

## АНОНСЫ

### Финансовый план принят!



Сказать о том, что в городской экономике наступили новые времена, все равно, что ничего не сказать. Если с госпланированием некоторые топ-менеджеры города мало знакомы, то вот с бизнес-планом они – на короткой ноге.

Стр. 6

### Поправки поправкам разнь

Строители Петербурга ждут принятия закона о предоставлении объектов недвижимости на торгах. Проект почти готов ко второму чтению. Маринский и Смольный нашли консенсус во всем за исключением «целевого выделения».

Стр. 7

### Рынок без конкуренции?

Из первых заявлений руководителя нового Федерального агентства по строительству и ЖКХ Владимира Аверченко следует, что на рынке жилищного строительства пока нет конкуренции, зато есть ангажированность.

Стр. 8

### Экологи отвергли обвинения

Руководство ГУ по природопользованию и охране окружающей среды считает обвинения петербургского правительства в «любви» к затягиванию сроков согласования документов необоснованными. Строители сами виноваты!

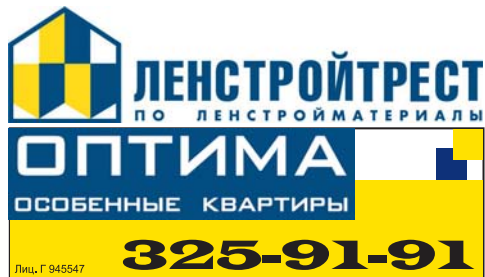
Стр. 14

# Территория нашла хозяина



Корпорация «Петербургская Недвижимость» получила разрешение ИТК на реализацию масштабного проекта по развитию территории площадью 21 га в Приморском районе. Корпорация выступит в статусе агентства по развитию территории. Площадь территории составляет более 21 га, срок реализации проекта – 4 года и 3 месяца. По словам вице-президента корпорации Вячеслава Семенико, общая стоимость проекта оценивается в \$184 млн.

Продолжение на стр. 2



ПРОМЫШЛЕННО  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
БАНК

П РИВИЛЕГИИ  
С ТАБИЛЬНОГО  
Б ИЗНЕСА

329-8-329  
WWW.ICBANK.RU

## Уважаемый Александр Иванович!

Сердечно поздравляю Вас с 50-летним юбилеем!

Много лет Вы возглавляете строительный комплекс Санкт-Петербурга – одно из важнейших направлений развития нашего города. Под Вашим руководством Санкт-Петербург возрождает былую славу одного из красивейших европейских городов.

Вы планомерно проводите политику, направленную на сохранение архитектурных традиций Санкт-Петербурга. Работа руководимого Вами строительного комплекса города характеризуется стабильностью и высокими темпами. Нарастают объемы строительства жилья, реализуются первоочередные общегородские проекты: строительство Комплекса защитных сооружений, восстановление участка Кировско-Выборгской линии метрополитена, Кольцевая автомобильная дорога, целевая программа «Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга».

Трудно переоценить Вашу научную, общественную, преподавательскую деятельность. Десятки книг, написанных Вами, посвящены различным вопросам организации инвестиционного процесса в строительстве, совершенствованию системы управления городом. Ваши заслуги отмечены многими почетными званиями и государственными наградами.

Желаю Вам счастья, здоровья, успехов в Вашем труде на благо развития и процветания Санкт-Петербурга и всей России!

Полномочный представитель  
Президента Российской Федерации  
в Северо-Западном федеральном округе  
И.И. Клебанов

От имени Союза строительных объединений и организаций искренне поздравляем Вас с 50-летним юбилеем!

Мы гордимся тем, что, объединившись в Союз, вместе с Вами и под Вашим началом делаем одно общее дело – строим наш город.

В плеяде талантливых питерских людей Вам принадлежит особое место. Своим трудом Вы заслужили почет и уважение руководства России, петербургского правительства, директорского корпуса нашей отрасли и главное – каждого из 200 тысяч строителей, которые возводят дома и мосты, прокладывают дороги и теплотрассы, облагораживают скверы и детские площадки – делают наш северный город обжитым и уютным, наполняя его теплом своих сердец.

В день Вашего юбилея хочется особенно подчеркнуть, что Ваша государственная деятельность, организаторская и научная работа не закладывают в Вас главного – для нас Вы прежде всего добрый, отзывчивый, умный человек.

Пусть исполнятся все Ваши желания, пусть Вам всегда сопутствует удача! Будьте здоровы и счастливы!

Президиум Союза строительных  
объединений и организаций

Поздравляем Вас с днем рождения!

Мы, строительные компании Санкт-Петербурга, рука об руку с Вами прошли долгий путь. Вы возглавили строительный комплекс города в самый сложный и ответственный момент. Страна стояла на пороге перемен. Вы были первопроходцем. Вы привнесли все то новое в становление строительного комплекса, что сегодня становится реальностью. На Ваш бесценный передовой опыт опираемся не только мы, строители-петербуржцы, но и вся страна.

Строителям Санкт-Петербурга повезло, что рядом всегда находится мудрый наставник, политик, хозяйственник. Мы всегда с большим уважением прислушиваемся к Вашим советам и предложениям, многие Ваши рекомендации и пожелания позволили нам избежать досадных ошибок и промахов.

Мы желаем Вам долгих лет жизни, здоровья, профессиональных успехов. Пусть каждый прожитый день приносит Вам радость!

Члены Ассоциации домостроителей  
и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга  
и Ленинградской области

Примите мои искренние поздравления с юбилеем!

В своей работе Вы всегда проявляли внимание к проблемам инвестиционно-строительной деятельности, учитывали мнения разных сторон, поддерживали начинания и стремления строительных объединений и организаций. Под Вашим руководством были реализованы важные проекты и программы, направленные на развитие строительного комплекса и улучшение инвестиционного климата на рынке недвижимости.

Ваш опыт, Александр Иванович, дипломатичность и целеустремленность способствовали решению многих острых и актуальных вопросов в сфере строительства. Мои коллеги, и я в том числе, уверены, что в дальнейшем наше сотрудничество и взаимопонимание будет крепнуть и способствовать решению многих задач на благо города.

Желаю Вам крепкого здоровья, творческих успехов, новых достижений, энергии и оптимизма!

Председатель  
Комитета по строительству  
Е.В. Яцышин  
и коллектив комитета

Вы – создатель и строитель,  
Вы – городской руководитель,  
Вы – наш защитник и хранитель,  
Вас поздравляем всей душой!

Желаем бодрости и счастья,  
Пусть Вас обходят все ненастья  
И в коридорах нашей власти  
У Вас все будет хорошо!

«Строительный Еженедельник»

От имени Законодательного собрания Санкт-Петербурга сердечно поздравляю Вас с 50-летним юбилеем!

В этот день хочется сказать Вам слова благодарности за Ваш труд.

Наш город с каждым днем становится краше и благоустроеннее. В этом, несомненно, большая заслуга специалистов строительного комплекса, которым Вы руководите. Действительно, Северная столица сегодня представляет собой большую стройку, и все, что делается Вами, – делается для жителей нашего города.

Желаю Вам, дорогой Александр Иванович, крепкого здоровья, счастья и больших успехов в Вашем благородном деле!

Председатель  
Законодательного собрания  
Санкт-Петербурга  
В.А. Тюльпанов

От всей души поздравляю Вас с пятидесятилетием!

Не сомневаюсь, что для Вас эта дата – не рубеж, а всего лишь импульс для «второго дыхания», повод к мобилизации всех накопленных жизненных и профессиональных ресурсов. Тем более что Ваш стиль работы свойственен государственным людям новой формации: Вы обладаете уникальной способностью прогнозировать развитие ситуации, принимать оптимальные решения и неуклонно добиваться их исполнения. А еще мы знаем Вас как человека с широким кругозором, талантом дипломата и стратегическим мышлением. Пусть все эти разносторонние качества и впредь гарантируют Ваши успехи, поддерживают Ваш авторитет на петербургском и российском уровне.

Здоровья Вам, энергии, новых творческих достижений, осуществления всех Ваших замыслов и надежд!

Председатель Комитета  
по градостроительству и архитектуре –  
главный архитектор Санкт-Петербурга  
О.А. Харченко

Госархстройнадзор Санкт-Петербурга поздравляет Вас с юбилеем. Ваш богатейший опыт и знания, Ваше трудолюбие и целеустремленность, верность слову, порядочность и дружелюбие снижали уважение всех участников инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Впереди еще немало добрых дел, которые будут с благодарностью приняты строителями и жителями нашего города.

Крепкого Вам здоровья, такой же энергии, которая всегда отличает Вас, бодрости и напора в решении насущных вопросов.

По поручению  
коллектива УГАСН  
А.И. Орт

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников Санкт-Петербурга от всего сердца поздравляет Вас с юбилеем.

Для нас особенно приятно и знаменательно то, что Ваше рождение предварило празднование Международного дня охраны памятников.

Мы искренне благодарим Вас за понимание и личный вклад в дело охраны культурного наследия Санкт-Петербурга и желаем Вам всех человеческих благ – здоровья, счастья и благополучия, а также долгих лет службы на пользу Отечеству и нашему прекрасному городу!

Коллектив КГИОП,  
председатель комитета  
В.А. Дементьева

Примите самые сердечные поздравления со славным юбилеем – 50-летием со дня рождения!

Вы являетесь не только руководителем, но и душой строительного комплекса Санкт-Петербурга. С момента создания «Союзпетростроя» мы всегда ощущали Ваше внимание, понимание и поддержку. Высоко ценим Ваши человеческие качества, верность дружбе, благожелательное и чуткое отношение к людям. Достойны уважения и восхищения Ваши научные достижения – защита кандидатской и докторской диссертаций без отрыва от основной работы.

От имени более 400 компаний нашего Союза и от нас лично желаем Вам доброго здоровья, благополучия, дальнейших успехов на благо любимого города!

Президент «Союзпетростроя», депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.М. Гольман  
Вице-президент, директор «Союзпетростроя», д.э.н., профессор Л.М. Каплан

Уважаемый Александр Иванович!

Коллектив ЗАО «Строительный трест» поздравляет Вас с юбилеем!

Благодаря таким людям, как Вы, строительная отрасль Санкт-Петербурга находится в постоянном развитии. Профессионализм, постоянное стремление учиться, неисчерпаемая энергия, активная гражданская позиция и прекрасные человеческие качества – вот далеко не полный перечень Ваших достоинств, которые помогают Вам в Вашей работе на благо Великого города. Желаем Вам здоровья, благополучия, семейного счастья и долгих лет жизни.

Коллектив ЗАО «Строительный трест»



Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея от всех строителей Санкт-Петербурга, от руководителей ассоциаций и фирм, входящих в Союз строительных объединений и организаций!

Опытный специалист, талантливый организатор, человек разносторонних знаний, Вы принадлежите к тем петербуржцам, которые активно участвуют в решении социальных программ города.

Строители признательны Вам за огромную работу по консолидации творческого потенциала нашей отрасли. Благодаря Вам много лет назад в городе родилась первая крупная ассоциация строителей – «Союзпетрострой». Вы внесли большой вклад в создание общегородского Союза строительных объединений и организаций.

Посвящая свой труд делу строительства Санкт-Петербурга, Вы служите на благо Будущего. Желаем Вам доброго здоровья, счастья, благополучия и успехов в делах!

Вице-губернатор Санкт-Петербурга,  
президент Союза строительных объединений и организаций  
А.И. Вахмистров

**Уважаемый Лев Моисеевич! Вам стукнуло 75 лет.**

*Честно говоря, не верится - Вы остаетесь таким же молодым и сердцем и душой.*

*Вы уже столько лет работаете на благо города и горожан! Так много сделано и так много еще предстоит сделать!*

*Как много испытаний  
Готовит жизнь порой!  
Но можете гордиться  
Сегодня Вы собой.*

*Ведь, не страшась невзгод,  
Вы шли вперед всегда -  
И отступало горе,  
И палилась беда!*

*Вы молоды душой,  
И духом Вы сильны,  
А значит, быть счастливым,  
Конечно же, должны!  
А значит, будет долго  
Вас радовать рассвет,  
Живите нам на радость  
До ста и больше лет.*



От всего многочисленного коллектива  
ЗАО "Жилстройинвест"  
поздравляет Вас с юбилеем  
генеральный директор  
А. В. Калугин



**ПОЛИУРЕТАНОВЫЕ И ЭПОКСИДНЫЕ ПОКРЫТИЯ**

- СКЛАДЫ
- ПАРКИНГ
- ТОРГОВЫЕ ЗАЛЫ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЦЕХА

Материалы **PolyKreps**: грунтотки, окрасочные системы, наливные полы, высоконаполненные полы - создают сплошное беспыльное цветное покрытие, с высокой износостойкостью. Покрытия удовлетворяют самым жестким требованиям гигиены и имеют допуск для применения в медицине, пищевой промышленности и детских учреждениях.

**PolyKreps** - ПОЛИМЕРНОЕ РЕШЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОЛОВ

В.О., Уральская ул., 17, тел.: (812) 346-67-07, факс: (812) 350-96-79, 350-59-14

**60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ** **З6Трест**

Дом на пересечении пр. Луначарского и ул. Есенина. 10 минут от ст. м. «Озерки». Дом готовится к сдаче. Ведутся внутренние работы.

Дом расположен внутри квартала между ул. Кораблестроителей и Морской наб., ст. м. «Приморская». Окончание строительства - I квартал 2005 года.

Угол Варшавской ул. и Ленинского пр. 5-22-этажный дом. 5 минут от ст. м. «Московская». Окончание строительства - II квартал 2005 года.

ст. м. «Купчино», угол Малой Балканской ул. и ул. Ярослава Гашека. Подходит к завершению строительства. I - IV квартал 2003 года. II - II квартал 2004 года.

Угол ул. Звездной и пр. Космонавтов. 13-14-этажный дом. 7 минут от ст. м. «Звездная». Окончание строительства - II квартал 2005 года.

**“Теплый дом” для северной столицы**

191186, Санкт-Петербург, пер. Сергея Тюленина, 3/25  
t-mail market@trest36.spb.ru  
http://www.trest36.spb.ru

(812) 117-17-67  
(812) 117-77-92

Лиц. Д 332075

**Заработай профессионально!**  
**Учебный центр “КНАУФ Северо-Запад”**

Обучение строительным специальностям

Название программы	Длительность
1. Отделка помещений с применением КНАУФ - листов: межкомнатные перегородки, подвесные потолки, отделка стен. Наливные и сборные полы.	5 дней
2. Штукатурные работы с применением сухих строительных смесей КНАУФ.	3 дня
3. Эксплуатация машин РПТ при проведении штукатурных работ и устройстве наливных полов.	2 дня
4. Полы. Устройство наливных и сборных (на основе КНАУФ - суперлиста) оснований.	2 дня
5. Устройство криволинейных поверхностей и изготовление объемных элементов интерьера с использованием комплектов систем КНАУФ.	3 дня
6. Применение комплектов систем КНАУФ при объемно-планировочных решениях общественных и жилых зданий.	4 дня
7. Маркетинг строительных комплектов систем КНАУФ и способы их применения.	3 дня

Санкт-Петербург, ул. Летчика Пилютова, д. 31,  
тел./факс: (812) 144 3793, e-mail:uz@knauf-spb.ru, internet: www.knauf-spb.ru

Цитата номера

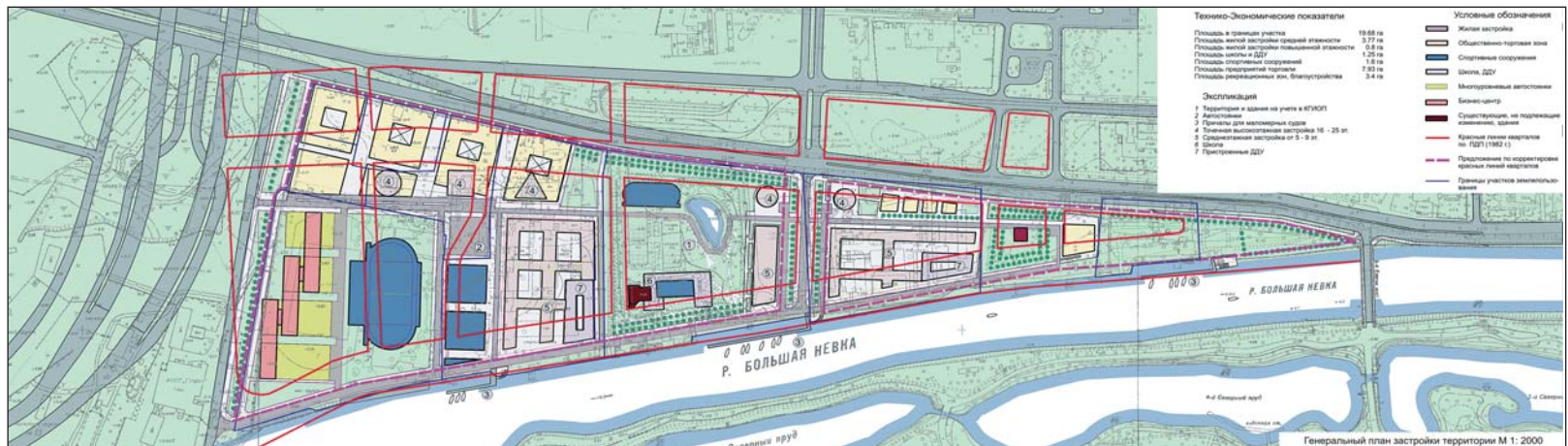


Владимир Аверченко,  
руководитель Федерального  
агентства по строительству и ЖКХ:

«Если основной инстинкт  
ослабевает, значит,  
политическая карьера  
движется к концу»

Стр. 8

# Территория нашла хозяина



Конкурс на лучшую концепцию развития территории кварталов 46 и 48 в Приморском районе был объявлен два года назад. На финишную прямую удалось выйти трем компаниям: ООО «СК «Петербургская Недвижимость», ЗАО «Лентек» и ООО «Тангра» («Главболгарстрой»). В начале года были приняты критерии оценки проектов, а соискатели получили время доработать свои предложения. В срок – до 2 апреля – были поданы две концепции от корпорации «Петербургская Недвижимость» и компании «Лентек». Компания «Тангра» в полном объеме концепцию не подготовила, мотивируя это зарубежным происхождением компании и необходимостью технических согласований. Не уложившемуся в сроки соискателю предложено реализовывать свои планы в качестве инвестора.

в Приморском районе и так хватает. КГА понравилась идея победителя конкурса о расширении на две полосы Приморского проспекта на том отрезке, который попадает в границы выделенной территории. Комитет экономического развития, учтя мнение Союза промышленников и предпринимателей о «Петербургской Недвижимости» как о компании, «имеющей опыт совместной деятельности с промышленными предприятиями в части реструктуризации имущественных комплексов», тоже подал свой голос за корпорацию. Позиция района тоже была в пользу победителя.

указанная территория является «переходной» между двумя зонами жилой застройки – фешенебельными кварталами Новой деревни и «спальным районом» постройки 90-х годов. Расположенный на территории квартал 48 относится к категории земель историко-культурного назначения, так как является территорией Петровского яхт-клуба. В начале XIX века здесь располагалась дача Алсуфьевых, которая ныне включена в список вновь выявленных объектов, представляющих научную, историческую и культурную ценность.

Прирост населения должен составить 4 тыс. человек. Под жилье отводится 112 тыс. кв. метров, под коммерцию – около 118 тыс., школы и дошкольные учреждения займут более 5,6 тыс. кв. метров.

## Интересная земля

Территория ограничена с севера Приморским проспектом, с востока – осью 3 Элагина моста, с юга – береговой линией Большой Невки и с запада – зоной коридора проектируемого Западного скоростного диаметра. В 2002 году районные власти в письме вице-губернатору Александру Вахмистрову сетовали, что один из самых привлекательных участков для инвестирования в строительство – кварталы 46 и 48 – используется городом с малой отдачей, на территории находится «большое количество землепользователей», а «целевое использование земельных участков не соответствует местоположению и статусу данной территории». Единственным действующим документом, регламентирующим застройку этой территории, является ПДП «Озеро Долгое», утвержденный в 1982 году. Корпорация «Петербургская Недвижимость» была готова выступить заказчиком корректировки действующего ПДП. После чего на уровне города было принято решение о проведении конкурса на статус агентства по развитию территории.

## Планы корпорации

Согласно концепции, территория будет разделена на несколько зон. В западной части будут возведены бизнес-центр с гостиницей площадью 100 тыс. кв. метров, автоцентр, многоуровневая автостоянка, культурно-зрелищные, торговые и офисные объекты. Здесь же расположатся жилые объекты: многофункциональный элитный комплекс с видом на воду и точечные дома-башни, которые сформируют перспективу Приморского района. На востоке, в зоне, выходящей на Большую Невку, планируется строительство двух элитных жилых комплексов, а также отдельных жилых домов и предприятий обслуживания вдоль Приморского проспекта. Кроме того, концепцией предусмотрена реконструкция существующего стадиона «Приморец», строительство крытых спортзалов, возведение причала для маломерных судов, благоустройство набережной.

Предполагается также ликвидировать или осуществить перенос всех промышленных и складских объектов, которые сегодня находятся на территории. В частности, сегодня здесь находится здания ДЮСШ «Приморец», АОЗТ «Лентек», ООО «Свид-мобиль», ООО «Кенвик коммершл энтерпрайзис», часть участка занимает ГУП «Всероссийский проектный научно-исследовательский институт», АОТ «Редан», жилой дом ООО «Городская недвижимость». Не могут быть перебазированы с территории (кроме яхт-клуба) водозабор технической воды Северной ТЭЦ и объект ГУВД – база водной милиции.

## Учено до копейки

Ожидаемая чистая прибыль от реализации проекта составит \$33,9 млн, плановая чистая рентабельность – 17 процентов. В течение трех месяцев после окончания инвестпроекта налог на прибыль организаций и застройщиков составит \$10,7 млн. Ежегодно, после окончания проекта, \$3,1 млн будет собираться в виде налога на прибыль от аренды коммерческих помещений, налога на имущество.

В смете, предоставленной компанией, фигурирует ориентировочная сумма затрат на решение финансово-правовых вопросов с собственниками – \$7 млн. В том числе \$1,6 млн планируется потратить на урегулирование взаимоотношений с бывшим конкурентом – компанией «Лентек». Около \$86 млн пойдет на строительство жилья, чуть большая сумма – на возведение коммерческой недвижимости. Затраты на строительство спортивных сооружений составят более \$1,6 млн, еще около \$500 тыс. пойдет на паркинги и причалы. Плановая стоимость благоустройства набережной – около \$400 тыс.

Предположительный срок окончания строительства – апрель 2008 года. Финансирование проекта застройки территории планируется осуществить за счет средств привлеченных по договорам долевого участия, будут задействованы средства привлеченных к инвестиционной деятельности организаций, собственные средства корпорации и кредиты.

«Выступая в статусе АРТ, корпорация планирует наладить эффективное сотрудничество с собственниками действующих здесь предприятий, объединить их интересы в рамках единой концепции. Компания будет вести переговоры с руководителями на предмет совместной реализации проектов реконструкции на взаимовыгодных условиях», – заявил вице-президент корпорации Вячеслав Семененко.

ИРИНА БАРЧУК

## Двое на финише

Компания «Лентек» предложила членам ИТК свое видение развития территории, но ограничилась почему-то лишь 48 кварталом. По словам начальника Управления застройки города КГА Александра Кошарного, действительно, два года назад в условия конкурса вкралась техническая ошибка – был назван только 48 квартал, но границы территории были очерчены с включением и 46 квартала, в дальнейшем они не менялись. Более того, КГА специально рассылал заинтересованным компаниям уточнение по этому поводу. Поэтому слова представителей «Лентек» о том, что они недопоняли условия конкурса и просят отложить рассмотрение вопроса на три месяца, выглядели несколько наивно. Можно предположить, что компания, имеющая на территории 48 квартала собственные объекты, надеялась на компромиссное решение – поделить кварталы между двумя компаниями.

Выбирая лучшую концепцию, комиссия обращала внимание на то, насколько поданные предложения соответствуют выработанным критериям. КУГИ посчитало, что приоритет должен быть отдан компании, охватившей большую территорию. Кроме того, проект «Лентек» не устроил комитет сравнительно большой долей проектов по строительству жилья, которо-

нарушениями Александр Орт называет: ведение работ без полного комплекта разрешительной документации, низкое качество монтажно-строительных работ, нарушение правил госприемки. По мнению г-на Орта, в основе большинства нарушений лежат... халатность и безалаберность строителей, за которую распла-

# Надоел бардак на стройке!

Каждая вторая петербургская стройка имеет серьезные отступления от правил ведения строительных работ, на каждой четвертой обнаружены «критические, крайне опасные» отступления от правил. Таковы итоги годового инспектирования городских стройплощадок, официально оглашенные на днях начальником Госархстройнадзора по Санкт-Петербургу Александром Ортом.

Александр Орт сообщил, что в прошлом году ведомство, которое в феврале было выделено в самостоятельное подразделение городского правительства, проинспектировало более чем 3 тыс. строек и предприятий строительной индустрии. На 270 объектах ГАСН приостановил работы. Наиболее характерными

нарушениями Александр Орт называет: ведение работ без полного комплекта разрешительной документации, низкое качество монтажно-строительных работ, нарушение правил госприемки. По мнению г-на Орта, в основе большинства нарушений лежат... халатность и безалаберность строителей, за которую распла-

чиваются и жильцы вновь построенных домов, и добросовестные застройщики. Тому пример – история многоэтажной «Пизанской башни» в Шипкинском переулке. Чуть больше года прожили жильцы в доме, между прочим, принятом госкомиссией, после чего им было предложено покинуть здание, так как максимальное отклонение здания от вертикали составило 97 см. На стабилизацию фундамента дома из резервного фонда городского бюджета было выделено свыше 4 млн рублей.

Руководство строительного комплекса осознает серьезность положения – вице-губернатору Александру Вахмистрову «надоел бардак на стройке!» – и делает соответствующие выводы. О многом говорит сам факт наделения Госархстройнадзора большими – вплоть до ходатайства об отзыве лицензии – полномочиями. Возобновила свою работу комиссия при Комитете по строительству. Как заявил вице-губернатор Вахмистров, комиссия еженедельно будет инспектировать по 30–40 строек «за раз». Первые же проверки выявили ряд серьезных нарушений.

Решительность руководителей строительной отрасли вселяет уверенность в том, что совместными усилиями порядок на стройках будет наведен. Пока же лентцы информантов пестрят сообщениями о трещинах в стенах жилых домов, обвалившихся лестничных пролетах и подвесных потолках и прочих неприятностях, которых можно было бы избежать.

Редакция

## Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник

Учредитель и издатель  
ООО «Издательство «Строй-Пресс»  
Тел. 380-1581, 380-1584

Адрес редакции:  
194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., дом 12  
16-й этаж, офисы 3-5  
e-mail: se@stroypress.ru  
http://www.stroypress.spb.ru

Директор издательства  
Главный редактор  
Дмитрий Боголюбов  
e-mail: director@stroypress.ru

Заместитель директора  
Инга Удалова  
e-mail: inga@stroypress.ru

Заместитель директора по развитию  
Алексей Удовиченко  
e-mail: lex@stroypress.ru

Шеф-редактор  
Михаил Трунов  
Тел. 380-15-83

Ответственный секретарь  
Татьяна Зиновьева

Журналисты  
Елена Кузнецова  
Андрей Теплоухов  
Игорь Мокеров  
Ирина Барчук  
Алексей Колянов  
Игорь Черевко  
Екатерина Меньшикова  
Павел Никифоров  
Григорий Песков  
Александра Тен  
Тамара Снегирева  
Лилиана Глазова  
Галина Сергеева  
Марина Голокова

Фотослужба  
Владимир Тилес  
Николай Мальшев

Корректор  
Елена Дудю

Технический отдел  
Дмитрий Долгов (руководитель)  
Ирина Попова  
Алексей Коваленко  
Богдан Белус

Рекламный отдел

e-mail: reklama@stroypress.ru  
Владимир Бухалов (ведущий менеджер)  
Галина Бойко (ведущий менеджер)  
Майя Полокова  
Сердифима Шептунова  
Валентина Бордникова  
Наталья Сосновская  
Ирина Виноградова

Отдел подписки

Елена Хохлачева (руководитель)  
Екатерина Плеханова  
Тел. 380-09-74

Менеджер по PR

Илья Лебедев

Подписной индекс в Петербурге – 14221.  
Подписка в Петербурге через редакцию  
(812) 380-09-74, e-mail: se@stroypress.ru  
В отделениях связи через  
ЗАО «Прессинформ» (812) 315-49-97.  
Через службу доставки «Петербург-Пресс»  
(812) 325-09-25,  
УФПС по СПб и Ленинградской области  
во всех отделениях связи.

Ответственность за информацию в рекламных  
объявлениях несет рекламодатель. Товары,  
рекламируемые в издании, имеют все необходимые  
лицензии и сертификаты.

При использовании материалов газеты,  
полностью или частично, ссылка  
на источник обязательна.

Газета «Строительный Еженедельник»  
зарегистрирована Министерством РФ  
по делам печати, телерадиовещания  
и средств массовых коммуникаций.  
Свидетельство ПИ № 77-12876 от 10.06.2002.

Отпечатано в ООО «Новая типография»  
Санкт-Петербург, Угольная гавань,  
Элеваторная площадка, 6.

Тираж 8000 экземпляров.

Заказ № НТ-1107

Подписано в печать 09.04.2004

Выходит еженедельно по понедельникам.  
Цена договорная.



## Одним больше



В Петербурге стало еще одним «треснувшим» домом больше. Не успели улежаться страсти по поводу здания бывшего общежития на Двинской улице, как забились тревогу жители дома 32/34 по Съезжинской улице. На прошлой неделе они позвонили в МЧС с сообщением о появлении большой трещины на фасаде. Прибывшие на место пожарные и спасатели срочно эвакуировали жильцов.

Сами жители считают, что причина появления трещины – ведущаяся рядом стройка. Мол, из-за земляных работ проседает грунт, что ведет к деформации фундамента и стен. При этом они отмечают, что эта трещина – не первая.

В чем действительная причина появления трещины на фасаде этого дома, должна установить экспертная комиссия, возглавляемая первым заместителем администрации Петроградского района Дмитрием Соболевым. Также комиссия должна сделать вывод о возможности дальнейшего проживания в здании.

Любопытно, что строительство, которое жильцы считают причиной своих несчастий, началось срав-

нительно недавно – в конце марта. Здесь, в промежутке между домами 34 и 38, предполагается построить семизэтажный жилой дом. На первом этаже должна разместиться автостоянка, на втором – торговые и офисные помещения, на остальных пяти этажах – 17 квартир. Застройщиком выступает ООО «Кастл». Проект выполнен архитектурным бюро «Студия 17». Все необходимые согласования получены.

На общественных слушаниях, предшествовавших строительству, представители ООО «Кастл» пообещали местным жителям, что в ходе работ тщательно исследуют соседние здания и застрахуют риски в пользу третьих лиц.

тотая также закончилась для строителей удачно – нецелевого расходования средств выявлено не было. В ближайшие три месяца в зоне строительства кольцевой автодороги будет расселено 154 семьи. Как сообщил Егор Тратников, 88 семей уже расселено. Всего же требуется расселить 1572 семьи. Для этого необходимо затратить 3,5 млрд рублей.

Напомним, что стоимость строительства восточного полукольца КАД в ценах 2001 года составляет 45 млрд рублей, из них 21 млрд уже освоено. Ввод в строй объекта запланирован на 2005 год.

Каким образом идет продажа земель вокруг КАД, читайте на странице 33.

## КАД ЧИСТ

За три года строительства Кольцевой автомобильной дороги на объекте было проведено 78 проверок.

По словам главы Дирекции по строительству КАД Егора Тратникова, ни одна из них не выявила крупных нарушений. Последней стала проверка Контрольно-реви-зионного управления при Президенте РФ, ко-

# Мосты города к работе готовы

Завершена подготовка петербургских разводных мостов к сезону новой навигации–2004. Как сообщают в ГУП «Мостотрест», все переправы находятся в полной эксплуатационной готовности.

Межнавигационный период – не менее горячая пора для мостовиков, нежели время сезонных разводок. Именно с ноября по апрель здесь выполняется большой объем работ по подготовке к следующему году. Так, хотя навигация-2003 завершилась в плановые сроки в начале декабря, уже с середины ноября все петербургские переправы перешли на особый график разводки. Мосты разводили лишь в дни прохода караванов судов, что позволило снизить нагрузку на переправы и сократить бюджетные расходы. Фактически подготовка к межсезонному ремонту началась уже 18 ноября.

В списке работ значились ревизия, наладка, замена отдельных элементов конструкции. Основное внимание традиционно уделялось механизмам, обеспечивающим разводку моста и ее безопасность. По состоянию на 6 апреля все намеченные регламентные процедуры выполнены. Подробнее о том, как обновлялись петербургские переправы в преддверии навигации-2004, а также об основных направлениях деятельности предприятия, на балансе которого находятся почти все городские мосты – ГУП «Мостотрест» – читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

## Яму на Лиговке продали

Минимущества России продало под строительство торгово-коммерческого центра РАО «ВСМ» котлован, расположенный у Московского вокзала.

Аукцион прошел в конце марта. Сколько стоит «яма», точно неизвестно, но, по словам вице-губернатора Юрия Молчанова, начальная цена объекта составила \$80 млн (по данным РАО «ВСМ» реально работ было выполнено на \$60 млн). «Объект выкупил пул инвесторов при участии петербургской фирмы «Бриз» и ряда московских компаний,

включая Внешэкономбанк. Инвесторы собрали \$310 млн, которые намерены вложить в строительство многофункционального центра, в котором будут офисы, гостиницы и магазины», – сообщил вице-губернатор.

Подробности продажи «ямы на Лиговке» читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

Санкт-Петербургский  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ НА РАДИО**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



Каждый понедельник в 21.30  
передача «Полный абзац»



Каждый понедельник в 10.30  
и во вторник в 10.30 и 19.30  
передача «Обзор прессы»

ТЕРМИНАТОР

Разрушение и демонтаж подлежащих сносу зданий и сооружений

Выполнение работ по подготовке площадки под новое строительство и благоустройству территорий



Вывоз и утилизация строительных отходов

Переработка строительных отходов, производство вторичных строительных материалов

Лиц. Д 344713 от 29.05.2003

198095, Санкт-Петербург  
ул. М. Говорова, д. 37  
Тел. 252-7955  
E-mail: termi@mail.ru

## НОВОСТИ

## Власть снижает вмененку

Приятные новости ожидают в ближайшем будущем 87 тыс. предпринимателей, занимающихся бизнесом в спальных районах. Налог на вмененный доход предполагается снизить для них на несколько пунктов (0,7 вместо единицы). Кроме того, снижение налога ожидает коммерсантов, занимающихся бытовым обслуживанием населения – владельцев химчисток, прачечных, ателье по ремонту одежды и обуви (0,6), ларьков и небольших лавок, торгующих продовольственными и хозяйственными товарами (0,7), в том числе – молочными и хлебобулочными изделиями (0,5). Уменьшение налогового бремени составит 360–370 млн рублей. Предполагается, что эти средства пойдут на развитие предприятий. Председатель КЭРППИТ Владимир Бланк уверен, что изменение ЕНВД позволит установить более благоприятный климат для развития бизнеса и будет способствовать улучшению социального климата.

