

СДАЧА ПОЖАРНЫХ НОРМАТИВОВ

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ РЕГУЛЯТОРАМИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВНЫМИ ИГРОКАМИ ТРУДНО НАЗВАТЬ БЕЗМЯТЕЖНЫМИ. ИЗ-ЗА ОБНАРУЖЕННОЙ СГОРАЕМОЙ ОТДЕЛКИ НА ПУТЯХ ЭВАКУАЦИИ ИЛИ НЕСВОЕВРЕМЕННОГО РАЗРЕШЕНИЯ САНИТАРНЫХ ИЛИ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ СЛУЖБ МЕСЯЦАМИ ПРОСТАИВАЮТ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ. НО САМОЕ ГЛАВНОЕ, СТАРЫЕ ПРАВИЛА НИКАК НЕ УЧИТЫВАЮТ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В ПРОМЫШЛЕННОЙ АРХИТЕКТУРЕ. ПРИ ЭТОМ ИНВЕСТОРЫ И ЗАСТРОЙЩИКИ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО С КАЖДЫМ ГОДОМ БЮРОКРАТИЧЕСКИЕ ПРЕПОНЫ ТОЛЬКО УСЛОЖНЯЮТСЯ, ЧТО ДЕЛАЕТ БЕССМЫСЛЕННОЙ РАБОТУ С ПРИЗНАННЫМИ ВО ВСЕМ МИРЕ АРХИТЕКТУРНЫМИ БЮРО.

СЕРГЕЙ АРТЕМОВ

ВЗГЛЯД ИНВЕСТОРА Потенциал столичного рынка офисов инвесторы оценили давно. Неудивительно, что на архитектурном «лице» Москвы появились яркие и оригинальные деловые центры, созданные в лабораториях ведущих российских и зарубежных зодчих. Однако творческий поиск архитекторов и инвесторов мирового класса зачастую сталкивается с обыкновенной волокитой российского чиновника. «Проекты английского архитектора Захи Хадид никогда не были простыми. Поэтому мы вынуждены разрабатывать для ее проекта технические условия по отступлению от действующих в России пожарных норм и утверждать их в экспертном совете при ГПН МЧС Москвы, в Госстрое, — говорит Нина Субботина, начальник отдела инвестиций «Доминион-М» — инвестора бизнес-парка на Шарикоподшипниковской улице. — Процессы согласования исходно-разрешительной и предпроектной документации проходят очень тяжело. Растет количество согласовательных инстанций, комиссий, что значительно увеличивает срок утверждения проекта». Последнее обстоятельство, понятно, не вызывает радости у инвесторов.

По мнению госпожи Субботиной, власти лишь на словах пытаются сделать все, чтобы уменьшить срок со-

ласований, но получается все наоборот. Например, в согласующих структурах, руководствуясь благими намерениями сократить срок согласования, создали «одно окно» для приема документации. Теперь возле него образовалась огромная очередь. К тому же сотрудники, которые принимают документы, по ее мнению, не всегда обладают должной квалификацией. «Положение усугубляется и тем, что в регулирующих органах непрерывно идут реорганизации. Порой доходит до смешного. Есть приказ о реорганизации, но нет должностных инструкций. Поэтому все проектировщики и строители терпеливо ждут у дверей, когда регулятор придумает новые должностные инструкции. Пять лет назад был порядок, все было проще и быстрее. Власть делает все, чтобы мы строили долго и упорно», — утверждает Нина Субботина.

По мнению технического директора австрийской строительной компании Strabag Александра Ортенберга, немало проблем связано с тем, что согласование проекта и приемку здания проводят одни службы, а проверку на стадии эксплуатации — другие. Для сокращения сроков согласования многие застройщики вынужде-

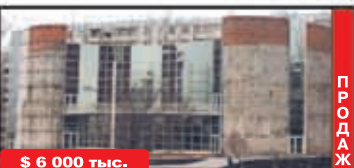
ны привлекать специализированные компании в качестве консультантов по пожарным резервам еще на ранней стадии проектирования.

