

## АНОНСЫ

### КГА открыт для диалога



Руководство Комитета по градостроительству и архитектуре встретилось с петербургскими парламентариями. Обсуждали новый Генплан города. Депутаты настаивают, что мнение горожан должно играть более весомую роль.

Стр. 6

### КГИОП задумался о крыше

Инвестиционная программа по строительству мансард в исторической части города будет разработана до конца этого года. Однако это вовсе не означает, что КГИОП будет менее ревностно относиться к зданиям-памятникам.

Стр. 8

### Гаражи остановили стройку

Фонду имущества не удалось провести торги по продаже самого большого в Петербурге недостроя – комплекса ГИДУВ на проспекте Просвещения. Часть территории занимают гаражи, и это создает «некоторые проблемы».

Стр. 10

Товар сертифицирован

**KNAUF Therm**<sup>®</sup>  
качественная теплоизоляция

**ЛЕНСТРОЙТРЕСТ**  
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ  
**ОПТИМА**  
ОСОБЕННЫЕ КВАРТИРЫ  
Лиц. Г 945547 Госстроя РФ от 15.06.2001  
**325-91-91**

# Есть такая профессия – возводить города



Профессиональному празднику – Дню строителя – посвящалась пресс-конференция вице-губернатора Александра Вахмистрова, которую он дал в «Интерфаксе» на прошедшей неделе. Такого наплыва журналистов не было даже в Законодательном собрании, когда губернатор зачитывала свое послание. Небольшое помещение пресс-центра едва вместило всех желающих. И в чем тут причина, новостной голод или интерес к данной отрасли, наверное, не важно.

Продолжение на стр. 5



ПРОМЫШЛЕННО  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
**БАНК**

**П Р И В И Л Е Г И И**  
**С Т А Б И Л Ь Н О Г О**  
**Б И З Н Е С А**

**329-8-329**  
**WWW.ICBANK.RU**

# От качества на заводе к качеству на стройплощадке

В Санкт-Петербурге и других крупных городах России сегодня особую актуальность приобрели проблемы устройства новых и реконструкции объектов, расположенных в уже существующей застройке, например, в центре города. Появляется опасность повреждения существующих строений, которые часто имеют архитектурную и историческую ценность. О новых технологиях и материалах, применяемых при устройстве фундаментов, рассказывает Виктор Сенченко, генеральный директор ЗАО «Строительный трест №28» и Андрей Ведерников, генеральный директор ЗАО «ПО «Баррикада».

— С какими проблемами сталкиваются петербургские строители при устройстве фундаментов?

**Виктор Сенченко:**

— Из-за изменения статической схемы работы массива грунта происходит нарушение структуры слабых грунтов. Дополнительная нагрузка при строительстве новых зданий, динамическое воздействие от движущихся строительных машин, все это влияет на состояние грунтов. При проектировании фундаментов следует стремиться к тому, чтобы обеспечить примерное равенство несущей способности сваи по материалу ее ствола и грунту основания, целостность конструкций рядом расположенных зданий и сооружений, а также выполнять требования экологов.

Любые технологические процессы, связанные с производством свайных работ, могут вызывать негативные воздействия на ближайшие здания и сооружения при нарушении технологической дисциплины, использовании некачественных строительных материалов и неквалифицированной работы персонала. В ходе работ необходимо осуществлять постоянный геотехнический мониторинг с целью сохранения соседних зданий. Мониторинг должен включать в себя геодезический контроль за осадками и амплитудами колебаний зданий и сооружений, в течение всего периода строительства, начиная с разработки котлована.

По нашему мнению, сооружение фундаментов из свай заводского изготовления с применением современных технологий и оборудования является более надежным.

— Как вы оцениваете перспективы развития этого направления?

**Андрей Ведерников:**

— Следует отметить, что в последнее время в Санкт-Петербурге применяются технологии устройства фундаментов из буронабивных свай. Каждая из них в конкретных инженерно-геологических условиях строительной площадки имеет свои преимущества и недостатки. Например, применение свай заводского изготовления позволит обеспечить контроль качества ствола сваи до погружения на заводе-изготовителе, максимально использовать несущую способность бетона сваи, ограничить влияние грунтовых вод на процесс твердения бетона сваи, минимизировать технологический перерыв между погружением свай и устройством ростверков, снизить затраты на испытания свай статической нагрузкой.

К основным возможным недостаткам буронабивных технологий следует отметить то, что не всегда можно гарантировать несущую способность и однородность тела сваи. Кроме того, при проектировании фундаментов, замена свай заводского изготовления на буронабивные приводит к дополнительным затратам, связанным с изменениями проектной документации и конструкций ростверков. Одним из конструктивных вариантов сооружения фундаментов являются плитные (коробчатые) фундаменты. Однако сооружение фундаментов

такого типа в Санкт-Петербурге ограничено сложными геологическими условиями.

Поэтому на ЗАО «ПО «Баррикада» большое внимание уделяется развитию производственной базы и техническому перевооружению. Производство будет перемещено с открытых полигонов в цеха с термообработкой изделий по замкнутому циклу терморегисторами, установленными под стационарной формооснасткой. В настоящее время, совместно с «Трестом №28» ведется работа по внедрению нового вида стыка составных свай, применение которого позволит значительно со-



кратить время устройства свайного основания. Эти мероприятия позволят ускорить процесс изготовления свай, снизить затраты и повысить качество продукции. На основании постоянного роста объемов продаж свай можно сделать вывод о востребованности технологии погружения свай заводского изготовления. Так, в 1998 году было выпущено и реализовано 40 тыс. куб. метров свай, в 2003 – 100 тыс., а в 2007 планируется выпустить уже более 140 тыс. куб. метров свай. Суточная производительность предприятия составляет: для свай сечением 300 миллиметров – 1278 погонных метров, сечением 350 миллиметров – 5336 погонных метров, сечением 400 миллиметров – 672 погонных метров.

В номенклатуру выпускаемых нами изделий кроме свай входят более 4 тыс. конструкций для жилищного, промышленного и дорожного строительства. Процесс изготовления свай контролируется на всех стадиях, начиная от входного контроля сырья (цемент, щебень, песок) и заканчивая приемкой готовых изделий ОТК. На предприятии действует современная лаборатория, специалисты которой постоянно

осуществляют контроль качества изделий. При возникновении претензий к качеству свай на объект выезжают сотрудники отдела технического контроля.

— Применение каких технологий, на Ваш взгляд, позволяет выполнять работы по устройству свайных фундаментов в соответствии с современным требованиями?

**Виктор Сенченко:**

— Сегодня наиболее эффективной технологией погружения свай при работе в историческом центре Санкт-Петербурга является метод статического вдавливания свай заводского изготовления установками, разработанными в ЗАО «Строительный трест №28». При предварительном бурении, без выемки грунта практически не наблюдается динамическое воздействие на соседние дома. Технологические режимы не зависят от погодных условий, а значит, не происходит сезонного удорожания работ. Уже на стадии производства работ по усилению вдавливания можно, без продолжительных и дорогостоящих статических испытаний оценить несущую способность фундамента. Самое главное, что

в грунт погружают сваю заводского изготовления и качество конструкции можно проконтролировать еще на заводе-изготовителе до погружения. В этой связи «Трестом №28» постоянно совершенствуются и разрабатываются новые технологии устройства свайных фундаментов из готовых свай. В настоящее время трест владеет пятью сваевдавляющими установками собственной разработки с усилием вдавливания до 160 тонн. Разработана и внедрена технология безударного погружения металлического шпунта с применением этих установок. Проходит производственные испытания экспериментальная установка для статического вдавливания свай с усилием до 200 тонн. Это уникальные отечественные технологии, позволяющие успешно конкурировать с буронабивными сваями, которые изготавливаются дорогостоящим импортным оборудованием. Исключительное право треста на изготовление и использование установок защищено патентом.

С применением вдавливающих установок из свай поставляемых ЗАО «ПО «Баррикада» были сооружены более 100 свайных фундаментов новых зданий в районах

исторической застройки в том числе: на Итальянской улице, на Шпалерной улице, дом 50, на Невском проспекте, дома 99–101, 133–137, на улице Восстания, дом 8А, гостиница на улице Маяковского, жилые дома на 2-й Советской улице, дом 17–18, Таврической улице, дом 2, Тверской, дом 6 и Серпуховской улицах, возрождение корпуса Перинной линии по улице Думской, дома 1–9. Работы ведутся при постоянном мониторинге состояния соседних зданий, что позволяет избежать негативных воздействий своевременной корректировкой технологических приемов. «Стройтрест №28» обеспечил погружение шпунта вблизи станции метрополитена «Черная речка». Реконструкция Перинной линии по улице Думской (дома 1–9) и других объектов говорит о его надежности и универсальности.

Учитывая сокращение количества внутриквартальных пятен застройки, прогнозируется рост объемов квартального строительства и освоения новых территорий. В этих условиях наличие в непосредственной близости существующих зданий и сооружений, в том числе и инженерных коммуникаций, маловероятно, что позволит более широко использовать сваи заводского изготовления, а не применять без технологической необходимости более дорогостоящие и менее производительные технологии. На основании изложенного можно заключить, что при устройстве свайных фундаментов в условиях городской застройки и сложной геологии выбор рациональной технологии и оборудования уже на предпроектной стадии должен производиться с учетом сравнения показателей технологичности, целесообразности, качества, безопасности, а также экономической эффективности, а не из соображений конъюнктуры.

Кроме того, достичь требуемого качества можно только при наличии опыта работ, контроля качества, квалифицированного персонала и соответствующем техническом обеспечении, в том числе современных сваебойных установок, позволяющих погружать заводские сваи с применением «щадящих» технических приемов.

**Стройтрест №28**  
195027, Санкт-Петербург,  
Якорная ул., 9а  
Тел. 222-3242, факс 222-5434  
ЗАО «ПО «Баррикада»  
195027, пр. Энергетиков, 9  
Тел. 224-3106, факс 224-1315

Лич. Д 470088 от 7.06.2004 Федерального агентства по строительству и ЖКХ



# Человеку, который может все!



11 августа 2004 года нашему генеральному директору исполняется 70!

Это дата. Дата, но не возраст.

Мы, сотрудники ЗАО «Управление Механизации №2», с гордостью заявляем:

«Юрий Владимирович Егоров в свои годы может все и даже больше, чем обычные люди!»

Таких, как он, не зря называют золотым фондом России.

Свою трудовую деятельность Юрий Владимирович начал с 1958 года. Его послужным списком можно гордиться: механик монтажного участка, начальник эксплуатационного участка, главный инженер, а с 1971 года – бессменный руководитель нашей организации. Он не привык к спокойной жизни. Как истинный командир, он всегда на передовом крае, где требуется личный хозяйский присмотр.

Юрий Владимирович – человек широкого размаха и реальных дел. Ему есть чем гордиться, а нам, его коллегам, восхищаться: его выдержкой, работоспособностью, твердым характером, умению работать с людьми, зажигать их своими идеями.

Одной из характерных черт Юрия Владимировича Егорова как руководителя большого предприятия является способность доводить свои замыслы до логического финала. Вероятно, таким и должен быть современный руководитель предприятия: энтузиастом своего дела, оптимистом, человеком, обладающим конструктивным умом и по-отечески заботящимся о своих подчиненных.

Наш дружный и стабильный коллектив – заслуга генерального директора.

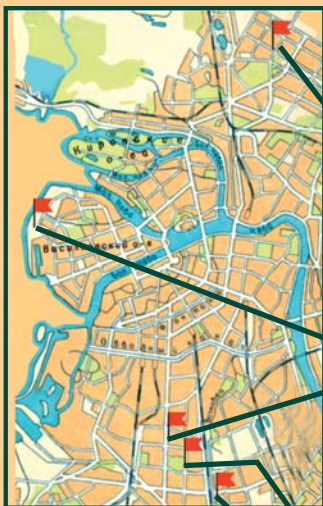
Мы благодарим Юрия Владимировича за понимание и снисходительность к нашим упущениям и недостаткам.

Долгих Вам лет, богатейшего здоровья, оптимизма, счастья в личной жизни! Мы уверены, что то, что Вы сделали для нашего предприятия – не предел. Сохраняя лучшие традиции в обеспечении строительно-инвестиционного рынка Санкт-Петербурга строительной техникой, ЗАО «Управление Механизации №2» не опустит планку. Ведь не случайно день Вашего рождения приходится на время, когда отмечается профессиональный праздник Строителя.

Так держите! Дальнейших успехов! Пусть еще долго Вам светит, уважаемый Юрий Владимирович, счастливая путеводная звезда!

С любовью и уважением,  
коллектив ЗАО «Управление Механизации №2»

## 60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



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 - IV квартал 2005 года.



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



ст. м. «Купчино», угол Малой Балканской ул. и ул. Ярослава Гашека. 12-16-этажный дом, строительство дома подходит к завершению: I очередь - сдана, II очередь - III квартал 2004 г.



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



“Теплый дом” для северной столицы




**36 ТРЕСТ**

191186, Санкт-Петербург,  
пер. Сергея Тюленина, 3/25 (812) 117-17-67  
e-mail market@trest36.spb.ru (812) 117-77-92  
http://www.trest36.spb.ru

Лиц. Д 332075 Госстроя РФ от 11.06.2002

## ВЕНТИЛЯЦИЯ ОТОПЛЕНИЕ КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ АВТОМАТИЗАЦИЯ

 **АРКТИКА**  
инженерно-строительная компания



Инженерные системы “под ключ”  
Объекты любой степени сложности

Отдел управления проектами  
ул. Разъезжая, 12, офис 43 (812) 325-47-15  
project@arktika.quantum.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7825400027-008060-1 от 21.06.2004



## ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок»

Выпуск разнообразной строительной продукции  
и строительство жилых домов  
модернизированной 137 серии



Домостроительный комбинат «Блок» был основан в 1992 году.  
С 2002 года – ДСК «Блок» в составе группы ЛСР

Основные направления деятельности комбината —  
строительство жилых домов модернизированной 137 серии, производство  
и продажа строительных железобетонных конструкций, товарного бетона.