## Труба зовет

Военный комиссар Санкт-Петербурга Сергей Веревкин доложил Правительству о планах на весеннюю призывную кампанию. В военные части предстоит направить 2700 молодых людей 1977–1986 годов рождения, не имеющих отсрочки от призыва. Новым в нынешней кампании является обязательное обеспечение призывников горячим питанием и местом для сна, а в осенний призыв их будут одевать в зимнюю форму прямо здесь, а не как раньше – в военной части. Для активизации кампании заключено соглашение с районными отделами внутренних дел и жилищными службами, которые должны способствовать максимальному сокращению количества уклоняющихся от призыва. Еще одна особенность последних призывных кампаний – увеличивающееся число безграмотных молодых людей. В этом году среди 16-летних, впервые поставленных на учет, оказалось 106 человек, которые не посещали даже начальную школу. В прошлом году в числе призывников таких было 70, а еще 900 окончили только 9 классов. Информация о полностью безграмотных молодых людях возмутила губернатора, и она велела председателю Комитета по образованию Ольге Ивановой выяснить причину столь большого числа не посещавших школу. «В таком городе, как Петербург, в XXI веке не может быть безграмотных людей. Это нонсенс». К сожалению, проблемы военкоматов не ограничиваются только наличием безграмотных призывников. Очень много больных, ослабленных, имевших ранее судимость или состоящих на учете в милиции. Но план по призыву надо выполнять. «Только не в ущерб здоровью мальчишек», – потребовала г-жа Матвиенко.

## Транспорт меняет облик

Конечно, речь идет не о внешнем облике, хотя планируется и переход на современные транспортные средства. Речь идет об изменении транспортной системы города. В ближайшие три года правительство намерено отказаться от деления пассажирского транспорта на социальный и коммерческий, ввести бесконтактную систему оплаты проезда, автоматизированную систему контроля за выполнением транспортной работы и проведение конкурсов на перевозки по зональным лотам. Предполагается, что внедрение новой трехуровневой системы управления позволит совершить качественный скачок в пассажироперевозках, обновить парк техники и создать принципиально новые условия обслуживания населения.

## Не светит!

Не понравился губернатору план мероприятия по развитию наружного освещения «Светлый город», разработанный Комитетом по энергетике. Валентина Матвиенко назвала его бессистемным, с отсутствующими приоритетами. Не устроили ее и цифры, заложенные в план, например, 16 млн рублей на замену ламп на Старо-Невском проспекте. Председатель комитета Александр Бобров пытался защитить свое детище, но настолько неуверенно, что план был так отправлен на доработку.

# Финансовый план примнят

Сказать о том, что в городской экономике наступили новые времена, все равно, что ничего не сказать. Введение системы планирования возвращает нас в прошлое, когда государство регулировало все и вся. Но в том-то и дело, что новые молодые руководители-экономисты в советское время ходили в школу и с госпланированием знакомы разве что – по учебникам. Зато с бизнес-планированием они находятся на короткой ноге, и теперь пытаются его внедрить.

По словам вице-губернатора Михаила Осеевского, основная цель финансового плана на 2005-2007 годы – резкое увеличение «бюджета развития». За три ближайших года капитальные расходы должны превысить 115 млрд рублей, что примерно в два с половиной раза больше, чем в 2001-2003 годах. В 2005 году фонд оплаты труда бюджетников вырастет на 24 процента.

На вопрос, насколько реально выполнение планов правительства, Михаил Осеевский ответил: «Если бы мы не считали эти цифры реальными, мы бы вообще не стали выносить их на обсуждение. Они абсолютно реальные». Подтверждением тому – итоги первого квартала. Доходы городского бюджета составили 900 млн рублей, или 105 процентов от планируемой суммы. Эти средства получены как за счет сбора налогов, так и за счет Территориального дорожного и Экологического фондов. Последний свой годовой план по сборам выполнил за три месяца на 82 процента. «За счет ежегодного развития экономики на 7-8 процентов, – продолжает вице-губернатор, – мы планируем к 2007 году практически удвоить ВВП (в сравнении с 2003 годом), с 431 млрд рублей до 784 млрд, довести доходы до 139,6 млрд рублей». Вместе с тем, на ближайшие пять лет планируется дефицитный бюджет. Как считает Михаил Осеевский, это – общемировая практика: пять лет дефицитного бюджета сменяются тремя-четырьмя годами стабильности. Расходы, связанные с обслуживанием государственного дол-

га, составят 2 процента в год, что, по мнению управленца, вполне приемлемо.

Как же пополнить городской кошелек? Прежде всего, планируется усилить налоговое администрирование, увеличить собираемость налогов за счет создания благоприятного климата для бизнеса и вывода предприятий из тени. Предполагается зафиксировать налоговую нагрузку на бизнес на уровне 11,7 процентов, усилить контроль за доходами физических лиц. Сегодня из общей суммы налогов – 62 млрд рублей – 27 млрд, или более 45 процентов, поступает именно от рядовых граждан. Сюда же можно отнести торговлю акциями. Второй источник – более эффективное использование городской земли и имущества. За счет застройщиков доходы будут увеличены в четыре с половиной раза. Предполагается, что к 2007 году доходы составят 7436 млн рублей.

Основные расходы предстоят по трем позициям: увеличение зарплат бюджетникам, выплата доплат к пенсиям и капитальный ремонт. Причем, расходы ТДФ и АПКВ за три года предполагается увеличить в пять раз, ФРИ – в семь, на приобретение оборудования – в пять с половиной раз. Капитальные расходы вырастут с 20 млрд в 2003 году до 46 млрд в 2007, в том числе на капитальное строительство – с 14,5 млрд до 26, а на капремонт – с 5 до 9 млрд. Значительно возрастут расходы фонда развития инфраструктуры – с 1399 млн в 2003 году до 15003 млн в 2007.



## КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Дмитрий Буренин, председатель контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга:

– Сегодня правительство приняло один из важнейших документов, определяющих развитие субъекта. Когда мы составляем семейный план, мы четко знаем, на что и какие средства можем потратить. Городской финансовый план должен вносить такую же ясность. К сожалению, нынешний план практически ничем не отличается от тех, что писались раньше. По остаточному принципу будут финансироваться культура, здравоохранение, образование, причем, в сопоставимых ценах они получат меньше, чем в нынешнем году. Хотелось бы, чтобы в процессе дальнейшего обсуждения эти недостатки были устранены.

Новый финансовый документ выглядит очень компетентным. По словам губернатора, это заслуга согласованной работы двух ветвей власти: исполнительной и законодательной. Она считает: «главное, что несет в себе план – гарантию стабильности. Именно этого не хватало бизнесу в предыдущие годы. Работа предстоит напряженная. Но цифры реальные, а значит, будем выполнять. В ближайшее время план должен быть утвержден Законодательным собранием». А нам, жителям великого города, остается только верить в светлое будущее, гарантируемое новым финансово-экономическим планом Санкт-Петербурга.



## «Ленсвет» теперь один

18 апреля все уличное городское освещение перейдет в ведение ГУП «Ленсвет». До последнего времени обеспечением наружного освещения в Петербурге ведало ОАО «Ленсвет» на основании договора об аренде системы освещения, заключенном с прежним руководством ГУП. Таким образом, в конфликте между этими двумя организациями, казалось бы, можно поставить точку. Но все далеко не так просто.

ду КЭИО и ОАО «Ленсвет», был рассчитан на период с 1 января по 30 июня 2004 года, и комитет должен был заблаговременно уведомить об его расторжении руководство ОАО. «Такого уведомления мы не получили», – утверждает Олег Андреев. В свою очередь председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Александр Бобров считает, что «никакого произвола допущено не было». По его словам, сразу после расторжения контракта с ОАО «Ленсвет» КУГИ выдал руководству ГУП «Ленсвет» свидетельство о том, что диспетчерский пульт является имуществом города.

## Кто включит свет?

Как бы то ни было, вопрос с подрядными функциями ОАО «Ленсвет» на сегодня представляется вполне решенным. С 18 апреля эта организация больше не будет вести вопросами внутригородского наружного освещения. Но возникает вопрос: кто придет ей на замену. «Новый контракт на текущее содержание уличного освещения будет заключен с ГУП «Ленсвет», – отвечает Александр Бобров. А на состоявшемся в начале апреля заседании Государственной курсной комиссии были утверждены лимиты текущего содержания уличного ос-

вещения в этом году. На эти цели бюджет выделит 222,271 млн рублей. Поставщик услуг – ГУП «Ленсвет».

То есть получается, что ГУП теперь будет объединять функции заказчика и подрядчика. И здесь сразу возникает вопрос: каким образом он сможет это сделать? Ведь на сегодняшний день его штат состоит практически из одного руководителя. Такое положение сложилось после того, как его прежнее руководство, создав ОАО «Ленсвет», передало ему все подрядные функции. И если ОАО теперь лишится права на подряд, то у госпредприятия просто не останется «рабочих рук» на обслуживание городской системы освещения. Абсолютно ясно, что его руководство вынуждено будет в срочном порядке искать нового подрядчика. Другой вариант – массовый переход специалистов из «безработного» ОАО в ГУП. Но это потребует колоссального расширения штатов госпредприятия и, соответственно, резкого увеличения финансирования содержания этой организации. Скорее всего, и руководство ГУП, и городские власти будут искать нового подрядчика. Вопрос о том, как и какими силами будет осуществляться текущее наружное освещение в городе после 18 апреля, пока остается открытым.

Наша газета уже писала о скандале, разгоревшемся вокруг «городских осветителей» (см. «Строительный Еженедельник» №5 за 2004 год). В начале февраля на заседании городского правительства были обнародованы результаты аудита по деятельности ГУП «Ленсвет», инициированного его новым генеральным директором Александром Кузьякиным. Проверка показала, что прежнее руководство ГУПа методично переводило находившееся на его балансе городское имущество и бюджетные средства на баланс своей «дочки» – ОАО «Ленсвет».

## Битва за рубильник

Чиновники городского правительства отреагировали крайне резко. Так, вице-губернатор Михаил Осеевский заявил, что случившееся следует расценивать как «мошеничество в особо крупных размерах, совершенное с особыми ци-

низмом» и отметил, что город обжалует через суд все совершенные между обоими «ленсветами» сделки.

В середине марта Комитет по энергетике и инженерному обеспечению расторг контракт на обеспечение наружного освещения, заключенный им с ОАО «Ленсвет» 24 декабря 2003 года. Согласно предписанию комитета, ОАО на «передачу дел» отведен один месяц. После 18 апреля контроль за уличным освещением в городе должен перейти к ГУП. 17 марта на Центральный диспетчерский пульт ОАО «Ленсвет» прибыли сотрудники охранного предприятия «Аргус», заявившие о том, что ГУП «Ленсвет» заключил с ними договор на охрану своего имущества и согласно этому они берут объект под свой контроль. Генеральный директор ОАО Олег Андреев считает, что такие действия носят незаконный характер. Контракт на текущее содержание уличного освещения, заключенный меж-

# Законы отправились в Смольный

На минувшей неделе в Мариинском дворце прошло закрытое заседание БФК, постоянно совещаются за закрытыми дверями различные рабочие группы, заседает совет фракций. И только пленарные заседания проходят открыто. На этот раз депутаты смогли принять в первом чтении законопроект о плате за содержание детей в дошкольных учреждениях и ряд других документов, и во втором – законопроект о дополнительных льготах по уплате земельного налога.

Не в первый раз петербургские парламентарии подняли вопрос о льготах по земельному налогу. На этот раз они принимали поправки к принятому за основу месяц назад законопроекту «О дополнительных льготах по уплате земельного налога». Он был внесен группой депутатов, возражающих против уплаты налога, исходя из полной ставки по земельным участкам, предоставленным для индивидуального строительства. До 1999 года такой налог составлял всего 3 процента от общей ставки, а после этого налоговые органы увеличили его до 100 процентов. Это означает, что налог взимается весь период строительства в полной мере. Граждане просто отказываются платить за несуществующие строения. В результате недоимка по Петербургу составляет уже около 30 млн рублей. Председатель Ко-

митета по законодательству Игорь Михайлов предложил поправку (и депутаты за нее проголосовали), в соответствии с которой налог должен составлять 3 процента от полной ставки земельного налога для земельных участков, не превышающих 12 соток, где еще не закончено индивидуальное жилищное строительство. Еще одна принятая поправка уточняет, что льгота будет действовать до момента включения постройки в состав жилого фонда. Законопроект должен пройти третье чтение и отправиться в Смольный.

В первом чтении принят проект закона «О плате за содержание детей в дошкольных образовательных учреждениях, финансируемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга». Когда полтора месяца назад аналогичный проект закона внесла на рассмотрение парламента Наталья Евдокимова

(коллеги ее не поддержали), прозвучала фраза, ставшая в Мариинском дворце крылатой: «Пусть разгневанные родители забрасывают памперсами не Мариинский, а Смольный». Фраза забылась, а законопроект всплыл вновь и был депутатами принят за основу. Подготовленный правительством документ представил депутатам вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Тарасов. По его словам, на содержание детских садов из городского бюджета ежегодно выделяется около 5 млрд рублей в год. Родительская плата до сегодняшнего дня составляла от 25 до 75 рублей в месяц, а стоимость содержания одного ребенка приближается к 5 тыс. рублям. Новый законопроект о плате за детские сады повышает ставку в среднем в шесть раз – до уровня 400 рублей в месяц. Если закон будет принят и вступит в силу, петербургский

бюджет пополнится на 350 млн рублей, которые, по уверению вице-губернатора, пойдут на оборудование детских садов средствами противопожарной безопасности.

Кроме того, депутаты приняли в целом проект постановления ЗС, которое приравнивает граждан, награжденных знаком «Житель блокадного Ленинграда», к участникам войны.

В третьем чтении принят закон «О Реестре собственности Санкт-Петербурга (Часть 2. Движимое имущество)» (см. «Строительный Еженедельник» №3 за 2004 год). Документ отправился на подпись к губернатору, так же, как и принятые в целом изменения в закон «Об административных правонарушениях в сфере благоустройства» и законопроект о дополнениях к закону «О наземном транспорте общего пользования».



Игорь Михайлов, председатель Комитета по законодательству ЗС, предложил поправки, с которыми его коллеги-парламентарии согласились



## Поправки поправкам рознь

Строители все ждут принятия закона о предоставлении объектов недвижимости на торгах. Принятый в первом чтении законопроект «О предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга» почти готов ко второму чтению: в Мариинский дворец поступили завизированные Валентиной Матвиенко поправки к его тексту, но ряд депутатов подготовил свои предложения.

Законопроект принят в первом чтении в декабре прошлого года. В течение трех месяцев члены рабочей группы – семь чиновников и семь депутатов ЗС – искали компромиссные варианты поправок. Наконец, 5 апреля в Мариинский дворец поступили утвержденные губернатором поправки, однако в тот же день появился другой – чисто «депутатский» – пакет поправок.

И губернатор, и депутаты одинаково назвали закон: «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Практически аналогичны поправки к статье о предмете регулирования закона, из которого исключат отношения, связанные с предоставлением отдельных жилых и нежилых помещений, мансард, чердаков и подвалов, земельных участков промышленных предприятий, участков для индивиду-

ального строительства в зонах малоэтажной застройки. Зато в статье законопроекта об основных положениях в губернаторском пакете фигурирует понятие «стратегический инвестор», то есть инвестор, «принимая участие в реализации инвестиционных проектов, имеющих особое значение для социального, экономического, культурного и иного развития Санкт-Петербурга». Как рассказал нам спикер ЗС Вадим Тюльпанов, именно это пункт вызвал разногласия между депутатами и чиновниками. Понятие «стратегический инвестор», по мнению депутатов, расширяет список тех, кто сможет претендовать на целевое выделение участков.

Обе стороны устраивают поправки, касающиеся решения о предоставлении объектов недвижимости. Они принимаются правительством, которое утверждает инвестиционные условия и критерии выявления победителей торгов. Целевое же предоставление – мо-

жет пройти без организации торгов или в случае признания их несостоявшимися. Сами торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. Проводить их будет специальная организация, уполномоченная на то городским правительством. Предметом торгов могут быть: земельные участки или право заключения аренды участка на инвестиционных условиях, это могут быть и объекты, подлежащие реконструкции, где предметом торгов будет являться право на заключение инвестиционного договора. Если торги признают несостоявшимися, то их могут объявить повторно, а при наличии одного лица объект может быть ему предоставлен на повторных торгах.

Много споров вызвали положения о конкурсной комиссии, в состав которой будут включаться представители и Смольного, и Мариинского, а также союзов и ассоциаций предприятий

строительной отрасли. Но больше всего разногласий было по вопросу о целевом предоставлении объектов недвижимости.

Вадим Тюльпанов в минувшую среду был настроен оптимистично. «Мы еще соберемся в пятницу по этому вопросу, чтобы окончательно расставить акценты», – сказал он. – Скорее всего, 14 апреля мы будем обсуждать поправки к документу на пленарном заседании. В конце апреля может состояться третье чтение, а в мае новый закон тогда сможет вступить в силу».

Менее оптимистичен представитель губернатора в ЗС Михаил Бродский. Он не стал называть сроки прохождения документа и его вступления в силу.

Пока можно сказать одно: поправки ко второму чтению готовы, скорее всего, депутаты согласятся с абсолютным большинством «губернаторского пакета». А сроки, как показывает практика, вообще лучше не прогнозировать.

### ЗАПРОС – ОТВЕТ

#### Не больше семи

Депутат Алексей Белоусов подготовил законопроект «О градостроительной деятельности на территории островов Крестовский и Каменный», который прошел процедуру первого чтения в городском парламенте. В своем депутатском запросе г-н Белоусов обращает внимание губернатора на положения нового регламента застройки Крестовского острова, в соответствии с которым на территории острова разрешено строить здания высотой до 35 метров. В то же время концепция автора застройки Крестовского острова академик Никольского предполагает, что строящиеся там сооружения не должны быть выше 12 метров. «Предполагает ли городское правительство утвердить этот регламент и разрешить строительство 10–12 этажных зданий на острове?», – интересуется депутат. В ответе губернатора сообщается, в состав территории Крестовского острова входят зоны с различным историко-культурным статусом. В западной его части расположен Приморский парк Победы, главной доминантой которого является чаша стадиона высотой 16 метров. В этой части вопросы строительства будут определяться специальной концепцией развития парка. В восточной части острова много жилой и общественной застройки, ветхого фонда, подлежащего расселению. Губернатор также сообщает, что режим высотного регулирования в зонах охраны в настоящее время находится на стадии согласования, а высота зданий на острове «ограничена тремя–пятью этажами с отдельными градостроительными акцентами до семи этажей».

#### Сквер сохраняют

Никита Ананов считает, что ООО «Национальная инвестиционно-строительная корпорация» предполагает возвести жилой дом на месте сквера и детской игровой площадки – юго-западнее дома 8, лит. А, по Старорусской улице. Кроме того, как полагает депутат, вновь построенное здание загордит пожарный проезд к флигелю дома 9 по Мытнинской улице. В ответе губернатора сообщается, что инвестору разрешено проведение изыскательских работ, и после общественного обсуждения проекта Смольный вправе отказать в предоставлении участка. Кроме того, сообщает Валентина Матвиенко, предполагается, что дом будет построен вдоль глухой брандмауэрной стены. При этом большую часть сквера предполагается сохранить.

#### Задержка по причине

Игорь Артемьев, ссылаясь на обращение к нему ряда инвесторов, запрашивает губернатора о сроках рассмотрения вопросов по предоставлению земельных участков. В частности, депутат интересуется, когда будут рассмотрены заявки на территории в квартале 21 и 9 Невского района, где планируется построить общественно-деловой центр и жилой дом соответственно; на пятне корпуса 6 квартала 12–12Б по Бухарестской улице (Фрунзенский район); между корпусами дома 22 по проспекту Культуры (Выборгский район). В ответе губернатора сообщается, что в связи с большим количеством подготовленных комплектов инвестиционно-тендерной документации к рассмотрению данных вопросов ИТК действительно не приступала. Также губернатор отметила, что «передача участков в аренду без проведения торгов допускается при условии заблаговременной публикации о наличии предполагаемых для такой передачи участков и в случае, если имеется только одна заявка». Если заявлений подано несколько, то на заседаниях ИТК принимается решение о торгах, о чем все потенциальные инвесторы извещаются дополнительно.

**РОСТ** НЕДВИЖИМОСТЬ И ТЕХНОЛОГИИ  
для ДЕЛА РАЗВИТИЯ ЗДОРОВЬЯ

**Участки:**  
**9 га**  
**СОЧИ (у моря)**  
**КРАСНАЯ ПОЛЯНА**  
(в горах) под жилую и коммерческую застройку  
+ Болгария и Испания

**ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**  
www-rost-realty-3ae.biz  
т.(812)3270827, 9333500, пр. Чернышевского, д. 11

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

# Основной инстинкт Владимира Аверченко

Назначение депутата Госдумы Владимира Аверченко руководителем Федерального агентства по строительству и ЖКХ для многих наблюдателей стало неожиданным. Хотя, по большому счету, ничего экстраординарного в этом решении нет, если учесть, что новый главный строитель страны является членом партии «Единая Россия» (см. также справку).

Предшественник главы строительного ведомства – Николай Кошман – в «партии власти» не состоял, что, видимо, и повлияло на его дальнейшую судьбу. Г-на Кошмана поблагодарили за плодотворную работу в качестве председателя Госстроя, подчеркнув при этом, что он заложил добротную основу в области строительства и в сфере реформирования ЖКХ. За это руководителя упраздняемой структуры наградили Почетной грамотой Правительства РФ «за многолетний добросовестный труд и в связи с 60-летием со дня рождения».

Нового главного строителя России за добросовестный труд на ниве строительства награждать, вероятно, пока рано. Хотя, по словам руководителя Министерства промышленности и энергетики Виктора Христенко, представлявшего Владимира Аверченко общественности, человек он не новый в строительной сфере, знает все строительные процессы, проблемы, связанные с реформированием жилищно-коммунального хозяйства, понимает стоящие перед отраслью задачи.

В свое время глава Федерального агентства по строительству и ЖКХ произнес следующие слова: «Как строитель по первой профессии... даже «заслуженный строитель России» – я нацелен на конструктивную, созидательную работу и считаю, что строить и создавать новое государство рыночными условиями не так просто. И так же непросто, как и строить и возводить новое большое здание или другой объект, или промышленное предприятие. То есть, на это нужно время, терпение и колоссальные усилия».

Это высказывание плавно перетекает в жизненную позицию Владимира Аверченко: «Я по жизни марафонец. У меня нет такого, чтобы добежать до финиша, упасть, и хоть трава не расти. Предпочитаю бежать, бежать, бежать, не останавливаясь...»

Один раз беговая дорожка привела его в США, где почетный работник ЖКХ России изучал вопросы государственного регулирования ценообразования в естественных монополиях. Позднее, будучи вице-спикером Госдумы РФ,

Аверченко заявил: «Энергетика должна находиться под контролем государства, и это должно стать основным принципом реформы. Если же выпустить энергетику из-под контроля государства, риск аварий значительно возрастет».

Однако не следует думать, что теперь уже бывший депутат излишне симпатизирует государству. Год назад со страниц «Российской газеты» он произнес: «Сейчас идет гонка тарифов. Население платит за тепло, газ, свет с каждым годом все больше, а качество услуг не растет. Пора государству признаться в том, что оно – главный должник отрасли. Хватит населению расплачиваться за чужие грехи».

За свои грехи Владимир Аверченко привык расплачиваться сам. Очевидно, поэтому в эфире радиостанции «Свобода» он признался: «Мое имя мне дано один раз в жизни, и самое главное для меня – это сохранение его в чистоте. То есть, мои честь и достоинство для меня важнее материальных благ». Но, пожалуй, апофеозом публичных высказываний Владимира Аверченко, дополняющих его политический портрет, может служить трехгодичная цитата из газеты «Труд»: «Импотент не может быть политиком. Если в результате политической деятельности основной инстинкт ослабевает, значит, политическая карьера движется к концу». Сильно сказано!

## СПРАВКА

Владимир Аверченко родился 23 июля 1950 года в городе Белая Калитва Ростовской области. Там же окончил техникум, затем Новочеркасский политехнический институт по специальности инженер-строитель. Окончил также Институт общественно-частного партнерства в Вашингтоне, где изучал вопросы государственного регулирования ценообразования в естественных монополиях. В разное время работал: заместителем начальника управления «Алюмстрой», в Новочеркасском горком КПСС, начальником управления «Промстрой», заместителем председателя исполкома Новочеркасского городского Совета народных депутатов, первым заместителем мэра Новочеркасска, заместителем губернатора Ростовской области по вопросам экономики, международных и внешнеэкономических связей. В Госдуме РФ третьего созыва занимал должность вице-спикера, представляя интересы «Народной партии». В Госдуме РФ четвертого созыва стал членом фракции «Единая Россия» и занимал пост заместителя главы Комитета по бюджету и налогам.

Владимир Аверченко – заслуженный строитель РФ, почетный работник ЖКХ РФ, кандидат экономических наук, автор многих публикаций и книг по управлению, инвестиционной политике, экологии. Женат, имеет троих детей. Награжден орденом Русской православной церкви Святого благоверного князя Даниила Московского. В свободное время играет в шахматы и баскетбол, коллекционирует статуэтки львов, нумизмат.



Михаил Викторов, генеральный директор ЭСОН, не уверен, что практиковавшиеся ранее процедуры лицензирования строителей будут иметь место в сегодняшних условиях

По нашим данным, к 20-25 апреля должны быть окончательно утверждены положения о структуре и штатном расписании Федерального агентства по строительству и ЖКХ и Федеральной службы по технологическому надзору, которые являются подведомственными органами Министерства промышленности и энергетики. Но и сейчас вырисовываются кое-какие детали.

Непосредственно само Министерство промышленности и энергетики в лице Виктора Христенко займется формированием федеральной инвестиционной программы и определением приоритетов. По оценкам

экспертов, раньше в рамках этой программы ежегодно проходило примерно 7 млрд рублей и еще 5 млрд ссудных средств. Кроме того, \$400-500 млн привлекалось за счет международных займов.

К возглавляемой Владимиром Кульчевым Федеральной службе по технологическому надзору перейдут все виды надзоров бывшего Госстроя РФ. Это примерно 200 чиновников, которые, как считают специалисты, будут выполнять новые функции, ранее не свойственные Госгортехнадзору.

Управление государственными предприятиями системы бывшего Госстроя РФ будет передано Федеральному агентству по строительству

## Рынок без конкуренции

На днях руководитель Федерального агентства по строительству и ЖКХ Владимир Аверченко сделал первые заявления в новой должности. Из них следует, например, то, что сегодня на рынке жилищного строительства не существует конкуренции и присутствует ангажированность строительных компаний. Помимо этого, до сих пор практикуются «откаты», что приводит к повышению цен на строящееся жилье.

и ЖКХ. Это порядка 120 чиновников, занимающихся ГУПами и распределением средств в рамках федеральной инвестиционной программы.

### «Откаты» повышают цены

На агентство также будут возложены функции государственного заказчика по реализации федеральных целевых программ. Среди них Владимир Аверченко назвал программу «Жилище», восстановление Чечни, защиту Санкт-Петербурга от наводнений, реконструкцию центра Санкт-Петербурга и ликвидацию ветхого жилищного фонда. Планируется, что до 2010 года Россия полностью избавится от такого жилья (в объеме 88 млн кв. метров).

Как заявил г-н Аверченко, эффективное развитие строительной отрасли во многом зависит от «формирования правового пространства», для этого в ближайшее время потребуются принять около 30 законопроектов и нормативных документов. Предположительно уже в мае пакет таких документов поступит на рассмотрение депутатов Госдумы России.

Очевидно, большой интерес в строительном бизнес-сообществе вызовут слова Владимира Аверченко о высокой степени ангажированнос-

ти фирм в секторе жилищного строительства. «Рентабельность компаний, строящих жилье в России, в среднем составляет 100 процентов (!) – это говорит об отсутствии настоящей конкуренции и ангажированности этого рынка», – считает г-н Аверченко. Также, по его мнению, высокий уровень цен на строящееся жилье обусловлен высокой долей «отката». Вместе с тем, поясняет главный строитель страны, чрезмерно высокие цены на жилье одновременно являются следствием «объективных закономерностей». «Колоссальный разрыв между себестоимостью и ценой на рынке говорит о том, что этот спрос не удовлетворен, и нам необходимо резко увеличить объемы жилищного строительства», – заключает глава агентства.

### Зачем рынку рельсы?

Кроме того, Федеральное агентство по строительству и ЖКХ займется текущим лицензированием строительных компаний и фирм, работающих в жилищно-коммунальном хозяйстве. Правда, пока непонятно, в каком виде. Напомним, в Госстрое РФ этим процессом в статусе Государственного учреждения при Госстрое заведовал Федеральный лицензионный центр. Как гово-

рит генеральный директор Экспертного совета по определению надежности предприятий строительного комплекса Санкт-Петербурга Михаил Викторов, такая модель была достаточно удобна. Специалисты ФЛЦ на коммерческой основе брали на себя отработку всех процедур – проверки пакета документов, экспертизы самой компании и т.д. – и затем в готовом виде отправляли документы для утверждения в Госстрой РФ. Такая система, по словам г-на Викторова, выгодна для бюджета, потому что лицензирование в этом случае идет за счет средств рынка. Однако насколько такой подход будет уместен в рамках проводимой Президентом России административной реформы – неизвестно.

В Москве эту ситуацию прекрасно понимают и пытаются изменить. Например, всем известно, что глава Минэкономразвития Герман Греф ратует за отмену избыточных государственных функций, которых, по некоторым оценкам, у государства насчитывается порядка 5 тыс. В числе первых на выбывание стоят лицензирование сферы туризма и строительства. «Если взять западную модель, или даже сложившуюся модель работы лицензионных структур в нашей стране, – рассказывает Михаил Викторов, – то переход на саморегулируемые рельсы как раз уместен. Рынок сам финансирует этот механизм, и сам же получает результат. Сейчас важно грамотно проложить эти рельсы, чтобы не было искажений и ухудшений в будущей работе строительного комплекса по сравнению с текущей обстановкой».

**Борис Гайдар, генерал-лейтенант м/с,  
член-корр. РАМН, профессор,  
начальник Военно-Медицинской академии:**

# Нашу академию спасла президентская программа

Российская Военно-Медицинская академия – один из самых известных медицинских центров мира. Недавно академия отметила 205-летие, но здесь принято называть этот возраст «формальным». Создавать это учреждение начал еще Петр I, закладывая камень при основании Сухопутного госпиталя, и фактически история академии насчитывает чуть меньше 300 лет. Сегодня, благодаря государственной и спонсорской поддержке, академия наращивает свой научный и технический потенциал, идет активное строительство, реконструкция, ремонт. Об этом и многом другом нам в эксклюзивном интервью рассказал начальник Военно-Медицинской академии, генерал-лейтенант м/с Борис Всеволодович Гайдар.

– Борис Всеволодович, расскажите подробнее о программе возрождения Военно-Медицинской академии. Когда она началась, в чем ее суть?

– Программа родилась в середине 2000 года, когда было принято принципиальное решение о том, чтобы «Императорская ея Величества медико-хирургическая академия», как ее некогда именовали, была включена в свод особо ценных объектов национального достояния Российской Федерации. Это решение было принято вовремя.

Последние 40–50 лет наша академия постепенно приходила в упадок. К концу 90-х уникальный лечебный, учебный и научный комплекс находился в кризисе. Более 300 зданий, возраст более половины из которых превышает 200 лет, оказались в аварийном состоянии. Площади крыш Военно-Медицинской академии чуть больше площади всего Невского проспекта (и старого, и нового), и когда все это текло и разрушалось, конечно, было просто страшно. Причем от того упадка, который пережила страна, мы пострадали в большей степени, чем кто бы то ни было: если больницы и федеральные учреждения еще как-то выжили, то Военно-Медицинской академии жилось очень и очень тяжело.

Тогда-то и было принято решение возродить национальное достояние России. Указом Президента Российской Федерации от 17 декабря 1998 года Военно-Медицинская академия введена в свод особо ценных объектов национального достояния Российской Федерации. И благодаря целой серии событий и личному участию ряда людей удалось, наконец, решить проблему возрождения нашей академии.

Президент РФ принял, я считаю, принципиально важное решение: любые объекты национального достояния должны жить и возрождаться. Это и Эрмитаж, и

Мариинский театр, и Русский музей... Все то, что является символами России, известными на весь мир. В списке всего 12 учреждений. Среди них – и наша академия. Нашлись дарители (на сегодняшний день они выступают инкогнито), и за последние полтора года в Военно-Медицинскую академию вложено \$176 млн.

Система реализации этой программы – проста и эффективна. Есть даритель – X, и есть получатель этого дара – Императорская медико-хирургическая академия. Все остальное – абсолютно четко и прозрачно.

– Что конкретно сделано за это время? Что планируется сделать?

– В возрождение Военно-Медицинской академии вложена масса сил, реконструированы и отремонтированы десятки объектов. Полтора месяца назад мы сдали большую серверную на 1000 пользователей, обеспечивающую нам доступ ко всей информации по академии. Это – более 200 километров оптико-волоконных сетей. Месяц назад завершили ремонт отделения в гинекологической клинике. Сдали супероперационную в клинике офтальмологии. В мае будет введен в эксплуатацию операционный модуль в клинике урологии, в июне завершаем работы по новому операционному блоку в клинике военной ортопедии и травматологии.

Конечно, одно из важнейших направлений – это новое строительство. Последний лечебный корпус в академии был построен в 1914 году – за два месяца до начала Первой мировой войны. С этого времени – ни одного квадратного метра новых помещений. А сегодня мы уже завершаем согласования по строительству наших новых зданий. Это в том числе строительство двух хирургических блоков и целого ряда других объектов.

Первый этап программы завершится через полгода. И на сегодняшний день

одно из важнейших достижений – то, что мы установили лучшую в мире аппаратуру. Я с гордостью могу сказать, что наша академия – самое технически обеспеченное в мире лечебное, учебное и научное учреждение. Только тяжелого рентгеновского оборудования у нас уже 56 единиц. В нашем арсенале лучшая зарубежная и отечественная аппаратура, инструментарий и приборы. Сегодня мы способны одновременно разместить в наших клиниках до 3 тыс. человек. Мы работаем для всей страны, Вооруженных сил России. И работаем эффективно!

Далее начнется реализация второго этапа программы. Конечно, пока не все проблемы удалось решить, и ряд важных объектов все еще не обеспечен финансовыми ресурсами. Это и реконструкция клиники общей хирургии, и работы по ремонту клиники детских болезней, клиники ЛОР, военно-полевой хирургии, госпитальной хирургии, ряда жилых и административных зданий, благоустройство территории. Но, думаю, все проблемы будут решены. По крайней мере, мы не сдаемся. Повторюсь: сделано очень много, но еще больше предстоит сделать.