ВЗГЛЯД КОНТРОЛЕРА У контролеров в разговоре с проектировщиками и инвесторами всегда имеется «железобетонный козырь» — забота о безопасности людей. Как заявил заместитель начальника УГПН ГУ МЧС (Госпожнадзор) по Москве Владимир Тимошин, за последние пять лет отношения между контролерами из МЧС и застройщиками офисов изменились в лучшую сторону: «Каждый вторник любой желающий может получить не только консультации, но и нашу оценку проекта относительно противопожарной безопасности». До 1 января ведомство занималось надзором за строительством, приемкой объектов в эксплуатацию. По его словам, «чаще всего отступления от СНиПов касались путей эвакуации людей. Например, некоторые подрядчики или заказчики при норме ширины проема в 1,35 м делали его уже на 15 см: так удобнее с учетом строительных технологий. Критиковали в минувшем году застройщиков чаще за то, что двери открывались не

по направлению выхода из помещения, а внутрь, за отсутствие автономного режима у систем вентиляции».

С 1 января текущего года эти функции в соответствии с 232-ФЗ от 18 декабря 2006 года переданы в Мосгорэкспертизу и Госстрой. Сейчас Госпожнадзор после госприемки объекта проводит только контрольные мероприятия, а несколько крупных пожаров в стране заставили МЧС ужесточить пожарные нормы. «В прошлом году при пожаре в офисном здании во Владивостоке людей не смогли спасти из-за неправильной парковки личного автотранспорта. Пожарная техника не смогла подъехать к офису. Поэтому проблема парковки у деловых центров и, соответственно, доступ пожарной техники до офисов является одной из главных проблем мегаполиса», — пояснил Владимир Тимошин. После сдачи объекта пожарные следят за тем, чтобы от стен здания до парковки было не менее 8,5 м, а если здание выше десяти этажей — чтобы свободная зона для установки подъемника была не менее 14 м. Однако на деле из-за катастрофической нехватки мест под парковки в центре города никто эти правила не выполняет. По мнению господина Тимошина, недорабатывают и частные охранники, дежурящие у офисов компаний, и сотрудники ГИБДД.