Строительство квартир, обеспечивающих высокий уровень жизненного  
комфорта в соединении с качеством, надежностью и с соблюдением  
сроков сдачи домов, позволяет ЗАО «ДСК «Блок» занимать прочные  
позиции на строительном рынке Санкт-Петербурга.

**ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок»**  
194292, Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
3-й Верхний переулок, дом 5  
Тел.: (812) 598-52-32; Факс: (812) 598-49-48  
E-mail: [info@dskblock.lsrgroup.ru](mailto:info@dskblock.lsrgroup.ru)

Лич. Д 104457 от 15.10.2001

**LARICS**  
PUBLISHING HOUSE

СЕРИЯ СПРАВОЧНИКОВ

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ПОСЛЕДНИЕ НОВОСТИ РЕДАКЦИИ:

■ Продолжается предпечатная подготовка справочников «Строительный комплекс Санкт-Петербурга» (выпуск - 4-й квартал 2004 г.) и «Строительный комплекс Московской области» (выпуск - 1-й квартал 2005 г.).

Предлагаем разместить в справочниках бесплатную информацию о деятельности предприятия и рассмотреть вопрос о публикации в них рекламно-имиджевой информации.

Сотрудники редакции готовы предоставить Вам образцы выпускаемых изданий и дополнительную информацию, необходимую для принятия правильного решения.

■ **Закрит** прием информации и рекламы в справочник «Строительный комплекс Москвы» (выпуск - сентябрь 2005 г.);

■ **Приглашаем на работу менеджеров по рекламе.** Обязателен опыт по продаже рекламных площадей в печатных СМИ (желательно - справочники или издания строительного профиля).

Телефоны редакции  
(Издательский дом  
«Ларикс»):  
**в Санкт-Петербурге:**  
(812) 313-8050,  
313-8065, 310-4637.  
**в Москве:**  
(095) 217-4018,  
217-4019.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ - 2005

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2005



**БАРРИКАДА**

Крупнейший  
производитель  
железобетонных  
изделий России

«Баррикада» — это традиции производства с 1909 года. Нам 95 лет и каждый год мы производим продукцию, которая нужна людям, нужна городу, нужна Вам. Из нее возводятся дома, в которых растут дети, живут старики и живем Мы. Творите свой город из наших изделий. Вместе мы приумножим его.



# В ОСНОВЕ БОЛЬШОГО ГОРОДА



195027, Санкт-Петербург  
пр. Энергетиков, 9  
тел. 224-31-06, факс 224-13-15  
[www.barrikada.ru](http://www.barrikada.ru)  
[admin@barrikada.ru](mailto:admin@barrikada.ru)  
[www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru)

Предприятие Группы **ЛСР**



Ликвидацию размыва все чаще в Смольном называют подвигом петербургских строителей

# Есть такая профессия — возводить города

«Наверное, где-нибудь в Африке и можно обойтись без строителей: построил шалаш из веток, и живи. У нас «на северах» — не так. Без крыши над головой недолго и замерзнуть. И хорошо бы, чтобы крыша эта была надежной, комфортной, теплой, просторной и т.д. Поэтому к людям строительных профессий отношение особое — уважительное». Именно с этого начал свою речь глава инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга Александр Вахмистров. «С каждым годом день строителя становится все более ярким праздником как в профессиональной среде, так и среди горожан. И это неспроста. Строительная отрасль сегодня — одна из самых динамично развивающихся. В ней работают 183 тысячи петербуржцев. По объему перечислений в бюджет Санкт-Петербурга строительные компании занимают прочное третье место после предприятий промышленности и торговли. В последние годы значительно укрепился корпоративный дух строительных компаний. Сегодня каждая компания старается обеспечить своих рабочих фирменной стильной одеждой, разрабатывается символика компаний, традиционными становятся совместное проведение отдыха, участие в спортивных состязаниях. Как всегда, в канун праздника будут подведены итоги ежегодной спартакиады по 10 видам спорта, а на торжественном мероприятии в БКЗ «Октябрьский» состоится парад флагов компаний и награждение лучших из лучших».

Что представляет из себя строительная отрасль в Петербурге сегодня? Практически все строительные компании частные, а доля государственных и муниципальных строительных организаций не превышает 10 процентов. В отличие от других регионов России, наш город значительно продвинулся в переходе на рыночные условия хозяйствования. И сегодня строительный комплекс работает по совершенно другим законам и стандартам. Год от года растет количество вводимых в строй квадратных метров жилья. 1 млн 758 тыс. кв. метров — в прошлом году, 2 млн — план на год ны-

нешний, к 2007–2008 годам планируется достичь 3 млн кв. метров ежегодно. Говорят, что для обеспечения всех желающих жильем необходимо ежегодно строить по 1 кв. метру на жителя. Для Петербурга — это 4,5 млн метров. В прошлом году построена только треть от необходимого. Но даже эта цифра значительно больше, чем строилось в советское время. И если отрасль продолжит развиваться теми же темпами, то совсем скоро задача обеспечить всех желающих жильем будет выполнена.

По итогам 2003 года, инвестиции в основную капитал составили 101,6 млрд рублей, что в 3,1 раза больше, чем в 1999 году. Ввод в действие основных фондов за четыре года увеличился в 3,9 раза, достигнув 68,9 млрд рублей. Заметно выросли поступления в бюджет города на развитие городской инфраструктуры, объем которых в минувшем году составил 1597 млн рублей, что почти на 50 процентов больше, чем в 2002 году и в 15 раз больше по сравнению с 1999 годом. В этом году эту сумму планируется довести до 3,5 млрд рублей.

Вице-губернатор отнес к главным достижениям года восстановление движения по Кировско-Выборгской линии метро. «Это настолько важный объект, — отметил Александр Вахмистров, — что Президент России прямо в день открытия движения вручил 25 рабочим «Метростроя» государственные награды. Такого раньше не было». Не менее важно для города, по словам вице-губернатора, строительство неразводного моста, возобновление работ на Комплексе защитных сооружений, активное строительство восточного полукольца КАД. На средства инвесторов в первом полугодии введены в эксплуатацию 188 объектов жилого назначения, на простом языке — 8796 квартир общей площадью 638 тыс. кв. метров, а также 102 объекта гражданского назначения. Это административные и офисные здания, гостиницы, бизнес-центры, выставочные комплексы, школы, стадионы, склады и пр.

Понятно, что накануне праздника хочется говорить только о достижениях. Но журналисты — народ пытливым, и ос-

новной шквал вопросов касался главных строительных проблем: «уплотнительной застройки», обмана дольщиков, расселения аварийного и ветхого жилья и коммуналок. Надо отдать должное Александру Вахмистрову, уходить от ответов он не стал. По поводу «уплотнительной застройки» разъяснил, что делается все возможное, чтобы ее избежать. Но разрешения, выданные ранее и не имеющие юридических оснований для отмены, отменяться не будут. Более того, он считает, что согласие жителей, данное по итогам общественных обсуждений, является окончательным документом. А разные общественные организации, которые живут тем, что будоражат умы простых граждан, призывая их ко всякого рода акциям, должны называться за свою антиобщественную деятельность. А журналистам стоит более ответственно подходить к освещению подобных акций. «Я готов вести переговоры с муниципальными властями, если у них есть конкретные обоснования невозможности строительства того или иного объекта, — сказал вице-губернатор. — Пусть звонят, я найду для них время. Но это должен быть профессиональный разговор, а не крик ребенка: нельзя строить, потому что мне не нравится».

По поводу дольщиков Александр Вахмистров заявил, что в этом году не было ни одного случая обмана, а те, о которых пишут, тянутся еще с 2002 года. Кстати, по дому на улице Савушкина всем 640 дольщикам деньги возвращены. «Не надо пытаться обмануть кого-то, сам останешься в дураках. Даже два года назад метр жилья не стоил \$200. И если вам за такую цену предлагают квартиры, то понятно, что это — обман. Прежде чем подписывать какие-то бумаги, посоветуйтесь со знающими людьми, если сами не понимаете», — посоветовал Александр Иванович.

По поводу расселения ветхого, аварийного жилья и коммунальных квартир приняты следующие решения. Ни один участок в центре под строительство или реконструкцию не выделяется без обязательного расселения соседних домов.

Такое обременение инвесторы получают с нынешнего года. Второй путь — благоустройство. В тех дворах Невского проспекта, где благоустройство уже проведено, коммуналок, практически, не осталось. Их расселяют покупатели этого ставшего престижным жилья. Третий путь — увеличение строительства муниципального жилья, доведение его с нынешних 40–50 тыс. кв. метров в год до 100 тыс. Разработан адресный перечень объектов нового строительства для переселения жителей из аварийного и ветхого жилищного фонда. Изданы два распоряжения городского правительства «О проектировании, строительстве и реконструкции жилых домов для государственных нужд Санкт-Петербурга по расселению аварийного и ветхого жилищного фонда» и «О комплексной застройке кварталов 56–аб, 58, 59–а и 59–б Северо-Приморской части Санкт-Петербурга», в рамках которых сегодня ведутся работы по проектированию и строительству жилых домов для переселения петербуржцев.

Еще одна тема, которой коснулись журналисты: вывод промышленных предприятий из центра города. Александр Вахмистров считает, что большую часть вывести надо хотя бы потому, что центр города следует освободить от грузового транспорта. «Не дело, когда машина с продовольствием из Пскова часами стоит в пробках на Московском проспекте, чтобы проехать к Бадаевским складам. Или, взять «Петмол»: пока грузовик с молоком к нему доедет, все же скиснет... А разве дело, когда на территории секретного завода расположены офисы гражданских предприятий или магазины? Правительство города готово на льготных условиях предоставлять участки в зоне КАД или на других окраинных территориях. А в центре земля должна использоваться под жилье, бизнес и развлекательные центры, гостиницы. Город должен развиваться. Мы же хотим стать европейским городом. Так давайте все к этому стремиться», — заключил вице-губернатор.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

## Строители остаются на своем посту

Август традиционно считается «отпускным» месяцем. Губернатор, по словам ее пресс-секретаря Натальи Кутобаевой, отдыхает с семьей и ближайшей подругой на любимом курорте в Греции. Ее утомленные жарой заместители, депутаты Законодательного собрания, представители бизнес-элиты также на время «заморозили» свою деятельность.

Очагами экономической активности на прошлой неделе оставались только кабинеты некоторых комитетов городского правительства, например КГА, да офисы строительных компаний и фирм, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости. И если чиновники еще могут как-то расслабиться, то строители даже в свой про-

фессиональный праздник этого сделать не могут. Тем более что решения, принятые на минувшей неделе в Смольном, напрямую их касаются.

Так, 300 млн рублей из городского бюджета выделено на освобождение административных зданий жилищного агентства Адмиралтейского района и ГУП «Петербургский метрополитен», а

также корпусов двух вузов, находящихся в зоне улиц Шкапина и Розенштейна. Деньги немалые, но скорейшая реконструкция аварийного квартала — дело безотлагательное: одно из жилых зданий в этом районе уже успело обвалиться. О реконструкции дворов Невского проспекта сообщили, наверное, все городские СМИ. Первый из приведенных в порядок дворики должен быть сдан госкомиссии уже во второй половине августа. Так что, расслабляться некогда.

Без всякого перерыва на летние каникулы работают строительные компании и фирмы, производящие строительные материалы. Руководство одной из них заявило о намерении вложить \$3 млн в реконструкцию части помещений завода «Красное знамя». Другая фирма сообщила о скором завершении строитель-

ва торгово-развлекательного центра стоимостью \$15 млн. Третья инвестирует в производство сэндвич-панелей с наполнителем из жесткого полиуретана (такие материалы, кстати, в России пока не производятся) 5 млн EURO.

Темпы, которые набрала строительная отрасль, не смогли снизить ни тридцатиградусная жара, ни вполне приятное праздничное настроение. С другой стороны, именно эти темпы заставляют работать с еще большим напряжением. Упущенный день, некачественно выполненная работа ведут к потере прибыли и, что гораздо важнее, деловой репутации. Петербургские строители это хорошо понимают. И остаются на своем нелегком посту.

МИХАИЛ ТРУНКОВ

### Цитата номера



Александр Викторов, председатель КГА:

«Интересы города — это и есть интересы его жителей»

Стр. 6

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  
e-mail: se@stroypress.ru  
http://www.stroypress.spb.ru

Генеральный директор  
Дмитрий Боголюбов  
e-mail: director@stroypress.ru

Директор по рекламе  
Инга Удалова  
e-mail: inga@stroypress.ru

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

Главный редактор  
Михаил Трунков  
Тел. 380-15-83

Ответственный секретарь  
Татьяна Зиновьева  
Тел. 380-15-82

#### Журналисты

Елена Кузнецова  
Андрей Теплоухов  
Игорь Мокеров  
Ирина Барчук  
Игорь Черевко  
Екатерина Меньшикова  
Павел Никифоров  
Григорий Песков  
Александра Тен  
Тамара Снегирева  
Лилиана Глазова  
Марина Голокова  
Зоя Шпанько

#### Фотослужба

Владимир Гилес  
Николай Мальшев

#### Корректор

Елена Дубасова

#### Технический отдел

Дмитрий Долгов (руководитель)  
Ирина Попова  
Алексей Коваленко  
Богдан Белоус

#### Рекламный отдел

e-mail: reklama@stroypress.ru  
Владимир Бухалов (ведущий менеджер)  
Галина Боико (ведущий менеджер)  
Майя Полякова  
Серафима Шептунова  
Валентина Бортникова  
Наталья Сосновская  
Ирина Виноградова  
Екатерина Полина

#### Отдел подписки

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

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 Санкт-Петербургу и Ленобласти  
во всех отделениях связи.

Ответственность за информацию в рекламных  
объявлениях несет рекламодатель.

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

Материалы, помеченные знаком

опубликованы на правах рекламы

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-2382  
Подписано в печать 5.08.2004

Выходит еженедельно по понедельникам.  
Цена договорная.