– Академия известна своими выпускниками на весь мир. Что сегодня предпринимается для совершенствования процесса подготовки и обучения военных врачей?

– Я не в восторге от системы подготовки врачей на Западе. Это не люди, а машины, автоматически выполняющие некие функции, оговоренные «стандартами». У нас главный принцип: после посещения врача больному должно стать легче. За это академию и ценят. Станты из 12 стран мира.

Военно-Медицинская академия – это 19,5 тыс. человек, из них более 2 тыс. – курсанты факультетов первичной подго-



товки врачей. Опыт и знания, которые мы им передаем, – уникальны. Например, у нас курсанты факультета подготовки врачей для сухопутных, ракетных войск и ВДВ прыгают с парашютом, это входит в обязательную программу. Также у нас есть подготовка врачей для ВМФ, где каждый будущий врач проходит тренировку выхода из подводной лодки с 30-метровой глубины через торпедный аппарат, овладевает навыками оказания всех видов медицинской помощи в автономном плавании.

Сейчас мы боремся за то, чтобы помимо стандартного диплома «Лечебное дело» был второй диплом – «Экстремальная и военная медицина». Это подтвердит, что наши выпускники будут подготовлены к действиям в чрезвычайных ситуациях, поскольку сегодня эти навыки у них уже являются фактическими.

Летом мы будем в очередной раз все это отрабатывать на полигоне. Молодой человек к 23–24 годам должен стать врачом, способным действовать в любых экстремальных ситуациях. Трудно предположить, с чем ему придется столкнуться в своей профессиональной деятельности.

Недавно мы открыли мемориальную доску: за 12 последних лет 10 человек – сотрудников и слушателей Военно-Медицинской академии – погибли при исполнении служебных обязанностей. В том числе двое – при взрыве госпиталя в Моздоке.

– Какие отношения складываются сегодня у академии с руководством нашего города?

– С губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко сейчас пересекаемся все чаще. Есть много проблем, которые мы можем и должны решать вместе. Например, федеральное и местное законодательство во многом противоречат друг другу, и это часто является препятствием. А я уверен, что город должен использовать наш потенциал.

То, что город помогает нам материально – это тоже факт. Хотя, конечно, это слишком незначительные средства в сравнении с теми объемами, которые действительно нужны академии. Но мы, если так можно выразиться, используем все возможные источники финансирования. Из бюджета Санкт-Петербурга в этом году нам выделено 2,5 млн рублей. Законодательное собрание в прошлом, юбилейном году выделило около 12 млн рублей. В конце концов, наша академия – это лицо

Выборгской стороны. И фасад нашего корпуса на Пироговской набережной мы отремонтировали качественно и в срок. Главное, чтобы власти не ставили перед нами задач по созданию «потемкинских деревень», где за красивым фасадом царит полная разруха. В этом, я думаю, у нас есть взаимопонимание и с городским Комитетом по строительству, и с Комитетом по охране памятников (КГИОП). Ведь многие наши объекты являются архитектурной и исторической ценностью.

– А как у академии складываются отношения со строителями? Как вы выбираете подрядчиков и довольны ли вы их работой? Развивается ли сотрудничество со строительными компаниями в русле дальнейшего сотрудничества и спонсорства?

– Выбор подрядчика осуществляется в зависимости от источника финансирования. Если это деньги, заработанные Военно-Медицинской академией, – выбор подрядчиков остается за нами. Если средства бюджетные – как положено, организуем конкурсные процедуры. Трудности возникают только с тем, что многие наши объекты, как я уже отметил выше, находятся под контролем КГИОП, и не всякий подрядчик может быть допущен к работам. Тем не менее, практически по всем объектам у нас уже есть исполнители.

Что касается качества ремонта и реконструкции, то здесь, как говорится, раз на раз не приходится. Есть организации, которые выполняют работы с таким браком и недоделками, что до сих пор все это переделывают, а мы не можем подписать акт приемки. Сам лично был свидетелем, как на одном из наших объектов работы в кромешной темноте «лепили» итальянскую плитку на стены!.. Хотя, конечно, есть компании, которые берутся выполнить работы за 57 дней, и на 58-й день действительно сдают объект без замечаний.

С крупными объединениями, работающими в различных сферах бизнеса, у нас заключаются договоры на добровольное медицинское страхование, и они оплачивают реконструкцию в счет того, что их сотрудники лечатся у нас. По такой схеме с нами работают около 40 крупных предприятий, причем не только Северо-Запада, но и всей нашей страны. Увы, но с петербургскими строителями у нас пока таких отношений не получается.

БЕСЕДОВАЛ ДМИТРИЙ БОГОЛЮБОВ

# Не торгами едиными

В декабре 2003 года Уставный суд Санкт-Петербурга отменил три распоряжения, регламентирующие работу ИТК. Одно из последствий этого решения – «отсутствие правовых оснований» на предоставление права реконструкции целевым назначением. Сейчас Смольный настаивает на внесении поправок в закон «О порядке предоставления объектов недвижимости...», которые позволят распределять целевым назначением аварийные здания и общежития. Инвесторы, единым фронтом, на стороне исполнительной власти.

Необходимость обязательного проведения торгов привела к приостановке множества проектов. Только в начале февраля 2004 года ИТК решила выставить на торги и фактически «заморозила» шесть объектов, которые готовились к реконструкции «целевым назначением». Например, компания «Град-Инвест» потратила около \$500 тыс. на освобождение и содержание аварийного дома по улице Ушинского, 4, лит. А. Как заявил Александр Пономарев, ректор Санкт-Петербургского международного института повышения квалификации «Перспектива» (на балансе этой организации числится здание), если застройщик уйдет с объекта, то через полгода здание может просто обвалиться. Денег на содержание корпуса у самого института нет.

Тогда же было приостановлено восстановление домов: по улице Востанная, 27 (Ковенский пер., 19-21, лит. Б, участки №1 и 2), по проспекту Динамо, 6А, по Лиговскому проспекту, 200, лит. А2, по Турбинной улице, 7, лит. А, и по улице Косинова, 4. На несколько месяцев были заморожены и лишь недавно переданы на торги несколько корпусов «Апраксина Двора».

Случались и совсем вопиющие случаи. ИТК неоднократно обсуждала судьбу дома 15 по Стремянной улице. Администрация района считает, что здание нужно восстанавливать немедленно, в противном случае оно

разрушится. Да и застройщик был готов выйти на объект. Но, как заявил вице-губернатор Александр Вахмистров, и в этом случае мы не обойдемся без торгов, то есть «замораживания» объекта на три-четыре месяца.

В то же время практика показывает, что торги по аварийным объектам способны принести серьезную прибыль городу только в том случае, когда на аукцион выставляется расселенное здание. Когда продается дом с жильцами, инвесторы не готовы поднимать ставки.

Пример – реконструкция дома 104 по Невскому проспекту. В конце 2000 года компания ТСТ приобрела на торгах право восстановления здания. Она сделала это вынужденно. Через участок проходит единственный проезд к другому объекту компании в том же квартале. Характерная деталь: на торгах фирма заплатила меньшую сумму, нежели раньше предлагала городу в рамках процедуры ИТК.

Правда, продолжение этой истории весьма печально для инвестора. Выложив деньги на аукционе и даже расселив большую часть квартир, застройщик не может приступить к работам. Проект застопорился из-за судебных исков граждан. В частности, одна из квартир в этом доме была арестована по жалобе бывшего дворника, которому лет 15 назад на словах пообещали предоставить площадь.

## МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ

**Вячеслав Семенов, вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость»:**

– Формирование схемы распределения объектов реконструкции целевым назначением наверняка «интенсифицирует процесс». В частности, у нас есть крупная программа расселения аварийных домов в Московском районе, но в случае обязательного проведения торгов реализовать ее будет крайне сложно. Пока же, процесс реконструкции стоит, и деньги, огромные деньги уходят мимо нашего рынка.

**Василий Сопромадзе, президент «Корпорации С»:**

– Отказ от торгов по аварийным зданиям, был бы важным, но недостаточным шагом. Лично я даже близко не подойду объекту, на котором необходимо заниматься расселением. Идеальный вариант – если город сам или через представителей занимался бы расселением жильцов, а потом выставлял бы счет инвестору.

Если это невозможно, то перед началом реконструкции дом необходимо признавать «непригодным для проживания». Это давало бы определенные гарантии при возможных разбирательствах в суде. Термин же «аварийное здание» не является аргументом для судей. Он не дает ответа на вопрос можно ли жить в этих квартирах или нет.

**Олег Кутуев, директор по развитию холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»:**

– Если участок имеет обременения, если необходимо расселять жильцов, то объект нельзя выставлять на торги. Ведь перед аукционом практически невозможно оценить экономическую целесообразность проекта. Например, никогда нельзя предсказать заранее, сколько времени уйдет на расселение. Оно может неожиданно затянуться на долгие месяцы, а ведь это означает замораживание проекта и потерю средств.

**Роман Генкин, вице-президент ФПГ «Юнион»:**

– Возможность реконструировать аварийные здания «целевым назначением» на 100 процентов решит проблемы этого сектора рынка. Если город хочет, что бы аварийные здания и общежития реконструировались это нужно сделать обязательно. Более того, схема административного распределения даст властям рычаги для «управления процессом» в социально опасном сегменте городского хозяйства.

В то же время, если будет сохранена схема распределения объектов реконструкции через торги – о восстановлении зданий можно забыть. Всем хорошо известно, что последние полгода никакие работы по реконструкции не проводятся. А все потому, что схема торгов в этом случае неработоспособна. Ведь при покупке аварийного здания на торгах невозможно оценить экономику проекта.



# Трамвайщикам придется потесниться

В мае этого года на аукцион должны быть выставлены два пустующих трамвайных парка. Застройщикам предложат купить территорию площадью 5 га по Дегтярному переулку, 3, что неподалеку от Смольного (парк №4), и площадку на Барочной улице, 16, площадью 3 га (парк №6). Основное обременение участков – на каждом из них расположены общежития. А это – большая проблема!

Судьба двух трамвайных парков рассматривалась на последнем заседании правительства города в рамках программы «Развитие трамвайной маршрутной сети, трамвайных парков и использования их территории». Точная дата продажи пока не определена, КУГИ готовит необходимую документацию.

## Сложно строить – неуютно жить

Петербургские застройщики считают пятна «весьма перспективными». Но такое заключение они делают лишь исходя из местоположения участков. Окончательное решение об участии в торгах будущие инвесторы примут только тогда, когда будут определены условия продажи. Ведь пока неизвестно, состоятся ли торги по полному пакету, или компаниям предложат купить право инвестиционной аренды.

Кроме того, не ясна судьба общежитий расположенных на территории каждого из продаваемых парков. Как заявляет генеральный директор ГУП «Электротранс» Александр Беспалов, на площадках имеются действующие общежития, в каждом из которых проживает 110-120 человек. Решение о судьбе эти домов еще не принято. Рассматривается два варианта. Первый из них: «общаги» можно сохранить в существующем виде, передав на баланс Дирекции по содержанию общежитий. Второй – будущего покупателя можно обязать расселить и реконструировать дома.

Потенциальные участники торгов считают, что вариант с расселением значительно снизит инвестиционную привлекательность участков, сделает реализа-

цию проекта гораздо более затратной. Сохранение домов общего пользования также имеет свои недостатки. Ведь после возведения новых зданий владельцам respectable квартир придется жить рядом с малообеспеченными соседями.

## Площадка грязная – перегоны длинные

По замыслу властей, деньги от продажи участков трамвайных парков №4 и №6 потратят на строительство депо в районе Ржевка-Пороховые. После того как создание этого пункта стоянки и ремонта трамваев будет закончено, ГУП «Электротранс» собирается освободить депо №3 (Большая Посадская улица, 24/2).

Большие споры вызывает судьба филиала трамвайного парка №3, расположенного на Васильевском острове. На продаже этого участка площадью 7,5 га настаивает районная администрация. Ее представители заявляют, что ликвидация парка позволит не только возвести новые объекты, но и нормально использовать соседние участки. Пока этому мешает санитарная зона вокруг транспортного предприятия. За продажу территории на Васильевском выступает и губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, которую прельщает возможная стоимость участка – около \$70 млн.

Против репрофилирования единым фронтом высказываются руководитель петербургского Комитета по транспорту Александр Дацок и генеральный директор ГУП «Электротранс» Александр Беспалов. Они признают, что площадка на Васильевском острове используется лишь на 30 процентов, но настаивают на сохранении парка из «технологических соображений». Александр Дацок и Александр Беспалов считают, что в случае ликвидации предприятия трамваям придется продвигать слишком длинные перегоны. А чтобы неэффективное использование земли не слишком бросалось в глаза, «транспортники» предлагают создать на территории парка музей городского пассажирского транспорта. Правда, Валентина Матвиенко возражает против этого. «Если вы хотите чтобы старые трамвай радовали горожан, выпустите их на линии», – заявила губернатор Санкт-Петербурга. Окончательное решение о судьбе филиала на Васильевском острове пока не принято. Валентина Матвиенко настаивает на необходимости сделать выбор до конца апреля.

## СТОЛИЦА ПРИГЛАШАЕТ НА ВЫСТАВКИ

**С 20 по 23 апреля** в московском комплексе «Крокус Экспо» пройдет Международная выставка металла в строительстве и архитектуре «METALBUILD-2004». Основная цель этой специализированной выставки – обеспечение устойчивого функционирования и развития индустрии строительных металлоконструкций. Организаторы экспозиции приглашают к участию в выставке предприятия Санкт-Петербурга, специализирующиеся на использовании металлоконструкций.

**С 23 по 26 июня** в московском СК «Олимпийский» состоится девятая Международная специализированная выставка «Инвестиции–Строительство–Недвижимость–Realtex 2004». Выставка проводится под патронажем мэра Москвы Юрия Лужкова. В этом году основными направлениями выставки станут инвестиционная деятельность, архитектура и градостроительство, строительный процесс и строительные технологии, услуги в сфере недвижимости. В рамках мероприятия пройдут конференции, круглые столы, семинары, презентации инвестиционных проектов и программ строительства. Организаторы выставки приглашают инвестиционно-строительные, риэлтерские, девелоперские и финансовые компании Санкт-Петербурга принять участие в мероприятии.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

## ФИНАНСЫ И НАЛОГИ

### До пенсии доживут немногие

*Российское правительство намерено стимулировать более поздний выход граждан на пенсию*

Министр финансов Российской Федерации Алексей Кудрин заявил, что правительство намерено стимулировать желание граждан работать и как можно дольше не получать пенсии. По его словам, эти меры необходимы для оптимизации пенсионного обеспечения граждан в условиях снижения с 2005 года единого социального налога (ЕСН) – бюджет потеряет на этом сокращении 280 млрд рублей. По словам г-на Кудрина, граждане, выходя на пенсию позже, будут иметь возможность накопить больше денег. Кроме того, министр финансов подтвердил, что для оптимизации пенсионного обеспечения правительство исключило из обязательной накопительной пенсионной системы граждан средних возрастов – 1953–1967 годов рождения. Похоже, что наше правительство серьезно относится к мнению некоторых аналитиков, что западные страны скоро столкнутся с проблемой «содержания» своих пенсионеров. Уменьшение рождаемости, и, как следствие, уменьшение числа работоспособного населения, а также увеличение средней продолжительности жизни резко «истощает» западные пенсионные фонды. В России эту проблему решают по-своему: чем меньше пенсионеров, тем лучше. Учитывая, что средняя продолжительность жизни в нашей стране составляет 65 лет, очень многие из ныне работающих рискуют никогда в жизни не увидеть собственного пенсионного удостоверения.

### «Большой брат» возвращается

*Государство вновь устанавливает усиленный контроль за крупными финансовыми сделками*

Все сделки дороже \$80 тыс. будут контролироваться государством. Как сообщается, отслеживать крупные сделки станет вновь созданная Федеральная служба по финансовому мониторингу. Уже в апреле в Госдуму поступит пакет соответствующих законопроектов, а с 1 июля контроль за крупными покупками может быть введен в действие. Как отмечается, сделка будет проверяться на «чистоту», а данные о ней навсегда останутся в компьютерной базе проверяющих органов.

### Плюшевых мишек обложили налогом

*Популярные игровые автоматы с мягкими игрушками попали под налог на игровой бизнес*

Налоговые органы в своем письме сообщили новость: отныне игровые автоматы с мягкими игрушками соответствуют критериям игровых автоматов. В соответствии со статьей 365 главы 29 «Налог на игровой бизнес». Подпунктом 2 пункта 1 статьи 366 главы 29 НК установлено, что объектами игорного бизнеса, подлежащими налогообложению в соответствии с главой 29, являются, в том числе, игровые автоматы. Согласно статье 364 под игровым автоматом понимается специальное оборудование (механическое, электрическое, электронное или иное техническое оборудование), установленное организатором игорного заведения и используемое для проведения азартных игр с любым видом выигрыша без участия в указанных играх представителей организатора игорного заведения; а под азартной игрой – основанное на риске соглашение о выигрыше, заключенное двумя или несколькими участниками между собой либо с организатором игорного заведения по правилам, установленным организатором игорного заведения.

### Банки станут больше доверять гражданам

*Сбербанк объявил о своей новой программе доверительного кредитования частных лиц*

Президент и председатель правления Сбербанка Андрей Казьмин объявил на прошлой неделе, что в ближайшее время в банке появится новый продукт – «Доверительный кредит»

для граждан, которые ранее уже брали кредиты в Сбербанке. Глава Сбербанка не уточнил деталей, но, по его словам, «процедура его получения будет максимально упрощена», из-за чего продукт «будет весьма востребован на рынке». Если процедура упрощается серьезно, остальным розничным банкам придется снизить ставки по кредитам. Сбербанк уже в прошлом году сделал первый шаг по приблизительно процедуре выдачи кредитов «физикам» к реальной жизни. Так, по крупным кредитам теперь требуется поручительство не четырех, а всего двух граждан с «белыми» доходами. В итоге число сбербанковских заемщиков в прошлом году увеличилось с 2,5 до 3,5 млн человек. В начале 2003 года частные заемщики были должны Сбербанку 53 млрд рублей, к началу 2004-го – уже 123,7 млрд.

### Паевой фонд ПСБ вышел в лидеры

*Открытый ПИФ «Стоик» стал лидером по доходности среди открытых паевых инвестиционных фондов России.*

По итогам первого квартала 2004 года открытый паевой инвестиционный фонд акций «Стоик» под управлением ООО «Управляющая компания Промышленно-строительного банка» стал лидером по доходности среди открытых паевых инвестиционных фондов России (по данным НП «Национальная лига управляющих»). Рост стоимости пая фонда «Стоик» в рублях за период с 05.01.2004 по 31.03.2004 составил 45,31 процента (с учетом максимальной скидки при погашении). Инвестиционная декларация фонда «Стоик» предусматривает возможность вложения средств инвесторов в акции российских открытых акционерных обществ. Управляющая компания Промышленно-строительного банка создана летом 2002 года в рамках группы ОАО «Промышленно-строительный банк» для предоставления услуг по доверительному управлению и является 100-процентной дочерней компанией ОАО «ПСБ».

### Центр научит управлению проектами

*Международный банковский институт открыл образовательный центр современного управления проектами*

Все чаще и чаще внимание многих строительных компаний привлекает направление «Управление проектами». Основной задачей центра является многоуровневое обучение руководителей и специалистов строительных компаний методам и технологиям управления проектами. Для этого привлекаются высококвалифицированные преподаватели и специалисты-практики. Предлагается несколько программ обучения, от однодневного семинара до профессиональной переподготовки по согласованию с фирмами-заказчиками. В результате обучения выпускники курсов смогут разрабатывать и эффективно управлять строительными проектами с использованием современных компьютерных технологий. Обучение методологии и технологии управления проектами позволит повысить не только компетенцию в вопросах управления проектами, но и улучшить свой профессиональный рейтинг и, как следствие, конкурентоспособность компании, в которой работает выпускник таких курсов.

### Еuropay расширяет свои ряды

*Банк «Санкт-Петербург» принят в Ассоциацию российских членов Europay*

Ассоциацию входит 43 банка РФ. Основная задача ассоциации – содействие развитию платежных продуктов MasterCard в России. Вступление банка «Санкт-Петербург» в ассоциацию является логичным шагом развития бизнеса пластиковых карт, которое выделено в одно из приоритетных направлений развития банка. С 2003 года банк эмитирует карты MasterCard и Maestro, еще раньше банкоматы и терминалы банка начали обслуживание этих карт. Сегодня «Санкт-Петербург» осуществляет полный цикл по выпуску и обслуживанию основных карт наиболее распространенных платежных систем – Visa и MasterCard, эмитирует карты со счетом в рублях, долларах США и евро. Являясь членом ассоциаций Visa и «Европей», банк активно участвует в программах по продвижению и популяризации пластиковых карт в России.

# Универсальный инвестор

«Менеджмент компания ПСБ» может инвестировать в рынок недвижимости Петербурга более ста миллионов долларов. Уже в работе четыре бизнес-центра и терминально-складской комплекс. Одновременно дочерняя структура Промышленно-строительного банка подыскивает участки, пригодные для создания промышленных зон, здания под новые торговые, офисные, и складские проекты. Разрабатывается своя программа ипотеки.

Компания будет вкладываться в недвижимость Москвы, Санкт-Петербурга и некоторые регионы России. На вложения в два столичных города зарезервировано 70 процентов средств. Инвестиции в Москву и Северную столицу будут примерно равны. Однако если новые проекты в первопрестольной лишь обсуждаются, то работа в Петербурге уже ведется полным ходом.

### Ремонт без отселения

В секторе офисной недвижимости «Менеджмент компания ПСБ» ведет реконструкцию зданий. В частности, идет ремонт действующего бизнес-центра «Шереметев» (проспект Стачек, 47). Сегодня он заполнен примерно на 50 процентов, помещения сдаются по \$14–16 за 1 кв. метр в месяц. Сейчас реконструируются свободные этажи. После завершения этих работ существующим арендаторам предложат переехать из одной части здания в другую – уже отремонтированную. Пока в здании идут строительные работы, постояльцам предложат арендовать уже реконструированные помещения по \$18–19 за 1 кв. метр в месяц. После ухода строителей с объекта, примерно через два года, плата будет повышена до \$24 за 1 кв. метр. Всего в «Шереметев» инвестор собирается вложить около \$10 млн. Летом этого года закончится ремонт части бизнес-центра «Адмирал» (набережная Обводного канала, 118). В приобретенные и реконструкцию этого здания площадью 10 тыс. кв. метров в общей сложности будет инвестировано \$9 млн. Предполагаемая ставка аренды площадей – 25 EURO за 1 кв. метр в месяц.

Ближе к концу этого года введут в строй бизнес-центр на Ленинском, 153/3. После завершения работ помещения шестизэтажного здания (один из этажей не имеет окон) площадью 16 800 кв. метров будут сдаваться по \$24–25 за 1 кв. метр в месяц.

Еще один офисный центр создается на Невском, 38. Работы в шестизэтажном здании завершатся в августе этого года. Сейчас начинается подбор арендаторов. Первый и второй этаж будут отданы под бутики. Ставка аренды для этих помещений – \$1500–2000 в год за 1 кв. метр. Размер арендной платы зависит от того, куда выходят окна – на Невский проспект или в атриум. Площади на верхних этажах позиционируются как бизнес-центр категории «А». Они будут сдаваться в среднем по \$500–550 за 1 кв. метр в год.

### СПРАВКА

До недавнего времени основной структурой Промышленно-строительного банка, работающей на петербургском рынке недвижимости, была «Менеджмент компания ПСБ». Однако сейчас решено, что этой фирме оставят полномочия по коммерческой и технической эксплуатации объектов. Инвестициями будет заниматься вновь создаваемая структура.

Представители компании говорят, что собираются купить еще несколько зданий в центре города или на набережных. Сейчас ведутся переговоры по трем-четырем адресам. При этом инвесторы жалуются на отсутствие адекватных предложений. В частности, они рассказывают о том, что во время переговоров с собственниками одного из объектов это здание предложили купить по явно завышенной цене.

Обоснованием служила оценка здания. В этом документе цена дома, как обычно, была рассчитана тремя методами: затратным, аналоговым и через доходность. При этом продавцов совершенно не смущало то, что предложенная ими сумма сделки была образована за счет сложения цифр, полученных в результате применения двух методик из трех.

### Пристрастие к КАД

Одним из перспективных направлений работы в «Менеджмент компании ПСБ» считают создание крупных складских комплексов. В частности, уже ведутся предпроектные проработки, необходимые для создания логистического и таможенного терминала у пересечения КАД и Выборгского шоссе. Два участка общей площадью 12,5 га приобретены на вторичном рынке. На них будет построен таможенный терминал площадью 6 тыс. кв. метров, парковка площадью 7 тыс. кв. метров, логистический центр – 10 тыс. кв. метров, и офисы площадью 1,5 кв. метров. Управлять складским терминалом будет немецкая компания Schenker. Объект введут в строй в конце 2005 года.

Будет развиваться и сеть небольших складов в черте города. Пока у компании четыре таких комплекса: на Сердобольской улице, 65, на Ленинском проспекте, 153/4, на улице Ивана Черных, 29, и на Большом Сампсониевском проспекте, 60.

### Ипотека на подходе

Среди перспективных планов – развитие промышленных зон. Для этого подыскивают участки рядом все с той же КАД. Подбираются варианты на южном направлении: Шушары, Гатчина и на севере – за Парнасом. Инвестор собирается вкладываться в инженерную подготовку, а затем продавать площадки. Возможно, по договору с промышленными предприятиями будут строиться и заводские корпуса, которые сдадут в аренду. Прорабатывается возможность строительства небольших торгово-развлекательных комплексов в центральных районах.

Готова фирма строить и жилье. Разрабатывается программа кредитования граждан. Долгосрочные кредиты будут выдаваться покупателям квартир, построенных по заказу инвестора.

При реализации любых проектов компания готова покупать лишь готовые, с юридической точки зрения, к строительству участки.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ



**НОВОСТИ ИТК**

**Город получит жилье**

ЗАО «М-Индустрия» согласилось передать городу квартиры общей площадью не менее 1165 кв. метров на сумму не менее \$462 500 для расселения аварийных домов (износ фонда – 90 процентов) так называемого «Кировского городка», расположенных по адресу: Кировский район, Дачный проспект, 23, корп. 2–7. Кроме того, такую же сумму инвестор перечислит на развитие инфраструктуры города. Эти обременения связаны с реализацией компанией проекта строительства жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянки юго-западнее дома 34, корп. 1, по проспекту Маршала Жукова.

**Прощай, аквапарк**

На следующем заседании Инвестиционно-тендерной комиссии будет отменено распоряжение губернатора города от 30 апреля 1999 года о проектировании и строительстве крытого водного парка и курортного центра «Аквапарк» по адресу: квартал 20 района ВВЖД, вдоль проспекта Славы, в створе Пращской улицы. Сроки сдачи объекта переносились несколько раз. Созданная для воплощения проекта компания «Первый Петербургский Аквапарк» так и не приступила к строительству.

**Соломоново решение**

ООО «СК «Петербургская недвижимость» собирается построить жилой комплекс на месте общежития на проспекте Юрия Гагарина, 7. Компания готова купить обитателям общежития 160 квартир. На выездном заседании городского правительства губернатор Валентина Матвиенко пообещала расселить здание в I квартале этого года и передать объект на торги. По мнению районной администрации, лучшим выходом из ситуации была бы передача объекта целевым назначением корпорации «Петербургской Недвижимости». Комиссия принципиально согласилась с инициативой инвестора и районных властей, однако окончательное решение оставила за правительством города и губернатором Санкт-Петербурга.

**Хотели строить, но...**

Из-за отмены «целевого» выделения пятен под застройку возникают препоны на пути реализации уже одобренных проектов. Так, ГУП «Инпресервис» обратилось в комиссию за разрешением на проектирование и строительство жилого дома со встроенными помещениями для Генерального консульства Армении по адресу: улица Моисеенко, 15. Однако ИТК дала разрешение только на проведение изыскательских работ. Такая же ситуация с проектом строительства жилого дома для ГАБДТ им. Товстоногова в Кировском районе, севернее дома 39, корп. 2, по проспекту Ветеранов. На письмо художественного руководителя театра Кирилла Лаврова, Валентина Матвиенко наложила резолюцию: «Вахмистрову А.И. Для решения в соответствии с договоренностью. Направьте ответ К.Ю. Лаврову». ООО «Развитие здоровья и спорта» хочет построить многофункциональный физкультурно-оздоровительный комплекс в квартале 45 района Улянка. Когда-то строительство комплекса начиналось на бюджетные средства, возврата к прежним временам не предвидится, и свои услуги по завершению проекта предложил инвестор. Ему рекомендовано пройти этап изыскательских работ.

**Анаевский – против**

Большинством голосов члены ИТК подтвердили решение комиссии от 11 ноября 2003 года о проведении изыскательских работ на земельном участке площадью более 14,5 тыс. кв. метров в квартале 29а нежилой зоны «Обухово», севернее дома 80 по Софийской улице. Компания «Балтик ЛТД» собирается на этом участке развивать свое производство. Однако на заседании городского правительства решено передать участок на торги. Солидаризировался с мнением правительства только заместитель председателя Комитета по строительству Кирилл Анаевский. Александр Вахмистров заметил, что особое мнение коллеги будет внесено в протокол заседания комиссии, «чтобы страна знала своих героев».

**Сторговались**

Более 20 минут на заседании ИТК занял спор председателя Комитета по строительству Евгения Яцышина с инвестором – генеральным директором ЗАО «Фирма «Ракурс» Тофиком Гасановым о размере отчислений в бюджет Санкт-Петербурга. Настойчивый инвестор решил построить небольшую гостиницу и бизнес-центр в центре города Пушкина (Малая улица, 4, лит. А, и Дворцовая улица, 9). В итоге импровизированных торгов инвестор был поставлен перед фактом – \$320 тыс. (сверх суммы, необходимой для расселения жителей домов). А началось все с \$75 тыс. Так бывает...

**Решение отменяется**

Отменено разрешение на проектирование и строительство жилого дома по адресу: Красное Село, квартал 5а, улица Свободы (инвестор – ОАО «Петербургреконструкция»). Та же участь постигла проект строительства автотранспортного предприятия в квартале 216 нежилой зоны «Ржевка» (восточнее дома 84, лит. А, по Уманскому переулку), который подготовило ООО «УПК АТП». Отменено решение о предоставлении права на проектирование и строительство жилого комплекса по адресу: Средний проспект В.О., 71–73, инвестор – ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит». Скорее всего, эти участки будут переданы на торги.

**Муниципалов приведут за руку**

Сделать это Александр Вахмистров предложил АОЗТ «Трест 36», чей вопрос был отложен с рассмотрения комиссии из-за неявки представителей муниципального образования «Гагаринское». Инвестор хочет построить жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями между домами 83 и 87 по Витебскому проспекту в Московском районе. Районная администрация высказалась за строительство, общественные обсуждения были «отрицательными», по информации КГА в микрорайоне зреет скандал.

**Консенсус ищут**

ЗАО «Хлебтранс» и ЗАО «Северо-Западная транспортная компания» полны решимости реализовать свои проекты на земельном участке площадью более 5,5 тыс. кв. метров по адресу: Люботинский проспект, 8. Одной компании участок нужен под расширение своего производства, вторая является арендатором участка. Администрация района на стороне «Хлебтранса», который не уложился в сроки, необходимые для проведения изыскательских работ, из-за судебных разбирательств. Однако у комиссии нет причины для отклонения заявки арендатора. Возможно, за предоставленную будущим инвесторам неделю они смогут договориться между собой, в противном случае участок будет продан с торгов.

**По газонам не ходить!**

ЗАО «ИСК «Рант» отказано в реализации проекта строительства жилого дома со встроенными помещениями в «Городке текстильщиков» (Выборгский район, северо-восточнее пересечения улицы Александра Матросова и Лесного проспекта). Участок площадью 545 кв. метров является благоустроенной территорией, на которой растут деревья и цветы и находится вентиляционная шахта. УСПХ дал согласие на строительство, причислив несколько деревьев к «деревьям-угрозам». Однако результат общественного обсуждения проекта для инвестора был неутешительным.

**Жалко садик...**

ИТК разрешила ООО «ИСГ «Невский Синдикат» строительство жилого дома со встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением и подземной автостоянкой в Выборгском районе на месте аварийного здания яслей-сада №53. Однако у районной администрации есть особое мнение, которое она собирается отстаивать на заседании городского правительства.



Инвестору приглянулся земельный участок площадью более 10 тыс. кв. метров по адресу: Большой Сампсониевский проспект, 51, лит. А, в непосредственной близости от памятника архитектуры местного значения – церкви Святой Благоверной княгини Анны Кашинской с часовней подворья Кашинского Сретенского женского монастыря.

Инвестор собирается построить шестизэтажный дом (таковы высотные ограничения КГИОП). Общая площадь квартир составит более 10 тыс. кв. метров, площадь встроенно-пристроенного садика – более 1,3 тыс. кв. метров.

В середине марта 2004 года Комитет по образованию согласовал снос старого здания яслей-сада и возведение жилого дома с условием, что в нем найдется помещение для детского сада на пять-шесть групп (100–120 человек). На заседании ИТК этот вопрос поднимался дважды, и дважды начальник отдела инвестиций и строительства администрации Выборгского района Марина Горбачева отстаивала следующую позицию: инвестор должен построить не просто детское дошкольное учреждение, а муниципальный детский сад, то есть по окончании строительства дома передать встроенно-пристроенное помещение городу. Инвестор со своей стороны дает гарантию, что сад будет построен, но отдавать 1,3 тыс. кв. метров городу в добавление к стандартным отчислениям ему, естественно, не хотелось бы. Инвестор должен разобрать здание, провести комплексное благоустройство прилегающей территории и «внимательнейшим образом следить за «поведением» несущих конструкций домов 44, 46, 48, 49 и 53 по Большому Сампсониевскому проспекту и 10 и 12 по улице Смольячкова». Кроме того, перечислить в городскую казну \$1350 тыс.

Как сказал президент «Невского Синдиката» Андрей Бакланов, компании придется перечислять на развитие инфраструктуры денежные средства

из расчета \$120, а не \$80 за квадратный метр, добавочные же условия сделают проект и вовсе нерентабельным. Александр Вахмистров заметил, что детский сад может быть не муниципальным, а частным, в городе их уже немало. Однако, по мнению районных властей, если разрешить компании строить жилой дом со встроенно-пристроенным садом, через некоторое время инвестор сможет поменять функциональное назначение пристройки и район останется без садика.

Участок расположен в зоне регулирования застройки первой категории, поэтому здание необходимо построить с «сохранением визуального восприятия памятника из городских пространств». По информации, полученной от настоятельницы Введено-Оятского женского монастыря, на территории подворья религиозно-культурные обряды, связанные с погребением, не проводятся. Колокола на звоннице используются лишь один раз в неделю.