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

 € 225 м²/год Алтутеевское ш., 44. Новый Бизнес Центр, класс «Б». Общ. пл. 21000 м². Блоки от 100 м², открытая планировка. Shell&Core. Развитая инфраструктура. Собственник. В стоимость включены НДС, КП, эксплуат. 788-88-77	 \$ 500 м²/год м. Кутузовская, Кутузовский пр-т, 36. Офисно-склад. помещ-я, блоки от 20 м², рядом 3-е трансп. кольцо, удобный подъезд, в т.ч. для еврофуры. Цена офиса — \$500 м² в год, склад — \$130 м² в год с НДС. АН «Риелти Фирст» www.realtyfirst.ru, 980-90-90	 АРЕНДА м. Медведково. Торговые помещения. Аренда помещений на 1 эт. 5Л. Общая площадь 16000 м². 6 эт. Торговая галерея от 70 м². Аренда \$450, под ресторан 319 м². Аренда \$300, аренда помещения для размещения фитнес-центра от 200 м². Аренда \$350. www.deltarealty.ru 790-790-5	 АРЕНДА м. Новослободская. Здания и особняки. Аренда особняка класса «А». Общая площадь 1062 м². 2 этажа + цоколь, парковка на 5 м/м, планировка кабинетная. Видеонаблюдение по периметру здания, помещения готовы к въезду. www.deltarealty.ru 790-790-5	 АРЕНДА м. Парк Культуры, Коробейников пер. Офисное помещ. общ. пл. 1200 м². 1-й и цокольный этажи элитного жилого комплекса, расположен в р-не Останкино, готово к чист. отделке, отдельн. вход. Идеально подходит для банка. www.elitehome.ru (495) 786-69-03
 \$ 1200 м²/год м. Петровско-Разумовская. Торговый комплекс. S=28 400 м². Площади от 50 до 300 м² под одежду и обувь, от 30 до 80 м² напротив зоны фуд-корта под бутик чай-кофе, подарки. 8-926-220-85-85, Антонина	 \$ 1500 м²/год м. Проспект Вернадского, ул. Удальцова, д. 65. Помещение свободного назначения. 1-й эт., 1-я линия домов, 211 м², свободная планировка. Под чистовую отделку, от 40 кВт, 3 входа. 101-35-65, 8-926-220-85-85, Антонина	 АРЕНДА от \$ 560 м²/год м. Савеловская, ул. Суцеский Вал, 18. Бизнес-центр класса «А». Блоки от 150 м². Открытая планировка помещений. Shell&Core. Подземный паркинг. Стоимость от \$560 до \$640 м²/год. www.naiglobal.ru 223-23-20, Антон Третьяков	 АРЕНДА м. Смоленская, ул. Смоленская. Торговые площади. 1-й этаж жилого дома, аренда торговых помещений. 1-я линия домов, отдельный вход, витринные окна. Блоки: 350, 600. www.deltarealty.ru 790-790-5	 \$ 300 м²/год м. Щелковская. Офисно-складской комплекс «В». Общ. площадь 4700 м². Эффект. планировка. Удобн. трансп. доступность, совр. отделка и техн. оснащение, оптиковолоконн. парковка. От собственника. www.gigikaudi.ru 780-74-85, 8-903-236-21-05
 от 36 000 руб./1м² г. Павловский Посад. Торгово-офисные помещения в ЖК «Первомайский». Новостройка. Свободная планировка, продажа 100 м². Возможно согласование, изменение проекта. Сдача комплекса II квартал 2008г. Инвестконтракт. Рассрочка. 775-26-15; 507-89-51	 \$ 6 000 тыс. г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район. Продажа вновь построенного торгового центра. Площадь 3500 м², готовность к въезду II квартал 2007 г., наземная парковка 50 м/м. Олег Федылко, 518-60-98	 ПРОДАЖА г. Санкт-Петербург, Невский пр-т. Офисное помещение общей площадью 610 м², 3 - 4 этажи административно-жилого здания, отдельный вход с Невского пр-та. Рядом ТЦ «Пассаж» и «Гостинный Двор» www.elitehome.ru (495) 786-69-03	 ПРОДАЖА м. Добрынинская/Серпуховская. Здания и особняки. Продажа особняка класса «А». Общая площадь 799 м², 2 этажа + цоколь + мансарда. В здании лифт, кабинетная планировка, евроремонт. Готово для въезда. www.deltarealty.ru 790-790-5	 ПРОДАЖА € 1 500 000 м. Кантемировская. Полная продажа функционирующего бизнеса. Очень проходное место. Требуемый зал, 150 посадочных мест. Общая площадь 550 м². 248-28-88, 248-29-04
 390 млн руб. м. Кантемировская, Зарьевский пр-д, д. 5, к. 3. Офис. 3-й, 4-й, 5-й эт., площ. 3342 м², коридорно-кабинетная планировка, оптико-волоконные телекоммуник., 30 телеф. линий, евроремонт, видеонаблюдение, назем. охр. парковка 50 м/м. www.samohval.ru 8-985-102-42-25, 105-07-90/91	 \$ 7 200 м² м. Киевская, Университет, Мичуринский пр-т, д. 6Б. Элитный жилой комплекс. Продаётся помещение свободного назначения - 450 м². Под чистовую отделку. 721-7787, Владимир	 ПРОДАЖА \$ 50 000 000 м. Сухареvская, Последний пер., д. 28. Новое административное здание класса «А», общ. площадь 4 803,9 м². Вентилируемый фасад, совр. инженерия, подв., паркинг — 22 м/м. Собственник. 780-72-82, 257-43-34	 ПРОДАЖА м. Чистые пруды. Здания и особняки. Продажа особняка класса «А+». Общая площадь 1488 м², 6 этажей, свободная планировка. Система контроля доступа в каждое помещение. Помещения готовы под чистовую отделку. www.deltarealty.ru 790-790-5	 АРЕНДА м. Университет, Мичуринский пр-т, д. 6, к. 3. Дом «Белый Лебедь». Офисные помещ-я от 150 м² до 300 м², рядом 3 тр. кольцо, центр города, удобный подъезд, паркинг. Цена — 1100 уе./м² в год с НДС. info@ekotn.ru 749-77-33

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 781-44-23, доб. 218