# КГА ОТКРЫТ ДЛЯ ДИАЛОГА



Недели две назад городское правительство обсудило и приняло концепцию Генерального плана развития города. Следующим шагом, по словам Валентины Матвиенко, «должно стать широкое обсуждение данного документа всеми заинтересованными лицами, в том числе, горожанами». Для этого губернатор предложила открыть помещения, куда люди могли бы приходиться для ознакомления с концепцией. Встреча депутатов Законодательного собрания с руководителями КГА в присутствии широкой общественности проводилась также в русле указания градоначальницы и носила ознакомительный характер.

Еще одна цель встречи – организация конструктивного взаимодействия с новым руководством комитета (с предыдущим руководителем КГА депутаты, что называется «не сработались») на стадии подготовки нормативных актов, регулирующих градостроительную деятельность в Петербурге. Достигнуть этого взаимодействия, по словам депутата Игоря Риммера, можно лишь путем создания координационного совета, в который войдут представители обеих ветвей власти.

Концепцию Генплана представил заместитель председателя КГА Виктор Полищук. Для него концепция – дитя родное, а посему говорил он о ней весьма эмоционально. Разработанный документ опирается на План социально-экономического развития города, в котором более 200 показателей качества жизни. Предыдущий Генплан, принятый в середине 80-х годов прошлого века, юридически действует и поныне, но фактически утратил силу еще лет 10 назад, когда в нашей стране кардинально изменилось направление развития, и был взят курс на рыночную экономику. По словам г-на Полищука, Генплан следовало заново разработать еще в те годы. Однако, руки дошли только сейчас. И представленная на обсуждение концепция – только основа Генплана, который окончательно должен быть принят и утвержден на федеральном уровне к 1 июля следующего года.

## Требуется доработка

Виктор Полищук отметил, что общественное обсуждение уже идет, и первые отклики показывают, что многие разделы требуют доработки в связи с изменениями в развитии различных отраслей хозяйства Санкт-Петербурга. К примеру, здравоохранение сейчас реформируется, намечается переход к увеличению роли поликлинического лечения. КГА же ориентировался на специализированные клиники – стационары, потребность в которых значительно снижается. А потому земельные участки, некогда выделенные под строительство

больниц, можно и нужно использовать в других целях, в том числе и под жилье. Или, например, взять развитие спорта. Государством поставлена задача активизации детского спорта и физической культуры всего населения страны. В этом случае необходимо строить стадионы и спортивные школы непосредственно в жилых микрорайонах, во дворах. Вместе с тем, следует развивать и профессиональный спорт. А для этого необходимы современные спортивные арены и дворцы спорта. Взять, к примеру, Кировский стадион. Сегодня он практически не действует, а ведь занимает огромную территорию. Как его использовать? Если как футбольную арену, то где тогда проводить соревнования по легкой атлетике? По мнению Полищука, нужна концепция развития спорта, всех его видов, тогда в Генплане можно будет зарезервировать места для строительства спортивных сооружений. Еще один пример: академическая гребля может развиваться в Санкт-Петербурге только на Крестовском острове, и изменение функционального назначения спортивных сооружений, которое сейчас происходит там, перепрофилирование их под развлекательные центры приведет к закрытию этого вида спорта в Санкт-Петербурге.

Для разработки генерального плана необходимо знать и перспективы передачи Петербургу столичных функций. «То есть каждая отрасль требует оценки и проработки», – подчеркнул Виктор Полищук. И разработчикам Генплана надо знать мнение общественности практически по всем его разделам. КГА открыт для любого обсуждения и диалога. Уже сейчас в этом направлении работает общественный совет при губернаторе. А в самом комитете каждую среду и пятницу можно прийти и ознакомиться с концепцией Генплана, выслушать мнение специалистов, высказать свою точку зрения.

## В основе – закон

Еще одна важная сторона градостроительной деятельности – наличие нормативной до-

кументации, ее регулирующей. Виктор Полищук одобрил 150-страничный Градостроительный кодекс, принятый федеральным законодательством, новый закон «О местном самоуправлении». Он подчеркнул, что как город федерального значения и город-памятник, Петербург имеет ту особенность, что вопросы градостроительства на уровень местного самоуправления не делегируются. Ответственность за градостроительную деятельность несет исполнительная власть. Естественно, что для пятимиллионного города, по европейским меркам, 200 человек, работающих в управлении этой отраслью, мало. В Роттердаме (меньше миллиона жителей) работает 800 человек. Поэтому в комитете надеются на поддержку Законодательного собрания в вопросе увеличения численности его сотрудников, исходя из масштабов проводимой работы. Новый председатель КГА Александр Викторов поддержал своего заместителя, добавив, что сейчас идет работа над проектом Генерального плана, которую нужно успеть завершить к декабрю 2004 года. Уже в начале осени проект Генплана будет вынесен на рассмотрение депутатов. А после его утверждения начнется разработка «прозрачных» правил застройки в Петербурге.

## И снова об «уплотнении»

Отвечая на вопросы присутствующих об «уплотнительной застройке» в городе, Александр Викторов отметил, что если строительство не противоречит законодательству и не ущемляет права жителей, то оно может проводиться. Главный архитектор города подчеркнул, что, по его мнению, сам термин «уплотнительная застройка», придуманный журналистами, некорректен. Во-первых, его нельзя использовать применительно к строительству в центре города. Здесь речь идет о реконструкции исторического центра, а не об уплотнении. Что же касается застройки периферии, то, по словам Александра Викторова, «если территория оформлена юридически как территория общественного пользования, то она использоваться под застройку не может». В остальных же случаях, когда соблюдены необходимые согласования, такая застройка должна производиться. В спальных районах есть запущенные территории, которые считаются жителями зелеными зонами. Вместе с тем, эти территории никем не контролируются, они не благоустроены, за ними никто не следит и не убирает. В таких случаях, при отсутствии документов, застройка бесхозной территории вполне допустима, как бы жителям ни хотелось сохранить ее в качестве

зеленой зоны. «Хотите иметь рядом с домом парк, добивайтесь юридического оформления территории и берите на себя уход за ней», – считает глава КГА. А если вся документация на строительство получена, а местные жители все-таки недовольны (то есть, протест не обоснован), то строительство должно осуществляться. «Нам следует выбирать между интересами города и интересами жителей. Хотя, по сути, интересы города – это и есть интересы его жителей», – таков вывод главного архитектора.

## Центр – под бизнес

Не исключает Александр Викторов и строительства в центре города бизнес-центров, опять же, если это не противоречит действующему законодательству и если при этом сохраняется жилищная функция центральной части города. «Город – живой организм, и такая застройка вполне возможна», – заявил главный архитектор. По мнению руководителя КГА, в бизнес-центры или иные объекты можно перепрофилировать и промышленные зоны, находящиеся в историческом центре. Сами предприятия, нарушающие экологию и эстетику города, необходимо из центра выводить. Александр Викторов подчеркнул, что вывод предприятий из центра – это резерв для развития производственных функций предприятий. «Если функции, не свойственные центру города, становятся невыгодны предприятию, то нам остается только помочь предприятию в перепрофилировании».

## Недовольные – в суд

Новый главный архитектор сообщил, что если у граждан появятся претензии к КГА, они могут обратиться в суд. Юристы комитета больше не будут затягивать процессы и не являться на заседания. Это Александр Викторов пообещал лично возмущенному представителю одной из общественных организаций Петербурга.

Руководители исполнительной власти обратились к депутатам как Законодательного собрания, так и муниципальных советов, с предложением активнее работать с избирателями, объясняя им суть градостроительных реформ. Вместе с тем, сами депутаты считают, что мнение жителей должно играть более весомую роль, так как именно им жить в данном городе, и исполнительной власти следует с этим мнением считаться. «Ведь это мы – власть – служим горожанам, мы работаем для них, а не они живут для нас», – полагают депутаты.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Лиц. Д. 344713 Госстроя РФ от 29.05.2003

# 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**

189095, Санкт-Петербург  
ул. М. Говорова, д. 37  
Тел. 252-7955  
E-mail: mail@terminator.com.ru  
www.terminator.com.ru

# Инвестор платит по закону?

Инвестиционная политика в Санкт-Петербурге – тема более чем актуальная. Ее критикуют горожане, не согласные с так называемой уплотнительной застройкой. Из уст самих инвесторов можно услышать критические замечания о механизме подготовки документации, необходимой для проектирования и строительства. Интересы и тех, и других берутся защитить депутаты Законодательного собрания Петербурга.



Депутат Сергей Анденко, больше известный как защитник интересов избирателей в области здравоохранения, на этот раз переключился на отстаивание интересов застройщиков. Он обратился к губернатору с запросом, в котором сообщает, что к нему обратился ряд потенциальных инвесторов с просьбой помочь разобраться «в перспективах строительной политики и законности действий отдельных чиновников в городе». Депутат вместе с инвесторами считает, что инвестиционная политика в Петербурге становится все более привлекательной для предпринимателей, и это связано с ее открытостью и предсказуемостью при подготовке и оформлении документов в соответствующих органах власти. Однако ряд вопросов, по его мнению, требует разъяснения.

## Против поборов

В частности, Сергей Анденко считает, что до того, как Валентина Матвиенко стала губернатором, «многие структуры администрации, связанные со строительством, занимались скрытым вымогательством». Депутат сообщает, что инвесторов «заставляли за большие деньги заключать со сторонними коммерческими организациями договоры для получения тех или иных документов». Далее он пишет, что после увеличения отчислений на развитие инфраструктуры у инвесторов появилась надежда на то, что теперь они будут вносить средства исключительно для пополнения городского бюджета, а «поборы со стороны отдельных чиновников прекратятся». Но, по мнению депутата, их ожидания не оправдались. Так, в рамках инвестиционных предложений, КГА обязывает потенциальных инвесторов вносить изменения в проекты застройки конкретных кварталов на том основании, что предполагаемое строительство не соответствует действующей строительной документации. Это правило не должно было бы вызвать сомнений, не будь здесь обязательного условия – работы по

корректировке проекта застройки квартала может вести только коммерческая организация ОАО «ЛенНИИПроект», которая, как указывает депутат, устанавливает расценки на проведение этих работ «по собственному усмотрению». При этом на случай невозможности реализации проекта, условия возврата денежных средств даже не оговариваются.

## Внесено изменение

Как явствует из губернаторского ответа, в соответствии с положениями статьи 30 Земельного кодекса РФ в случае, когда для осуществления строительства требуется внести изменения в действующую градостроительную документацию, инвестору необходимо за счет собственных средств выполнить корректировку проекта застройки квартала. Если же разработка изменений в действующую градостроительную документацию проводится за счет бюджетных средств, данный земельный участок должен быть реализован на торгах. В принципе, если инвестор не намеревается платить за работу по внесению изменений в проект застройки квартала, он вправе отказаться от реализации данного инвестиционного предложения. Далее Валентина Матвиенко сообщает, что подготовка подобных материалов выполняется организациями, имеющими лицензию на разработку градостроительной документации на платной основе для всех хозяйствующих субъектов, в том числе и для органов исполнительной власти. Стоимость выполненных работ определяется сметой.

## Действия правомерны

Вторая часть депутатского запроса касается оценки государственной собственности, которую, по мнению Сергея Анденко, должен предоставить ГУИОН. Депутат пишет, что на деле инвестору «настоятельно рекомендуют обратиться в ту или иную организацию из определенного перечня

коммерческих структур, которые оказывают подобные услуги, со стоимостью порядка сотен тысяч рублей». А последующую экспертизу проводит непременно ГУИОН, «но уже за дополнительные средства». Больше всего депутата ЗС возмущает тот факт, что попытки выявить себестоимость проводимых работ и причины появления посредников при подготовке документов, натываются исключительно на один и тот же ответ: «Так положено». Он утверждает, что средства в сумме от 20 до 50 тыс. у. е. «уходят в карманы коммерческих структур, непосредственно связанных с органами госвласти». Депутат просит губернатора сообщить существует ли постановление правительства, разрешающее привлекать для выполнения корректировки проектов застройки кварталов и оценки рыночной стоимости коммерческие структуры и на основании каких документов КГА обязывает инвесторов вносить эти самые изменения и двойную оплату оценки рыночной стоимости за счет собственных средств.

В ответе из Смольного сообщается, что отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и экспертное заключение ГУИОН на отчет об этой оценке выполняются в соответствии со стандартами оценки, утвержденными Постановлением Правительства РФ №519 от 6.07.2001 года и Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» (№135-ФЗ от 29.07.1998 года). Инвестор, кстати, вправе заказать выполнение отчета о рыночной стоимости объекта инвестирования в ГУИОН или у независимого инвестора. При этом, стоимость экспертной оценки ГУИОН определяется расценками, утвержденными этой организацией, а стоимость работы независимого оценщика – условиями договора с ним. Таким образом, все требования КГА и ГУИОН, как резюмируется в ответе из Смольного, являются «правомерными и предъявляются в соответствии с действующим законодательством».

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

## ЗАПРОС – ОТВЕТ

### Одно строится, другое – трещит

По словам Алексея Белоусова, в апреле 2004 года в доме 34 по Съезжинской улице появились трещины в некоторых квартирах и на лестнице дворового флигеля, а также разорвались ранее установленные «маяки» на торцевой стене. Депутат связывает этот факт со строительством жилого дома по соседству. Жители района еще в апреле 2003 года обращали внимания городских властей на случаи разрушения домов старой постройки на Петроградской стороне. В своем ответе губернатор сообщает, что в этом случае специалисты ЗАО «Проектно-конструкторско-технологический институт» (ПКТИ) и ООО «Стройдиагност» еще до начала работ провели техническое обследование несущих конструкций дома. На трещинах были установлены деформационные марки. Генеральной подрядной организацией ООО «Трест-2001» заключен договор страхования профессиональной ответственности строителей на случай причинения ущерба третьим лицам. Наблюдение за деформациями ведет ЗАО «ПКТИ». В марте текущего года на стройплощадке (Съезжинская улица, дом 36) после погружения буронабивных свай велись работы по извлечению шпунтовых стенок, ограждающих котлован, и в это время были зафиксированы осадки дома 34. Строительство приостановлено. Экспертная строительная комиссия проводит обследование.