На общественном обсуждении инвестиционного предложения, которое состоялось 1 марта 2004 года, и.о. директора ООО «ИСГ «Невский Синдикат» г-н Ермак рассказал, что фасад нового дома будет проходить по фасаду существующего сегодня детского сада, сквер обязательно сохранится. Поскольку дом 53 по Большому Сампсониевскому проспекту раньше принадлежал церкви (в нем располагались кельи и хозяйственные помещения храма), компания «планирует выйти на ИТК с предложением о передаче средств, подлежащих перечислению в бюджет города за право застройки участка, на ремонт и расселение этого дома с последующей передачей его церкви». Территория жилого дома огорожена не будет, «доступ к детским площадкам и площадкам для отдыха будет обеспечен для всех жителей близлежащих домов».

На строительство отводится два года. По оценке ООО «Юла», инвестиции в проект по линии строительства могут составить более \$10 млн.

**Получено разрешение на проведение изыскательских работ**

1. Региональный общественный фонд «Офицерское собрание»	443 кв. метра	Выборгский район, севернее дома 118, лит. А, по пр. Тореза	Часовня во имя иконы «Федоровская Божья Матерь»
2. ОАО «Петрохимпортторг»	2266 кв. метров	Выборгский район, нежилая зона «Парнас», севернее дома 10, лит. А, по 1-му Верхнему пер.	Складской комплекс
3. ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания»	11669 кв. метров	Петродворцовый район, г. Петродворец, юго-западнее пересечения Санкт-Петербургского пр. и Ксеньевской ул.	Гостиничный комплекс
4. ООО «Сабина»	477 кв. метров	Фрунзенский район, западнее дома 5/13, лит. А, по ул. Турку	Продовольственный магазин
5. ОАО «Слотекс»	8914 кв. метров	Красногвардейский район, шоссе Революции, дом 86 производственных зданий	Реконструкция и новое строительство
6. Православная местная религиозная организация «Приход храма во имя рождества Пресвятой Богородицы в Рыбцком»	4400 кв. метров	Невский район, северо-восточнее пересечения Рыбцского пр. и Прибрежной ул.	Церковь

## WC в нагрузку

Вместо временного павильона кафе, расположенного в зоне отдыха у Ольгинского пруда, будет построено капитальное сооружение общепита. Власти Калининского района обязали арендатора участка и инвестора – ООО «МоС-Сом» заодно построить рядом с кафе пляжные раздевалки и общественный туалет.

Земельный участок, расположенный в водоохранной зоне пруда, инвестор арендует с лета 2001 года. Судя по всему, дела идут неплохо, поэтому появилась потребность капитально застроить «пляжную» территорию. Инвестор получил участок площадью 955 кв. метров по адресу: проспект Раевского, 30, лит. А.

Предпроектные предложения выполнены АОЗТ «Группа А». Площадь застройки составит 410 кв. метров. Первый этаж займут офисные помещения, второй – кафе. Рядом расположится автостоянка на пять машин (на расстоянии 25 метров от ближайшего жилого дома). Основной выход из кафе проектируется на улицу, второй – на озеро. Инвестор сообщил, что здание будет построено в стилистике паркового павильона и хорошо впишется в существующий ландшафт.

Строительство должно завершиться через 14 месяцев, инвестор перечислит в бюджет города \$95,5 тыс. По информации ООО «Оценка-Сервис», затраты на строительство могут составить около \$280 тыс.



## Когда не хватает земли

Как известно, рентабельность проекта во многом зависит от площади земельного участка и наличия инженерной инфраструктуры. В связи с чем застройщики предлагают оригинальные способы «уплотнения».

Семнадцатизэтажный жилой дом-вставку между двумя корпусами собирается построить ООО «СК «С.Э.Р.» на пустыре площадью 520 кв. метров в Невском районе рядом с пересечением Ключкова переулка и проспекта Пятилеток. ООО «АСП» разработало проект застройки реконструируемого квартала 20 района Севернее улицы Новоселов и предпроектные предложе-

ния по строительству вставки. Площадь застройки составит всего 240 кв. метров. В 17-этажном доме разместятся 34 квартиры.

Первый этаж займет входной вестибюль, на уровне первого этажа сохранится сквозной проход во двор. Фасады домов, к которым будет примыкать вставка, не имеют оконных проемов.

Инвестор комплексно благоустроит прилегающую тер-

риторию, сделает ограждения для газонов. До начала строительства обустроит детскую площадку во дворе дома 6 по Ключкову переулку. Кроме того, застройщик обещал местным жителям оградить стройплощадку забором и установить мойку для выезжающих с нее грузовых автомобилей.

Отчисления на развитие городской инфраструктуры составят \$220 тыс., на строительство, затраты на которое, по оценке ЗАО «Эксперт», могут составить более \$1636 тыс., отводится 15 месяцев.

## Многофункциональный ресторан

Последнее время в городе проектируется большое число ресторанов и кафе «широкого профиля». Новый такой ресторан может в скором времени появиться в Приморском районе.

Инвестор – ООО «Астра-Плюс» – выбрал земельный участок площадью около 6 тыс. кв. метров северо-западнее пересечения Богатырского проспекта и Полевой Сабировской улицы. Ближайший сосед – проектируемый сегодня комплекс «Максидом».

В официальных документах значится, что по предпроектному предложению, разработанному ООО «Артис», будет построено кафе-ресторан с компьютерным центром, в котором разместятся игровой клуб, центр обучения, магазин компьютерных аксессуаров, интер-

нет-кафе. Однако на общественных обсуждениях инвестиционного предложения, которые проходили в марте 2004 года, руководитель проекта Адам Деги рассказал, что на первом этаже будет находиться «центр быстрого питания. На втором этаже – ресторанный комплекс, спортивное кафе с рингом для проведения соревнований, кафе с эстрадой, а на третьем этаже – двухуровневый танц-холл».

Зал кафе быстрого обслуживания рассчитан на 72 места и будет работать с 10.00 до 20.00. В двухуровневом ресторане смогут размес-

тись до 400 посетителей, которых будут обслуживать официанты. Вестибюль ресторана с залами соединят два пассажирских лифта. Коммерческий директор ООО «Астра-Плюс» Евгений Юрга сообщил, что «весь комплекс рассчитан на дневной режим работы, за исключением танц-холла и интернет-кафе, которые, скорее всего, с пятницы по воскресенье будут работать в вечернее и ночное время».

На территории будущего ресторана будет построена автомобильная стоянка на 35 автомобилей. Площадь застройки составит 2,3 тыс. кв. метров. Главный фасад здания будет обращен на Богатырский проспект. Вокруг здания посадят цветы и деревья, установят малые архитектурные формы.

На общественном обсуждении инвестиционного проекта местные жители напомнили инвестору, что поблизости строится три гипермаркета, и предложили оборудовать детскую комнату, в которой можно было бы оставить детей под присмотром воспитателя, – инвестор обещал «подумать» над этой идеей.

Председатель муниципального совета МО №68 и представители администрации Приморского района поддержали проект, поскольку жилищное строительство в этом квартале существенно опережает социально-бытовую инфраструктуру.

Инвестор перечислит на развитие инфраструктуры города \$592 400. На строительство отводится 22 месяца. Затраты на него могут составить более \$2,5 млн.

## Два в одном

В Калининском районе в квартале 46А Севернее Муринского ручья силами двух застройщиков будет возведен 16-этажный жилой комплекс. Затраты на строительство трех домов могут составить более \$18 млн.

ЗАО «Ленпромстрой» получило два участка, площадью 5617 и 4771 кв. метр восточнее дома 17, лит. А, по улице Брянцева и западнее пересечения улицы Ушинского и Тимуровской улицы. Еще один участок, площадью 4944 кв. метра, – северо-западнее дома 16, лит. А, по улице Ушинского достался ГУП по обслуживанию иностранных представительств «Инпресервис».

Сейчас участок представляет собой территорию, благополучную лишь на первый взгляд. Как показали исследования, содержание нефтепродуктов и тяжелых металлов в грунте существенно превышает допустимые значения, поэтому потребуется его замена.

Компания «Ленпромстрой» возведет два четырехсекционных 16-этажных дома, по 396 квартир в каждом. «Инпресервис» – 16-этажный дом на 192 квартиры. На общественном обсуждении проекта инвесторам было предложено снизить высоту здания до девяти этажей, однако вряд ли это произойдет. Жилой комплекс построят из панелей Гатчинского ДСК.

Обоим инвесторам необходимо будет благоустроить прилегающую территорию, оборудовать детскую и спортивную площадки, организовать зону отдыха. До начала строительства застройщики проведут техническое обследование несущих конструкций домов, расположенных по адресам: улица Брянцева, 15 и 17 (бывшие общежития, который находятся в предаварийном состоянии) и Тимуровская улица, 30. В процессе строительства будет осуществляться мониторинг несущих конструкций зданий. Рядом с домами построят площадки для парковки автомобилей. Поскольку в непосредственной близости с участком находится ПТУ, в котором «шумит» оборудование, предполагается сделать тройное остекление окон новых домов.

На строительство трех зданий отводится по 15 месяцев. Отчисления на развитие инфраструктуры составят: более \$2 млн по двум участкам «Ленпромстрой» и около \$1 млн по участку «Инпресервис».



## Военное кафе

Глухие торцы жилых домов привлекают застройщиков как места для размещения небольших объектов соцкультбыта. ООО «Флор» вынашивает планы по возведению двухэтажного здания магазина-кафе в Калининском районе у торца дома ЖСК №58 по улице Замшина.

Сегодня земельный участок площадью чуть более 1 тыс. кв. метров благоустроен и озеленен, с одной стороны он ограничен улицей Замшина, с остальных – жилыми домами. По проекту ГУП ПИ ФСП РФ в/ч 1196 площадь застройки составит всего 197 кв. метров. На первом этаже разместится продовольственный магазин, на втором этаже – кафе на 32 места. Летом перед кафе будет сооружаться временная площадка на 16 мест. Инвестор проведет комплексное благоустройство прилегающей территории, построит и оборудует детские площадки, заасфальтирует тротуары, разобьет газоны, посадит декоративный кустарник. Общая площадь озеленения составит 462 кв. метров.

Общественность была настроена к проекту в основном скептически. Главный архитектор проекта в/ч 1196 г-н Андреев заверил местных жителей, что въезд на территорию гостевой парковки, рассчитанной на 7 машин, будет осуществляться со стороны дома № 56 по улице Замшина, а инвестор обещал, что кафе не будет работать ночью. Строить кафе в ночные часы тоже не будут. По информации ООО «Альянс-Нева» затраты на строительство могут составить более \$140 тыс. Инвестор перечислит \$107300 в городской бюджет, на строительство отводится один год.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК



Слухи о затягивании сроков согласования проектно-сметной документации природоохранным ведомством стали притчей во языцех. В Главном управлении по природопользованию и охране окружающей среды Министерства природы РФ по Санкт-Петербургу выражают свое отношение к этим слухам.

## Курица не птица, архитектор — не эколог

Это ведомство напоминает природопользователю, какие условия он должен соблюдать для правильной эксплуатации своего объекта, чтобы не нанести вреда окружающей природной среде. «Предположим, — говорит заместитель начальника управления Борис Леднев, — проект очистных сооружений принесет на согласование не эколог, а архитектор. О чем мы с ним будем говорить, об архитектурных изысках или все-таки о природоохранных мероприятиях?»

Так и с петербургскими строителями: для подготовки четвертого раздела строительного проекта, касающегося оценки воздействия на окружающую среду, нужно брать на подряд не архитектора, не проектировщика, а специалиста-эколога. Или иметь собственную проектную группу, как это делают ведущие строительные компании.

### Все по закону

Процедура и сроки проведения экологической экспертизы установлены законом «О проведении государственной экологической экспертизы». Борис Леднев признает, что закон в некоторых ключевых частях устарел. Но другого — нет.

Итак, по закону, проектно-сметная документация должна приниматься управлением по природопользованию и охране окружающей среды в течение семи дней. За это время штатный сотрудник управления, он же ответственный секретарь, рассматривает принятую документацию на предмет комплектности, параллельно оценивая объем работы с точки зрения количества привлекаемых внешних экспертов.

Иной раз строители задают вопрос, почему государственное бюджетное учреждение оказывает платные услуги. Экологическая экспертиза, отвечает г-н Леднев, только организует территориальными органами Минприроды, а проводится независимыми внешними экспертами, каждый из которых — специалист в своей сфере. Деньги, которые платит природопользователь за проведение экспертизы, идут на оплату договоров подряда с внештатными экологами.

Существуют регулирующие приказы, которые делят все строящиеся объекты на четыре вида: элементарные, простые, средней сложности и сложные. Соответственно применяются методики оценки проводимой экспертизы. Цена зависит от количества привлекаемых экспертов.

Если заказчик предоставил полный пакет документов, они принимаются сотрудником управления. По закону в течение 30 дней заказчику выписывается счет, а после его оплаты издается приказ о начале государственной экологической экспертизы.

Это теоретически. На деле же заказчик в один день получает и счет, и договор, и имеет 30 дней на оплату счета. Иногда строитель платит деньги через месяц, потом месяц ждет результатов экспертизы, а потом жалуется, что долго согласовывал документацию.

Средний срок проведения экологической экспертизы, как утверждает Борис Леднев, — два с половиной месяца. Если вычесть сложные объекты, получится месяц.

### От простого к сложному

Строительство жилого дома — это простой объект. Если он возводится в соответствии с Генпланом. Но если дом строится по принципу уплотнительной застройки, или в парке, или, скажем, на Крестовском острове, где отсутствует канализация, объект переходит в разряд сложного, что увеличивает сроки проведения экологической экспертизы. А если у внештатных экологов возникает масса вопросов, потому что документация подготовлена неграмотно и необходимо раз за разом переделывать отдельные пункты, сроки отодвигаются еще дальше. Кстати, у таких компаний, как «ЛенСпецСМУ», «Корпорация С», «Петербургская Недвижимость», ЛЭК согласование занимает три-четыре недели, потому что свою проектно-сметную документацию они готовят высококачественно.

### Умейте договариваться

Еще один важный момент, который затягивает сроки проведения экологической экспертизы: в выдаваемых в управление документах должны присутствовать не имеющие к экологии никакого отношения результаты общественных слушаний и положительное заключение муниципальных органов. В большинстве случаев этих документов у строителей нет. У ведущих компаний, подчеркнул г-н Леднев, и здесь не возникает трудностей. Они умеют общаться и с жителями, и, что значительно сложнее, с «муниципалами».

Органы местного самоуправления, особенно в период выборов, боятся давать положительные заключения на строительство, и застройщик иной раз ждет его несколько месяцев.

С муниципальными органами надо работать, использовать административный рычаг города. «Я думаю, что если бы Валентина Ивановна Матвиенко посветила одно из заседаний правительства этой проблеме, поставив муниципальным образованиям жесткие сроки согласования документации, с обособленным вердиктом в случае отказа, то все встало бы на свои места, — считает г-н Леднев. — Потому что «муниципалы» иной раз так напишут свое заключение, что вообще непонятно, согласны они или нет».

А если ввести стандартную форму согласования органов местного самоуправления, было бы еще проще.

Подводя итог, г-н Леднев указал на «узкие» места, которые приводят к затягиванию сроков проведения экологической экспертизы. Нужно вовремя платить по счету; к оформлению документации должен привлекаться профессиональный эколог; с населением нужно учиться разговаривать, а не считать его «быдлом»; и — самое главное — надо уметь работать с МО.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

## Принудиловка не прошла

Правительство Петербурга утвердило проект строительства офисного здания на Большой Пушкарской улице, между домами 25 и 27. Администрация района настаивала на том, что пятно можно отдавать только если инвестор — строительная компания «С.Э.Р.» — согласится реконструировать соседние дома. Но правительство решило не использовать «административный ресурс».

Инвестор планирует построить четырех-пятиэтажный офис между домами 25, лит. А, и 27, лит. А, по Большой Пушкарской улице на участке площадью 483 кв. метра. Площадка включена в предварительный перечень пятен, расположенных в исторической части города, на которых можно вести строительство.

Однако против проекта жестко возражала администрация Петроградского района (см. «Строительный Еженедельник» №7 за 2004 год). Там считают, что выдавать разрешение на строительство в престижном месте Петроградской стороны можно, только одновременно обязав застройщика расселить соседние дома. В компании «С.Э.Р.» заявили, что за

дом 27 взяться могут, но реконструкция дома 25 не имеет смысла — в нем слишком много хорошо отремонтированных квартир.

В результате ИТК утвердило проект, переложив окончательно решение конфликта между районом и инвестором на правительство. При этом председатель Комитета по строительству Евгений Яцышин заявил, что район не вправе требовать за участок площадью менее 500 кв. метров решения всех проблем квартала. Правительство, как оказывается, придерживается аналогичной точки зрения. В рамках застройки на развитие инфраструктуры города будет перечислено \$80 тыс., строительство должно завершиться через 14 месяцев.

## ПРАВО

# Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы

В соответствии с нормами ГК РФ права на недвижимость, их возникновение, ограничение, прекращение и переход подлежат регистрации в государственном реестре. По существу названная регистрация призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость.

Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок и иных актов с недвижимостью за рамки частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта. Можно сдаться вывод, что регистрация — это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п. 1 ст. 8 ГК РФ.

Представляется, что предлагаемое определение государственной регистрации согласуется и с общими положениями ГК РФ, регулирующими оборот недвижимости и прав на нее. Так, в соответствии со ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Момент же возникновения прав может по времени и не совпадать с их государственной регистрацией, что предусмотрено как исключение в п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса. Более того, указанная норма права не связывает момент возникновения ограничений, например, в виде наложения ареста, со временем их государственной регистрации.

Таким образом, законодатель, установив обязательность государственной регистрации прав и иных событий, вместе с тем не придал данному процессу исключительно правоустанавливающий характер, что в свою очередь позволяет рассматривать такую регистрацию как отражение в реестре для неограниченного круга лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимости, его изменении или прекращении.

Разницу между государственным актом и регистрацией можно проследить и путем сравнения решаемых ими задач. Так, издание государственного акта служит основанием для возникновения прав и обязанностей. Государственная регистрация имеет иные, указанные выше задачи, в том числе определяет в конкретных случаях время возникновения прав.

В то же время мировая практика исходит из необходимости использования в обязательном порядке возможностей негосударственных правовых институтов для обеспечения юридической чистоты регистрируемых соглашений и законности возникающих на их основе прав. Представляется, что данное требование вполне обосновано как отвечающее задачам создания стабильного оборота недвижимости и служащее для исключения возможности регистрации в массовом порядке оспоримых и ничтожных сделок.

Действующие правовые системы зарубежных стран выработали два основных пути обеспечения законности частных правоустанавливающих документов, а также прав, подлежащих государственной регистрации. Для стран, использующих систему континентального права, — это обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Для стран англосаксонской модели права — обязательное участие в процессе заключения соглашения страховой компании совместно с адвокатом или маклером.

Определенную сложность в деятельности правозащитных институтов будут вызывать и существующие исключения из общего правила о необходимости регистрации для возникновения прав на недвижимость. Указанная сложность связана прежде всего с тем обстоятельством, что момент возникновения соответствующих прав не будет отражен в системе государственного реестра, что в свою очередь может повлечь невозможность получения через систему регистрации исчерпывающих данных о статусе объекта недвижимости.

К подобным исключениям можно отнести положения п. 4 ст. 218 ГК РФ, предусматривающего приобретение права собственности на квартиру, гараж, иное имущество потребительского кооператива после выплаты своего паевого взноса.

Другим исключением, на наш взгляд, являются положения ч. 1 ст. 341 того же кодекса, в которой устанавливается правило о возникновении права залога в отношении имущества, подлежащего передаче, с момента такой передачи, если иное не предусмотрено соглашением о залоге.

Возвращаясь к возможным негативным последствиям существования исключений из общего правила, предусмотренного в п. 2 ст. 8 ГК РФ, необходимо отметить следующее. Подобные последствия должны быть снижены посредством неукоснительного выполнения требований ст. 131 ГК РФ, которая обязывает всех правообладателей, включая тех, которые приобрели этот статус без государственной регистрации, внести соответствующие данные в реестр. Осуществление правообладателем своих прав на недвижимость с участием третьих лиц должно быть поставлено в зависимость от момента внесения соответствующих данных об этих правах в реестр. Таким образом, без государственной регистрации прав собственник не может в полном объеме осуществлять свои властные полномочия в отношении принадлежащего ему имущества.

ВЛАДИМИР ЛЕСНОЙ, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»



**ПЕНСТРОЙДЕТАЛЬ**  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

30 лет!

Ленстройдеталь

- Бетон конструкционный всех модификаций, фибробетон
- Растворы строительные кладочные, монтажные, для устройства полов
- Сваи, фундаменты, забор, керамзитобетонные перемычки, тяжелый промышленный и нетиповой ж/бетон

Доставка по городу и пригородам круглосуточно, миксеры бетононасос

30-летний опыт работы, лучшее качество

СКИДКИ

191167, Санкт-Петербург, Невский пр., 177  
Отдел продаж: тел/факс: (812) 274-24-26, 274-28-28



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

31.03.2004 №93-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Калининский административный район, Севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-2, (восточнее дома №17, литера А по ул. Брянцева) общей площадью: 5 617 кв. м. кадастровый номер 78:5546А:3001

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10.12.2003 №584-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Калининский административный район, западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул. (квартал 46 А, Севернее Муриноского ручья, лот 1-2), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2472 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №488-ННЖ-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 17.09.2003 г. №ГС-3.1:  
- площадь участка в границах проектирования: №1 площадью 5617 кв.м. и №2 площадью 4771 кв.м.;  
- разрешенное использование участка: **строительство жилого дома.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 31.03.2004 №93-р

**АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Функциональное назначение объекта недвижимости: Жилой дом

расположенного по адресу: Калининский административный район, Севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-2, (восточнее дома №17, литера А по ул. Брянцева) общей площадью: 5 617 кв. м. кадастровый номер 78:5546А:3001

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.01.2004 №1-4-440/629,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 11.03.2004 №101,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 10.03.2004 №11-236-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 19.12.2003 №13-02-10-2878,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 16.02.2004 №123, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 16.02.2004 №255-33;
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 10.11.2003 №2818;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 10.12.2003 №584-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):  
Комитета по градостроительству и архитектуре  
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры  
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга  
Комитета по строительству

**Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства**

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



Местоположение: г. Санкт-Петербург, (восточнее д. 17, лит. А по ул. Брянцева)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): Для размещения жилого дома (жилых домов)

Способ образования: Первичное формирование

Площадь 5617 м. кв.

Кадастровый номер 78:5546А:3001

Особые отметки: площадь ориентировочная, подлежит уточнению при межевании

— граница земельного участка

Государственный земельный кадастр  
Летунов В.С.  
15 марта 2004 г.

Начальник Управления землеустройства  
Зимин Е.Л.  
15 марта 2004 г.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

31.03.2004 №94-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Калининский административный район Санкт-Петербурга, Севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.) общей площадью: 4 771 кв. м. кадастровый номер 78:5546А:3002

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10.12.2003 №584-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Калининский административный район, западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул. (квартал 46 А, Севернее Муриноского ручья, лот 1-1, ул. Брянцева (квартал 46 А района Севернее Муриноского ручья, лот 1-2), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2472 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №488-ННЖ-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 17.09.2003 г. №ГС-3.1:  
- площадь участка в границах проектирования: №1 площадью 5617 кв.м. и №2 площадью 4771 кв.м.;  
- разрешенное использование участка: **строительство жилого дома.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 31.03.2004 №94-р

**АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Функциональное назначение объекта недвижимости: Жилой дом

расположенного по адресу: Калининский административный район Санкт-Петербурга, Севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.) общей площадью: 4 771 кв. м. кадастровый номер 78:5546А:3002

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.01.2004 №1-4-440/629,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 11.03.2004 №101,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 10.03.2004 №11-236-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 19.12.2003 №13-02-10-2878,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 16.02.2004 №123, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 16.02.2004 №255-33,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 10.11.2003 №2818;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 10.12.2003 №584-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):  
Комитета по градостроительству и архитектуре  
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры  
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга  
Комитета по строительству

**Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства**

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



Местоположение: г. Санкт-Петербург, (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): Для размещения жилого дома (жилых домов)

Способ образования: Первичное формирование

Площадь 4771 м. кв.

Кадастровый номер 78:5546А:3002

Особые отметки: площадь ориентировочная, подлежит уточнению при межевании

— граница земельного участка

Начальник Управления землеустройства  
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб  
Зимин Е.Л.  
15 марта 2004 г.



**Многоуважаемый Александр Иванович!**  
Примите наши искренние поздравления с юбилеем и пожелания всего наилучшего – и в семейном кругу, и в дружеской компании и, конечно же, на работе. Вероятно, ни для кого не является секретом тот факт, что во многом успешное развитие инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга происходило и происходит сегодня благодаря Вашей активной деятельности, и в частности, слаженной работе подобранной Вами команды в целом. Надеемся, что и впредь Ваши идеи, Ваши наработки и Ваш опыт будут востребованы обществом и послужат позитивному преобразению великого города на Неве.

С уважением, коллектив ЗАО «Арсенал-Недвижимость»  
«Всемирный клуб петербуржцев»

**Уважаемый Александр Иванович!**

В день Вашего славного полувекового юбилея от всей души поздравляем Вас и искренне желаем здоровья и успехов в Вашем многотрудном деле.

На Ваших плечах лежит громадная ответственность – решение сложнейших вопросов развития строительного комплекса в Санкт-Петербурге. Вы как никто другой знаете проблемы строительной отрасли и представляете ее перспективы, Ваш практический вклад в развитие города невозможно переоценить.

Опытный руководитель, человек разносторонних знаний, постоянный труженик, – примите слова огромной благодарности за Ваш труд. Мы надеемся, что наше тесное и плодотворное сотрудничество продолжится. Будем рады и дальше работать рука об руку вместе с Вами на благо родного города.

Желаем, чтобы Ваши идеи и инициативы неизменно воплощались в жизнь, чтобы во всех делах Вам всегда сопутствовала удача. Здоровья и долголетия Вам, счастья, благополучия, новых свершений.



Вячеслав Адамович Заренков,  
генеральный директор инвестиционно-строительного холдинга  
«Эталон-ЛенСпецСМУ»



**Уважаемый Александр Иванович!**  
«Центр качества строительства»  
поздравляет Вас с 50-летием!

Желаем Вам богатырского здоровья, личного счастья, больших перспектив и новых достижений в Вашем нелегком и благородном труде на благо развития строительного комплекса Санкт-Петербурга и России!

Примите искреннюю благодарность за Вашу неоценимую помощь и содействие в решении задач, стоящих перед всеми строителями Санкт-Петербурга!

**Уважаемый Александр Иванович!**

От всего нашего большого коллектива примите искренние поздравления с 50-летним юбилеем.

Такие люди как Вы являются, безусловно, гордостью Санкт-Петербурга.

За плечами у Вас грандиозные достижения и огромный опыт, но, без сомнения, главные Ваши победы еще впереди.

Желаем Вам крепкого здоровья, воплощения задуманного, верных друзей и надежных единомышленников, а также большого семейного благополучия!

Генеральный директор ЗАО «ДСК-3»  
А.К. Еремин

**Дорогой Александр Иванович!**

Сердечно рад поздравить Вас с 50-летним юбилеем!

Мы, строители, гордимся тем, что комплексом руководит такой уважаемый в городе человек, как Вы.

Желаем Вам дальнейших успехов в работе, здоровья и благополучия.

Председатель Совета директоров строительного холдинга  
«Жилпромстрой» А.В. Силкин

**Уважаемый Александр Иванович!** Сердечно поздравляем Вас с 50-летием. Желаем Вам не останавливаться на достигнутом, всегда идти вперед и вести за собой строительные коллективы нашего прекрасного города к новым рубежам. Спасибо за Ваше внимание к проблемам строителей, Вашу постоянную заботу об улучшении инвестиционного климата Петербурга, умение находить приемлемый для всех выход из самых сложных ситуаций. Здоровья Вам и дальнейших успехов!

Коллектив ООО «ЗапСтройКомплект»

*Уважаемый Александр Иванович, позвольте поздравить Вас с юбилеем! За прошедшие годы в Санкт-Петербурге выросли новые здания, велась и ведется реконструкция исторических памятников, строительные фирмы работают уверенными темпами, а сами строители пользуются заслуженным уважением горожан. Успехи строительного комплекса с полным на то основанием петербуржцы связывают с Вашим именем – именем человека, отдавшего десять лет своей жизни организации работы строительных компаний в новых условиях. Уважаемый Александр Иванович, примите наши искренние поздравления и пожелания успехов, здоровья, благополучия Вам и Вашим близким.*

*Генеральный директор ООО РЦС СПб А.В. Горячкин*

*Уважаемый Александр Иванович!*

*Сердечно поздравляем Вас с 50-летним юбилеем!*

*Труд строителя – это созидание, творчество, вдохновение.*

*Когда это есть, тогда появляются дома «лица не общим выраженьем», дома, в которых тоже хочется созидать. Благодаря Вам наш город приобретает черты былого величия, становится ярче, интересней, интеллигентнее.*

*Мы желаем Вам, чтобы удача не покидала Вас, чтобы Вы были здоровы и счастливы, имели возможность творить.*

*Генеральный директор ЗАО «Аском» В.И. Кобзаренко*

*Уважаемый Александр Иванович!*

*В день славного юбилея примите искренние сердечные поздравления от Ваших друзей и соратников – института «Ленгипроинжпроект».*

*Благодарим Вас за действенную помощь в решении наиболее сложных инженерных проблем.*

*Сохраняйте надолго впредь Ваши великолепные профессиональные и человеческие качества. Будьте здоровы и благополучны.*

*Директор ГУП «Ленгипроинжпроект» С.В. Ломбас*



*Уважаемый Александр Иванович!*

*От имени всего коллектива Военно-Медицинской академии и от себя лично поздравляю Вас с большим юбилеем – 50-летием!*

*В строительстве, как и в медицине, цена ошибок невероятно высока. И для всего нашего города является большой удачей, что у руля строительного комплекса уже столько лет стоит настоящий профессионал, ответственный специалист, хороший человек. Ваша работа является невероятно сложной и, безусловно, достойна самого искреннего уважения. Сегодня, когда в Военно-Медицинской академии развернута большая программа ремонта, реконструкции и нового строительства, мы понимаем, насколько тяжело координировать такие процессы в масштабах целого города. С удовольствием должен отметить, что у Вас это получается превосходно!*

*Крепкого Вам здоровья и неисчерпаемых сил!*

*Член-корр. РАМН, профессор, начальник Военно-Медицинской академии  
Б.В. Гайдар*

**Уважаемый Александр Иванович!**

**Руководство и коллектив Промышленно-строительного банка сердечно поздравляет Вас с юбилеем! Заслуженный строитель России, Вы немало сделали на благо нашего города – под Вашим руководством в последние годы резко повысились темпы роста строительства массового и элитного жилья, объектов промышленной и социально-культурной сферы. Ваш многолетний опыт, профессионализм, целеустремленность, несомненно, помогут Вам совершить еще много добрых дел, которые будут с благодарностью приняты петербуржцами. Исторически Промышленно-строительный банк активно участвует в деле развития городской строительной индустрии и надеется на дальнейшее сотрудничество на благо Петербурга. От всей души желаем крепкого здоровья, удачи, благополучия Вам и Вашим близким.**

**Председатель Правления ОАО «Промышленно-строительный банк»  
А.В. Пустовалов**



**Уважаемый Александр Иванович!**

**Поздравляем Вас с одним из самых знаменательных событий в жизни человека, 50-летним юбилеем! Это время подведения промежуточных итогов и постановки новых целей, время переосмысления жизненных ценностей и духовного обновления. Искренне желаем Вам дальнейшего карьерного роста, реализации новых проектов, здоровья, счастья и внутренней гармонии! Своей профессиональной деятельностью Вы заслужили уважение и доверие строителей нашего города, и мы связываем большие надежды с Вашей дальнейшей работой на благо всего строительного комплекса Санкт-Петербурга. Успехов во всем!**

**Коллектив ЗАО «УНР-47»**

**Уважаемый Александр Иванович!**

**В день своего 50-летия примите самые теплые поздравления от ЗАО «Русская сказка». Пусть во всех делах Вам сопутствуют успех и удача, понимание и поддержка коллег, воля к достижению поставленной цели!**


**Желаем Вам дальнейшего развития в качестве компетентного специалиста и эффективно работающего чиновника, личного счастья и семейного благополучия, здоровья и долголетия!**

**Уважаемый Александр Иванович,**

**благодаря Вашей энергии и Вашему авторитету впервые за десять лет развитие города стало одним из основных направлений деятельности администрации. Результат, как говорится, налицо. Под Вашим руководством петербургские строители внесли большой вклад в развитие нашего города, проделали колоссальную работу: возвели десятки новых домов, благоустроили городские территории, обеспечили жильем тысячи петербуржцев. Примите наши самые сердечные поздравления с днем рождения. Искренне благодарим Вас за поддержку и сотрудничество.**

**ЗАО «Союзтеплострой-Петербург»**





**Уважаемый Александр Иванович!**  
 Позвольте от всей души поздравить Вас с 50-летием!  
 В этот юбилейный день разрешите пожелать Вам большого счастья,  
 много радости, крепких друзей и успеха в делах.  
 Вы всегда можете надеяться на помощь и поддержку со стороны  
 строителей.

ЗАО «УНР-27 треста 16»  
 ООО «Фирма Трис»

**Уважаемый Александр Иванович!**  
 Коллектив нашего холдинга сердечно поздравляет Вас с юбилеем.  
 Ваша энергия и целеустремленность дали возможность строительному комплексу  
 Санкт-Петербурга выйти на передовые позиции в отрасли.  
 Благодаря Вашим усилиям профессия «строитель» стала популярной  
 и востребованной. Вы делаете все, чтобы наш город стал красивее и величественнее.  
 Желаем здоровья, хорошего настроения, успехов во всех начинаниях  
 и исполнения всех желаний.

**иВи-93**

Генеральный директор холдинга «ИВИ-93» Б.Л. Роговой

**Уважаемый Александр Иванович!**  
 Сердечно поздравляем Вас с юбилеем.  
 Желаем крепкого здоровья и новых профессиональных успехов!  
 Развитие строительного комплекса такого города, как Санкт-Петербург –  
 это крайне важная и ответственная задача. И все последние годы Вы  
 демонстрировали на своем посту высокий профессионализм и способность  
 быстро решать все возникающие проблемы.  
 Доброго вам здоровья и новых служебных высот!