### Скверик жалко

К Владимиру Барканову обратились граждане, проживающие в домах 3 и 5 по улице Нахимова с просьбой запретить строительство 14-этажного жилого дома и гаражной автостоянки. По их мнению, новое высотное здание нарушит инсоляцию помещений в рядом расположенной школе, а в ходе строительства будут уничтожены деревья сквера и детская площадка. По словам депутата, ОАО «Техностром-строительство» обратилось в КГА с предложением о реконструкции пришкольного стадиона со строительством многофункционального спортивного центра вместе со строительством указанного жилого дома и гаражной стоянки. Депутат спрашивает губернатора, будет ли строиться здание и гаражная стоянка в непосредственной близости от школы. В ответе губернатора сообщается, что КГА письмом от 4 февраля 2004 года разрешил выполнение предпроектных проработок «в целях определения возможности реконструкции пришкольного стадиона со строительством многофункционального спортивного центра, жилого здания и гаражной автостоянки по адресу: квартал №1, улица Наличная, дом 32/2». Одновременно идет определение имущественно-правового статуса объекта.

### Арендатор пусть подождет

Избиратель Виктора Евтухова – глава малого предприятия ЗАО «АСП» – попросил депутата оказать содействие в защите своих прав и законных интересов. Кафе ЗАО «АПС» находится в нежилом помещении площадью 134 кв. метра по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 38 лит. А, которое фирма арендует у города. Арендатор своевременно вносил плату, и, кроме того, произвел ремонт в помещении на сумму более 1,5 млн рублей. Год назад городская комиссия по распоряжению объектами недвижимости приняла решение о продлении срока аренды на три года, но, по словам депутата, до апреля 2004 года договор аренды так и не был заключен. В ответе губернатора указывается, что распоряжение КУГИ о продлении договора аренды задерживается. Одна из причин – несвоевременное предоставление ЗАО «АСП» документов по согласованию выполненных работ капитального характера с балансодержателем и экспертного заключения Комитета по содержанию жилищного фонда по выполненному ремонту. На сегодняшний день все необходимые согласования получены.

**Уважаемый Аркадий Наумович!**

Коллектив строительной компании «М-Индустрия» искренне и от души поздравляет Вас с 65-летием!

В столь торжественный и радостный день желаем здоровья и благополучия Вам и Вашим близким, успехов, энтузиазма, оптимизма и творчества в делах и свершениях на благо Санкт-Петербурга.

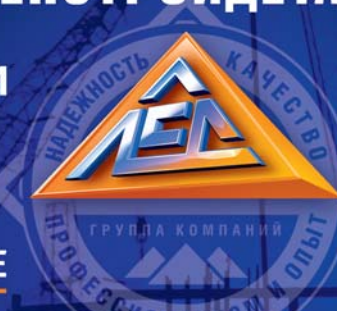
Пусть Ваша душевная молодость в сочетании с жизненным опытом, мудростью и профессиональной компетентностью всегда помогают Вам находить решения самых сложных вопросов.



ГРУППА «ЛЕНСТРОЙДЕТАЛЬ» КОМПАНИЙ

**ВАШ СИЛЬНЫЙ И НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР!**

**30 лет НА РЫНКЕ**



191167, Россия, Санкт-Петербург, Невский пр. 177.

Тел./факс:  
(812) 274-24-26,  
(812) 274-28-28,  
(812) 274-24-20.

- Товарный бетон и растворы всех марок и классов
- Фибробетон
- Фиброраствор для пола
- Железобетонные изделия для гражданского, жилищного и промышленного строительства
- Тротуарная и дорожная плитка, бортовой камень
- Продажа квартир в новых домах

# Автолюбители остановили продажу

30 июля Фонду имущества не удалось продать участок площадью 12,6 га на проспекте Просвещения, на котором расположено недостроенное здание ГИДУВ. И все потому, что часть площадки занимают гаражи. Застройщики вполне резонно опасаются, что выселить автолюбителей будет не так просто.

Участок (район Шувалово-Озерки, квартал 25А) должен быть продан в рамках конкурса. По условиям конкурса, инвестор в течение пяти месяцев после победы обязан снести имеющееся недостроенное здание. Основную сумму отчислений на инфраструктуру – \$28 – млн необходимо выплатить в рублевом эквиваленте после выдачи разрешительной документации на проектирование и строительство. Да и то в этот момент придется платить не все отчисления городу, а лишь их часть. На остальную сумму предоставляется беспроцентная рассрочка. Сумма отчислений зафиксирована, и меняться не будет.

В ходе конкурса инвесторам предлагали поторгаться за величину арендной платы, в рамках процедуры «короткого пакета». Ее стартовая отметка за шесть лет – около \$160 тыс. Покупателю участка предлагалось возвести на этой площадке здания полезной площадью 170 тыс. кв. метров. Цена – \$164 на кв. метр улучшений.

Юридический статус объекта, в данный момент, понятен. Участок всегда являлся собственностью города. За счет федеральных властей строилось здание. Однако этот дом

никогда не регистрировался как объект собственности. В данный момент стройка признана аварийной и уже получено разрешение на снос имеющихся конструкций. В условиях конкурса содержится условие, по которому на части полезных площадей необходимо оборудовать школу площадью 5500 кв. метров (625 учащихся, на участке 1,12 га) и детский сад – 2300 кв. метров (190 мест, на участке 0,67 га). Нужно ли строить эти учреждения, зависит от инвестора и КГА, от того, в каком виде будет согласован проект. Однако, если окажется что школа и детский сад необходимы, и если эти помещения будут передаваться в собственность города, их стоимость будет учтена, как часть отчислений на инфраструктуру.

Объект предлагается по очень высокой цене. Однако даже несмотря на это он мог быть продан. По крайней мере, покупателем собиралась стать компания «Прагма». Но в последний момент она отозвала свою заявку. На участке расположены гаражи (по оценкам «Прагмы» их несколько тысяч, а как считают в Фонде имущества – всего 170). Руководитель строительной компании «Праг-



ма» Денис Литов, говорит о том, что власти обещали расторгнуть договор аренды с владельцами гаражей, однако неясно, кто будет их фактически выселять. «Мы не можем купить объект, рискуя, что наша строительная техника натолкнется на организованный протест нескольких тысяч человек с семьями. Мы готовы рискнуть, только если выйдет распоряжение, в котором четко будет прописано, кто, когда и какими силами будет выселять людей», – сказал он.

Андрей Степаненко, директор Фонда имущества Санкт-Петербурга заявил, что власти «извещены о проблеме с гаражами». Недавно проводилось специальное совещание, на котором обсуждался этот вопрос. Один из вариантов разрешения потенциального конфликта, который может способствовать продаже «пятна» –

предусмотреть возможность строительства на месте нынешних гаражей школы и детского сада. «В этом случае администрация будет просто вынуждена принять необходимые меры для сноса существующих строений», – говорит Андрей Степаненко. Да и юридическая сторона выселения автолюбителей уже решена: временный договор аренды земельного участка уже расторгнут. Андрей Степаненко считает, что предлагаемые меры вполне достаточны для подбора покупателя, и говорит о том, что объект будет повторно выставлен на продажу в середине сентября.

В то же время, независимые специалисты считают оптимизм властей необоснованным. Исследования «Петербургской консалтинговой группы» показывают, что в тех случаях, когда власти пытаются самостоя-

тельно уладить конфликты с недовольными гражданами, результаты оказываются неутешительными. Протесты можно уладить только совместными усилиями строительной компании и властей. Да и то, при неприменном наличии места для переноса автостоянки. В данном случае ситуация осложняется тем, что такой площадки как раз и нет. Строители хорошо знакомые с районом, говорят, что последнее свободное «пятно», пригодное для этих целей, совсем недавно было занято. Да и в компании «Прагма» считают, что обещания «нарисовать» школу и детский сад на месте гаражей – «разговор в пользу бедных». Ведь в последний момент власти могут посоветовать оставить автолюбителей в покое, а строить жилье в непосредственной близости от гаражей нельзя.

Пакеты акций трех отелей будут проданы 7 сентября. 60 процентов акций ОАО «Гостиница «Выборгская», что на Торжковской улице, дом 3, начнут продавать с отметки 135 млн рублей. Стартовая цена 55-ти процентов акций ОАО «Гостиница «Киевская» (Днепропетровская улица, дом 49) – 70 млн рублей. 60 процентов акций ОАО «Гостиница «Чайка» (Серебристый бульвар, дом 38) готовы продать за 100 млн 500 тыс. рублей.

Предстоящие аукционы – лишь первая часть большой программы города по распродаже отелей. Напомним, что всего до конца года власти собираются продать пакеты акций 11 отелей. В том числе будут реализованы контрольные пакеты гостиниц «Октябрьская» и «Москва». Всего город рассчитывает выручить не менее 4 млрд рублей.

Являясь владельцем множества петербургских отелей, в прошлом году город сумел на этом заработать лишь 37 млн рублей. Поэтому вполне понят-

## Гостиницы на слом

На торги Фонда имущества выставлены пакеты акций четырех небольших гостиниц. По предположению председателя КУГИ Игоря Метельского, эти устаревшие здания выгоднее всего перепрофилировать под жилье.

но желание властей с выгодой избавиться от собственности. Как говорит Игорь Метельский, председатель Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, продаваемые пакеты делятся на две группы. В одну из них входят акции небольших, морально устаревших городских гос-

тиниц. По мнению Игоря Метельского, купив эти отели, инвесторам, вероятнее всего, придется перепрофилировать здания под жилье. Во вторую группу входят акции таких успешных петербургских предприятий, как гостиницы «Пулковская», «Октябрьская», «Москва».

По словам г-на Метельского, город собирается продать все акции гостиниц, которые возможно. После этого в собственности властей останутся лишь акции предприятий по приему туристов, которые находятся в стадии банкротства и закрытых акционерных обществ, которые сначала необходимо предложить другим акционерам. Причем, судя по всему, город не собирается повторять историю со скандальной продажей крупного пакета акций «Астории» за очень небольшие деньги. «Мы установим такую цену своего имущества, что другие акционеры могут и отказаться от сделки», – говорит чиновник.

Правительство Санкт-Петербурга намерено подстраховаться и от действий нынешних начальников гостиниц, которые могли бы привести к снижению стоимости продаваемого имущества. КУГИ поручено подготовить проект распоряжения, по которому директорам будет запрещено размывать пакеты акций или брать крупные займы.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

(812) 922 02 43

### ПЕТЕРБУРГСКАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

**ДИАГНОСТИКА ПРОТЕСТНЫХ НАСТРОЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИЯХ  
ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ТОРГИ ПО «КОРОТКОМУ ПАКЕТУ»**

**РАБОТА С ОБЩЕСТВЕННЫМ МНЕНИЕМ  
НА ТЕРРИТОРИЯХ УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ  
ЗАСТРОЙКИ, ВОЗВЕДЕНИЯ МАНСАРД  
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО  
И ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОТЕСТЫ. КОНФЛИКТЫ. РЕФЕРЕНДУМЫ. ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ. СОГЛАСИТЕЛЬНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ



# Училище обживает территорию

Во дворце канцлера Российской Империи графа Воронцова на Садовой улице продолжатся реставрационные работы, а для воспитанников Суворовского училища, которое с 1955 года занимает это здание, построят бассейн. Так повелела Валентина Матвиенко.

Дворцовый комплекс, расположившийся между Садовой улицей и рекой Фонтанкой, был возведен в 1749–1757 годах по проекту Бартоломео Франческо Растрелли, и сегодня является образцом городской усадьбы середины XVIII века. Его архитектурный облик не претерпел изменений, хотя, как известно, XIX век часто «адаптировал» здания прошедшей эпохи в соответствии с требованиями нового вкуса. До сих пор в глубине участка расположен главный трехэтажный корпус с четырехугольным внутренним двором, по красным линиям Садовой улицы стоят два симметричных двухэтажных флигеля. Широкие окна здания обрамлены фигурными наличниками, чугунная ограда, выполненная по чертежам самого Растрелли, ценна, как один из ранних примеров художественного чугуна в России.

## Военное прошлое и настоящее

В 1800 году по проекту Джакомо Кваренги к главному корпусу со стороны сада была пристроена домовая римско-католическая церковь Иоанна Крестителя, которую назвали Мальтийской капеллой. В это время Павел I передал здание капитулу рыцарского ордена, Великим Магистром которого он сам и являлся. Известно, что накануне похода Александра Васильевича Суворова в северную Италию император пожаловал полководцу Мальтийский крест – главный символ рыцарского ордена, основанного в XII веке во время кресто-



вых походов (с XVI века его штаб-квартира находилась на острове Мальта). Белый восьмиконечный крест был запечатлен в деталях интерьера здания, в декоре люстр и рисунке витражей. В царствование Александра I российским подданным было запрещено носить или получать Мальтийский крест, а дворец превратился в военное учебное заведение.

В 1810 году в Воронцовский дворец был переведен Пажеский корпус, открытый в 1759 году на базе придворной школы. Он занимал здание до 1917 года, в 1918 здесь открылись Военно-инженерные курсы РККА, а затем Пехотная школа позже преобразованная в Военное общевоинское командное училище имени Кирова. Отделка интерьеров дворца была утрачена.

В декабре 2002 года широко отмечался 200-летний юбилей со дня основания Пажеского Его Императорского Величества корпуса, в связи с чем начались реставрационные работы. Здание было включено в федеральную програм-

му по реставрации памятников. Мальтийскую капеллу удалось возродить на средства бюджета. Кроме того, финансирование осуществлялось по линии Министерства обороны и Госстроя России, свою лепту внесли и спонсоры.

К 300-летию Петербурга были отреставрированы лицевые фасады здания (работала компания «Ремстройкомплекс»), некоторые внутренние помещения и чугунная решетка дворца.

Внимание городских властей к нуждам учебного заведения объяснимо: 1 сентября 2005 года Суворовское училище отметит свой полувек юбилей.

## Равнение на тылы

Однако этого, конечно, оказалось недостаточно. Губернатор поручила председателю КГИОП Вере Деменевой «разобраться в ситуации с тыльными фасадами здания», поскольку, как это часто бывает, к юбилею «разобрались» только с теми поверхностями, которые попадают в поле зрения туриста, идущего

по Садовой улице. Губернатор заверила руководство училища, что из бюджета города будут выделены средства на завершение реставрационных работ (около 21 млн рублей). Кроме приведения в порядок всех фасадов, будет благоустроена территория училища, подновлено асфальтовое покрытие. Отдельной строкой финансирования обозначен ремонт спортивного зала и бассейна, который не работает уже десять лет. Валентина Матвиенко сообщила, что правительство города разрабатывает адресную программу реставрации памятников архитектуры, в нее войдет и Воронцовский дворец. Кроме того, будут расходоваться средства, которые аккумулирует Фонд развития Санкт-Петербурга, так уже существует договоренность с Тюменской нефтяной компанией о перечислении \$25 млн на реализацию программы реставрации архитектурных памятников Санкт-Петербурга.

## Осторожно: газы!

Как сообщил начальник училища полковник Владимир Луков, вверенное ему заведение испытывает такие же трудности, как и другие учебные комплексы, расположенные в центре города. Основной негативный фактор – сильная загазованность территории, «однако пока альтернативы для размещения училища нет», а следовательно, и планов по его перебазированию. По мнению Владимира Лукова, Суворовское училище еще имеет территориальный резерв для развития на этом участке. Так, в следующем году на средства Министерства обороны здесь планируется построить новое общежитие для учащихся и столовую.

В Мальтийской капелле к юбилею училища развернется музейная экспозиция, посвященная истории кадетских корпусов. По словам начальника училища Владимира Лукова, реализация этого проекта не будет мешать проведению концертных программ. «Пристройка» Кваренги обладает очень хорошей акустикой. Залом всерьез заинтересовалось руководство международного фестиваля Earlymusic, занимающегося пропагандой аутентичного исполнения музыкальных произведений. В 2003 году состоялся первый такой концерт.

# От Петербурга до Казани

Проблемам евроазиатского сообщества и развитию экономического, экологического и культурологического сотрудничества был посвящен четвертый этап Международной научно-практической конференции «Великий Волжский путь». Ее открытие уже во второй раз состоялось в нашем городе.

В 2000 году администрация Казани в преддверии надвигающегося 1000-летнего юбилея столицы Татарстана инициировала создание конференции как органа, объединяющего регионы России и зарубежные страны, по территории которых проходит Великий Волжский путь, протянувшийся от Норвегии до Ирана. Кроме гуманитарной и культурологической направленности (развитие межкультурного диалога различных цивилизаций, изучение истории, археологические изыскания, сохранение духовного наследия народов и т.д.), конференция преследует и вполне практические цели. А именно: укрепление торговых-экономических и политических контактов между странами и городами, лежащими на Великом Волжском пути, оздоровление экологии в городах и реках.

Участниками программы стали крупные города, расположенные на берегах реки Волги от Балтийского до Каспийского моря. Среди организаторов междисциплинарной по своей сути конференции этого года выступили федеральные министерства и кабинет министров республики Татарстан, комиссия РФ по делам ЮНЕСКО, Торгово-промышленные палаты РФ и республики Татарстан. В работе форума приняли участие более 200 представителей из семи стран и из 20 городов мира. Семьдесят человек составили петербургскую делегацию.

## Геополитика с макроэкономикой

Первая проблема, с которой столкнулись организаторы конференции четыре года назад – несогласованность российских федеральных и региональных программ, направленных на оздоровление экономики региона, отсутствие комплексного подхода к развитию транспортных артерий и логистических терминалов. Вторая проблема, являющаяся как экономической, так и экологической – возрождение Каспийского шельфа и формирование Международного транспортного коридора «Север-Юг», который используется недостаточно рационально. Сегодня есть реальная возможность для создания крупных логистических и терминальных центров в Казани, Самаре, Астрахани, Махачкале (Иранский морской порт Энзели уже реконструировал свои мощности, такие же работы ведутся в портах Баку и Актау). Специалисты считают, что Великий Волжский путь – это не только водная артерия, но и сеть железных дорог и автомобильных магистралей, а также система газо- и нефтепроводов. Поскольку зимой Волга замерзает, существует необходимость более интенсивного использования наземных видов транспорта. Для этого нужно замкнуть железнодорожные ветки по западному и восточному побережью Каспия, подготовить соответствующие ин-

вестиционные проекты, в том числе с участием иностранных партнеров. В частности, большой интерес к возрождению торгового Волжского пути на всем его протяжении проявляют арабские страны. Так, иранская сторона предложила создать в Казани и Терегане постоянные торгово-промышленные выставки «Экономическое сотрудничество городов и стран Великого Волжского пути».

По итогам работы конференции за 2001–2003 годы заключено семь договоров и соглашений о партнерских отношениях и экономическом сотрудничестве городов Каспийского, Балтийского и Поволжского регионов, были проведены исследования в области производительных сил России и экологии этих территорий. На российском участке Волжского пути от Карелии до Дагестана расположены 28 субъектов РФ, здесь проживает 40 процентов населения России и производится более 52 процентов валового регионального продукта. Таким образом, регион оказывает большое влияние на развитие нашего государства в целом.

## От юбилея к юбилею

В 2002 году второй этап конференции открывался тоже в нашем городе и был посвящен его 300-летию. В этом году конференция проходит в рамках подготовки юбилея Казани. По словам вице-губернатора



Санкт-Петербурга Александр Вахмистрова, между двумя городами подписано соглашение о сотрудничестве, в рамках которого намечено несколько мероприятий. Среди них строительство парка 1000-летия Казани с созданием макета Великого Волжского пути и павильонов культурного наследия городов. В центре Казани наши строители проведут Петербургскую улицу и полностью благоустроят прилегающую к ней территорию. Напомним, в Петербурге есть Казанский собор и даже две Казанские улицы. Будет реализована программа реставрации православных храмов в Казани с участием специалистов из Петербурга. На улицах столицы Татарстана появятся современные торговые павильоны, возводить которые будут тоже петербургские строители. Как сообщил глава администрации Казани Камил Исаков, в городе сегодня проживают около 500 блокадников, поэтому в столице Татарстана будет построен памятник в честь содружества двух городов во время Великой Отечественной войны. Решительность, с которой

Казань избавляется от оставшийся до юбилея год от ветхого жилого фонда, находящегося в центре города, была высоко оценена вице-губернатором Санкт-Петербурга Александром Вахмистровым. «Я, конечно, не призываю сносить здания в центре Петербурга бульдозером, упаси Бог, но с аварийными домами на Шкапина-Розенштейна нужно поступать так же», – поделился с журналистами Александр Вахмистров.

В рамках конференции прошло рабочее совещание членов Правительства Санкт-Петербурга и администрации Казани, посвященное подготовке к юбилею столицы Татарстана. Председатель Торгово-промышленной палаты Республики Татарстан Шамиль Агеев высоко оценил уровень подготовки и проведения юбилейных торжеств в Санкт-Петербурге («город на 90 процентов использовал возможности юбилея») и выразил надежду, что Казань учтет удачный опыт своего западного соседа по Великому Волжскому пути.

# КГИОП программирует мансарды



Инвестиционная программа по строительству мансард в исторической части города будет разработана до конца этого года. Об этом сообщила председатель Комитета по использованию и охране памятников Вера Дементьева. Означает ли это, что строители мансард наконец-то дождутся внятных и четко прописанных правил игры в этой сфере?

Этого сейчас не может сказать никто. Вера Дементьева говорит, что программой, в основном, предусмотрена реконструкция «исторических» мансард, прежде всего в Петроградском районе. При этом она подчеркнула, что КГИОП будет весьма жестко стоять на страже исторического центра и всячески пресекать любые попытки незаконного строительства мансард, доводя каждый подобный случай до суда. Вместе с тем, нельзя исключать и возможных обнадёживающих «подвижек» для инвесторов. Если сопоставить мнения представителей ряда ключевых подразделений городского правительства по поводу строительства и реконструкции в историческом центре, то становится ясно, что позиции здесь зачастую диаметрально противоположны, что может привести к формированию нескольких полюсов влияния и внутренней борьбе в правительственном стане. От ее исхода и будет зависеть, что получит «на выходе» инвестор.

## Ревизия центра

Новый главный архитектор Санкт-Петербурга Александр Виктор, в от-

личие от своего предшественника, вполне допускает возможность «реализации» охранной зоны в центре города и смягчения или снятия ряда существующих ограничений.

«Пришло время пересмотреть условия строительства в центре», – считает он. Александр Виктор полагает, что исторический центр надо «разбить» на зоны с разными возможностями для строителей. Чиновник не исключает возможность сокращения охранной зоны, так как считает, что временный регламент высотного регулирования «тормозит развитие центра».

С ним согласен и председатель петербургского филиала Общества охраны памятников истории и культуры Владимир Лисовский. «Сегодня зона включает около семи тысяч архитектурных объектов. Это слишком много», – говорит он. Он также согласен с идеей зонирования центра. Вместе с тем, Владимир Лисовский считает, что значительные участки исторического центра должны стать «табу» для любых строительных работ. В противном случае Петербургу будет нанесен непоправимый ущерб и город по-

теряет свою уникальность, а заодно и привлекательность для иностранных и российских туристов.

Позиция КГИОП более консервативна. Вера Дементьева уверена, что все архитектурные памятники, входящие в охранную зону уникальны. «Что касается инвентаризации охранной зоны, то она уже проходила, в результате чего на правительство был представлен список участков, где возможно строительство», – сказала она. Речь идет о так называемых «лакунах». Месяц назад городское правительство утвердило их перечень. Напомним, что это 300 участков площадью 1 млн кв. метров. Этого, по ее мнению, вполне достаточно.

Различие позиций двух комитетов может сказаться и в вопросе строительства и реконструкции мансард. На сегодняшний день этот сегмент строительного бизнеса остается одним из наиболее проблемных.

## Выходят из «тени»

По сути, строители мансард стали заложниками непродуманной демагогии чиновников. При прежнем составе го-

родского правительства, ряд его руководителей выступили с громкими заявлениями о том, что город всячески поддерживает это направление. Что и понятно. Ведь, помимо реконструкции чердачных помещений, инвестор приводил в порядок и все инженерные коммуникации, тем самым экономя бюджетные средства, выделяемые на нужды ЖКХ. Но со временем законодательное регулирование этой сферы изменилось.

Так, обязательным стало получение согласия жильцов. Теперь, в случае их отказа, инвестор терял все деньги, потраченные на предпроектную подготовку и на уже частично выполненные работы. «Договориться» же с жильцами на деле означало понести дополнительные расходы. Так как город фактически самостранился от решения этой проблемы, «мансардники» были вынуждены идти на различные ухищрения. В частности, скрывать от районных администраций и самих жильцов домов факт реконструкции чердаков под мансарды. Все это привело к целому ряду конфликтов, многие из которых вылились в судебные разбирательства.

# Инвестор новых киловатт

В реализации программы по развитию энергосистемы Петербурга на период до 2010 года сделан первый шаг. За несколько дней до своего отпуска губернатор Валентина Матвиенко и председатель правления ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (ФСК ЕЭС) Андрей Раппопорт подписали Соглашение о сотрудничестве.

По словам Валентины Матвиенко, это Соглашение позволит «за несколько лет построить крайние нужные для города объекты». Речь, прежде всего, идет о строительстве подстанции «Ржевская» (ее проектная мощность – 330 киловатт). Эта подстанция должна «подсобить» подстанции «Восточная», которая сегодня снабжает электростанцией северную и восточную части города. Причем, снабжает неважно –

сказывается недостаточная мощность при активном жилом строительстве в этих районах. ФСК ЕЭС обещает построить новую подстанцию уже к 2008 году, инвестировав порядка 2 млрд рублей.

## ФСК подкормит

Между ФСК и городским правительством достигнута договоренность об участии энергокомпании в строительстве новой подстанции в Центральном

районе мощностью также 330 киловатт. Немаловажное значение имеет и договоренность между городом и ФСК об участии этой компании в разработке генеральной схемы энергоснабжения Петербурга до 2015 года. Последний раз эта схема пересматривалась в 1985 году и давно устарела.

Валентина Матвиенко считает, что все эти меры позволят обеспечить надежное энергоснабжение города, без

ограничения потребления». На первый взгляд, заключенное соглашение – явление весьма положительное для развития энергосистемы города и других отраслей городской экономики. Но есть некоторые сомнения. Они возникают после сопоставления сумм запланированных инвестиций с оценками городских энергетиков касательно реальных объемов необходимых вложений.

## Маловато будет

Так, по мнению генерального директора ОАО «МЭС Северо-Запада» Александра Смирнова, 8 млрд рублей, которые ФСК ЕЭС намерена инвестировать в строительство подстанций «Ржевская» и «Центральная», явно недостаточно. Так, по его оценке, только на постройку одной «Ржевской» надо порядка 8 млрд 200 млн рублей.

В любом случае, объем «евросовских» инвестиций – это совсем немного по

сравнению с «ценой» Программы развития энергосистемы города до 2010 года, которая составляет более 60 млрд рублей. Напомним, что ею предусмотрено, в частности, построить 11 подстанций мощностью 100 киловатт каждая и 13 подстанций мощностью 35 киловатт и выше. Это – не считая «трехсотенных» «Ржевской» и «Центральной». Также предстоит реконструировать 75 и построить 100 километров высоковольтных линий, построить по одному новому энергоблоку для ТЭЦ-5 и Южной ТЭЦ-22, запустить тепломагистраль «Рыбацкая-2», «Пороховская-2» и «Софийская». Все это потребует колоссальных вложений.