**УПРАВЛЕНИЕ  
 УМ  
 МЕХАНИЗАЦИИ**

Коллектив ОАО «УМ-1»

**Многоуважаемый Александр Иванович!**  
 Коллектив ЗАО «Жилстройинвест» с радостью поздравляет Вас со столь знаменательной  
 датой, юбилейным днем рождения. В этот момент особенно хотелось бы отметить Ваш  
 неоспоримый вклад в развитие города и строительного дела.  
 Всем нам очень важно осознавать то, что мы живем в восхитительном историческом  
 центре, который продолжает развиваться. Во многом – это Ваша неоспоримая заслуга.  
 От всей души хочется пожелать Вам, Александр Иванович, как можно дольше оставаться на  
 службе городу, сохранять богатырское здоровье, созидательную энергию и гармонию в своей  
 душе на долгие и долгие годы. Радости, счастья, удачи Вам и Вашим близким, новых побед и  
 новых свершений!

**ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ**

Генеральный директор ЗАО «Жилстройинвест» А.В. Калугин

**Уважаемый Александр Иванович!**

**ЗАО «Трест-36» поздравляет Вас с юбилеем.**

**Желаем крепкого здоровья, благополучия, успехов в Вашем благородном деле во благо нашего великого города!**

**Уважаемый Александр Иванович! От всей души поздравляем Вас с юбилеем!**

**50 лет – время подведения первоначальных итогов в судьбе каждого человека.**

**О Вас можно сказать, что Вы – состоявшаяся личность.**

**Вице-губернатор Санкт-Петербурга, много лет отвечающий за один из самых сложных участков – городское строительство, Вы смогли так проявить себя в руководстве этой отрасли, что она вышла на первый план.**

**От всего сердца желаем Вам здоровья и дальнейших успехов на столь важном и нужном городу поприще.**



**Уважаемый Александр Иванович!  
Коллектив метростроителей Санкт-Петербурга  
сердечно поздравляет Вас с юбилеем!**

**Желаем Вам новых грандиозных планов и достижений,  
творческого вдохновения и большого жизненного оптимизма!  
Строители нашего города ценят Вас как профессионала, хорошо разбирающегося  
в проблемах инвестиционно-строительного комплекса,  
человека выдающегося государственного ума  
и интересную многогранную личность. С днем рождения!**

**Генеральный директор ОАО «Метрострой» В.Н. Александров**

**Дорогой Александр Иванович!**

**Спешим поздравить Вас с юбилеем и выразить свою признательность за все, что Вы делаете для строительной индустрии Санкт-Петербурга.**

**Под Вашим руководством строительные работы в городе с каждым годом становятся более масштабными, увеличивается привлечение инвестиций в строительство.**


**В конечном счете все это отражается на качестве жизни горожан, повышает статус нашего города.**

**Пусть Вам всегда сопутствует удача.**

**Желаем Вам крепкого здоровья, долголетия, семейного счастья.**

**С уважением, коллектив НПО «Керамика»**






**Уважаемый Александр Иванович!**  
**От всей души поздравляем Вас с юбилеем!**

**Ваши заслуги перед строительным комплексом нашего великого города трудно переоценить. Пройдя путь от простого конструктора до вице-губернатора Санкт-Петербурга, Вы, как никто другой, знакомы со всеми проблемами, с которыми сталкиваются петербургские строители. И, слава Богу, у Вас есть и силы, и опыт, и возможность помогать нам всем в решении этих проблем. От всей души желаем Вам здоровья, счастья и долгих лет плодотворной деятельности!**

**Коллектив СУ-288**



**Уважаемый Александр Иванович!**

**Мы знаем Вас как честного, умного, высококлассного специалиста. Строительное дело знакомо Вам не понаслышке, ведь трудились Вы и рабочим, и инженером, и руководителем среднего звена. А то, что Вы уже пятый год возглавляете строительную отрасль такого крупного мегаполиса, как Санкт-Петербург, говорит о Вашем профессионализме и ответственности. К юбилею Вы подошли с приятным багажом – уважением коллег и авторитетом у подчиненных. Сердечно поздравляем Вас с 50-летием и желаем еще много лет трудиться на благо нашего города, а может быть – и страны. Желаем Вам благополучия в личной жизни, любви и удачи. А главное – чтобы Вас всегда понимали и поддерживали. Счастья и здоровья на многие лета!**

**Коллектив СМУ-53**

**Уважаемый Александр Иванович!**

**Примите наши искренние поздравления с Вашим юбилеем!**

**Когда за плечами такая жизнь, наверно, хочется подвести первые итоги. Они у Вас впечатляющие. Путь от рабочего-строителя до руководителя строительной сферы огромного мегаполиса, от студента до академика Международной академии, от простого горожанина до вице-губернатора сможет пройти не каждый. Этого хватило бы на несколько жизней. Мы желаем Вам Вашей энергии, Вашего трудолюбия, Вашей целеустремленности. Будьте здоровы и счастливы!**

**ООО «Технополис»**



**Уважаемый Александр Иванович!**

**Искренне и сердечно поздравляем Вас с юбилеем!**

**Пусть вслед за праздником откроются новые страницы Вашей жизни, которые подарят Вам отличное настроение, успех в делах, ощущение Мира и Добра в кругу коллег, друзей, родных.**

**СТАТИКА**

**ЗАО «Статика Инжиниринг»**



**Многоуважаемый Александр Иванович!**

*Санкт-Петербург сегодня как никогда привлекателен для инвесторов, и в этом, несомненно, большая заслуга всего строительного сообщества, которое Вы имеете честь возглавлять. Приток инвестиций в строительство позволяет обеспечить необходимый для развития всего региона потенциал – научный, проектный и производственный, – который служит процветанию нашего любимого города. В день Вашего рождения разрешите поздравить и пожелать счастья, здоровья, успехов во всех начинаниях Вам и Вашим близким.*

*Академстрой*

**Уважаемый Александр Иванович!**

*С чувством глубокого уважения сердечно поздравляю Вас с юбилеем! Большая честь для нас жить в одном городе и трудиться рядом с таким замечательным человеком, как Вы. Ваша целеустремленность, сила воли, умение относиться к себе с повышенной требовательностью, а к другим – с пониманием и готовностью помочь вызывают искреннее восхищение строителей. Для нас Вы – Созидатель с большой буквы и всегда пример для подражания. Мы будем и впредь помогать Вам строить наш прекрасный город. Желаю Вам, дорогой Александр Иванович, долгих счастливых лет жизни, полных трудовых свершений, крепкого здоровья и благополучия.*

*По поручению коллектива фирмы «Техностром-Строительство»*

*Генеральный директор*

*Д.Д. Фабри*



**Многоуважаемый Александр Иванович!**

*Примите самые искренние поздравления с днем Вашего рождения! Мы хорошо помним Вас по практической работе, по совместно выполненным объектам.*

*Вас отличает умение вникать в самые сложные вопросы, находить решения в, казалось бы, неразрешимых ситуациях.*

*Уверены, что Ваш авторитет в бизнес-сообществе, в структурах исполнительной и законодательной власти, опыт и талант руководителя обеспечат успех в решении задач по развитию, совершенствованию строительного комплекса и послужат процветанию нашего родного Санкт-Петербурга.*

*С уважением, от имени коллектива ЗАО «Строительный трест №28»  
генеральный директор Виктор Сенченко*

**Уважаемый Александр Иванович!**

*От имени нашего коллектива поздравляем Вас с пятидесятилетием!*

*Нет смысла перечислять все Ваши заслуги перед строительным комплексом нашего города.*

*Строительная отрасль Санкт-Петербурга на сегодняшний день является ведущей отраслью нашего города. И в большей мере заслуга в этом именно Ваша. Только за последние пять лет благодаря Вашему умелому и высокопрофессиональному руководству объемы ввода в эксплуатацию жилья практически удвоились, возросло качество строительства.*

*И нам хочется выразить Вам свою глубочайшую благодарность за Ваш труд!*

*От всей души желаем Вам счастья, успехов, здоровья!*

*Дай Бог Вам еще много-много лет созидательного труда! С днем рождения!*

*Шульман Петр Аврамович, генеральный директор  
ЗАО «УМ-332» и ООО «Горелово ЛТД»*



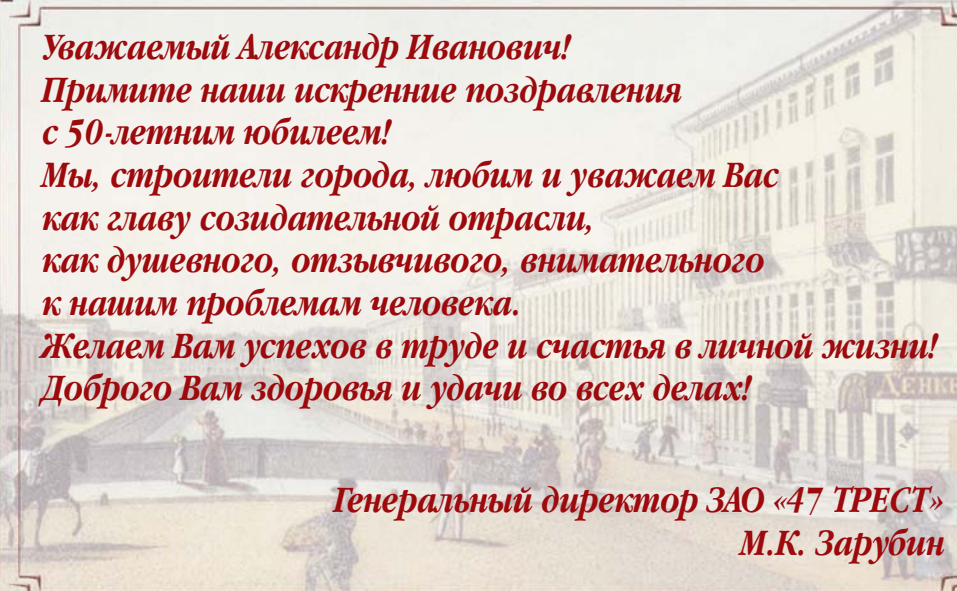
Уважаемый Александр Иванович!  
Поздравляем Вас с днем рождения и желаем:  
Да сбудутся во всем Ваши мечты,  
Пусть в подвигах затмишь великих ты,  
Пусть никогда не знать тебе забот,  
Пусть седина в висках не промелькнет,  
Пусть рук твоих не тронет гнусная рука,  
Пусть деньги блещут в складках кошелька,  
Пусть грешной лжи не знает твой язык,  
Пусть будет речь тиха и ясен лик,  
Пусть пользу принесут твои дела,  
Пусть будет слава о тебе светла,  
Пусть тверд в стремленьях к цели будешь ты,  
Да сбудутся во всем Ваши мечты!!!

Генеральный директор ЗАО «УНР-398»  
Кузенков Михаил Иванович



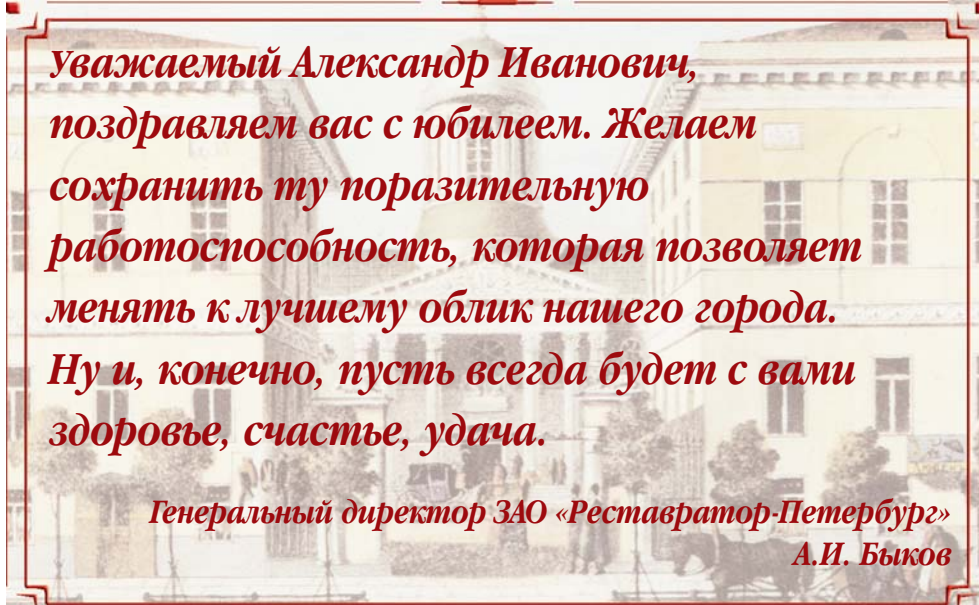
Уважаемый Александр Иванович!  
Примите наши искренние поздравления  
с 50-летним юбилеем!  
Мы, строители города, любим и уважаем Вас  
как главу созидательной отрасли,  
как душевного, отзывчивого, внимательного  
к нашим проблемам человека.  
Желаем Вам успехов в труде и счастья в личной жизни!  
Доброго Вам здоровья и удачи во всех делах!

Генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»  
М.К. Зарубин



Уважаемый Александр Иванович,  
поздравляем вас с юбилеем. Желаем  
сохранить ту поразительную  
работоспособность, которая позволяет  
менять к лучшему облик нашего города.  
Ну и, конечно, пусть всегда будет с вами  
здоровье, счастье, удача.

Генеральный директор ЗАО «Реставратор-Петербург»  
А.И. Быков



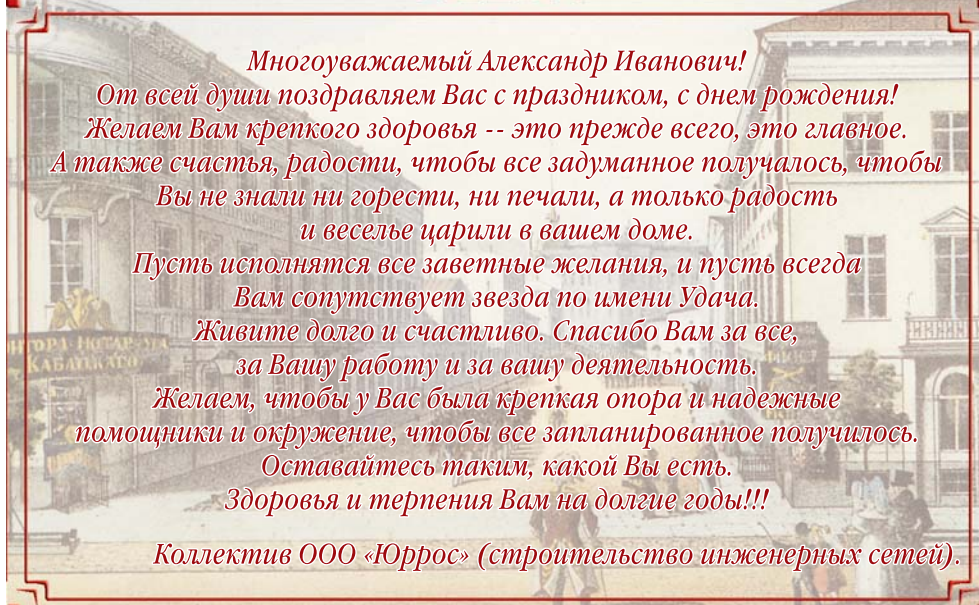
Уважаемый Александр Иванович!  
От души поздравляем с праздником!  
Позвольте пожелать Вам сибирского  
здоровья, новых служебных успехов  
и исполнения всех желаний. Пусть все те  
задачи, которые Вы ставите перед собой,  
будут легко и успешно выполнены!

Генеральный директор  
ОАО «Городской ремонтно-строительный трест №1»  
Ю.В. Пискунов



Многоуважаемый Александр Иванович!  
От всей души поздравляем Вас с праздником, с днем рождения!  
Желаем Вам крепкого здоровья -- это прежде всего, это главное.  
А также счастья, радости, чтобы все задуманное получалось, чтобы  
Вы не знали ни горести, ни печали, а только радость  
и веселье царили в вашем доме.  
Пусть исполнятся все заветные желания, и пусть всегда  
Вам сопутствует звезда по имени Удача.  
Живите долго и счастливо. Спасибо Вам за все,  
за Вашу работу и за вашу деятельность.  
Желаем, чтобы у Вас была крепкая опора и надежные  
помощники и окружение, чтобы все запланированное получилось.  
Оставайтесь таким, какой Вы есть.  
Здоровья и терпения Вам на долгие годы!!!

Коллектив ООО «Юррос» (строительство инженерных сетей).




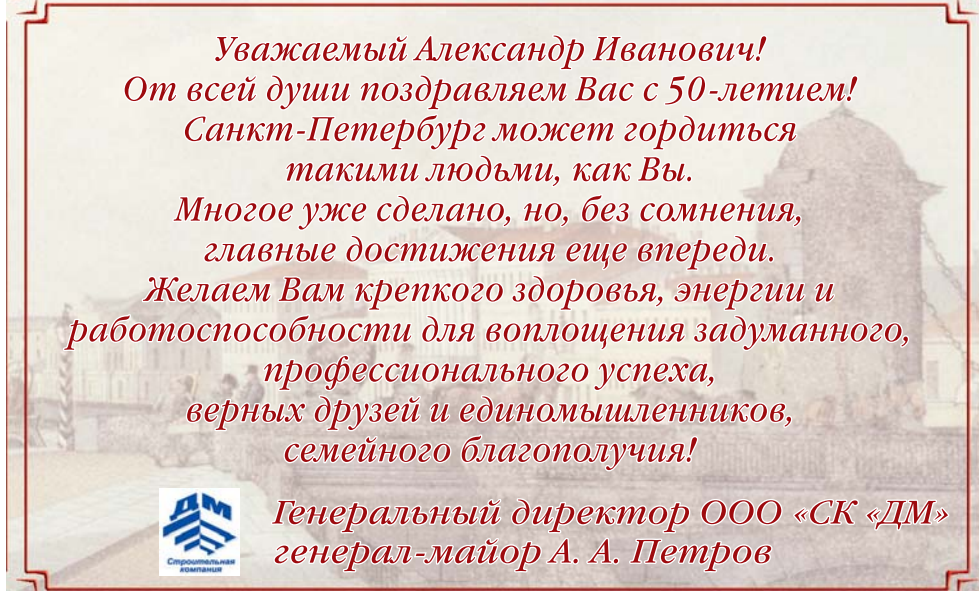
Уважаемый Александр Иванович!  
Вы достигли начала становления и расцвета  
своих политических и творческих сил.  
Как бы много уже не было сделано, впереди - еще больше  
проблем и нерешенных задач.  
Искренне желаем реализовать  
все задуманное и надеемся, что  
Вы оправдаете наши надежды.  
Начало этому процессу уже положено.  
Дело осталось за тем, чтобы и дальше  
не сворачивать с выбранного пути,  
каким бы тяжелым и тернистым он ни был.

  
ПИТЕР  
КОММЕРЧЕСКИЙ ЦЕНТР

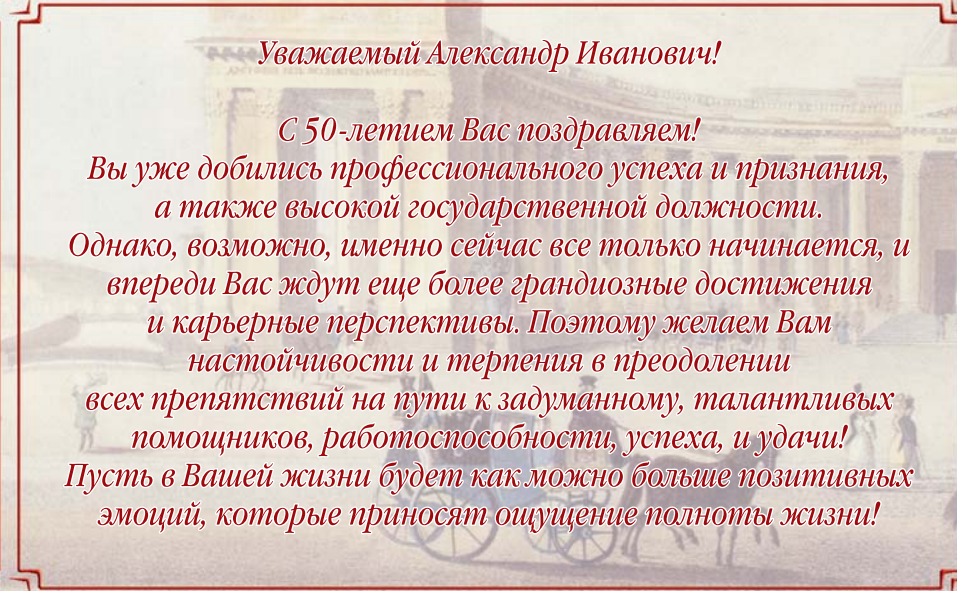


Уважаемый Александр Иванович!  
От всей души поздравляем Вас с 50-летием!  
Санкт-Петербург может гордиться  
такими людьми, как Вы.  
Многое уже сделано, но, без сомнения,  
главные достижения еще впереди.  
Желаем Вам крепкого здоровья, энергии и  
работоспособности для воплощения задуманного,  
профессионального успеха,  
верных друзей и единомышленников,  
семейного благополучия!

  
Генеральный директор ООО «СК «ДМ»  
генерал-майор А. А. Петров



Уважаемый Александр Иванович!  
С 50-летием Вас поздравляем!  
Вы уже добились профессионального успеха и признания,  
а также высокой государственной должности.  
Однако, возможно, именно сейчас все только начинается, и  
впереди Вас ждут еще более грандиозные достижения  
и карьерные перспективы. Поэтому желаем Вам  
настойчивости и терпения в преодолении  
всех препятствий на пути к задуманному, талантливых  
помощников, работоспособности, успеха, и удачи!  
Пусть в Вашей жизни будет как можно больше позитивных  
эмоций, которые приносят ощущение полноты жизни!



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.04.2004 №96-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Петроградский административный район Санкт-Петербурга, Крестовский пр., дом 22 (южнее дома №22 по Крестовскому пр.)

общей площадью: 4 623 кв. м.  
кадастровый номер 78:3215:3003

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 25.02.2004 №67-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Петроградский административный район, Крестовский пр., д. 22 (южнее дома №22 по Крестовскому пр.), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3037 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1385-НРН-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 18.09.2002 г. №ГС-3.1:

- площадь участка в границах проектирования 4623 кв.м.;
- разрешенное использование участка: **воссоздание здания под апартамент-отель.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 07.04.2004 №96-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Апартамент-отель

расположенного по адресу: Петроградский административный район Санкт-Петербурга, Крестовский пр., дом 22 (южнее дома №22 по Крестовскому пр.)

общей площадью: 4 623 кв. м.  
кадастровый номер 78:3215:3003

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:  
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 11.03.2004 №1-4-3310/4542,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 13.11.2003 №664,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.10.2003 №2-7759-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 29.12.2003 №13-02-10-2983,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 01.03.2004 №176, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 01.03.2004 №403-ЭЗ,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 01.09.2003 №2129,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 25.02.2004 №67-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

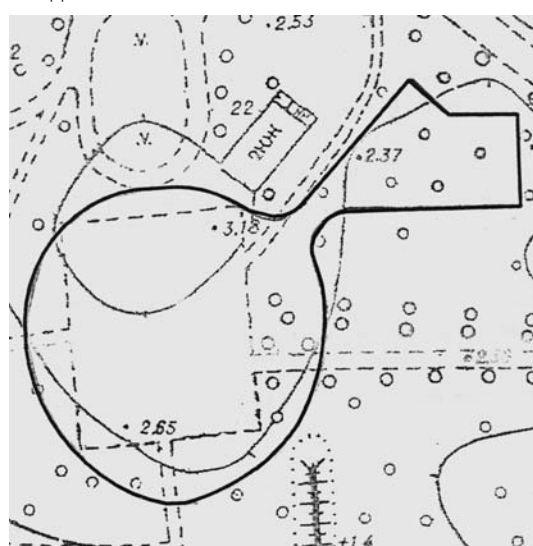
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре  
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры  
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга  
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: Санкт-Петербург, (южнее д. 22 по Крестовскому пр.)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение):  
Для размещения гостиниц

Способ образования: Первичное  
формирование

Площадь 4623 м. кв.

Кадастровый номер 78:3215:3003

— граница земельного участка

Государственный земельный кадастр  
Летунов В.С.  
31 марта 2004 г.

Начальник Управления землеустройства  
Комитета по земельным ресурсам и  
землеустройству СПб Зимин Е.Л.  
31 марта 2004 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.04.2004 №97-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красногвардейский административный район, Полустрово, квартал 39, между домом №37 по Пискаревскому пр. и домом №43 по Бестужевской ул. (южнее дома №37 по Бестужевской ул.)

общей площадью: 6 693 кв. м.  
кадастровый номер 78:6081:3002

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 29.03.2004 №133-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Красногвардейский административный район, южнее дома 37 по Бестужевской ул. (квартал 39 района Полустрово, между домом 37 по Пискаревскому пр. и домом 43 по Бестужевской ул.), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3234 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1220-ННЖ-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 04.02.2004 г. №ГС-3.1:

- площадь участка в границах проектирования 6693 кв.м.;
- разрешенное использование участка: **строительство жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 07.04.2004 №97-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Жилой дом со встроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой

расположенного по адресу: Красногвардейский административный район, Полустрово, квартал 39, между домом №37 по Пискаревскому пр. и домом №43 по Бестужевской ул. (южнее дома №37 по Бестужевской ул.)

общей площадью: 6 693 кв. м.  
кадастровый номер 78:6081:3002

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:  
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 25.03.2004 №1-4-4144/5314,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 31.03.2004 №147,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 11.09.2002 №11-1292-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 29.03.2004 №13-02-10-722,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 31.03.2004 №361, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 31.03.2004 №812-ЭЗ,
- заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы от 01.04.2004 №1-02-221/04-0-1;
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 10.02.2004 №335;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.03.2004 №133-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

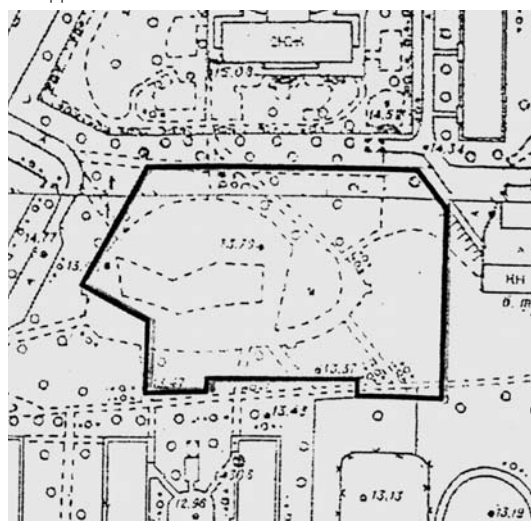
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре  
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры  
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга  
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург (южнее дома 37 по Бестужевской ул.)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение):  
Для размещения жилого дома (жилых домов)

Способ образования: Первичное  
формирование

Площадь 6693 м. кв.

Кадастровый номер 78:6081:3002

— граница земельного участка

Государственный земельный кадастр  
Летунов В.С.  
1 апреля 2004 г.

Начальник Управления землеустройства  
Комитета по земельным ресурсам и  
землеустройству СПб Зимин Е.Л.  
1 апреля 2004 г.

<b>ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ</b>	
07.04.2004	№98-р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: г. Колпино, квартал 14-А, по Пролетарской ул., напротив дома №15 (напротив дома №15, литера А по Пролетарской ул.) общей площадью: 16 925 кв. м. кадастровый номер 78:17114А:3001	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин	

<b>ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ</b>	
от 16.03.04	№104-пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: г. Колпино, Пролетарская ул. (напротив дома №15 по Пролетарской ул.), (квартал 14А по Пролетарской ул., напротив дома №15), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3144 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2510-ННЖ-01).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 22.10.03 г. №ГС-3.1:	
- площадь участка в границах проектирования 16925 кв.м.;	
- разрешенное использование участка: <b>строительство торгово-развлекательного комплекса.</b>	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
Председатель Комитета О.А. Харченко	

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 07.04.2004 №98-р <b>АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Торгово-развлекательный центр	
расположенного по адресу: г. Колпино, квартал 14-А, по Пролетарской ул., напротив дома №15 (напротив дома №15, литера А по Пролетарской ул.) общей площадью: 16 925 кв. м. кадастровый номер 78:17114А:3001	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:	
- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 02.03.2004 №1-4-2796/3707,	
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 20.08.2003 №447,	
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.10.2003 №11-1732-1,	
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 05.01.2004 №13-02-10-4,	
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 01.03.2004 №164, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 01.03.2004 №386-33;	
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 22.01.2004 №111;	
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.03.2004 №104-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству	

<b>Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства</b>	
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
	Местоположение: Санкт-Петербург, г. Колпино, Пролетарская ул. (напротив д. 15, лит. А по Пролетарской ул.)
	Категория земель: земли поселений
	Разрешенное использование (назначение): Для размещения объектов коммерческой деятельности
	Способ образования: Первичное формирование
	Площадь 16925 м. кв.
	Кадастровый номер 78:17114А:3001
	— граница земельного участка
Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л. 23 марта 2004 г.	
Государственный земельный кадастр Летунов В.С. 23 марта 2004 г.	

<b>ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ</b>	
07.04.2004	№99-р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Кировский административный район Санкт-Петербурга, на участке по Дачному пр., вблизи дома №18 (восточнее пересечения Дачного пр. и бульвара Новаторов) общей площадью: 1 704 кв. м. кадастровый номер 78:8408А:3001	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин	

<b>ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ</b>	
от 12.03.04	№91-пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Кировский административный район, восточнее пересечения Дачного пр. и бульвара Новаторов (на участке по Дачному пр., вблизи д. 18), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3180 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №8-ННН-02).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 11.08.03 г. №ГС-3.1:	
- площадь участка в границах проектирования 1704 кв.м.;	
- разрешенное использование участка: <b>строительство офисно-коммерческого центра.</b>	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
Председатель Комитета О.А. Харченко	

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 07.04.2004 №99-р <b>АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Офисно-коммерческий центр	
расположенного по адресу: Кировский административный район Санкт-Петербурга, на участке по Дачному пр., вблизи дома №18 (восточнее пересечения Дачного пр. и бульвара Новаторов) общей площадью: 1 704 кв. м. кадастровый номер 78:8408А:3001	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:	
- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.02.2004 №1-1-1424/1594, от 23.03.2004 №1-1-3958/6027,	
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 25.12.2003 №747,	
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.07.2003 №2-4828-1,	
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 27.10.2003 №13-02-10-2304,	
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 04.03.2004 №194, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 04.03.2004 №463-33,	
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 16.01.2004 №64;	
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 12.03.2004 №91-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству	

<b>Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства</b>	
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
	Местоположение: г. Санкт-Петербург, (восточнее пересечения Дачного пр. и бульвара Новаторов)
	Категория земель: земли поселений
	Разрешенное использование (назначение): Для размещения объектов коммерческой деятельности
	Способ образования: Первичное формирование
	Площадь 1704 м. кв.
	Кадастровый номер 78:8408А:3001
	— граница земельного участка
Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л. 23 марта 2004 г.	
Государственный земельный кадастр Летунов В.С.	

*Уважаемый Александр Иванович!*

*От всей души поздравляем Вас с юбилейным днем рождения!*

*Пусть в следующие полвека во всех начинаниях*

*Вам сопутствует успех, пусть осуществляются*

*все Ваши творческие планы! Выражаем надежду,*

*что отрасль, в которой мы с Вами трудимся,*

*будет развиваться, а город – благодаря строителям – процветать.*

*Крепкого Вам здоровья и большого человеческого счастья!*



*Уважаемый Александр Иванович!*

*От всей души поздравляем Вас с днем рождения.*

*Примите самые искренние и сердечные пожелания доброго здоровья, счастья,*

*благополучия и новых профессиональных и творческих достижений.*

*Дальнейших Вам успехов на посту руководителя*

*строительной отрасли Санкт-Петербурга.*

*От коллектива компании «Содружество»*



**20-24 Апреля**

Санкт-Петербург, "Ленэкспо", Гавань

**НАМ 10 ЛЕТ!**



Генеральный строительный спонсор:



Генеральные спонсоры:



Спонсор:



Информационный спонсор:



[WWW.INTERSTROYEXPO.COM](http://WWW.INTERSTROYEXPO.COM)

ОРГКОМИТЕТ: Тел./факс: +7 (812) 325 7570, [VALTEXPO@VALTEXPO.SPB.SU](mailto:VALTEXPO@VALTEXPO.SPB.SU)  
Почтовый адрес: 199106, Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103., "ИНТЕРСТРОЙЭКСПО"

## IV Международный Конгресс по Строительству

[WWW.INTERSTROYEXPO.COM](http://WWW.INTERSTROYEXPO.COM)



**"Состояние  
жилищно-коммунального  
комплекса -  
фактор качества жизни  
населения России"**

**20-21 апреля 2004г.**

Санкт-Петербург, ВК "Ленэкспо", Гавань, Павильон №6

ОРГКОМИТЕТ

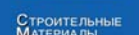


199106, Россия  
Санкт-Петербург  
В.О., Большой пр., 103  
Тел./факс:  
+7 (812) 321-28-28  
+7 (812) 321-28-95

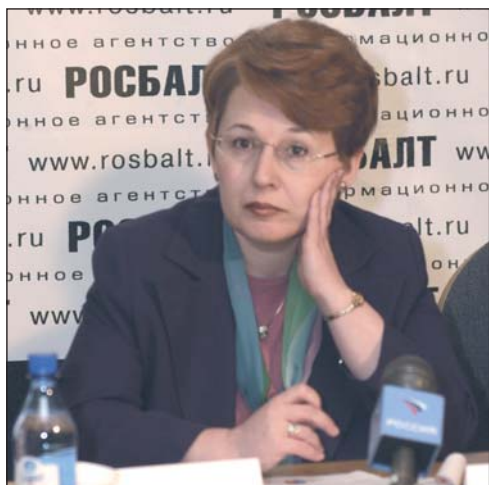
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ  
СПОНСОРЫ



\* В СООТВЕТСТВИИ С ПРИКАЗОМ ГОССТРОЯ РФ  
№ 277 от 29.07.2003г.  
\* ПОД ПАТРОНАЖЕМ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ  
ПАЛАТЫ РФ (СВИДЕТЕЛЬСТВО №44).



Оксана Дмитриева, депутат Государственной думы, не уверена в том, что повышение тарифов решит существующие в городском хозяйстве проблемы

# Реформа ЖКХ: первые оценки

Городское правительство одобрило пакет законов, направленных на реформу жилищно-коммунального хозяйства. Депутаты, в свою очередь, в целом с одобрением относятся к этой инициативе властей. В последнем номере мы подробно останавливались на содержании новаций властей в сфере реформы ЖКХ. А что думают о них чиновники, которым предстоит реализовывать эту крупномасштабную программу, депутаты и само городское население?



Олег Вихтюк, заместитель председателя Комитета по содержанию жилищного фонда, видит перспективы в конкурсном отборе обслуживающей организации

## Мнение чиновника

Олег Вихтюк, заместитель председателя Комитета по содержанию жилищного фонда, считает, что основным моментом жилищной реформы станет постепенный переход от системы, при которой обслуживанием жилищного фонда занимались только государственные организации, к системе конкурсного отбора обслуживающей организации любой формы собственности. «Потенциал для этого есть», – говорит он.

По его данным, сегодня в Петербурге существует более 60 частных коммунальных фирм, обслуживающих 8 млн кв. метров жилого фонда. Главную ставку г-н Вихтюк делает на расширение практики формирования товариществ собственников жилья (ТСЖ). Уже сегодня на их балансе находится 17,5 млн кв. метров жилья, что составляет примерно 20 процентов всего жилого фонда города. В комитете считают, что ТСЖ станут основной базой для развития реформы ЖКХ. Жители города, полагает Олег Вихтюк, должны объединяться в товарищества собственников, заключая договора с обслуживающими организациями. Он также сообщил, что, согласно программе реформы, с 2005 года предполагается постепенный переход на конкурсное обслуживание всего жилого фонда. Первые проекты появятся уже в этом году. «Заказчиком работ должно стать население, подрядчиком – обслуживающая организация любой формы собственности», – говорит чиновник. Что касается домов, чьи жильцы не захотят объединяться в ТСЖ, то их обслуживание, как и прежде, будут вести государственные коммунальные организации.

Первым шагом в деле упорядочивания финансирования ЖКХ г-н Вихтюк назвал поступление платежей населения напрямую на счета обслуживающих организаций, а не в бюджет. Эта схема действует с 1 января.

Что касается запланированного повышения тарифов, то Олег Вихтюк считает его вполне оправданными. «Многие из тарифов не менялись со времен дефолта», – говорит он, добавляя, что «населению кажется, что они и так все время растут, но это не так. Повышают тарифы монополисты – на электроэнергию и воду. Оставлять же коммунальные тарифы на прежнем уровне более невозможно».

## Мнение депутата

Любопытно, что к предложениям по реформе ЖКХ положительно отнеслись и депутаты. Они уже не говорят о «непопулярности» такой реформы. Правда, как всегда, отрицательно относятся к росту тарифов.

«Непопулярными могут быть только те реформы, которые приведут к ухудшению условий жизни населения. Реформа ЖКХ в принципе не может окончиться таким исходом», – говорит депутат Государственной думы России Оксана Дмитриева. Она положительно оценивает саму идею реформы. Вместе с тем г-жа Дмитриева не уверена в том, что повышение тарифов решит существующие проблемы. «Реформа ЖКХ – это реформа менеджмента», – говорит она, добавляя при этом, что «увеличение финансирования этой сферы ничего не даст, так как персонал и методы его работы «на местах» останутся прежними». Кроме того, г-жа Дмитриева считает, что в Санкт-Петербурге реформа столкнется с серьезными трудностями, вызванными «неправильной» политикой федеральных властей в сфере реорганизации системы ЖКХ. «Неправильность», на ее взгляд, заключается в том, что бюджетные дотации на эту сферу планируется постепенно сокращать, заменяя ростом тарифов.

В целом же Дмитриева одобряет подходы правительства города к реформе, в частности – стремление к переходу на конкурсную основу при определении обслуживающей коммунальной организации.

## Мнение населения

Что касается оценки реформы ЖКХ горожанами, то здесь весьма показательны обнародованные на днях итоги комплексного исследования, проведенного Центром исследования рыночной среды совместно с исследовательской фирмой «Крона Корсинто» по заказу городского Комитета финансов.

Так, 26 процентов населения считает, что за последние полгода ситуация в жилищно-коммунальном хозяйстве Петербурга ухудшилась, и лишь 10 процентов отмечает позитивные изменения. Примечательно, что оценка работ по благоустройству совершенно иная: 13 процентов отмечают ухудшения в этой сфере, а 44 – значительные улучшения. Социологи связывают это с тем, что в последние годы власти уделяли значительное внимание этой сфере.

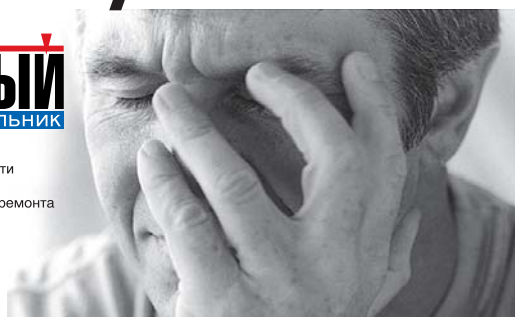
Запланированное повышение тарифов не поддерживает 88 процентов населения, хотя 20 процентов из них «понимают» необходимость этой меры. Социологи считают, что столь отрицательное отношение к повышению коммунальных тарифов обусловлено неверием людей в то, что это позволит улучшить качество услуг. Данные опроса наглядно показывают, что население Петербурга отнюдь не пассивно относится к реформе ЖКХ. Большинство горожан считает, что их позиция будет играть определенную роль в ходе осуществления реформы, и готово принимать в ней самое непосредственное участие.

ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

## Газета нужна всем!

Санкт-Петербургский  
**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Официальный публикатор правовых актов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта



**Позвони в редакцию и подпишись!**

Для подписки Вам необходимо выслать заполненный Подписной купон в адрес редакции удобным для Вас способом: по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-15-82, по e-mail: se@stroypress.spb.ru

ПОДПИСНОЙ КУПОН

Название фирмы _____											
Адрес доставки с индексом _____											
Юридический адрес с индексом _____											
Телефон _____	Факс _____										
Ф.И.О. контактного лица _____											
Стоимость подписки на один месяц 2004 года – 90 руб. Кол-во экз. _____											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Просим отметить с какого по какой месяца Вы хотели бы подписаться.											

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком, поэтому обращаем внимание на ПРАВИЛЬНОЕ заполнение данных.

Контактный телефон 380-09-74

## До депутатов дошло

5 апреля в Мариинский дворец поступили долгожданные документы – четыре законопроекта о реформе тарифной политики ЖКХ в Петербурге, инициированные губернатором Валентиной Матвиенко. В четверг их рассмотрела комиссия под руководством Михаила Амосова, а также обсудили депутаты различных фракций городского парламента.

Сначала коротко о самих законопроектах. Проект закона «О социальной норме площади жилья в Санкт-Петербурге» устанавливает нормы площади, приходящейся на одного человека. Они составляют: в отдельных квартирах – 33 кв. метра для одиноко проживающих граждан, 21 – для семьи из двух человек, и по 18 кв. метров на каждого члена семьи, состоящей из трех и более человек. В коммунальных квартирах – 25 кв. метров для одиноко проживающих и по 14 кв. метров на каждого члена семьи, состоящей из двух и более человек. В пояснительной записке авторы законопроекта утверждают, что этот документ позволит привести размер социальной нормы жилья в соответствие с федеральными стандартами, а субсидии малообеспеченным гражданам будут предусмотрены в сумме 1 млрд 65 млн рублей именно по этой социальной норме площади.

Второй законопроект «О ценах на содержание и текущий ремонт общего имущества жилых домов» устанавливает цены независимо от форм собственности, исходя из общей площади квартир. При этом оплата для проживающих в «коммуналках», общежитиях и в аварийных помещениях рассчитывается только по размеру жилой площади. К документу прилагается специальная методика расчета. Так, за ремонт общего имущества дома и общих коммуникаций граждане будут платить по 2,68 рубля с 1 кв. метра общей площади, за придомовую территорию – по 1,07 рубля, за уборку лестничных клеток с

1 кв. метра – по 1,02 рубля. А вывоз мусора будет рассчитывается так: по 14,12 рубля с 1 человека. Есть даже плата за содержание и ремонт переговорно-замочного устройства – по 0,35 рубля с 1 кв. метра общей площади квартиры. Все эти расценки даны для социальной нормы площади жилья. По сверхнормативной площади разработан другой законопроект – «О ценах на содержание и текущий ремонт общего имущества жилых домов и тарифах на централизованное отопление сверх социальной нормы площади жилья». В случае принятия закона на содержание и ремонт общего имущества и коммуникаций придется платить по 4,89 рубля с каждого «лишнего» квадратного метра, за придомовую территорию и очистку мусоропроводов – так же, как и за «социальный метр». А вот лифты по-разному будут оплачиваться – за «социальный» метр по 0,97 рубля, за «лишний» – по 1,08 рубля.

И наконец, четвертый законопроект – «О плате за наем жилого помещения в Санкт-Петербурге» касается помещений государственного жилищного фонда, где размер платы за наем будет устанавливаться дифференцированно – в зависимости от общей площади. При этом планируют отменить коэффициенты потребительских качеств жилого фонда. Авторы этого законопроекта считают, что его вступление в силу даст в бюджет дополнительно порядка 585 млн рублей.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА, ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА



## О теплом отношении к строителям

В апреле городское правительство должно рассмотреть генеральную схему развития головных источников инженерной инфраструктуры Петербурга. Об этом заявила губернатор Валентина Матвиенко в ходе недавнего осмотра ряда энергетических объектов города.

По словам генерального директора ОАО «Ленэнерго» Андрея Лихачева, такая программа позволит более точно планировать дальнейшее размещение в Петербурге кварталов промышленной и жилой застройки. В числе важнейших энергетических объектов, от деятельности которых напрямую зависит развитие строительного комплекса города – подстанция 36-А и новый блок ТЭЦ-5.

Подстанцию 36-А на северном берегу Обводного канала начали строить в начале 90-х годов, однако вскоре работы были приостановлены по ряду административных и хозяйственных причин. В их числе – устройство гранитной набережной южного берега, задержавшее переустройство инженерных сетей на полтора года, возникшие далее традиционные трудности финансирования. Разработанная в 1996 году схема долевого участия в строительстве заинтересованных крупных потребителей электроэнергии (метрополитен, Русский музей, ряд отелей и промышленных предприятий) не осуществилась. Работы возобновились только в 2000 году на средства ОАО «Ленэнерго» и с тех пор идут непрерывно.

Сегодня готовность объекта составляет 90 процентов. Выполнен подводный переход под Обводным каналом на глубине в 5 метров, проложены новые маслонаполненные кабельные линии. Как заявил наш главный энергетик – Андрей Лихачев, пуск новой подстанции, которая обойдется энергетической компании в 325 млн рублей, намечен на 3 квартал текущего года.

Одна из старейших тепловых станций города – ТЭЦ-5, построенная в 1922 году, до сих пор исправно служит петербуржцам. Однако

сегодня мощностей первенца плана ГОЭЛРО явно недостаточно для растущих потребностей юго-востока города, где ведется активное жилищное строительство. Сооружение нового блока ТЭЦ-5, начатое в 1988 году, остановилось из-за недостатка средств на 75-процентном уровне готовности. Как и в случае с подстанцией 36-А, работы возобновились в 2002 году на средства монополиста Ленэнерго. В текущем году на эти цели планируется направить 40 млн EURO кредитной линии ЕБРР. Соответствующее соглашение между банком и компанией подписано летом минувшего года. Общий объем инвестиций, необходимых для завершения строительства – 2113 млн рублей.

Новый блок будет введен в строй в октябре 2005 года. После реконструкции мощность станции вырастет почти вшестеро – с 227 до 1200 млн кВт/час, выработка тепла – с 2604 до 2650 Гкал. Для справки: на отопление одного девятиэтажного жилого дома в осенне-зимний период требуется приблизительно 0,5 Гкал/час, на освещение – 3 МВт. В числе основных потребителей тепла ТЭЦ-5 – Невский и Красногвардейский районы, а также микрорайон совхоза «Красный Октябрь», где проживает в общей сложности более 500 тыс. человек.

По словам специалистов, электрические подстанции в Петербурге не вводились в строй около десяти, а генерирующие мощности – более 25 лет. Как считает вице-губернатор Александр Вахмистров, ввод в строй новых объектов даст возможность улучшить тепло- и энергообеспечение Центрального, Невского и Красногвардейского районов, а также стимулирует градостроительное развитие этих территорий.

## Кому нужны чумазы «Камазы»?

Возможно, вскоре вопрос о неудовлетворительном состоянии петербургских стройплощадок будет рассмотрен на заседании правительства. Такое предложение внес вице-губернатор Олег Виrolайнен на одном из последних заседаний Городского штаба благоустройства.

Вопрос о ситуации на городских стройках – один из режиссерских как по числу рассмотренных на ПШБ, так и по отсутствию видимых результатов. Основные претензии, предъявляемые к строителям – отсутствие ограждений, информационных щитов, несанкционированное занятие площадей под стройку, и, конечно, вынос грязи на колесах автомобилей. Проблема, не столь актуальная зимой, весной, когда земля оттаивает, становится весьма актуальной.

На самом деле вопрос этот решается довольно просто – путем установки на выездах со строительных площадок мочных постов. Необходимая техника в нашем городе есть: еще в прошлом году специалисты Комитета по строительству озаботились изучением соответствующего опыта других городов, в частности, Москвы, и привезли в Петербург образцы. Ассортимент широк: от «Кетт-

лера» ценой в \$200, работающего по принципу «ведро-насос-шланг» до многофункциональных устройств, оборудованных маслопесколовушками и прочими удобствами (\$3 тыс.). Впрочем, пока застройщики не спешат раскошелиться, предпочитая обходиться более дешевыми вариантами. Так, самое распространенное чистящее средство – это куча щебня, высыпанная на выезде со стройки.

Любопытно, что в списке «злостных» нарушителей – организации, достаточно известные на строительном рынке. Так, в «горячую десятку» вошли ООО «Монолитспецстрой», ЗАО «ТОР», ООО «ЛЭК Истэйтстрой». Свообразную пальму первенства во многих районах города удерживает и ООО «Агроторг» – безызыскная «Пятерочка».

По словам заместителя председателя Комитета по строительству Владимира Кузнецова, сегодня в городе насчитывается около 1200 строящих-

ся объектов. Только 86 из них возводятся на бюджетные средства и находятся под полным контролем Комитета. «Все наши объекты оборудованы мочными постами, и к ним претензий быть не может, – заверяет Владимир Кузнецов. – Что касается прочих застройщиков, то здесь рычаги воздействия у Комитета по строительству практически отсутствуют: скорее, это сфера влияния ГАТИ».

Причиной сложившегося положения в ГАТИ видят несовершенство штрафных мер, применяемых к нарушителям. Регулярные проверки Комитета по строительству, равно как и штрафы, строителей не пугают. С начала этого года комитет совместно с ГАТИ проверили около 483 объектов. По итогам инспекции виновные заплатили около 1,8 млн рублей, но стройки не стали чище. Предложение вице-губернатора и председателя ПШБ Олега Виrolайнена шире привлекать к работе с нарушителями ГИБДД успеха не имело: представители этой организации выступили решительно «против», заявив об отсутствии необходимых полномочий. Теперь пути решения вопроса будут искать в мае, и уже на заседании правительства.



## Все – в сад

«Строительство в садах и парках объектов жилой и коммерческой инфраструктуры следует признать недопустимым», – заявил вице-губернатор Александр Вахмистров в ходе весенней инспекции садово-паркового хозяйства Петербурга.

С столь четкая позиция вице-губернатора – результат критической ситуации, сложившейся на ряде «зеленых» объектов города. В условиях стремительного развития жилищного строительства взгляды инвесторов все чаще обращаются к зеленым пятнам на карте Петербурга. Прецеденты уже есть: активное жилищное строительство идет на Каменном и Крестовском островах, участь стройплощадок грозит многим садам и скверам.

Однако на этот раз особую тревогу Александра Вахмистрова вызвала дальнейшая судьба парка Интернационалистов во Фрунзенском районе и Полежаевского парка – в Красносельском. Концепция создания в них рекреационных зон районного масштаба не осуществилась по триви-

альной причине – нехватке средств. Сегодня оба парка представляют собой обширные неблагоустроенные пространства, где выполнена лишь первая очередь садового строительства – озеленение, размещены немногочисленные игровые площадки.

Архитектурно-проектное заключение для второй очереди парка Интернационалистов было готово еще в 1999 году, однако работы так и не начались. В том же году администрация Петербурга выпустила распоряжение о строительстве здесь аквапарка, но инвестор отказался от реализации идеи еще на стадии проектирования. На застройку Полежаевского парка в Красносельском районе в правительство города поступило порядка 40 заявок от строительных компаний Петербурга. Одна-

ко в большинстве из них предлагается строить на территории парка жилые и торговые комплексы, рестораны и парковки.

Вице-губернатор подчеркнул, что необходим комплексный подход к развитию парковых зон города. По мнению Александра Вахмистрова, здесь должны строиться исключительно спортивно-развлекательные комплексы, а также досуговые центры. Вся надежда на частных инвесторов: в текущем году бюджет балансодержателя обоих парков – Управления садово-паркового хозяйства составляет около 500 млн рублей в сравнении с прошлогодними 747 млн. Для справки: только первая очередь (озеленение) Парка 300-летия Петербурга обошлась в 300 млн рублей.

## Двойного дна не будет

Утверждена адресная программа экологического восстановления и оздоровления обособленных водных объектов Петербурга на 2005–2008 годы. В документ вошло более 40 водоемов. Стоимость программы – около 130 млн рублей.

Несмотря на то, что программа заключена в строгие временные рамки, работа по приведению городских водных объектов в порядок ведется уже несколько лет. Обособленных водоемов, или, попросту, прудов, карьеров и разливов в Петербурге насчитывается более 240, как естественных, так и искусственных. Поскольку до 2001 года забота об их санитарном и экологическом состоянии носила эпизодический характер, многие обмелели, заросли, превратились в болота.

Лишь несколько лет назад Комитет по природопользованию и охране окружающей среды предпринял попытку всерьез заняться водоемами. Уже в 2002 году было очищено и углублено семь таких объектов, а объем затраченных средств составил

8 млн рублей. В плане на 2004 год значатся уже 11 водоемов, на которые намечено потратить более 26 млн рублей. Это пруды в парках имени Бабушкина и Интернационалистов, Круглый пруд в Павловске и пруд у Федоровского собора в Пушкине, привозкальный пруд в Петродворце. Есть в перечне и Английский пруд в Петродворце, не чистившийся с 1914 года, с глубиной донных отложений до 1,8 метра.

Проблемы пригородных водоемов специфичны: часто основными их загрязнителями выступают сельскохозяйственные предприятия Ленинградской области. Так, Орловский пруд в Стрельне, расположенный неподалеку от Константиновского дворца, соседствует со свинофермой, что и определяет его санитарное состояние.

Несмотря на уже принятые на себя обязательства, в Комитете готовы выполнить и дополнительный объем работ – при условии принятия поправок к бюджету текущего года. Важнейшей из задач здесь является «реализация комплекса неотложных природоохранных работ по озеру Сестрорецкий разлив». В декабре 2002 года проблему озера Разлив обсуждал специальный координационный совет при Министерстве природных ресурсов России.

Окончательный проект работ будет составлен по результатам мониторинга, который уже три года осуществляет в Разливе НИИ озераведения. Предстоит очистить акваторию от донного и наплавного мусора, выкосить водоросли, отремонтировать плотину завода имени Воскова: по информации Ту Курортного района, гидротехническое сооружение, регулирующее уровень воды в Разливе, находится в аварийном состоянии. Кстати, в ремонте гидротехнических сооружений нуждаются и некоторые пруды Петергофа, питающие водой фонтаны Нижнего парка.



# Физкульт – привет петербургским строителям...

Полтора года понадобилось руководителям спортивного комитета для разработки «Программы развития физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге на 2004–2006 годы», чтобы губернатор Валентина Матвиенко оценила ее как «взвешенную, серьезную, выверенную».

Стоит напомнить, что это уже второй вариант. Первый, принятый Законодательным собранием в минувшем году, был отклонен губернатором из-за мероприятий, не обеспеченных финансированием, – не хватало 366 млн рублей. Нынешний вариант в этом отношении значительно «похудел». Более того, за счет бюджета он будет финансироваться только частично. Определенные средства планируются получить с инвесторов.

Ключевая идея программы – создание условий для занятий физической культурой и спортом всем жителям Санкт-Петербурга, включая детей, подростков, молодежь, лиц пожилого возраста, инвалидов. А что здесь главное? Конечно, в первую очередь – доступность стадионов и спортивных залов. За последние 15 лет город потерял многие спортивные сооруже-

ния: что-то разрушилось, что-то отошло в частные руки и теперь приносит прибыль своим хозяевам, а что-то просто не используется, например, школьные спортивные залы. Пропускная способность всех спортивных объектов составляет сегодня 94 тыс. человек. И это в городе с 4,4 млн жителей. Понятно, что такая ситуация не устраивает новое городское руководство. Единодушное принятие программы – тому подтверждение.

## Сначала – построить

Как же город собирается завлечь людей в спортивные залы и на стадионы? Для начала их просто планируют построить или реконструировать. На капитальный ремонт 27 спортивных объектов, в числе которых бассейны, крытые ледовые катки, предполагается израсходовать более

1 млрд рублей («стоимость» всей программы – 2 288 428,6 тыс.). Кроме того, планируется осуществить строительство и реконструкцию 29 спортивных сооружений для развития 15 олимпийских видов спорта, построить шесть и разработать проектную документацию на 11 физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОК), особое внимание уделив людям с ограниченными возможностями. Уже направлен на согласование в федеральные структуры власти проект на строительство 75 ФОК в рамках целевой федеральной программы «Строительство и реконструкция 1000 физкультурно-оздоровительных комплексов в Российской Федерации» в размере 50 процентов сметной стоимости объектов.

Новаторством этой программы можно считать включение в нее инвестиционных проектов: трассы для санного спорта, стадиона для городского спорта и некоторых других. Впрочем, именно эта строка не понравилась председателю КУГИ Игорю Метельскому. Он отметил, что инвесторам можно доверять гораздо большие объемы. Надо только их за-

интересовать. Например, всем членам правительства популяризовать какой-либо вид спорта. Под модный вид инвесторы денег не жалуют. Игорь Михайлович готов вспомнить свое бывшее увлечение конькобежным спортом. Может быть, тогда все крытые ледовые стадионы возьмут на себя инвесторы? С ним согласился глава Василеостровского района Александр Евстрахин, который активно привлекает предпринимателей к реконструкции дворовых и школьных спортплощадок.

Особый раздел программы посвящен ремонту школьных спортивных залов, пришкольных и дворовых стадионов. На ремонт и оборудование 445 школьных и 397 дворовых объектов запланировано более 530 млн рублей. Не менее важная задача – оснастить все построенное и реконструированное спортивным инвентарем. Особенно это касается школ, в которых на сегодня в наличии 38 процентов гимнастического оборудования, 25 – легкоатлетического, 10 – лыжного и 30 процентов оборудования для спортивных игр.

## Даешь спортивную столицу!

Если все пункты программы будут выполнены, а губернатор пообещала строго спрашивать с руководителя спортивного комитета Владимира Шитарева за каждую строчку, то через три года Санкт-Петербург вполне может быть назван спортивной столицей России. И тогда, возможно, в российской олимпийской команде будет гораздо больше петербургских спортсменов, чем едет в этом году в Афины (91 спортсмен).

Как уже было сказано выше, Валентина Матвиенко высоко оценила труд разработчиков программы. А ее строительная направленность должна быть особенно интересна для наших читателей. Программа еще должна пройти чтения, но уже сегодня стоит внимательнее присмотреться к перечню объектов, который есть в каждой районной администрации и в Комитете по физической культуре и спорту, и может быть, поучаствовать в качестве не только получателя бюджетных средств, но и инвестора.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

# Новый комплекс возведут в ковше

ООО «Техно-Маркет» собирается построить спортивно-досуговый центр для детей в Невском районе. Инвестора привлек участок площадью около 55,4 тыс. кв. метров, расположенный в акватории бассейна Обводного канала (Французский ковш) и относящийся к нежилой зоне «Стекланный городок».

Земельный участок, находящийся северо-восточнее дома 24, лит. А, по набережной Обводного канала, ограничен Обводным каналом, Французским ковшем и территорией профтехучилища. Сейчас здесь пустырь, на который зимой свозят снег, убранный с городских улиц. Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» находится на расстоянии 780 метров, столько же до железнодорожной станции «Лухозерская».

Участок попадает в водоохранную зону Обводного канала, и это обстоятельство может быть очень затратным для инвестора. По требованию ГУ Природных ресурсов и охраны окружающей среды, при производстве работ и последующей эксплуатации объекта инвестору необходимо: «строго соблюдать режим использования водоохранной зоны»; на стадии рабочего проектирования – «определить параметры зон негативного воздействия и площади участка постоянного отторжения акватории при производстве работ по берегоукреплению».

КГА рекомендовал инвестору построить здание «в увязке с окружающей и перспективной застройкой, с учетом уникального в градостроительном отношении местоположения участка, формирующего застройку вдоль Обводного канала с возможным использованием акватории Французского ковша для базы маломерного флота».

Планируемая площадь застройки (проект выполнен институтом «Ленгипроинжпроект») составит более 7,5 тыс. кв. метров, площадь спортплощадок – 12,5 тыс. кв. метров. В одноэтажном здании комплекса будут построены: универсальный спортивный зал, теннисный корт, зал для настольного тенниса, бильярдная, библиотека с книгохранилищем, мини-кинотеатр, интернет-кафе с залом компьютерных игр, видеозал с прокатом, танцзал с баром, зал для боулинга, детский игровой зал, кафе и бары. Предусматривается организация зоны отдыха и автостоянки для посетителей, рассчитанной на 386 машин.

Инвестор проведет комплексное благоустройство прилегающей территории, посадит кустарники и деревья, установит малые архитектурные формы, а до начала строительства отреставрирует фасад здания отдельного поста пожарной части №64 по адресу: проспект Обуховской Обороны, дом 43.

«Техно-Маркет» перечислит в городской бюджет на развитие инфраструктуры \$2070 тыс. Строительство завершится через 33 месяца.

По информации ООО «Оценка», затраты на строительство без укрепления берега и вывоза мусора составят около \$8 млн, а с учетом того и другого – около \$24,5 млн.

ИРИНА БАРЧУК

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
СПОНСОР**

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ПАРТНЕР  
ПРОЕКТА**

Официальный технический партнер  
Экспертный Совет по определению надежности  
предприятий строительного комплекса (ЭСОН)

с 10 февраля по 24 апреля  
на петербургском телеканале «ЛОТ»

ТЕЛЕВИЗИОННЫЙ ПРОЕКТ  
«Интерстройэкспо»

ВНИМАНИЕ!

Участники МЕЖДУНАРОДНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ФОРУМА  
имеют реальную возможность представить  
свои новые технологии, продукцию и проекты.

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
СПОНСОР**

**ИНФОРМАЦИОННЫЕ  
СПОНСОРЫ:**

**СПОНСОРЫ  
ПРОГРАММЫ:**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОДЮСЕР А. Житенев. ТК «RISING STAR».**  
Ждем Ваших заявок на участие в проекте:  
Fax 159-88-42 E-mail: zitalex@mail.cmk.ru

Также свою заявку можно подать в оргкомитет выставки.



# Торговля с ограничениями

Завершена реконструкция первой очереди торгового центра «Андреевский», расположенного на углу Большого проспекта В.О. и 6-й линии. Вторая часть исторического каре начнет работу в августе этого года. По сравнению с первоначальными планами реализация проекта задерживается примерно на полгода, что по большей части связано с трудностями, возникающими при восстановлении зданий, охраняемых КГИОП.

Инициатор проекта – ЗАО «Андреевский». Управление проектом осуществляет инвестиционно-строительная компания «Ронис», генеральный подрядчик – «Фирма «Фивен». Разработкой маркетинговой стратегии проекта и подбором арендаторов занимается компания «БизнесЛинк Истейт».

Общая площадь исторического здания Андреевского рынка составляет около 9500 кв. метров. Полезная – 7500 кв. метров: из них 5500 кв. метров выделены под магазины на первом и втором этажах, остальное – под офисы и вспомогательные помещения на третьем, мансардном этаже.

Первая очередь проекта предусматривала капитальный ремонт 50 процентов площадей, расположенных ближе к Большому проспекту В.О.

Памятник федерального значения передан компании ЗАО «Андреевский» в долгосрочную аренду сроком на 49 лет (до 2049 года) с условием проведения работ по капитальному ремонту здания и выплаты при заключении договора капитализированной арендной платы за весь срок аренды. Общая стоимость проекта оценивается в \$6 млн. Срок окупаемости – 5,5 лет с момента начала эксплуатации.

## Ограничение на арендаторов

Сегодня 80 процентов торговых помещений и 90 процентов офисных площадей первой очереди уже сданы. В результате «якорными» арендаторами торгового комплекса стали супермаркет электрони-

ки «Калинка» (700 кв. метров), московская сетевая компания «Сток-Центр» (800 кв. метров). Заключение договора аренды с магазинами «Для Души и Души», «Миа Донна», Dixis, «505» и ТД «Сампсониевский». Вместе с тем, в процессе поиска постояльцев многим перспективным арендаторам пришлось отказать. Дело в том, что архитектура здания и охраняемые требования накладывают ограничения на габаритные размеры въездов во двор здания. Это делает невозможным «поточный» подвоз товара для потенциально привлекательных клиентов – продукто-вых и строительных супермаркетов.

## Ставки не упали

Как заявляет Елена Рома, генеральный директор компании «БизнесЛинк Истейт» практически на все площади второй очереди уже имеются заявки о намерениях от потенциальных арендаторов. В большинстве это фирмы, претендующие на аренду небольших площадей. Теперь компании необходимо решить, искать ли дальше арендаторов, торгующих в современном крупном формате, или разбить свободные площади «мелкой нарезкой».

Чисто арифметически поступления от договоров с мелкими арендаторами будут больше примерно на 10–15 процентов при условии 100-процентной за-полняемости. Однако в «БизнесЛинк Истейт» считают, что в перспективе такие соглашения менее выгодны. Объясняется это расходами на установку

дополнительных переборок и потенциальными потерями, которые неизбежно возникнут при частой смене постояльцев. Кроме того, в компании считают, что через пару лет «мелкая нарезка» перестанет пользоваться популярностью у покупателей, а значит, арендаторов придется искать заново.

В конце прошлого года большинство участников рынка ожидало незначительного падения ставок. По результатам подбора арендаторов в ТЦ «Андреевский» этого не произошло. Как только курс доллара стал катастрофически падать, компания приравняла у.е. в договорах к среднеарифметическому курсу рубля к доллару и евро, что позволило не только сохранить ожидаемый уровень арендных ставок, но и в отдельных случаях увеличить ожидаемые доходы на 10–15 процентов. Срок всех подписанных договоров составляет не менее трех-пяти лет.

## Рекламный «колхоз» не получился

Одним из преимуществ сотрудничества с крупными арендаторами всегда считалась формирование большого потока покупателей, в т.ч. за счет мощной рекламы «якорей». «БизнесЛинк Истейт» даже планировал создать совместно с арендаторами единый рекламный бюджет, как это принято во всем мире. Но большинство из них заявило, что уже опробовало подобные схемы и считает такой вариант работы неэффективным. Рекламирывать магазины они будут, но самостоятельно.

## СПРАВКА

«БизнесЛинк Истейт» является также маркетинговым консультантом проекта «Компаний «БизнесЛинк» по созданию офисно-торгового центра «Платинум» на Большой Морской, 30. Это здание общей площадью 6 тыс. кв. метров будет сдано в сентябре этого года. «Компания «БизнесЛинк» владеет бизнес-центром «Елизаветинский», общая площадь которого – 6 тыс. кв. метров (13-я линия В.О., 14).

Одной из серьезных проблем в процессе реконструкции мог стать запрет КГИОП на вывешивание каких-либо вывесок на фасаде исторически торгового здания. В этом случае все крупные арендаторы вынуждены были бы разорвать соглашения, и после значительных затрат на капитальный ремонт и восстановление здания пришлось бы создавать «блошиный рынок». Вопрос удалось уладить только после многомесячных переговоров, демонстрации других зданий в центре города, которым позволено вывешивать рекламу на фасаде, и предъявления фотографий Андреевского рынка царских времен, на которых было видно, что в те времена арендаторов не ограничивали в развешивании своих объявлений.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

# Архив режет проспект



Для строительства Государственного архива Управление делами Президента РФ подобрало ту же команду, что и для строительства Константиновского дворца. После посещения архива можно будет отдохнуть на берегу реки Охты. Об этом позволяет говорить Генеральный план строительства объекта, разработанный ОАО «Трансмашпроект».

Судьба Российского государственного исторического архива (РГИА), о которой много говорили в прессе, должна быть решена уже в ноябре этого года. Сейчас для архива возводится целый комплекс зданий на участке между Заневским проспектом, Республиканской улицей и проспектом Металлистов.

Сложность для строительной компании ООО «Севзапстроймеханизация», выполняющей нулевой цикл работ, как раз и была в отсутствии Генплана. Теперь проект XXI века, как его оценивают специалисты, появился.

Как видно из проекта, здание архива общей площадью около 50 тыс. кв. метров будет состоять из трех блоков, соединенных галереями.

В отдельном блоке разместится газовая котельная. В блоке «Б», предназначенном для архивохранилища, предполагается семь этажей, блок «В» будет двухэтажным. Несущие конструкции, скорее всего, будут возводить «Севзапстроймеханизация». В комплекс входит также построенное в 1992 году на Заневском проспекте здание Центробанка общей площадью около 13 тыс. кв. метров. Его реконструкцией сейчас занимаются субподрядчики – корпорация «Трансстрой» (Москва) и ЗАО «Логос». Заказчиком, естественно, является ФГУП «Дирекция по строительству объектов в Северо-Западном федеральном округе» при Управлении делами Президента.

Строительство архива предполагает и большой объем благоустроительных работ. Вплоть до берега Охты будут разбиты пешеходные дорожки, газоны, высажены кустарники. После посещения архива можно будет посидеть на скамеечке или прогуляться до реки.

Все это будет выполнено за счет федеральных средств, а вот от города потребуются достроить участок проспекта Металлистов от Якорной улицы до Охты (сейчас там временная дорога). Уткин проспект, славный памятником архитектуры XVIII века – Уткиной дачей, а также несколькими требующими расселения жильными домами, будет «перерезан» архивом на две части.

Удастся ли за счет федеральных вложений отреставрировать находящийся в плачевном состоянии памятник, а также расселить разрушающиеся дома на Уткином проспекте, неизвестно.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

# Завод потрошат на бизнес-центры

Управляющая компания «Бестъ» намерена перепрофилировать в бизнес-центр бывшее здание завода «Электрик» (Аптекарская набережная, у Кантемировского моста). Инвестор купил недостроенный корпус, а теперь собирается ввести его в эксплуатацию к II кварталу 2005 года, попутно увеличив площадь с 10 до 20 тыс. кв. метров.

Будущий бизнес-центр расположен на Выборгской стороне и позиционируется по классу «В+» («А»). Генеральный директор управляющей компании «Бестъ» Олег Корчак, считает, что переизбыток предложений на рынке офисной недвижимости класса «В+» («А») пока не существует и в ближайшем время не предвидится. Многие крупные западные и московские компании заинтересованы в аренде подобных помещений.

Одним из преимуществ проекта в компании «Бестъ» считают создаваемый паркинг на 100 автомобилей. Кроме того, рядом со зданием будет оборудована открытая автостоянка.

Общая стоимость проекта оценивается в \$15 млн. Финансируется проект как за счет собственных средств компании, так и на банковские кредиты. Сейчас компания готовит архитектурный проект реконструкции. Пока предполагается, что помещения в бизнес-центре будут сдаваться крупными блоками площадью не менее 700 кв. метров.