Так что, переоценивать значение заключенного с ФСК соглашения не стоит. Львиная доля расходов на приведение в порядок своего энергохозяйства по-прежнему будет лежать на плечах ОАО «Ленэнерго» и городского бюджета.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

**БИО ЭКОЛОГИЯ** **СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ**  
**МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ**

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

Лиц. СЗ ДПР № 02512 от 20.12.2000

**НАМ 7 ЛЕТ** **РАБОТАЮТ БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ**

**РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК**

● **МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ ЛУЧШИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ**  
● **ГИБКАЯ СИСТЕМА СКИДОК**  
● **ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ БИОТУАЛЕТЫ КАНАДСКОГО ПРОИЗВОДСТВА**

ООО «БИОЭКОЛОГИЯ»  
WWW.TUALET.SP.BU  
MARKET-BIOEC@SP.RU

195197 Санкт-Петербург, Полюстровский пр., 66,  
тел./факс: 591-74-89, 591-74-73 (многоканальный)

**Пограничный отдел капитального строительства ФСБ РФ по СЗ и АР приглашает предприятия и организации к участию в открытом конкурсе по выбору организации для выполнения предпроектных проработок и согласований, проектных работ**

**Наименование работ:**

1. Проектирование 12–16–этажного жилого дома в Приморском районе г. Санкт Петербурга.
2. Проектирование 12–этажного жилого дома в Красносельском районе г. Санкт Петербурга.

**Основные условия для участников конкурса:**  
участником конкурса может быть организация, имеющая действующую лицензию и опыт выполнения проектных работ.

**Место получения конкурсной документации и представления заявок на конкурс:**  
191015, г. Санкт Петербург, ул. Кавалергардская, д. 40, ПОКС ФС РФ по СЗ и АР, тел.: (812) 278-65-64, тел./факс: (812)271-45-86, 271-70-95.

Заявки представляются нарочным или почтой.  
Дата окончания приема заявок на участие в открытом конкурсе – **до 17.30 часов 17 августа 2004 г.**

**Время и место проведения открытого конкурса:**  
18 августа 2004 года, в 11.00 в здании СЗРПУ ФСБ РФ, г. Санкт Петербург, ул. Кавалергардская, д. 40.

**Срок заключения контракта:** в течение 15 дней с момента признания заявки, выигравшей в конкурсе.

## ФИНАНСОВЫЕ НОВОСТИ

### С думой о банкротстве...

Государственная дума приняла в трех чтениях поправки в закон «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций», направленные на поддержание стабильности банковской системы и обеспечение защиты интересов кредиторов. Законопроект возлагает на кредитную организацию обязанность незамедлительно разработать план мер по финансовому оздоровлению в случае возникновения угрозы банкротства. Центральный банк РФ наделяется правом требовать от кредитной организации созыва общего собрания акционеров или совета директоров для принятия необходимых решений по предупреждению банкротства, а также назначить временную администрацию банка. Неблагополучным коммерческим банкам законопроект предписано уведомлять Банк России о совершении крупных сделок с имуществом, которые могут повлечь негативные для кредиторов последствия. Члены совета директоров кредитных организаций, признанные судом виновными в ее банкротстве, могут быть лишены права занимать должности руководителей банков.

### ЦБ разъяснил правила страхования

Банк России обнародовал указание «О применении территориальными учреждениями Банка России Указания Банка России от 16.01.2004 №1379-У «Об оценке финансовой устойчивости банка в целях признания ее достаточной для участия в системе страхования вкладов». Целью издания указания является оказание методологической помощи банкам и территориальным учреждениям ЦБ РФ, направленной на единообразное применение нормативного акта Банка России при принятии решения о соответствии банка требованиям к участию в системе страхования. Документ содержит методические рекомендации по оценке «прозрачности» структуры собственности банков, подавших ходатайство о вступлении в систему страхования вкладов.

### Государство активно кредитует

В июне Банк России заметно увеличил кредитование банков. За месяц объем кредитов, выданных им кредитным организациям-резидентам, увеличился на 3 млрд рублей и достиг максимальной с ноября 2002 года отметки в 3,7 млрд рублей. Такого прироста за месяц не было с августа 1998 года. Эксперты полагают, что показатели июля могут быть еще выше. Однако сейчас июльской статистики пока недостаточно, чтобы оценить влияние кризиса на банковскую систему.

### МБРР поможет Санкт-Петербургу

Министр культуры и массовых коммуникаций Александр Соколов и директор Всемирного банка по России Кристилина Георгиева подписали соглашение о выделении займа в \$161,1 млн для финансирования проекта экономического развития Санкт-Петербурга. Заем будет предоставлен петербургскому правительству на 17 лет. Софинансирование проекта со стороны Правительства РФ составит \$78,7 млн. Цель проекта – поддержка деятельности Правительства Санкт-Петербурга в проведении реформ в области экономической политики, а также поддержка мероприятий российского правительства, направленных на сохранение исторического наследия на территории северной столицы РФ. Заем состоит из двух компонентов: городского и федерального. Средства по городскому компоненту (\$100 млн) предоставляются в форме бюджетозаменяющего займа.

### Пересмотрены рейтинги банков

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings объявило о понижении индивидуального рейтинга банка «Ак Барс» с уровня «D» до уровня «D/E». Рейтинг был помещен в список на понижение в январе 2004 года. Другие рейтинги банка подтверждены: долгосрочный рейтинг банка – на уровне «B-», краткосрочный – на уровне «B» и рейтинг поддержки – 5. Прогноз по долгосрочному рейтингу – «стабильный». A Standard & Poors изменил прогноз по рейтингам «Альфа-Банка» с «позитивного» на «стабильный» и подтвердил долгосрочный кредитный рейтинг контрагента «B» и краткосрочный кредитный рейтинг контрагента «C», равно как и рейтинг по национальной шкале «ruA+».

### Заработали карточки «Гута-банка»

Международная платежная система MasterCard International возобновила в полном объеме эквайринговую деятельность «Гута-Банка». Это позволит обеспечить прием карт MasterCard и Maestro в торговых-сервисных предприятиях. В течение ближайшей недели карты MasterCard и Maestro «Гута-Банка» начнут обслуживаться в обычном режиме во всех банкоматах других банков и торговых точках, принимающих карты данной платежной системы, в России и за рубежом.

### Французы купили «Русский стандарт»

Розничное подразделение BNP Paribas – Cetelem – приобрело у основателя российского банка Рустама Тарики 50 процентов акций ЗАО «Русский стандарт», которому принадлежит 90 процентов акций одноименного банка. Сделка стала первой в истории российского банковского бизнеса. Впервые зарубежное финансовое учреждение покупает акции в существующем российском банке. Сделка заставила международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service пересмотреть рейтинги российского банка в сторону возможного повышения. На пересмотр поставлены долгосрочный депозитный и необеспеченный долговой рейтинг, которые находились на уровне «Ba3». Однако, Moody's пока не будет пересматривать рейтинг финансовой устойчивости банка «D-» и стабильный прогноз по нему.

### Петербургский банк переехал в Москву

Банк «МЕНАТЕП Санкт-Петербург» завершил перенос головного офиса в Москву. В Петербурге от банка остался лишь региональный центр. Директором новой структуры в ранге вице-президента банка стал Феликс Блинов – московский петербуржец, до недавнего времени занимавший пост вице-президента банка «Еврофинанс».

### «Автобанк-НИКойл» размещает паи

Банк «Автобанк-НИКойл» выступил региональным партнером Управляющей компании «Аккорд Эссет Менеджмент» по первичному размещению паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Строительные инвестиции», находящегося под управлением ФК «Уралсиб». ПИФ «Строительные инвестиции» объединяет средства инвесторов для вложения в объекты жилой и коммерческой недвижимости. Первичное размещение паев пройдет на сумму до 1,44 млрд рублей. Приоритетным направлением инвестиций этого фонда является строительство жилых домов типовой застройки на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также городов, находящихся на территории Центрального федерального округа Российской Федерации.

ПОДГОТОВИЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

# Ипотека подешевеет за счет нотариусов

Госдума в третьем чтении приняла восемь законов из пакета по формированию рынка доступного жилья. После вступления в силу этих документов граждане могут рассчитывать на некоторое удешевление ипотечных кредитов. В первую очередь это произойдет за счет снижения стоимости нотариального удостоверения ипотечных договоров. Например, если сегодня услуги нотариуса обходятся в 1,5 процента от суммы соглашения, то после утверждения изменений в законодательство при залоге жилых помещений придется платить не более 200 рублей.



Основная цель пакета законов – способствовать снижению стоимости банковских ипотечных кредитов. Власти также рассчитывают на снижение цен на недвижимость за счет отмены некоторых налогов.

В частности, поправки в статье 284 второй части Налогового кодекса устанавливают для операций с ипотечными ценными бумагами ставку налога на прибыль в размере 15 процентов (до сих пор – 24 процента). Для ипотечных ценных бумаг и муниципальных обязательств налог составит 9 процентов. Снижение платежей может достаточно быстро отразиться на ставках по ипотечным договорам. Например, в нашем городе активно готовится к работе Санкт-Петербургское ипотечное агентство. Эта структура получает кредитный ресурс из федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, которое в свою очередь привлекает средства за счет выпуска ценных бумаг. После снижения налога на эти ценные бумаги стоимость кредитного ресурса может подешеветь, а значит, станут менее обременительными и кредиты, получаемые гражданами.

Снижение стоимости нотариального оформления станет заметно еще быстрее. При оформлении договоров залога жилых помещений, услуги нотариуса подешевеют с 1,5 процента от суммы договора до 200 рублей. Удостоверение договоров с недвижимым имуществом будет обходиться в 0,3 процента, но не более 3 тыс. рублей.

Небесполезны и поправки в статье 220 и 224 второй части Налогового кодекса. Они позволяют получить полный налоговый вычет при продаже квартиры, если она находилась в собственности не менее трех лет. До сих пор на льготу можно было рассчитывать, только если имущество находилось в собственности не менее пяти лет. В тех случаях, когда квартира перепродавалась совсем недавно, максимальная сумма налогового вычета будет составлять 1 млн рублей.

Новые послабления предусмотрены и для тех, кто может рассчитывать на получение беспроцентного кредита в банке или любой дру-

гой организации. Пока такие ссуды облагаются налогом в 35 процентов. После принятия поправок, налог отменят вовсе.

Необходимо сказать, что усилия властей по снижению стоимости оформления ипотечных договоров можно только приветствовать. Ведь если, собственно, выплаты по ипотечному кредиту сегодня составляют от 15 до 18 процентов годовых в валюте, то различные косвенные расходы увеличивают цену ссуды еще на 3-4 процента.

Некоторые налоговые послабления предусмотрены и для застройщиков. Поправки в статье 256 второй части Налогового кодекса разрешают делать амортизационные отчисления на переданные им в пользование объекты инженерной инфраструктуры. Поправки в статье 146 и 149 второй части Налогового кодекса освобождают операции по продаже земельных участков и жилых помещений от НДС. Однако это на работе застройщиков практически не отразится. Перепродажа земли, в большинстве случаев, осуществляется через переуступку прав на специально созданные компании, а НДС при продаже квартир не платится за счет заключения договоров долевого участия. Правда со временем это может привести к тому, что строители отойдут от схемы финансирования строительства за счет дольщиков и начнут работать с банковскими кредитами. Одновременно с различными послаблениями, депутаты ужесточили санкции для застройщиков, срывающих сроки сдачи объектов. Поправки в статье 8 закона «О плате за землю» предусматривают, что во время, отведенное на строительство дома (три года), инвесторы будут платить земельный налог по двукратной ставке. Если работы удалось завершить в срок, половину выплата суммы вернут. Если же сроки сорваны, то ставка земельного налога увеличивается до четырехкратной. Менее жесткие наказания предусмотрены для частных лиц. Земельный налог для них будет удваиваться, но только если дом так и не будет построен аж за 10 лет.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

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

# Крупные арендаторы не захотели ждать

На конец года отложена сдача второй очереди торгового центра «Андреевский», расположенного на углу Большого проспекта и 6-ой линии Васильевского острова (прежний срок – август). В результате, две крупные компании, уже заключившие предварительное соглашение об аренде больших помещений и даже внесшие авансы, отказались от сотрудничества. Фирмы, претендующие на небольшие площади, готовы дожидаться сдачи комплекса.

Официальным застройщиком проекта является ЗАО «Андреевский». Генеральный подрядчик – «Фирма «Фивен». Получением всех согласований, подбором арендаторов и разработкой стратегии проекта занимается компания «Бизнес Линк Истейт».

Общая площадь рынка, имеющего историческое значение, составляет около 9500 кв. метров, полезная – 7500 кв. метров. Из них 5500 кв. метров выделены под магазины, остальное – под офисы.

Первая очередь проекта, предусматривавшая реконструкцию примерно 50 процентов площадей, расположенных ближе к Большому проспекту, уже завершена.