Проект реконструкции координируется с бывшим собственником здания – московской компанией «Ге-

лиос-таун». Этой фирме принадлежит еще несколько домов по соседству. И теперь две фирмы совместно вкладываются в систему коммуникаций и планируют общими усилиями развивать прилегающую территорию.

Конкурирующие компании считают, что проект компании «Бестъ», безусловно, будет реализован. В частности по оценкам Дмитрия Изюлина, директора по развитию управляющей компании «Бекар», спрос на аренду офисных помещений действительно превышает предложение, и проблем с заполняемостью у компании «Бестъ» не будет. Вместе с тем он считает некорректным позиционирование помещений по категории «В+» («А»). Во-первых, сомнительно само использование сразу двух категорий. Во-вторых, по принятой у петербургских управляющих терминологии, да и по международной классификации, на Выборгской стороне не может быть бизнес-центра высшей категории «А». «Мне кажется, что это будет нормальный офисный центр категории «В», – говорит Дмитрий Изюлин.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

# Городские застройщики игнорируют область



Виталий Вотолевский, генеральный директор компании «Петербургстрой Skanska»: «В принципе область может представлять интерес для городских застройщиков, но все зависит от конкретного местоположения земельных участков и их назначения»

Власти Ленинградской области пытаются привлечь инвестиции буквально со всего мира. Например, на минувшей неделе губернатор региона Валерий Сердюков отправился с визитом в Южную Корею, а чуть раньше провел «разведку боем» в отношении петербургских инвесторов-застройщиков. Для них областные власти разработали специальную схему, призванную облегчить работу на сопредельной территории. Согласно этому документу, уже сейчас в коммерческий оборот можно запустить порядка 1,2 тыс. га земли с достаточно развитой инженерной инфраструктурой. Также областные чиновники предлагают перевести в соответствующую категорию часть сельскохозяйственных земель и территории лесного фонда, после чего на юридически очищенной земле можно будет построить около 6,5 млн кв. метров жилья. Однако городских застройщиков «золотые горы» пока не прельщают.

По мнению генерального директора строительного объединения «М-Индустрия» Сергея Загудалина, в ближайшее время область не сможет составить конкуренции Санкт-Петербургу, но в среднесрочной перспективе – безусловно. Особенно привлекательной для инвесторов станет 60-километровая полоса вокруг города. «Чтобы привлечь городских

Призыв строить жилье в Ленобласти пока не воодушевил петербургских застройщиков. Как считают некоторые из них, в ближайшее время область не сможет составить конкуренции городу. Но в среднесрочной перспективе это возможно. Для того, поясняют застройщики, областная власть должна предложить им более выгодные условия для работы.

застройщиков в область, – рассказывает г-н Загудалин, – необходимо упростить процедуру согласования документации: создать единый орган, так называемое «одно окно» для получения всех подписей. Не менее актуальна проблема по обеспечению территорий под застройку инженерными коммуникациями».

Примечательно, что недавно аппарат губернатора и Правительства Ленинградской области распространил официальное сообщение по итогам проверки прошлого года, проведенной в рамках повышения исполнительской дисциплины в органах власти региона. В этом сообщении, в частности, говорится, что половина вице-губернаторов области не выполняют сроки исполнения документов по своим направлениям. Самый низкий коэффициент исполнительской дисциплины имеют Комитет по архитектуре и градостроительству, Комитет по экономике и инвестициям, секретариат вице-губернатора по ЖКХ Ивана Григорьева и вице-губернатора Александра Брахно, отвечающего за строительство.

Тем не менее, упомянутое строительное объединение «М-Индустрия» все-таки рассматривает для себя варианты «контакта с областью», в основном в части разработки проектов малоэтажного строительства. А вот, скажем, компания «Петербургстрой Skanska» на настоящий момент о таком шаге даже и не помышляет. Несмотря на это, генеральный директор фирмы Виталий Вотолевский считает, что в принципе область может представлять интерес для городских инвесторов-застройщиков, но все зависит от конкретного местоположения земельных участков и их назначения. «На первом месте в Ленобласти с точки зрения инвестиционной привлекательности для застройщиков находятся участки под строительство производственных и промышленных объектов, – поясняет г-н Вотолевский, – так как областные условия по налогообложению более выгодные, нежели городские. Далее идут участки под застройку торговых площадей, однако данное предложение может быть интересно застройщику при более низких ценах и простой процедуре получения права на застройку по сравнению с городскими условиями».

Кроме того, по словам Виталия Вотолевского, петербургские застройщики проявляют интерес к малоэтажной застройке в области, причем как к строительству отдельных коттеджей, так и целых жилых комплексов. Строительство же типового и многоэтажного жилья в Ленобласти не обладает на данный момент такой инвестиционной привлекательностью, как в Санкт-Петербурге, за исключением отдельных участков.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ



## КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Евгений Яцышин, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга:

– Предположения о тотальном уходе петербургских строительных компаний на рынок Ленинградской области не имеют серьезных оснований. Поскольку уже сегодня некоторые организации довольно успешно работают как в городе, так и в области. При этом они не проявляют желания концентрировать свою деятельность за пределами города. Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленобласти взаимосвязано, поэтому рассматривать их как конкурирующие стороны не стоит. Недаром руководство города и области ставит перед собой практически одинаковые задачи в сфере строительства – освоение новых территорий и упрощение процедуры подготовки, согласования и утверждения разрешительной документации. Процедура проектной подготовки при строительстве сложна и в какой-то мере даже запутана как у нас, так и у соседей. Поэтому сегодня мы разрабатываем территориальный регламент, основная цель которого – сократить срок подготовки разрешительной документации в два раза.

В целом я думаю, что инвесторы и строители не потеряют интерес к нашему городу. В Санкт-Петербурге земельных участков достаточно, для того чтобы удовлетворить требования всех застройщиков на несколько лет вперед.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

## Депутаты банкротят Тихвин

Комиссия по бюджету и налогам Законодательного собрания Ленинградской области предложила ввести внешнее управление в муниципальном образовании «Тихвинский район» Ленобласти.

Причиной такого решения стал отчет КСП о деятельности муниципалов при формировании и исполнении местного бюджета за 2001, 2002 и 9 месяцев 2003 года. В целом необоснованные расходы местного бюджета составили 79,4 млн рублей, нецелевым образом потрачено 22 млн рублей. Так же поступили в Тихвине и с финансовой помощью из областного бюджета, необоснованно истратив 38,4 млн рублей и нецелевым образом – 3,7 млн рублей. Общая сумма долгов муниципального образования составляет 30 процентов от его бюджета. В то же время доля собственных доходов в местном бюджете ежегодно снижается: в 2001 году – на 36,7 процента, в 2002 году – на 32,1, в 2003 году – на 27,5 процента.

# Грядет финансовый кризис?

Судя по всему, в Ленинградской области наступил финансовый кризис. Областные власти только сейчас начали расплачиваться со строителями за уже выполненные и принятые работы. А что будет дальше?

А некоторые строительные организации только сейчас получают деньги за работы, выполненные в прошлом году. По данным «Строительного Еженедельника», на сегодняшний день долг областных властей составил около 90 млн рублей. Аналогичные проблемы возникли и у предприятий АПК. По словам председателя постоянной комиссии по сельскому хозяйству, перерабатывающей промышленности и потребительскому рынку Законодательного собрания ЛО Виктора Санца, на 1 апреля «сельскому хозяйству не было выделено ни одной копейки из областного бюджета».

Отчасти этим объясняется обеспокоенность губернатора области Валерия Сердюкова ситуацией со сбором налогов в консолидированный бюджет Ленинградской области. Подводя итоги социально-экономического развития региона за 2003 год, он устроил на совещании настоящий разнос присутствующим налоговикам.

По словам губернатора, отставание от прошлогодних показателей составляет «каких-то двести миллионов». Тем не менее, г-н Сердюков заявил, что расходная часть бюджета будет выполнена полностью. «А высказывания отдельных лиц о том, что бюджет необходимо секвестировать, мы будем жестко пресекать», – подчеркнул он.

Опережающими темпами с начала года идет сбор подоходного налога, налогов на землю и имущество. «Недобираем мы только по налогу на прибыль», – пояснил Валерий Сердюков. Перед правительством поставлена задача более эффективно и настойчиво работать с предприятиями-налогоплательщиками.

Тем не менее эксперты, опрошенные «Строительным Еженедельни-

ком», считают, что ситуация в области «достаточно критична». Причиной этому стали так называемые инвестиционные договоры, заключаемые властями сходящими в область инвесторами и дающие им достаточно большие льготы по налогам, идущим в бюджет области. На 1 января 2004 года в области заключено более 100 инвестиционных договоров, а общая сумма предоставленных в доле областного бюджета льгот предприятиям-инвесторам составляет 1 млрд 160 млн рублей. По словам председателя контрольно-счетной палаты Андрея Васильева, в ходе проверки выяснилось, что заключаемые договоры

выгодны в большей степени не области, а самим предприятиям. В то же время вице-губернатор Григорий Двас считает, что эффективность договоров подтверждается данными о поступлениях налогов от инвесторов. Так, только от четырех вновь созданных компаний («Филипп Моррис Ижора», «Крафт Фудс», «Веда», «Форд Мотор Компани») в бюджет поступило 976 млн рублей. Впрочем, в этом году поступления в «областную кошелек» от вышеуказанных фирм резко уменьшились, так как большая часть налогов уйдет в федеральный бюджет.

## СПРАВКА

В прошлом году прирост объемов промышленного производства в Ленинградской области составил 20,9 процентов. Всего произведено продукции на сумму 117,8 млрд рублей, что выше, чем в 2002 году (96 млрд рублей). Рост достигнут практически во всех отраслях промышленности. Инвестиции в основной капитал составили порядка 34 млрд рублей, что на 27 процентов больше, чем в 2002 году.

Суммарная прибыль предприятий области увеличилась на 38 процентов и составила 14 млн рублей. На 11,9 процента увеличились реальные денежные доходы населения, причем средняя заработная плата одного работника равнялась по итогам года 6420 рублей, что значительно выше, чем в среднем по России, где аналогичный показатель составляет 3600 рублей. Значительно вырос и консолидированный бюджет Ленинградской области: 21 млрд рублей в 2003 году против 16,8 млрд в 2002.

# Для молодых и бедных

Правительство Ленинградской области приступило к реализации региональной целевой программы «Жилье для молодежи», рассчитанной до 2011 года. В этом году на реализацию программы из областного бюджета выделяется 20 млн рублей, семь из которых будет выделено молодым семьям на безвозмездной основе. Остальные 13 млн будут выданы в виде беспроцентных займов на срок до 10 лет.

Правительство области надеется, что программа поможет решить как социальные, так и демографические проблемы молодых, поскольку, по данным социологических исследований, одной из причин нежелания заводить детей является пресловутый «квартирный вопрос». К участию в программе допускаются молодые люди или молодые семьи, совокупный доход которых за последний календарный год «не дотягивает» до суммарного прожиточного минимума, установленного в Ленинградской области.

## Кого считать молодым

Молодыми гражданами считаются лица в возрасте от 18 до 30 лет, а молодыми семьями – полные семьи, в которых возраст каждого из супругов не превысил 30 лет; полные семьи в первые три года после регистрации первого брака (причем возраст обоих супругов не должен превышать 35 лет); неполные семьи с одним и несколькими детьми, в которых возраст отца или матери не превысил 30 лет.

Кроме соответствия возрастному цензу от молодых людей, претенду-

## СПРАВКА

В настоящее время в области насчитывается более 31 тыс. семей, имеющих менее 5,5 кв. метров общей площади на одного человека, а 90 тыс. человек стоят в очереди на улучшение жилищных условий. Особенно остро жилищная проблема стоит перед молодыми семьями. Социологи считают, что 50 процентов разводов в области происходят из-за жилищных проблем.

ющих на участие в программе, требуется еще и первоначальный взнос. В счет оплаты жилья можно внести собственные денежные средства или недвижимое имущество, в том числе собственные наличные денежные средства, заемные денежные средства или находящиеся в частной собственности жилые помещения. Величина первоначального взноса в случае предоставления рассрочки платежа должна быть не менее 30 процентов общей стоимости приобретаемого или построенного жилья, рассчитанного по социальной норме. Величина первоначального взноса в случае предоставления безвозмездной субсидии должна быть не

менее 30 процентов общей стоимости жилья по социальной норме либо не менее 20 процентов этой стоимости, если 10 процентов стоимости жилья будет оплачено из местного бюджета. Также предусмотрена рассрочка платежа сроком до 10 лет за приобретенное жилье как вид государственной поддержки за счет средств областного бюджета.

## Комиссионный учет

Вести прием и учет заявлений молодых граждан уполномочены администрации муниципальных образований. А рассматривать списки будет специальная комиссия при Правительстве Ленинградской области. Там же будет рассматриваться вопрос и о безвозмездной субсидии в размере до 70 процентов общей стоимости жилья, соответствующего по площади социальной норме и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья для каждого муниципального образования, на оплату приобретенного жилья. При рождении в семье каждого ребенка одновременно оказывается дополнительная безвозмездная субсидия.

По словам депутата Законодательного собрания Ленинградской области Юрия Страхова, основной принцип, позволяющий по справедливости выстроить претендентов на получение финансовой помощи из бюджета, таков: кто больше внесет собственных денег, сократив тем самым бюджетные затраты, тот и окажется в первых рядах счастливиц. Идея такого подхода понятна – правительство хочет привлечь к осуществлению проекта как можно больше молодежи и молодых семей.

Программа предусматривает строительство к 2011 году 1,7 тыс. квартир общей площадью более 100 тыс. кв. метров. Для финансирования программы планируется вовлечь в жилищное строительство 645,2 млн рублей. В том числе: средства граждан в объеме инвестирования жилищного строительства до 200 млн рублей, или 33 процента, средства муниципальных образований – 62,2 млн рублей (10 процентов), средства областного бюджета – 377,5 млн рублей (57 процентов).

В 2004–2006 годах планируется обеспечить жильем 360 молодых семей (общая площадь – 22 тыс. кв. метров).



## Село поднимут за счет бюджета

Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков утвердил региональную целевую программу «Социальное развитие села до 2010 года». На ее реализацию власти Ленобласти планируют потратить 2,3 млрд рублей. Мероприятия программы затрагивают обеспечение жильем, электро-, водо- и газоснабжением, телефонной и телекоммуникационной связью, благоустройство сельских автомобильных дорог, строительство учреждений культуры и торговых точек, повышение качества и доступности медицинской помощи и привлечение населения к занятиям спортом и физической культурой. В целом же за период действия целевой программы планируется построить 1669 индивидуальных жилых домов и тем самым улучшить жилищные условия более 2300 сельских семей.

Финансироваться мероприятия программы будут из федерального, областного, местных бюджетов, внебюджетных источников и привлеченных средств.

## СПРАВКА

ОАО «КАД-Ленобласть» – управляющая компания на областной территории, прилегающей к Восточному полукольцу КАД и имеющей статус «зоны градостроительной деятельности особого регулирования областного значения». Учредитель компании – правительство Ленобласти в лице областного КУГИ. Уставный капитал ОАО «КАД-Ленобласть» – 100 тыс. рублей, единственный акционер – правительство Ленобласти.

Этим аукционом начнется серия торгов, предметом которых станет областная земля вокруг КАД. В настоящее время администрация ОАО «КАД-Ленобласть» располагает заявками на земельные участки вблизи восточного полукольца транспортного обхода Санкт-Петербурга более чем от ста инвесторов. Всего на участке КАД от поселка Бугры до Мурманского шоссе планируется построить шесть-семь АЗС, два-три грузовых терминала, несколько крупных торгово-развлекательных центров и объекты дорожного сервиса. В на-

# Земли на сто пятьдесят миллионов долларов

ОАО «КАД-Ленобласть» начинает торги земельными участками рядом с кольцевой автомобильной дорогой. Первыми будут выставлены площадки под АЗС. ООО ТД «Магистраль», представляющее в Петербурге интересы нефтяной компании ТНК-ВР, заявило об участии в аукционе на право строительства двух АЗС (по 0,5–0,7 га) в зоне КАД.

стоящее время в трехкилометровой зоне вдоль трассы строящейся КАД осуществляется прямое областное регулирование использования земельных наделов.

Что же касается ТНК-ВР, то компания намерена принять участие в первом тендере на строительство автозаправочных комплексов в зоне КАД. По данным «КАД-Ленобласть», на сегодняшний день практически все крупные операторы города и области проявили интерес к конкурсу на два «пятна», предназначенные для строительства АЗС. На время строительства землю будем да-

вать в долгосрочную аренду, потом компании смогут выкупить ее. Стоимость одной АЗС составит не менее \$700–800 тыс. за объект.

Всего же власти Ленобласти планируют продать права придорожного строительства на \$150 млн. Для этого в начале прошлого года ООО «Архитектурная мастерская Бобылева С.Ю.» по заказу ОАО «Кольцевые автомобильные дороги – Ленобласть» разработало концепцию генплана размещения объектов придорожного сервиса около Восточного полукольца КАД на участке от трассы «Скандинавия» до поселка Мурино.

По данным «Строительного Еженедельника», сейчас готовится еще несколько конкурсов на строительство крупных гипермаркетов и многоцелевых торговых комплексов около Восточного полукольца (участки – от 5 до 40 га). От Заневки до Мурманского шоссе будут построены малоэтажные дома и коттеджи. Конкурсы на участки застройки также состоятся в этом году. В конце текущего года будет закончено формирование градостроительного плана на южных участках полукольца – от Ржевки до Мурманского шоссе и от Мурманского шоссе до Невы.

## НОВОСТИ

### Освободили от налога

Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков подписал областной закон «О налоге на имущество организаций». Полностью освобождены от налогообложения на имущество бюджетные учреждения, органы государственной власти, органы местного самоуправления и негосударственные внебюджетные фонды. В этом списке также и инвесторы – на период применения режима наибольшего благоприятствования в соответствии с областным законодательством. Точнее, на срок фактической окупаемости инвестиционных затрат (но не превышающий прогнозируемый срок окупаемости инвестиционных затрат, предусмотренный бизнес-планом инвестиционного проекта), и на двухлетний период после наступления срока окупаемости инвестиционных затрат в отношении имущества, используемого для реализации инвестиционных проектов.

### Экологи подвели итоги

В прошлом году инспекторами государственной экологической инспекции Ленинградской области было составлено 516 протоколов о нарушении экологических норм, привлечено к административной ответственности 484 юридических и физических лица, выписано 764 предписания об устранении нарушений, наложено штрафов на 4,8 млн рублей. Правда, по словам инспекторов, необходимо активизировать работу по формированию нормативно-правовых основ деятельности природоохранительных органов, отработать механизмы наказания нарушителей. Многие руководители предприятий даже не подозревают о существовании таких нормативов. Зачастую для добросовестных предпринимателей понятия об экологическом контроле ограничиваются лишь договором на вывоз и утилизацию отходов их производства. В случае же недобросовестной деятельности появляются несанкционированные свалки, загрязняющие территорию и наносящие огромный ущерб природе.

### ЛАЗС продлили срок

К 1 августа должны быть завершены все работы по реконструкции и модернизации первого энергоблока Ленинградской АЭС. После разрешения Федеральной службы по атомному надзору блок должен быть включен «в сеть». Однако уже сейчас атомщики ведут подготовку к модернизации второго энергоблока, срок эксплуатации которого заканчивается в 2005 году. Энергетики рассчитывают продлить срок эксплуатации агрегата на 15 лет.

### Кислотный баланс

Минерально-химическая компания «Еврохим» планирует в 2004 году в 2,4 раза (до \$14,3 млн) увеличить объем инвестиций в реконструкцию и развитие своего филиала в Кингисеппе. Более \$11,2 млн поступят на реконструкцию производства серной кислоты. Реализация этого проекта началась в 2003 году, а завершится – к 2006 году. После реконструкции мощность производства должна увеличиться на 62 процента и достигнуть 720 тыс. тонн в год. Остальные средства будут направлены на приобретение нового оборудования для увеличения объемов добычи фосфорного сырья, а также проведение технической модернизации.

### Почту – автоматом

В Ленинградской области к 2007 году будет построен автоматизированный почтовый сортировочный центр. После чего 90 процентов почтовых отправлений будут идти к адресату не дольше двух дней. Заметно сократятся и сроки доставки писем в другие регионы. Все-го в России будет построено 25 таких центров. Первым будет построен комплекс в Московской области, затем откроется центр в Екатеринбурге.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

# Оно возвращается

Одним из основных материалов для строительства жилья издревле является дерево. Древесина – прекрасный материал: экологически чистый, обладающий прекрасными теплотехническими характеристиками. В деревянных домах благодаря способности дерева абсорбировать запахи, поддерживать постоянную влажность сохраняется хороший микроклимат. Воздух в доме, дополнительно насыщаясь эфирными маслами и смолами, приобретает уникальные антисептические свойства.

Сегодня многие стали понимать, что для строительства, скажем, загородного дома или дачи материала лучше, чем дерево, нет. Например, в Парголово, Комарово, Регино, Рождино и других «элитных» дачных поселках в последние годы все больше появляется именно деревянных домов. Причем, за кирпичными заборами. И это не случайно. Обеспеченные люди прекрасно понимают, что и из чего надо строить. Вернее, стали понимать в последнее время... Сегодня дерево является не только самым экологичным строительным материалом, но и самым модным.

Для строительства деревянных домов используют ель, сосну, лиственницу, дуб, каштан. Наиболее ценится древесина из северных широт, где дерево растет только в короткое летнее время, то есть медленно, достигая возраста 100-150 лет. Строительный материал из такого дерева – плотный и прочный, древесина красноватого оттенка и необыкновенной шелковистости.

Дерево хорошо поддается обработке, что обеспечивает широкий выбор соответствующих строительных материалов. Для строительства стен современных деревянных домов используют несколько типов конструктивных систем: срубная,

каркасная, панельная, щитовая, каркасно-щитовая, стены из оцилиндрованного бревна и профилированного бруса.

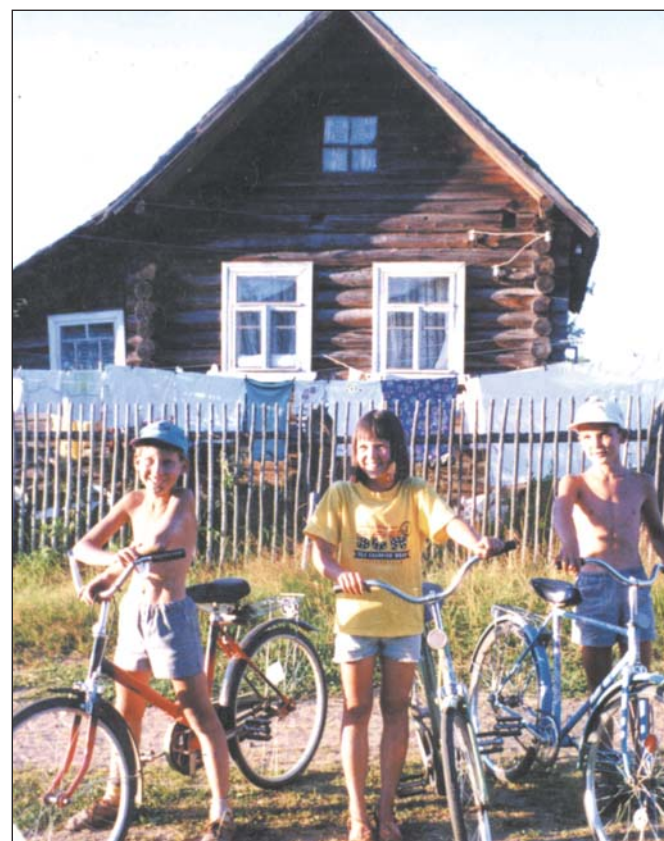
Одна из важных особенностей любой древесины – ее гигроскопичность, то есть хорошее влагопоглощение. Чаще всего бревно или брус сохнет естественным путем – в уже возведенной конструкции. Строительство домов по финской технологии предусматривает сушку древесины в специальных камерах, что помогает снизить уровень влаги в древесине до 11-16 процентов. Наилучшим решением при строительстве срубных домов является использование клееного бруса. Ствол дерева распиливается на тонкие доски, которые высушиваются, а затем склеиваются экологически чистым клеем. Влага в таком бруске – 8-12 процентов. В результате распилки бревна снимается внутреннее напряжение, поэтому клееный брус почти не подвержен деформации и усадке. Клееный брус имеет гребенчатый профиль, позволяющий подгонять брусья максимально плотно, создавая стену, равную по теплоизолирующим свойствам сплошной.

Из деревянного бруса можно строить стены, стыкующиеся не только под прямым углом, например, возводить эркеры.

Дома из бруса чаще всего требуют наружной отделки с целью придания строению более эстетичного вида, что нужно учитывать при составлении сметы расходов на постройку деревянного дома.

Каркасный способ – самый древний способ строительства домов – наибольшее развитие получил в «фахверковом» строительстве, распространенном в Германии, Голландии, скандинавских странах. При этом способе деревянный каркас заполняли утеплителем, в основном соломой, смешанной с глиной. Стены каркасных домов штукатурили или обшивали досками. Современное каркасное строительство взяло за основу традиционный способ возведения фахверков.

Если при срубной конструкции дома внешние и внутренние стены являются несущими, то при каркасной системе основным конструктивным элементом является остов, требующий заполнения. Преимущества каркасной конструкции в том, что она более экономична по сравнению со срубной, быстрее возводится, обладает значительной прочностью при минимальных затратах материала и позволяет вносить изменения в планировку здания в процессе постройки.



## МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

**Из чего лучше строить загородный дом – из кирпича или дерева? С этим простым, на первый взгляд, вопросом мы обратились к петербургскому архитектору Дмитрию Быкову:**

– Конечно, традиционно в нашем регионе, как и во всей средней полосе России, строили деревянные дома – срубы из четырех или пяти стен. Лесов здесь было достаточно много и их хватало всем. Однако, даже в советское время, когда нельзя было просто пойти в лес с топориком, а нужно было получить разрешение на строительство дома, все равно дерево обходилось дешевле, чем кирпич. Так постепенно сложилось мнение, что каменный дом – это символ зажиточности и некоей солидности. Но настолько правильным было это убеждение? На мой взгляд, для строительства загородного дома не в пример больше подходит качественное дерево. Под качественным деревом я понимаю прежде всего грамотно обработанное дерево. Раньше, когда дерево обрабатывали вручную, был индивидуальный подход. Вот, например, вы видели срез бревна? Помните, как годовые кольца на нем расположены? Здесь важно знать, что с того бока, которым дерево было обращено к северу, кольца теснее друг к другу прилегают. Это значит, что плотность и прочность этой части бревна больше. Именно этим боком и клали его наружу. А внутри дома оказывалась более рыхлая южная сторона древесины.

Сейчас все гораздо проще: засунули бревно в станок, и никто никакие годовые кольца не разглядывает. Легко и быстро. Дерево ровным и гладким получается – чего еще желать? Но опыт показал, что ручная обработка все-таки надежнее. Если дерево обтесывать топором, то при ударе древесные поры как бы прессуются. А механический нож ходит по кругу и, наоборот, вскрывает поры. Это значит, что влага будет сильнее впитываться в древесину, и в конце концов бревно или брус может на две трети своей толщины растрескаться.

Однозначно на вопрос «какой дом лучше: каменный или деревянный?» – ответить трудно. Надо исходить из того, для каких целей он строится. Если для постоянного проживания, тогда кирпич, конечно, лучше. А если будете бывать там только наездами, я бы рекомендовал все же дерево. Вот, например, оставили мы его на зиму, а потом решили на выходные поехать на лыжах покататься. Если дом деревянный, то он нагреется быстро, а кирпичному – часов шесть понадобится. Да и то прогреется он только внутри. Если на улице мороз, стена остается холодной. Вот и получается, что в «середине» кирпичной стены, где тепло с холодом сходится, образуется влага. Вода попадает в щели кирпича, высохнуть не успевает: начнет испаряться. Потом вы уехали – дом остыл. Вода внутри кирпичной кладки застынет. Через неделю, допустим, вы опять приехали, опять затопили печь или включили АГВ. Уехали – снова все замерзло. Постепенно трещины расширяются, и кирпич разрушается.

К неоспоримым достоинствам деревянного дома я бы смело отнес его долговечность. Правильно сложенный дом из качественного дерева прослужит не менее ста лет. Плюс к этому, дерево обладает не только прекрасной теплоизоляцией, но и теплоотдачей. В деревянном доме легче дышится, запах смолы даже полезен для здоровья.

Ну а к недостаткам деревянного дома прежде всего можно отнести его «горючесть». Хотя сейчас существует масса огнеупорных пропиток. Стоит все же помнить, что деревянный дом требует постоянного ухода. Покраску, пропитку, а при необходимости и косметический ремонт следует делать не реже одного раза в пять лет. Других недостатков деревянных домов я не знаю.

**P.S.** Мы опросили примерно полтора десятка руководителей ведущих петербургских строительных фирм. Вопрос был один: «Из чего построена ваша дача?» Практически все из них ответили, что из кирпича. Но каждый второй сказал, что если бы пришлось строить сейчас, то его загородный дом был бы деревянным. Просто раньше модно и престижно было строить именно кирпичные дачи.



## ИСТОРИЯ ВОПРОСА

История русского деревянного дома, по крайней мере, в ее обозримых пределах, начинается с Киевской Руси. Уже тогда, тысячу лет назад, строились четырехстенные рубленые избы. Многочисленные леса, немалая часть которых сохранилась до наших дней, в изобилии предоставляли все необходимое для их возведения. На это шли сосна или тонкослойная ель. Из сосны, а чаще из липы вырезали орнаменты, украшавшие наличники и подзоры. Кровли крыли серебристым осиновым лемехом. Инструменты мастеров-плотников были просты: топор, долото, скобель, нож. И выходили из-под них совершенные в своей конструктивной простоте сооружения. Четырехстенный сруб, или клеть, был основой любой деревянной постройки. Он представлял собой ряды положенных друг на друга бревен, связанных в венцы при помощи врубок. Русские мастера освоили множество приемов врубок, доселе известных под оригинальными названиями – «в обло», «в лапу», «в ус» или «в реж». Наиболее древний и самый распространен-

ный прием – «в обло», при котором бревна выступают за пределы врубки. Этот тип врубки использовался почти во всех постройках, а врубка «в лапу», то есть без выпусков бревен, скрепляла лишь отдельные части здания – срубы крылец или подпечные основания. Фундаментов народные умельцы не строили: неоднократно перебранные и хорошо просушенные клетки ставились прямо на землю, лишь с углов к ним приваливали валуны. Пазы прокладывались мхом, так что сырости в доме не было. Перекрытия в жилых домах делались в основном плоскими и «теплыми», то есть двухрядными. Верх имел форму высокой двускатной крыши, шатра, луковки, бочки или куба – все это и сейчас используется в поволжских и северных деревнях.

Деревянный дом был великолепно приспособлен к суровому русскому климату, поэтому за многовековую историю его конструкция практически не изменилась. С него пошло развитие отечественной архитектуры. Бревенчатая клеть лежала в основе и дома крестьянина, и боярских хором.

# Если окна, то деревянные

Во всем мире многие потребители уже отдали дань увлечению пластиком с алюминием и... потянулись к деревянным окнам. Окна из дерева нового поколения сочетают в себе природные качества древесины, такие как декоративность, теплоемкость и естественность. Современные же технологии изготовления обеспечивают окнам отличные эксплуатационные качества и долговечность.

**И**меть деревянные окна сегодня не только экологично, но и престижно. Речь, конечно, идет о качественных деревянных окнах. Сегодня наиболее распространены четыре основных типа деревянных окон, представленных на российском строительном рынке.

## 1. Российские окна

Традиционные российские окна, выпускаемые в массовом порядке, представлены тремя марками: ОС, ОРС, ОРСП. Их отличительные характеристики: отсутствие стеклопакета, применение моно- или двойного стекла. Для нанесения лакокрасочного покрытия используются в основном материалы отечественной серии. Применяемая фурнитура также поддерживает российского производителя. В итоге получается конструкция для пропускания не только света небесного, но и шума уличного с пылью настольную. Об остальных «удобствах», возникающих в процессе их эксплуатации, говорить излишне: они всем известны.

Однако российские производители творчески приспосабливают достижения мировых технологий деревообработки к отечественным условиям. Добиться достойного качества изготовляемых изделий позволяет современное оборудование, импортируемое из Германии, Италии, Скандинавии и других стран. Строгально-калевочный станок, например, позволяет отказаться от неперменного «джентльменского» набора любого стального цеха: рейсмуса, фуговального и фрезерного агрегатов. Для фирм, работающих с «эксклюзивом» или выпускающих небольшие партии оконных блоков, незаменимую помощь оказывают угловые обрабатывающие центры. Последние (без смены рабочего инструмента) позволяют формировать шипы и проушины, фрезеровать продольные профили любых размеров и конфигураций, кроить по длине.

Коробки российских окон изготавливаются из клееных сосны или дуба при поперечных размерах бруса 90x80 мм. Ширина стеклопакета – 36 мм. Для индивидуальных застройщиков предлагается так называемое русское окно, испытанное нашими предками на протяжении столетий, выполненное из массива высококачественной древесины. Обязательно устанавливаются контуры теплоизоляции на створки окон, открывающихся по отдельности в одной плоскости. Ширина коробки таких окон может достигать до 280 мм, стеклопакеты же любых версий – на усмотрение заказчика.

## 2. Окна, изготовленные по финской технологии

Такие окна, как правило, импортируются из самой Финляндии или же из других скандинавских стран, а также из Венгрии и Литвы. Некоторые отечественные фирмы наладили производство таких окон из финских материалов. Что немаловажно, при меньшей стоимости они ничем не уступают по качеству заграничным аналогам. Толщина рамы этих окон доходит до 175 мм. Это позволяет добиваться наилучших характеристик по тепло- и шумозащите. При производстве окон используется двухслойный клееный брус высшего качества из леса северных регионов. Он проходит все этапы современной обработки древесины: сушку в сушильной камере, антисептическую обработку (импрегацию) и многослойное покрытие защитными лаками или эмалями. Фурнитура используется чаще финская (FIX AB или PRIMO), но могут быть применены и другие виды фурнитуры импортного производства.

При заполнении рамы устанавливается одно- или двухкамерный стеклопакет с воздушной, аргонной или криптоновой прослойкой. Открывание предусмотрено в одной плоскости, а для проветривания установлены фрамуги или форточки. Межрамные уплотнители – самых различных типов: от силиконовых и каучуковых до изготовленных из термопластичных эластомеров.

## 3. «Норвежские» окна

Они изготавливаются не из слоено-клеенного бруса, а из хорошо просушенной, цельной древесины с однокамерным уплотнением, при этом используется лиственница или отборная северная сосна с более плотной, чем у сосны в средней полосе, древесиной. Толщина коробки составляет 98 мм, а створок – 68 мм. Створки окон открываются в двух плоскостях на фиксированной отметке (так называемое наклонно-поворотное окно). Стеклопакет изолирован резиновыми прокладками, в отличие от европейской технологии, где для этих целей применяется силиконовый герметик. Для упрощения процедуры замены стеклопакета при его повреждении последний крепится снаружи дома штапиком на саморезах. И последнее отличие норвежских окон заключается в установке внутри створок алюминиевой фольги с молекулярным ситом для предотвращения запотевания стекол при перепадах температуры.



По словам вице-президента Группы ЛСР Георгия Ведерникова, иметь деревянные окна сегодня не только экологично, но и престижно

## Оконная «Вертикаль» Санкт-Петербурга

**Н**а Гороховой улице открылся новый офис продаж ЗАО «Вертикаль» (предприятие входит в Группу ЛСР). Здесь представлены образцы продукции компании – окна, двери, элементы интерьера и т.д. Это уже второй офис предприятия по продаже деревянных окон. И уже второй магазин компании располагается в центре города (а не на предприятии, как у многих других производителей), что значительно облегчает сам процесс заказа изделий потребителем. В течение года компания планирует открыть еще два офиса продаж в центральных районах. Новая маркетинговая стратегия предприятия, заключающаяся в построении сети небольших специали-

зированных магазинов, в которых представлен весь спектр продукции, характерна, в основном, для европейских стран.

Увеличение доли рынка за счет привлечения частных покупателей – одна из основных задач ЗАО «Вертикаль». В 2003 году предприятие стало в городе лидером по выпуску деревянных окон, заняв более 30 процентов рынка деревянных оконных конструкций. В текущем году Группа ЛСР инвестирует около 400 тыс. EURO в первичное переоснащение производственного оборудования участка по производству металлопластиковых конструкций ЗАО «Вертикаль», а в дальнейшем проведет последовательную модернизацию остального оборудования.

## 4. Окна, изготовленные по европейской технологии

Эти окна обладают несколько меньшими показателями тепло- и шумозащиты, но все равно превосходят по ним пластиковые окна. Стандартная толщина рамы составляет 78 мм, но возможны колебания в сторону как уменьшения, так и увеличения. В отличие от финских, этот тип окон представлен в основном изделиями, произведенными российскими фирмами. Для их изготовления применяются твердые породы древесины, а чтобы избежать возможной деформации, главной проблемы деревянных окон, используется трехслойный брус. «Фишка» итальянских окон – запатентованная технология сращивания клееного бруса на продольный микрошип – позволяет воплощать в реальность любую творческую задумку архитектора. Ширина створок при этом может достигать 1,5 метра, а высота – свыше 3 метров. Технологические операции изготовления окон аналогичны финским: сушка, импрегация, грунтовка и покраска. При этом используются в основном материалы импортного производства. Чаще всего применяют немецкие акриловые красители, надолго охраняющие деревянные поверхности от неблагоприятных атмосферных факторов.

Отсутствие форточек в оконной раме – наиболее заметное при беглом осмотре отличие окон, изготовленных по европейской технологии. Применяются различные виды фурнитуры, которые позволяют открывать окна в двух плоскостях: Roto, Maco, Winkhaus, Siegenia и другие.

Использование отвечающих самым высоким требованиям импортных профилей обеспечивает качественное уплотнение коробки и створки в течение длительного времени. Наиболее распространены немецкие уплотнители фирмы Deventer.

Что объединяет разные типы деревянных окон? Все деревянные окна характеризуются отсутствием электростатического заряда и, следовательно, не обладают такой притягательностью для пыли, как изделия из синтетики. При пожаре дерево не выделяет ядовитых газов, и, более того, окна, застекленные огнеупорным стеклом, способны в течение 1,5 часов сдерживать распространение пожара (благодаря специальным покрытиям и пропитке).

Долговечность – один из главных козырей деревянных рам и створок. 20–30 лет – это просто детский возраст для качественно изготовленного и установленного окна из древесины. Оно готово служить владельцам при правильном использовании, как

минимум, лет пятьдесят. В сохранившихся дворцовых постройках и родовых дворянских усадьбах XVIII–XIX веков есть деревянные окна и двери, хранящие память о наших дедах и прадедах и находящиеся при этом в отличном состоянии.

Теперь несколько слов о том, что чего стоит. Элитные окна из дуба, каштана или бука могут позволить себе немногие – цена от \$400 за кв. метр и выше. Более привлекательный для удовлетворения амбиций (и более дешевый) вариант – окна из ценных пород древесины снаружи и с дешевой сосной внутри. Не распилив такую конструкцию, не почувствуешь разницы! Что касается удовольствия в денежном исчислении от приобретения изделий более массового спроса, то деревянное окно из сосны обойдется в \$170–220 кв. метр. Не стоит «покупаться» на цену ниже \$140. Как правило, это означает, что в процессе производства «имела место быть» экономия на технологии и качестве изготовления: либо брус, либо стеклопакет, либо разные «левые» фурнитуры-герметики. Если приобретаются дерево-алюминиевые окна, то «за вечность» придется выложить дополнительные \$100 за кв. метр.

ИГОРЬ МОКЕРОВ

ЛИЗИНГ для малого и среднего бизнеса...

 БАЛТИЙСКАЯ  
ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

т./ф.: +7 (812) 320-46-93, +7 (812) 320-46-94

**ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР приглашает принять участие в семинаре**

### “Бетоны. Гидроизоляция. Кровля”

Программа семинара, разработанная специально для специалистов проектных организаций, ориентирована на ознакомление и обучение профессионалов, стремящихся применять в своих проектах передовые строительные технологии и материалы.

**Особый акцент будет сделан на следующих аспектах:**

1. Анализ практики проектных и строительных организаций.
2. Подготовленность организаций строительной области Северо-Западного региона к реализации высокоэффективных проектных решений.
3. Прогноз перспективных технологий.

Каждому слушателю будет предложен пакет технических документов и рекомендации

Семинар состоится 8 апреля 2004 г.  
В Зале Инвестиционных проектов.  
Телефон для справок: 324-99-97



# Смольный будет с крестом

Около трех лет назад в результате ураганного ветра обрушился центральный крест Смольного собора. Прекрасное творение Растрелли в течение всего этого времени ожидало свой основной символ. Сегодня работы по реставрации главного атрибута храма успешно завершены, а накануне Вербного воскресенья прошла церемония освящения креста, проведенная Митрополитом Санкт-Петербургским и Ладожским Владимиром.

Падение креста произошло в результате коррозии в узлах крепления медной обшивки к несущим вертикальным стержням. Поврежденные медные крепежные болты вывалились – и крест переломился в зоне ослабленного сечения. Надо сказать, что и кресты, и купола собора давно уже требовали капитального ремонта. А центральный крест, возможно, упал неслучайно: с момента возведения храма в этом году его реставрировали впервые!

По заказу Комитета по охране памятников ООО НПХК «Ремстройкомплекс» отремонтировало крест, следуя проекту Растрелли, сохранив конструктивные и декоративные особенности подлинника. Крест выполнен из стали и покрыт позолоченной медью. Стальные конструкции каркаса были полностью выкованы вновь. Крест покрыт сусальным золотом повышенной толщины (всего использовано 50 г золота) и украшен накладным декором: так называемые «сияния», которые расположены по краям перекладины креста и по центру.

Строители во всем следовали проекту великого архитектора. Так, габариты воссозданного креста полностью соответствуют историческим: подлинник высотой в 6,052 метра весит 550 килограммов.

Место для проведения церемонии освящения – у северного фасада Петропавловского собора – было выбрано не случайно: отсюда удобнее всего переместить крест, подняв его вертолетом.

Освящение креста для всех верующих петербуржцев явилось большим долгожданным праздником. По словам Митрополита Санкт-Петербургского и Ладожского Владимира, при виде храма без креста ему невольно хотелось произнести «опустела без тебя земля!», как поется в известной песне. Теперь же воссозданная святыня вновь будет служить символом веры, защиты, тепла и надежды всем петербуржцам.

МАРИНА ГОЛОВА

P.S. Предполагается, что крест на куполе собора будет установлен в первый день Пасхальной недели.

**не забудьте поздравить своих коллег с днем рождения!!!**

**На этой неделе родились:**

Павлов Дмитрий Геннадьевич, генеральный директор АН «Колвей», 05.04.1969  
Миллер Майкл, глава представительства «НСС Интернешнл АБ», 13.04.1960  
Хван Валерий Николаевич, генеральный директор АОЗТ «Трест № 46», 14.04.1953  
Голенкин Валерий Сергеевич, генеральный директор ООО «Севзапметалл», 16.04.1960  
Жданов Александр Сергеевич, генеральный директор ООО «Ридиком», 18.04.1960  
Гиль Елена Викторовна, генеральный директор ООО «Аура», 18.04.1959

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
ООО «Арсенал»	Инженер по технадзору. Наличие удостоверения по качеству строительства, возраст 35–50 лет, резюме. З/плата 15–20 тыс. рублей	275–39–15
Рекрутинговая компания «Петро-Стимул»	Подбор персонала в компании строительного и нефтегазового комплексов от рабочего до руководителя. «Петро-Стимул» состоит в «Союзпестрострое», АВОК С–3, аудиторский орган системы сертификации ЖКХ	164–31–62, 164–88–81 e-mail: office@petrostimul.spb.ru www.petrostimul.com

## СПОРТ

# Петржела признал главную проблему «Зенита»

Главный тренер «Зенита» обвинил спортивного директора клуба Бориса Рапопорта в том, что петербуржцы уже на старте чемпионата России остались с одним номинальным голкипером – 19-летним Сергеем Ивановым.

Напомним, что Вячеслав Малафеев и Камил Чонтофальски травмированы, а дозаявить вратарей из дубля «Зениту» не разрешили РФПЛ и РФС. После матча с «Рубином» (4:3) тренер признал, что вратарская проблема – самая главная для «Зенита». «Эти проблемы еще в начале сезона должен был решить спортивный директор клуба! А он работает против меня, против команды», – прямо заявил Властимил Петржела.

## Алексея Касатова хотят поменять

Двукратный олимпийский чемпион Алексей Касатов, занимающийся переговорами с российскими игроками НХЛ на предмет участия в Чемпионате мира–2004, не исключил, что оставит свой пост. Причиной подобного заявления Касатова стало предложение президента ФХР Александра Стеблина, чтобы генеральным менеджером сборной России на Кубке мира–2004 стал Павел Буре. «Я вообще отказываюсь понимать, что происходит в нашем хоккее и как в подобных условиях можно нормально готовиться к чемпионату мира, – заявил Алексей Касатов. – Неясно, поеду ли я вообще на ЧМ в Чехию. Во всяком случае, после подобных действий главы российского хоккея продолжать работу менеджера сборной по Северной Америке мне не хочется». При этом Касатову непонятно, каким образом пост менеджера сборной можно было предложить человеку, официально не заявлявшему об окончании карьеры игрока. «У Буре, насколько я осведомлен, еще будет действовать годичный контракт с «Нью-Йорк Рейнджерс», который продлевается по взаимному согласию сторон. Предложение игроку поста генерального менеджера, на мой взгляд, выходит за рамки профессиональных отношений», – считает Касатов. Предложение Стеблина к Буре стало последней каплей терпения и для Сергея Федорова, отказавшегося поехать в сборную на ЧМ.

## Победитель «Реала» увяз в долгах

Полуфиналист футбольной Лиги чемпионов и лидер первенства Франции – «Монако» оказался в затруднительном финансовом положении. По словам принца Монако Альберта, чья семья близка к руководству клуба, на сегодняшний день дефицит бюджета «Монако» только по официальным данным составляет порядка 53 млн EURO. «Несмотря на удачно складывающийся для «Монако» сезон (подопечные Дидье Дешама обыграли в четвертьфинале Лиги чемпионов мадридский «Реал»), касса клуба по итогам года не претерпит изменений в лучшую сторону», – признал принц Монако. Чтобы «вытащить» клуб из долговой ямы, руководство планирует привлечь инвесторов, чьи имена пока не называются. Одним из нынешних спонсоров «Монако» с 1996 года является российская компания «Федком Инвест», чье название красуется на футболках команды. Более того, в прошлом году представители российской стороны предложили французскому клубу продать контрольный пакет акций. В январе 2003 года сторонами подписан протокол о намерениях, в котором предусмотрены солидные финансовые вливания, однако в дело вмешались французские спецслужбы, помешавшие приобретению российской компанией одного из лидеров французского футбола.

## Волейбол нашел президента в ФСБ

Новым президентом Всероссийской федерации волейбола (ВФВ) стал директор ФСБ Николай Патрушев. По мнению известного волейбольного тренера Вячеслава Платонова, под руководством которого сборная СССР становилась чемпионом Олимпийских игр, мира и Европы, а ныне возглавляющего петербургскую «Балтику», этот шаг приведет к улучшению ситуации в российском волейболе. «Патрушев выступил на конференции с толковой программой развития нашего вида спорта, – подчеркнул г-н Платонов. – Руководитель ФСБ любит и знает волейбол. В том, что в последние год-два резко поднялся уровень игры в динамовских командах, есть его большая заслуга. Уверен, что теперь и в целом по стране начнется поступательное движение волейбола, поскольку Патрушев обозначил свою позицию четко. Одну из самых главных задач он видит в поиске средств для детско-юношеских школ».

## Монтойа отказался от Мерседеса

Гонщик «Уильямс-БМВ» колумбиец Хуан-Пабло Монтойа засомневался в целесообразности своего трехлетнего контракта с «Макларен-Мерседес», который он подписал в августе прошлого года. Контракт Монтойи с «Макларен-Мерседес» вступает в силу с 2005 года. Однако будущая команда колумбийца крайне неудачно стартовала в ЧМ–2004, набрав пока всего четыре очка. Теперь пилот сомневается, стоит ли ему менять «синицу в руках на журавля в небе». При подписании контракта решающим аргументом стали его финансовые условия – в новой «кошюшне» он должен был получать 11 млн EURO за сезон, что в полтора раза больше, чем в «Уильямс-БМВ». «Вероятно, я принял неверное решение», – заявил Монтойа, который уже не раз подчеркивал, что его мечта в «Формуле-1» – стать чемпионом мира.

КОРРЕСПОНДЕНТЫ ГАЗЕТЫ «СОВЕТСКИЙ СПОРТ» СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «СТРОИТЕЛЬНОГО ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА»

# Спартакиада набирает обороты



По результатам проведенных соревнований, включенных в спартакиаду строителей «За Труд и Долголетие», лидируют физкультурники ЗАО «ДСК-3» (генеральный директор А. Еремин), методист – мастер спорта Виктор Юрлов. Второе и третье места делят производственники ЗАО «Метробетон» и ЗАО «Арсенал-Недвижимость». На четвертом месте коллектив ЗАО НПО «Керамика».

В погоне за лидерами участвуют ОАО «Гранит-Кузнечное» и ОАО «ЗСК-19». А также занявшие первое место в соревнованиях по пулевой стрельбе дебютанты спартакиады, домопостроители ЗАО ДСК «Блок».

Уже проведены соревнования по шахматам, лыжным гонкам и пулевой стрельбе. Впереди волейбол, настольный теннис и футбол. О том, сумеют ли чемпионы Строительной лиги – волейболисты ЗАО «Арсенал-Недвижимость» отстоять свой титул, узнаем 24-25 апреля.

Соревнования по волейболу пройдут в спортзале ВИККА им. А.Ф. Можайского.

# Бетонная основа успешного бизнеса

В настоящее время все больше предприятий озабочено реконструкцией или созданием заново современных систем транспортировки и логистики все возрастающих объемов грузов. Многие из них строят современные складские комплексы, центры логистики.

Создание огромных транспортно-складских комплексов, оборудованных сложнейшими подъемно-транспортными системами, работающих круглосуточно и без выходных, резко повысило требования к конструкциям полов в этих зданиях. К их прочности, ровности, долговечности, сопротивлению износу, простоте уборки и ремонта.

Учитывая указанные требования к бетонным поверхностям, строительная компания «СТРЕК Монолит» освоила, апробировала и успешно использует в России шведскую технологию «Tremix» для вакуумирования плоскостных конструкций из монолитного бетона непосредственно в условиях строительной площадки.

На сегодняшний день выполнены объемы работ на объектах таких заказчиков, как СК «Возрождение Санкт-Петербурга», ЗАО «ЮИТ Лентек», «Пятерочка», «ВЕДА», «СПб Картонно-полиграфический комбинат», «Хлебный дом», «ТЕКС». Все эти компании высоко оценили качество и надежность выполненных железобетонных конструкций, а также ту экономии времени и финансовых ресурсов, которая стала возможной в связи с ее применением.

Суть технологии в том, что она позволяет создавать из бетона не просто основание под полы, а плиту-пол, которая воспринимает силовую нагрузку, а ее поверхность соответствует современным эксплуатационным требованиям к покрытию полов. Таким образом, можно одновременно получить высококачественную конструкцию с улучшенными показателями прочности, морозостойкости, водонепроницаемости. А вместе с этим значительно сокращаются сроки работ и эксплуатационные расходы.



Известно, что при использовании обычных методик бетон в процессе твердения может давать усадочные трещины. С новой технологией процесс образования трещин сводится к минимуму. Пол имеет прочные герметичные технологические, деформационные, изоляционные и усадочные швы.

Поверхность пола выдерживает удары, а ровность обеспечивается установкой направляющих рельс-форм. Конструкция швов уменьшает коробление карт плиты-пола, которое также происходит во время твердения бетона. Поверхность заглаживается специальными машинами, что приводит к уменьшению пор и микротрещин на поверхности пола и повышает водонепроницаемость, стойкость к пылеобразованию, проникновению растворителей и масел в тело бетона. Любой специалист согласится с тем, что, пожалуй, наиболее сложной зоной при эксплуатации полов является зона швов. Применяемая технология предусматривает надежную защиту поверхности в этой зоне от трудно ремонтируемых повреждений, возникающих при традиционной технологии укладки бетона на этапе съема опалубки.



При необходимости выполняется упрочнение поверхности плиты-пола с использованием высококачественных составов «Мастер Топ».

Данная методика позволяет быстро выполнять большие объемы работы. Так, специалисты фирмы «СТРЕК Монолит» каждым комплектом оборудования выполняют за сутки 360-540 кв. метров силовой плиты-пола или 240-360 кв. метров плиты-пола с упрочняющим покрытием. Такие полы являются просто идеальным основанием для дальнейшего устройства монолитных полимерных промышленных и спортивных покрытий.

Однако чтобы достичь такого результата, необходимо выполнять всю технологическую цепь рабочих операций. Это является гарантией безупречной и длительной службы конструкции.

Так, чтобы обеспечить ровность пола, прочность шва, в первую очередь применяются бетонные либо металлические закладные рельс-формы. Они служат направляющими для движения виброреек и заменяют съемную опалубку карт бетонирования. Таким образом, можно избежать распылочных работ, при которых возникают серьезные повреждения бетона в зоне шва.

Затем выполняется уплотнение бетонной смеси глубинными и поверхностными вибраторами, которое устраняет разделение нижних и верхних слоев бетонной смеси в плите.

Процесс вакуумирования позволяет избежать бетонную смесь от избыточной химически не связанной воды, не участвующей в протекании химических процессов твердения бетона. В результате структурный каркас бетонной смеси уплотняется, и после завершения вакуумирования можно приступать к отделке поверхности.

Именно благодаря этому процессу достигается лучший эффект: минимум трещин, отсутствие коробления карт плиты-пола.

В отличие от традиционных технологий, эта методика позволяет на 20-50 процентов повысить прочность на сжатие и в четыре раза ускоряет процесс набора прочности бетона.

Итак, если вы желаете всего за одну неделю получить до 1000 кв. метров высококачественной бетонной конструкции с улучшенными показателями прочности, морозостойкости, водонепроницаемости, износостойкости и вам действительно необходимо высокое качество с гарантией – предлагаем вам использовать опыт компании «СТРЕК Монолит» и метод вакуумирования при устройстве монолитных железобетонных плит, оснований, полов, перекрытий, покрытий, дорог и площадок.

**За дополнительной информацией обращаться по адресу:**  
Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, 38  
Тел.: 380-25-50. Факс: 380-33-77.  
[www.strek.ru](http://www.strek.ru)

329-93-39

## Серебряный ВЕК

Все виды услуг для юридических лиц

**КОЛЛЕГИЯ адвокатов**

- ◆ НЕДВИЖИМОСТЬ
- ◆ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ◆ АРБИТРАЖ
- ◆ СУД

А также любые услуги физическим лицам

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120

**БИОЭКОЛОГИЯ** **СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ**  
**МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ**

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

Наши клиенты:  
ЗАО "ЛенСпецСМУ"  
ЗАО "Строймонтаж"  
АОЗТ "Проммонолит"  
ЗАО "Балтийская строительная компания"  
СК "Возрождение СПб"  
ОАО "Генеральная строительная корпорация"

**НАМ 7 ЛЕТ**

**РАБОТАЮТ БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ**

**РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК**

- ШЕСТЬ ЛЕТ НА РЫНКЕ УСЛУГ
- МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ ЛУЧШИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ
- ГИБКАЯ СИСТЕМА СКИДОК
- ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ БИОТУАЛЕТЫ КАНАДСКОГО ПРОИЗВОДСТВА

ООО "БИОЭКОЛОГИЯ"  
[WWW.TUALET.SPB.RU](http://WWW.TUALET.SPB.RU)  
BIOEC@MAIL.WPLUS.NET

Санкт-Петербург, В.О., 16 линия, дом 7  
тел./факс (812) 327-68-85, 321-09-40, 321-06-15, 321-51-28 или 050

При поддержке:

ГОССТРОИ РОССИИ, CONCRETE SOCIETY, ИТО, СРП Международное Региональное Производство

Информационные спонсоры:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС, СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, Основные Средства, СТРАХОВАТЕЛЬСКИЙ СЕКТОР, BUILD, Стройка

**КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**  
**CONCRETE RUSSIA**

**ТЕМАТИЧЕСКИЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ "КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО Concrete-Russia 2004"**

- Строительство: гражданское, малозэтажное, промышленное;
- Коммуникационные и инженерные решения зданий и объектов;
- Проектные работы и архитектурные решения;
- Центральное кондиционирование, канализация, отопление;
- Подъемно-транспортное оборудование;
- Земельные, дренажные работы в строительстве;
- Строительные леса, опалубки, лестницы, трубопровод;
- Бетон, камень, кирпич;
- Полы, стены, перекрытия, оборудование для их производства;
- Кровельные, гидроизоляционные защитные покрытия;
- Сухие смеси;
- Оборудование для производства строительных материалов;
- Работы по бетонированию, кладке камня и кирпича;
- Строительная техника: экскаваторы, краны, бульдозеры, грейдеры;
- Строительство мостов, тоннелей, дорог;
- Асфальт, дорожные покрытия, технологии, оборудование для производства;
- Дорожно-строительная техника.

Организатор:  
**RTЕ** **CONCRETE RUSSIA**  
Тел: (095) 101-4407  
Факс: (095) 105-7504  
E-mail: [concrete@rte-expo.ru](mailto:concrete@rte-expo.ru)  
[www.rte-expo.ru](http://www.rte-expo.ru)

**28 сентября - 1 октября 2004**  
**ЛФК "ЦСКА", Москва**

[www.concrete-russia.ru](http://www.concrete-russia.ru)



# ЗОЛОТАЯ ГАВАНЬ



*В прибрежной части  
Приморского района  
возводится  
многофункциональный  
комплекс  
«Золотая гавань».*



**Н**овый комплекс займет территорию от улицы Савушкина с севера до улицы Яхтенной с запада. Рядом находится большой торговый гипермаркет «Лента», проектируются магазины «Пятерочка» и «Ла Макс». Комплекс «Золотая гавань» рассчитан примерно на пять тысяч человек. Вдоль побережья, на участке 7,5 га, формируется единая жилая застройка. Перед комплексом, на берегу Финского залива, раскинется зона отдыха, которая является продолжением нового парка им. 300-летия Петербурга. Здания спроектированы так, чтобы из окон большинства квартир были видны или Финский залив, или центр города, или парк. Дворы оборудованы подземными гаражами. Первые этажи по проекту предназначены под встроенно-пристроенные помещения – офисы, магазины, кафе. Строительство разделено на пять очередей. Первыми выстроятся корпуса и вся инфраструктура вдоль Яхтенной улицы. Дома возводятся по кирпично-монолитной технологии. Верхние этажи предусмотрены для размещения двухуровневых квартир и пентхаузов.

**Центральный офис: Богатырский пр., 2  
Тел. 380-05-25  
[www.lenspecsmu.ru](http://www.lenspecsmu.ru)**

V МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

**Архитектура.  
Градостроительство.  
Реставрация**

**11 - 14 мая 2004**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,  
ВЦ "Михайловский Манеж",  
Манежная пл., 2 (ст. метро "Гостиный Двор")

**В рамках выставки**

- смотр-конкурс "Архитектон"  
(Санкт-Петербургский Союз архитекторов)
- выставка-галерея "Археология  
Архитектуры" 1 - 7 июня, Дом Архитектора  
(Санкт-Петербургский Союз архитекторов  
и издание "Под Ключ")
- конференция "Сохранение и развитие  
исторических центров городов"  
(ООО "Выставки-Семинары-Бизнес")

**DMA**  
Trade fair service International

**РЕСТЭК**  
ВЫСТАВОЧНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ

**ВОС  
ЕОБ**

Организатор выставки - ВО "Рестэк"  
Тел.: (812) 320-8094 Факс: (812) 320-8090  
E-mail: port@restec.ru, http://www.restec.ru

Организатор конференции - ООО "ВСБ"  
Тел.: (812) 327-5574  
Факс: (812) 320-9526

Информационная  
поддержка:

**ПОД КЛЮЧ** **АДРЕСА** **Мир металла** **СТРОЙМАТЕРИАЛЫ** **INFSTROY**

**ЭКО** ООО "Компания ЭкоСан"  
УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

Шесть лет на рынке Гос. лицензия  
Единый городской стандарт Гибкая система скидок

**Приколы от "Компании ЭкоСан"**

Запись в дневнике:  
С утра трясутся руки с похмелья.  
Стал расстегивать пижаму - отлетели пуговицы.  
Взялся за портфель - отпала ручка.  
Боюсь идти в туалет...

\*\*\*

Старшина Мотин принес домой пирог, который  
изъял из передачи заключенного. И вот уже третий  
день семья Мотиных ходит в туалет, избавляясь от  
веревочной лестницы.

191014, Санкт-Петербург, Фуражный пер., д. 3/2, оф. 233  
Тел./факс: (812) 449-46-14, 449-46-15, 449-46-16, 449-46-17  
или 09, 009 www.ecosan.ru E-mail: info@ecosan.ru Лиц. А № 01744

Оптимальный  
Экономный  
Чистый

**проектно-строительная фирма**  
**ООО "АДЕПТ"**  
Общество с ограниченной ответственностью

**Строительно-монтажные работы**

- ♦ конструкции из монолитного железобетона
- ♦ монтаж стальных конструкций
- ♦ бетонные полы
- ♦ гидроизоляция конструкций зданий
- ♦ усиление оснований и фундаментов

Лиц. Д323141, Д347153

Тел. 245-03-01 т./ф. 245-27-23  
Россия, 197342, Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, 20

**ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ  
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ  
ЭКСТРУДИРОВАННЫЙ ПЕНОПОЛИСТИРОЛ  
URSA FOAM**

**ЗОЛОТОЕ ПРАВИЛО  
СТРОЙКИ**

**URSA FOAM**

Компания "УРСА Евразия"  
тел. (812) 324-4488, факс (812) 324-4489  
e-mail: ursa@ursa.ru, www.ursa.ru

**ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ**  
**МИНИМАКС**

официальный дилер заводов  
"Электрокабель" Кольчугинский завод,  
"Севкабель" (С-Петербург), компаний "OSRAM", "ENSTO"

Член Союза строительных компаний  
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

► **Комплексные поставки  
электрооборудования,  
электроустановочных изделий,  
кабельно-проводниковой продукции,  
светотехники отечественного  
и импортного производства**

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники  
Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 10 лет успешной работы,  
3000 постоянных клиентов. «МИНИМАКС» - это уникальные связи  
с производителями, широкий ассортимент продукции  
и доступные цены.

Розничная сеть «Электрик» в Санкт-Петербурге.  
Дилеры по России  
(Петрозаводск, Мурманск, Новгород, Сыктывкар, Псков,  
Котлас, Самара и Челябинск).

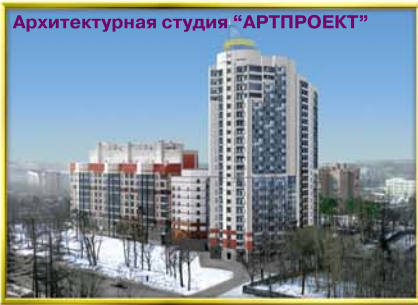
С.-Петербург, Лиговский пр., 260  
многоканальный телефон (812) 321-66-21  
тел.: (812) 387-37-44, 387-42-72, 387-33-74,  
(812) 387-37-22, 388-25-00, 387-45-05  
факс: (812) 387-35-03  
E-mail: minimaks@minimaks.ru  
Http://www.minimaks.ru

**ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ**



# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

## ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

**"Петербургский небоскреб"**  
ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ - СДАНА!  
от € 900/м<sup>2</sup>



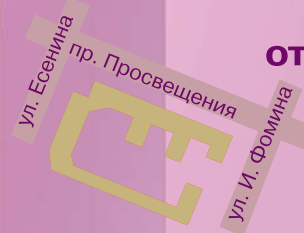
телефон  
на объекте  
**974-3610**

**пр. М. Тореза, 112**

23-этажная башня, возводимая на Поклонной горе, - возвышается над городом на 110 метров и является самой высокой точкой Санкт-Петербурга, с которой будет открываться великолепный вид на город. Широкий выбор квартир: от 1- до 4- комнатных, квартиры-студии (77м<sup>2</sup>). 3 метровые потолки, большие окна со стеклопакетами, балконы, лоджии, веранды, бесшумные лифты OTIS -выгодно отличают жилье в этом доме. Создается благоустроенная зона отдыха, гостевые парковки, рядом расположен лесопарк "Сосновка", в 15 мин. ходьбы - ст. метро "Удельная". Сдача 2 очереди - I кв. 2004 г. Работает консультационный пункт



Архитектурная студия М-4  
**I очередь сдана!**



от \$ 850/м<sup>2</sup>

телефон  
на объекте

**974-3650**  
**ПРОДАЖА МЕСТ  
В ПАРКИНГЕ**

**пр. Просвещения**

В районе Шувалово-Озерки, между ул. Есенина и И. Фомина строится новый разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту. Удобное расположение - в 5 мин. от ст. метро "пр. Просвещения", рядом находятся школы, магазины, детские сады. Во дворе будет оборудована детская площадка и проведено озеленение. Также рядом с комплексом разместится паркинг для жителей нового дома. Работает консультационный пункт. Срок сдачи по очередям 2003 - 2006 г.г.



Архитектурная студия М-4

от \$ 800/м<sup>2</sup>



телефон  
на объекте  
**974-3620**

**Искровский пр., 32**

15-этажный кирпичный дом расположен на Искровском проспекте, между ул. Шотмана и ул. Огнева, рядом с парком отдыха. Здесь предлагается широкий выбор 3-, 4- и 5-комнатных квартир различных планировок с верандами, лоджиями, балконами. В 10 мин. ходьбы от дома станция метро "Дыбенко".

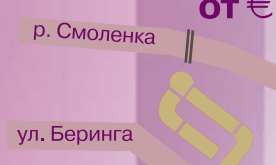
Срок сдачи - III квартал 2004 г.  
Работает консультационный пункт.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

**Жилой комплекс "Смоленский"**

от € 800/м<sup>2</sup>



телефон  
на объекте

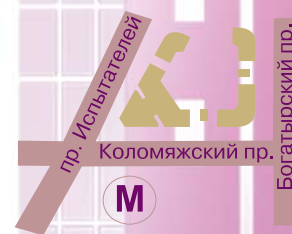
**974-3660**

**ул. Беринга, 27**

В одном из самых престижных районов, недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки строится кирпичный разноэтажный комплекс. Рядом с домом расположены: школы, детские сады, ЦФТ, в 5 минутах ходьбы - ст. метро "Приморская". Двор дома будет благоустроен. Работает консультационный пункт. Сдача по очередям 2005-2008 г.г.



**Жилой комплекс "Богатырский"**  
от \$ 850/м<sup>2</sup>



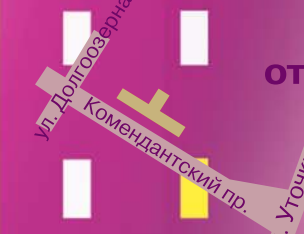
телефон  
на объекте  
**974-3630**

**Коломяжский пр., 15**

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей, начато строительство 25-этажного кирпичного комплекса. Дом расположен в районе с широко развитой инфраструктурой. Рядом с комплексом строится развлекательный центр "Макромир". В доме будет располагаться большой торговый комплекс "Пионерский". Большой выбор 1-3-комнатных квартир различных планировок. Спроектированы квартиры небольшой площади. Сдача по очередям: 2005 - 2008 г.г. Работает консультационный пункт.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"



от \$ 850/м<sup>2</sup>

телефон  
на объекте

**974-3670**

**Комендантский пр., 25**

16-этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту. Здесь Вы можете приобрести 3- и 4-комнатные квартиры улучшенной планировки с балконами, лоджиями и верандами. Остались последние две 2-х комнатные квартиры. В 5 минутах от дома станция метро "Комендантская площадь", а напротив - "Голубой" универсам. Срок сдачи - III квартал 2004 г. Работает консультационный пункт.



**"Дом на Березовой аллее"**  
от \$ 900/м<sup>2</sup>



телефон  
на объекте  
**974-3640**

**Тихорецкий пр., 33**

16-этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту, расположен в тихом зеленом, экологически чистом районе, вдоль березовой аллеи и напротив лесопарка "Сосновка", где Вы всегда сможете отдохнуть всей семьей.

2-, 3- и 4-комнатные квартиры.  
Срок сдачи - II квартал 2004 года.  
Работает консультационный пункт.



**Дом на Манчестерской**  
от \$ 850/м<sup>2</sup>



телефон  
на объекте  
**974-3680**

**ул. Манчестерская, 10**

Между парком "Сосновка" и парком "Удельный" на Манчестерской улице идет строительство 16-этажного кирпичного дома по индивидуальному проекту с большим выбором квартир различной планировки. Район с развитой инфраструктурой. Здесь расположены: универсам "Светлановский", детские сады, школы. Рядом метро "Удельная". Срок сдачи - II квартал 2004 года. Работает консультационный пункт.

**Представительства отдела продаж:**

- Невском пр. д. 178, тел. 329-5824
- пл. Островского д.7, тел. 110-9368

**Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота 11.00-16.00**

**Отдел продаж:**

Кондратьевский пр. д.62, корп. 4, тел. 331-2000  
331-2050

**Часы работы: 08.30-19.30, суббота 10.00-17.00**  
**www.stroytrest.spb.ru, E-mail: mail@stroytrest.spb.ru**