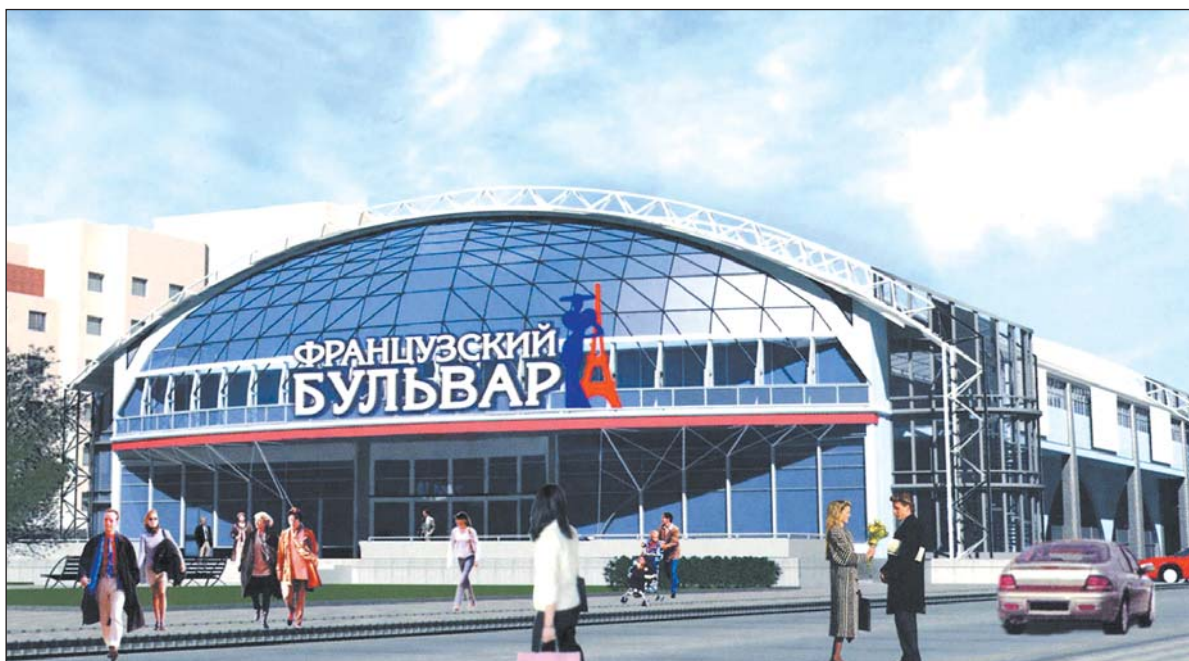
Памятник федерального значения передан компании в инвестиционную аренду сроком на 49 лет (до 2049 года). Консолидированные арендные платежи за весь срок аренды (около \$700 тыс.) уже выплачены государству при заключении соглашения. Общая стоимость проекта оценивается в \$6 млн. Сегодня 95 процентов помещений первой очереди сданы. На вторую очередь сформирован «лист ожиданий». Компании, вошедшие в этот перечень, объявили о готовности стать арендаторами комплекса и внесли в доказательство серьезности своих намерений небольшие авансы. Такие предварительные соглашения покрывают 100 процентов второй очереди комплекса.

Вместе с тем, процесс поиска постыльцев шел достаточно сложно. Дело в том, что требования КГИОП накладывали ограничения на расширение въездов в здание. Это сразу отсекало целый ряд потенциально привлекательных клиентов – продуктовые супермаркеты. Этим компаниям необходимо организовать «поточный» подвоз товара, а охранные требования этого не позволяют. По той же причине не удалось заключить соглашения с компанией Макдональдс.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

## СПРАВКА

«Бизнес Линк Истейт» владеет офисно-торговым комплексом «Платинум», расположенного по адресу: улица Большая Морская, дом 30. Помещения комплекса – их общая площадь 6 тыс. кв. метров – откроются осенью нынешнего года. Собственность фирмы и бизнес-центр «Елизаветинский» (13-я линия В.О., дом 14), общая площадь которого также 6 тыс. кв. метров.



В нашем городе рынок строительства крупных торгово-развлекательных центров поделен между восемью инвесторами. Сегодня компания «Макромир» реализует три проекта, еще три находятся в подготовительной стадии. Руководство фирмы уверено в том, что успешность предприятия зависит, главным образом, от местоположения будущего комплекса.

# Ориентация «по месту»

Два года назад (оформление документов приходится на август 2002 года) компания приобрела у Фонда имущества недостроенный телецентр рядом со станцией метро «Пионерская», на углу Коломяжского проспекта и проспекта Испытателей и прилегающую территорию общей площадью 7 га. Когда-то на участке площадью более 40 тыс. кв. метров планировалось построить комплекс зданий телецентра. ЗАО «Макромир» заплатило \$6,9 млн за недостроенный объект, за счет первого взноса (\$1,8 млн), полученного от компании, ГТРК «Петербург – Пятый канал» смогла погасить свои долги. На момент заключения сделки аппаратно-студийный блок здания был готов на 90 процентов, на 20 процентов – концертная студия и производственные помещения. Масштабно задуманный «недострой» стоял около 15 лет, что сказалось на техническом состоянии конструкций зданий.

## О планах

Сегодня, по словам директора по маркетингу и продажам компании «Макромир» Игоря Рогулина, выполнены и согласованы предпроектные разработки. Начинается этап рабочего проектирования, к которому подключатся крупные арендаторы будущего «Сити Молла», с ними ведутся переговоры. Над архитектурным проектом здания работает Сергей Шмаков, он же в свое время проектировал и телецентр. Из существующих сегодня на площадке трех

корпусов меньшим изменениям подвергнется киноконцертная студия, которая будет реконструирована под десятизальный кинотеатр. От двух других корпусов останется лишь каркас, вся «начинка» будет перепланирована с учетом нового функционального назначения зданий. Здесь построят просторные помещения для торговли и развлечения с высотой потолка 6 метров, с 12-метровыми проходами и стеклянными витринами. Кроме того, на участке возведут четвертое здание – гипермаркет. Вместо планировавшегося пятого корпуса решено построить большую парковочную зону (в комплексе не будет подземного гаража). Парковки разместятся и по периметру участка, а во внутреннем дворе планируется сделать рекреационную зону с фонтаном. Между собой здания будут соединяться галереи на уровне второго этажа. По мнению Игоря Рогулина, новый центр можно назвать объектом городского значения, «поскольку в 20-минутной доступности проживает около 1 млн 200 тыс. жителей». Ежедневный поток пассажиров на вход в станцию метро «Пионерская» составляет более 75 тыс. человек. Завершение строительства третьей очереди центра ожидается в конце 2006 – начале 2007 годов.

Соизмеримый по масштабу объект собирается построить «Макромир» и рядом со станцией метро «Московская». Это «Галерея Граф Орлов», которая разместится на территории бывшего завода «Пигмент».

Общая площадь составит 72 тыс. кв. метров (пригодная для аренды – 45 тыс. кв. метров).

«Макромир» предпочитает сотрудничать с разными архитектурными мастерскими. Так, комплекс «Французский бульвар» (у станции метро «Ленинский проспект») проектировала компания «Проектсервис», «Родео Драйв» (на пересечении трех проспектов: Культуры, Северного и Луначарского) – «Петроинжиниринг». Поддерживаются деловые контакты с «ЛенНИИпроект» и «Студией 44». Среди проектов, находящихся в подготовительной стадии: гипермаркет строительных товаров на Дальневосточном проспекте в Невском районе (сегодня все проблемы, связанные с рекультивацией земли, решены); центр на пересечении проспектов Энтузиастов, Индустриального, Косыгина и улицы Передовиков в Красногвардейском районе; комплекс на пересечении Комендантского проспекта и Долгоозерной улицы в Приморском районе.

## О наболевшем

По мнению Игоря Рогулина, в европейских странах процесс проектирования и строительства таких объектов выглядит совсем по-другому: «Там администрация города проводит исследование, в результате выясняется, где и что лучше строить. Привлекаются к работе крупные маркетинговые фирмы, выбираются удачные, по мнению экспертов, участки и только потом проводят конкурс среди девелоперов. Причем,

предоставляются большие территории: от 10 до 50 га. После этого у победителя конкурса спрашивают, чем может город помочь в реализации проекта». Игорь Рогулин уверен, что торгово-развлекательные центры должны возводиться не «стихийно», на случайно полученных участках, в том числе в промышленных зонах, а «планомерно», причем городские власти должны быть заинтересованы в создании торгово-развлекательной инфраструктуры. У нас же все возникающие проблемы застройщик вынужден решать самостоятельно, хотя всем известно, что торговых и развлекательных объектов в спальных районах города явно недостаточно. Кроме того, по статистическим данным компании, ввод в эксплуатацию объекта общей площадью 20 тыс. кв. метров (такого, как «Французский Бульвар») дает возможность трудоустроить от 400 до 500 человек, каждый день через комплекс проходит восемь-девять тыс. посетителей.

Пока компания не рассматривает варианты своего присутствия в других городах страны. В Москве, по мнению Игоря Рогулина, операторов на этом рынке достаточно, в том числе и крупных иностранных фирм. В Москве и Петербурге возводятся интересные, с точки зрения архитектурного воплощения, здания торгово-развлекательных центров. «А прав окажется тот, кто правильно выбрал место и правильно разработал концепцию», – считает девелопер.

ИРИНА БАРЧУК

## Разрешение на проектирование и строительство

Принято на заседании Правительства Санкт-Петербурга

1. Красногвардейский район	северо-западнее дома 29, корп. 1, лит А по проспекту Наставников	торгово-развлекательный комплекс
2. Красногвардейский район	западнее дома 9, лит. А по Хасанской улице (участок №1)	автоматизированный магазин
3. Невский район	северо-восточнее пересечения Дальневосточного проспекта и улицы Крыленко	многофункциональный культурно-досуговый центр
4. Приморский район	северо-западнее дома 50, лит. А по Полевой Сабироской улице	торговый комплекс по продаже автозапчастей
5. Невский район	на пересечении Дальневосточного проспекта и улицы Антонова-Овсеенко, в квартале 7 А района Севернее улицы Новоселов	многофункциональный культурно-досуговый центр
6. Василеостровской район	северо-западнее пересечения Наличной улицы и Наличного переуллка	АЗС
7. Фрунзенский район	южнее дома 5, лит. Б по Балканской улице	жилой дом со встроенными помещениями
8. Невский район	западнее дома 45, корп. 1 по улице Тельмана	жилой до со встроенно-пристроенными помещениями под размещение стоматологической поликлиники.
9. Фрунзенский район	западнее дома 37, корп. 1 по Софийской улице	жилой дом
10. г.Пушкин	восточнее дома 11/6, лит. А по улице Архитектора Данини	жилой дом
11. Красногвардейский район	проспект Энергетиков, дом 19	административно-складское здание
12. Курортный район	г. Сестрорецк, южнее дома 275, лит. А	жилой дом

# Таунхауз с видом на озеро



Масштабы так называемой «уплотнительной застройки» настолько напугали петербуржцев, что они протестуют практически против каждого нового строительства. Но есть и справедливые опасения граждан, с которыми они обращаются к депутатам Законодательного собрания.

По словам депутата Александра Редько, городские власти и застройщик – фирма «Плазма» – не исполняют, изданный КГА приказ «Об утверждении проекта зонирования территории в районе Суздальских озер». Городское правительство в декабре 2003 года подготовило и выпустило в свет распоряжение №168-с «О проектировании и строительстве малоэтажного жилого дома по адресу: Выборгское шоссе, дом 140». В соответствии с ним, стройка ведется в так называемой зоне «В», то есть в полосе сложившейся усадебной застройки. В соответствии с правилами, плотность застройки с размещением таунхауза на каждом участке не должна превышать 50 процентов, а высота зданий – 12 метров до конька кровли (высота трехэтажного дома).

Однако, по словам депутата, фирма «Плазма» ведет строительство многоквартирного комплекса «Каскад». Фасад строящегося здания выходит на берег Нижнего Большого Суздальского озера. При этом, как сообщает г-н Редько, «вместо разрешенного трехэтажного здания возводится пятый этаж при высоте каждого этажа порядка 3-4 метров».

В своем запросе губернатору Александр Редько просит сообщить, какие разрешительные документы были получены инвестором, проведена ли экологическая экспертиза про-

екта застройки и каковы результаты общественного обсуждения инвестиционного предложения. Одновременно он интересуется нормативами расстояний между строящимся объектом и кромкой озера, а также между домами на разных участках.

Валентина Матвиенко в своем ответе сообщает, что в числе разрешительной документации инвестору выдано архитектурно-планировочное задание на проектно-изыскательские работы, а также разрешение на проектирование и строительство малоэтажного жилого дома. Предпроектные проработки были согласованы Центром госсанэпиднадзора в Санкт-Петербурге, «Балтводхозом», а также Управлением садово-паркового хозяйства и другими службами. Но как оказалось, до настоящего времени по проекту не получено заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы. По поводу общественного обсуждения из Смольного сообщают, что «о предполагаемом строительстве жилого дома было осуществлено информирование жителей». Вопрос обсуждался на заседании межведомственной комиссии по градостроительному зонированию для отдельных территорий в Выборгском и Приморском районах, которая и приняла положительное решение.

Участок строительства находится не в зоне действия особо строгих ограничений (бе-

реговая полоса шириной 20 метров), в которой запрещены любые строительные работы, а в зоне В-3. В соответствии с действующими нормативами, на этой территории действительно установлено ограничение по высоте, что и было записано в архитектурно-планировочном задании (АПЗ).

Для рассмотрения спорных вопросов о зонировании территорий и была создана Межведомственная комиссия при КГА, решения которой носят рекомендательный характер. Распоряжение КГА «Об утверждении проекта зонирования территории в районе Суздальских озер», регламентирующее строительство в Парголово и Коломягах будет действовать до тех пор, пока для этого района Законом Санкт-Петербурга не будут утверждены Правила землепользования и застройки.

Однако губернатор не скрывает, что в данном случае строительство «ведется с нарушением требований выданной разрешительной документации». На этом основании Управлению Госархстройнадзора по Санкт-Петербургу и Государственной административно-технической инспекции дано указание о проведении проверки. Кроме того, вопрос о судьбе стройки рассмотрит городская строительная комиссия при губернаторе.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

## Встретимся в суде

Волна «антиуплотнительных» протестов докатилась до тихого Пушкина. 3 августа около восьмидесяти местных жителей встали в пикет у здания районной администрации. Их основным требованием было запретить уплотнительную застройку в квартале, ограниченном Оранжевой, Магазиной, Конюшенной улицами и Октябрьским бульваром.

По этому адресу строительная фирма «СтройСвет» намерена построить элитный 40-квартирный жилой дом со встроенной полуподземной автостоянкой. Постановление, санкционирующее строительство, было принято Правительством Санкт-Петербурга 28 января этого года.

Несмотря на то, что стройка официально разрешена, жильцы домов, расположенных в упомянутом квартале (это 10 домов с населением 1 тыс. человек) считают, что она нанесет непоправимый вред зеленым насаждениям. По данным инициативной группы, в ходе строительства будут уничтожены 48 деревьев ценных пород и 150 кустов. Также, жильцы считают, что, поскольку дом элитный, то каждая из поселившихся в нем семей будет иметь по несколько автомобилей. Это, считают они, нанесет вред экологии и будет мешать жителям окрестных домов. На их взгляд, строительство не оставит места для размещения мусорных контейнеров и помой придется выносить за пределы квартала.

По словам лидера инициативной группы Игоря Манухина, жильцы ведут свою борьбу уже давно. По его словам, у него скопилось «несколько томов» переписки с официальными инстанциями. Ответ, как правило, один и тот же: поскольку все согласования пройдены, то препятствий для строительства нет. Пройшедшая недавно встреча инициативной группы жильцов с главой Пушкинской районной администрации также ни к чему не привела. Глава пообещал «разобраться», но никаких конкретных мер не последовало. «Перед выборами губернатора Петербурга мы встречались с Валентиной Ивановной Матвиенко, и она пообещала нам помочь. Но в январе она поставила свою подпись под постановлением, разрешающим строительство», – сетует г-н Манухин.

Утратив веру в помощь чиновников, жильцы решили доказать свою правоту в суде. Но в апреле Пушкинский районный суд отказал им в рассмотрении искового заявления. В ответ инициативная группа подала жалобу в Санкт-Петербургский городской суд. В начале июля он признал возврат искового заявления незаконным и обязал Пушкинский районный суд рассмотреть это дело.

По словам Игоря Манухина, жильцы квартала будут продолжать свою борьбу несмотря ни на что. Он считает, что проблема уплотнительной застройки сегодня очень актуальна для Пушкина, и власти должны четко обозначить свою позицию по этому вопросу.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО



Прием заявок  
с 28 июля по 23 августа 2004 г.  
Задаток должен поступить  
на счет Фонда имущества  
не позднее 24 августа 2004 г.

Телефоны:  
(812) 117-00-38,  
117-04-38, 117-04-92.  
www.property-fund.ru

### Аукционы по продаже аварийных объектов недвижимости с земельными участками, являющимися имуществом казны Санкт-Петербурга 27 августа 2004 года в 11.00

Адрес	Общая площадь здания(кв. м)	Площадь земельного участка(кв. м)	Начальная цена (руб.)	Сумма задатка (руб.)
Аварийное двухэтажное жилое здание с мансардой. Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 113, лит. А	515,2	1 565	1 995 970	399 194
Двухэтажное жилое здание. г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 27, лит. А	725,8	1 650	6 854 289,60	1 370 857,92
Четырехэтажное нежилое здание. Санкт-Петербург, 1-й Рабфаковский пер., д. 3, лит. А	2 626,96	12 090	68 121 996,25	13 624 399,25

Аукционы состоятся в Фонде имущества Санкт-Петербурга по адресу: пер. Гривцова, д. 5

# Ипотека осваивает первичный рынок

Общее количество ипотечных кредитов, выданных в прошлом году в Санкт-Петербурге, не превышает 550 ссуд. В отличие от московской практики, в Северной столице кредиты по ипотечным программам выдаются, в основном, на покупку готовых квартир. Однако с этого года многие петербургские банки начали предоставлять жилищные ссуды на приобретения недвижимости на первичном рынке. По оценкам некоторых компаний-застройщиков, именно такой вид кредитования будет пользоваться большой популярностью у покупателей жилья и поспособствует развитию ипотеки в целом. К такому выводу пришли представители строительных организаций и банков на встрече, посвященной данной проблеме.

После подписания ряда соглашений между Правительством Санкт-Петербурга и банками о сотрудничестве по созданию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, перспективы развития ипотеки стали более осязаемыми. На сегодняшний день не менее 24 банков участвуют в этой программе и заявляют о своем намерении расширять ипотечное направление своей деятельности. Говоря о динамике обращений населения за ипотечными кредитами, представители петербургских банков отмечают скачкообразный характер потребительского интереса к ипотеке. «Сразу после того, как в прессе проходят сообщения, касающиеся данного вопроса, к нам поступает немало звонков от людей, и

многие из них становятся результативными», – рассказала Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного и потребительского кредитования Санкт-Петербургского филиала ОАО «Внешторгбанк». – После того, как эта тема перестает на какое-то время широко освещаться в средствах массовой информации, уменьшается и количество обращений наших клиентов». Эту мысль продолжил Антон Борисенко, заместитель управляющего филиала «Санкт-Петербургский» АКБ «Российский капитал»: «В этой связи сейчас перед обществом стоит задача – обеспечить свободный доступ граждан к данному продукту и, тем самым, обеспечить людей доступным жильем. А для этого необходимо осуществить комплекс мер,

связанных не только с понижением процентной ставки, о котором так много говорится в последнее время, а с развитием инфраструктуры рынка, усовершенствованием механизма расчетов».

Главное, что пытаются донести до сознания своих потенциальных клиентов банкиры, это то, что ипотечная схема приобретения жилья дает больше гарантий как покупателям, так и продавцам. «В такой ситуации между покупателем и продавцом стоит банк, который защищает интересы обеих сторон», – считает начальник отдела по организации продаж ОАО «Промышленно-строительный банк» Арина Басова, – и сам процесс приобретения жилья становится гораздо проще».

Самым простым и распространенным на сегодня способом купить квартиру, используя ипотечный кредит, считается приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости. Об этом можно судить хотя бы по тому, что большинство банков Петербурга предлагают свои ипотечные программы только на покупку готового жилья. Причины этого явления связаны, видимо, с общими трудностями взаимоотношений финансовых структур с участниками первичного рынка. Кредитовать застройщика – сложная задача, потому что у большинства строительных фирм нет необходимого залога, и выставить что-то в обеспечение кредита, кроме «пятна» застройки, как правило, им нечего. И с этим связаны проблемы многих заемщиков.

Поэтому выдача кредитов на приобретение строящегося жилья – специфический вид ипотеки. Сейчас банки, сотрудничающие с застройщиками в части выдачи жилищных ссуд, предоставляют кредиты под залог прав требования, и этот механизм не только работает, но и позволяет надеяться на успех ипотечного бизнеса. «Доходы от сделок на первичном рынке составляют примерно треть от годового оборота всего рынка недвижимости, включая вторичный рынок, и достигают порядка \$1 млрд в год. И если предположить, что хотя бы половина покупателей на первичном рынке будет приобретать жилье с помощью ипотеки, то получается вполне выгодный финансовый бизнес с миллионными оборотами», – подсчитал Максим Соболев, начальник отдела маркетинга ЗАО «Северный город».

По словам Максима Соболева, результаты исследования, проведенного компанией «Северный город» в 2002 году, показали, что 35 процентов потенциальных покупателей нового жилья выражают готовность приобрести квартиру посредством ипотечного кредитования. В настоящее время эта цифра достигает 45 процентов. «Рост популярности ипотеки на первичном рынке объясняется тем, что теперь большинство людей, стремясь улучшить свои жилищные условия, принимают решение о покупке новой квартиры, в которой никогда никто не жил, которая может быть изначально построена так, как хочется человеку. Таким образом, уже сего-

дня оценки потребительского спроса на услугу, которая только начинает обороты, достаточно велики», – заверила Арина Басова.

Велики и надежды всех заинтересованных в этом вопросе сторон на то, что ипотека все-таки приживется в городе на Неве. Потребителей волнует вопрос: будут ли в дальнейшем снижаться процентные ставки на ипотечные кредиты, которые все больше стремятся к общемировым (ставки по разным ипотечным программам варьируются сегодня от 10 до 15 процентов), и не прогадают ли те покупатели, которые возьмут ссуду сегодня, если завтра ставки опять снизятся. «Нет, не прогадают», – ответил Антон Борисенко. – Ведь не прогадали же те, кто купил квартиру в 2000 году, когда средняя стоимость жилья была 200 долларов, а сегодня она равняется 1 тысяче».

«Принципиальное отличие ипотеки как раз и заключается в том, что люди не платят вперед за то, что получат потом. Они сначала получают квартиру, условно говоря, сразу, как только появилась такая необходимость, не дожидаясь окончания многолетних накоплений, живут в ней, получают ее в собственность, и только потом полностью выплачивают ее», – разъяснил Максим Ельцов, начальник финансового отдела корпорации «Петербургская недвижимость». – А это и есть то, что называется жить здесь и сейчас».

ПОДГОТОВИЛА АЛЕКСАНДРА ТЕН



Антон Борисенко, заместитель управляющего филиала «Санкт-Петербургский» АКБ «Российский капитал»



Арина Басова, начальник отдела по организации продаж ОАО «Промышленно-строительный банк»



Максим Ельцов, начальник финансового отдела корпорации «Петербургская Недвижимость»



Максим Соболев, начальник отдела маркетинга ЗАО «Северный город» (Холдинг RBI)



Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного и потребительского кредитования Санкт-Петербургского филиала ОАО «Внешторгбанк»

## ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

# Предложение об уплате штрафа как способ досудебного урегулирования налогового спора

Институт налоговой санкции и все связанные с ним правоотношения не случайно являются объектом пристального внимания налогоплательщиков и налоговых органов. Это и понятно, ведь здесь могут быть применены меры государственного принуждения, затрагивающие права и интересы каждого налогоплательщика.

Важнейшей предпосылкой соблюдения законности в сфере налоговых санкций является безупречность формы и содержания налогового законодательства, в первую очередь – Налогового кодекса РФ (НК РФ). Между тем, исследование юридической природы налоговой санкции, понимаемой, согласно НК, как мера ответственности за совершение налогового правонарушения, свидетельствует о несовершенстве юридической техники в этом вопросе. Недостатки НК затрудняют его эффективное применение в части взыскания налоговых санкций.

Процесс взыскания налоговых санкций не следует отождествлять с такими процедурами, как проведение выездной или камеральной налоговых проверок либо с производством по делу о налоговом правонарушении. В соответствии с НК, после вынесения решения о привлечении налогоплательщика (иного лица) к ответственности за совершение налогового правонарушения соответствующий налоговый орган обращается в суд с иском о взыскании с него соответствующей санкции. Далеко не всегда налоговая проверка имеет своим продолжением производство по делу о налоговом правонарушении и взыскание налоговых санкций. По моему мнению, перечисленные стадии представляют собой отдельные взаимосвязанные элементы такого института, как налоговый контроль. И хотя действующее законодательство не дает определения этого понятия, ясно, что речь идет о регламентированной налоговым законодательством деятельности специальных уполномоченных органов по проверке соблюдения законности в сфере налоговых правоотношений.

Процесс взыскания налоговых санкций состоит из следующих действий налоговых органов: предложение налогоплательщику (иному лицу) добровольно уплатить соответствующую сумму налоговой санкции, предъявления искового заявления в суд.

В качестве третьей стадии можно было бы выделить исполнение судебного решения и осуществление фактического взыскания в соответствии с ГПК РФ и Федеральным законом «Об исполнительном производстве». Однако эта стадия уже выходит за рамки налоговых правоотношений.

Вторая стадия не вызывает трудностей, поскольку в НК четко изложен порядок предъявления искового заявления в суд. Остановимся поэтому только на первой (досудебной) стадии взыскания налоговой санкции. НК ввел досудебный порядок разрешения спора о применении мер ответственности за налоговое правонарушение. В соответствии с НК, после вынесения решения о привлечении лица к ответственности и до обращения в суд налоговый орган обязан предложить налогоплательщику (иному лицу) добровольно уплатить соответствующую сумму санкции. Но форма, в которой делается это предложение, не определена. На этом основании некоторые правоведы считают, что «досудебный порядок урегулирования спора может считаться соблюденным, если предложение о добровольной уплате налоговой санкции изложено как в отдельном документе, так и в решении о привлечении к ответственности за налоговое правонарушение». Действительно, это предложение может содержаться в такого рода решении.

Резолютивная часть решения налогового органа о привлечении налогоплательщика к ответственности за совершение налогового правонарушения должна содержать ссылку на НК, предоставляющую право руководителю (заместителю руководителя) налогового органа выносить решение о привлечении налогоплательщика к ответственности за совершение налогового правонарушения. Должны быть также указаны: суммы налогов (сборов), подлежащие уплате в бюджет; суммы начисленных пеней за несвоевременную уплату налогов (сборов); суммы исчисленных в завышенных размерах налогов (сборов). Необходимо указать и статьи НК, предусматривающие меры ответственности за конкретные налоговые правонарушения и применяемые к налогоплательщику меры ответственности, а также предложения по устранению выявленных нарушений и добровольной уплате соответствующих сумм налоговых санкций в срок, указанный в требовании. Но в НК не указано, что решение о привлечении налогоплательщика к ответственности должно включать в себя предложение о добровольной уплате налоговых санкций. Таким образом, вопрос о форме предложения об уплате штрафа законодательно не разрешен.

Согласно ст. 69 НК требованием об уплате налога признается направленное налогоплательщику письменное извещение о неуплаченной сумме налога и обязанности в установленный срок уплатить ее и соответствующие пени. Такое требование направляется налогоплательщику независимо от привлечения его к ответственности за нарушение законодательства о налогах и сборах. Даже в случаях, когда речь идет только об уплате штрафа, направляется документ, именуемый требованием об уплате налога (такова практика налоговых органов).

Требование об уплате налога может быть передано руководителю (законному или уполномоченному представителю) организации или физическому лицу (его законному или уполномоченному представителю) лично под расписку или иным способом, подтверждающим факт и дату получения этого требования. В случае, когда указанные лица уклоняются от получения требования, оно направляется по почте заказным письмом. Требование считается полученным по истечении шести дней со дня направления заказного письма. Обратим внимание, что действующая форма требования об уплате налога допускает его вручение не только руководителю, но и бухгалтеру организации, что противоречит п. 6 ст. 69 НК. Бухгалтер, не наделенный в установленном НК порядке полномочиями, не имеет права на получение данного требования, или вернее налоговый орган не имеет права на вручение данного требования бухгалтеру (даже главному бухгалтеру). В соответствии с нормами главы 4 НК, регулирующей вопросы представительства, требование может быть вручено бухгалтеру только в случае, если данное лицо уполномочено представлять данную организацию на основании учредительных документов или в силу доверенности, выдаваемой в порядке, установленном гражданским законодательством. Можно ли говорить в данном случае о том, что требование считается врученным, если его получил бухгалтер, не уполномоченный надлежащим образом?

Анализ главы 10 НК дает основания утверждать, что ее нормы относятся только к требованию об уплате налога, сбора и пеней и не применимы к предложению об уплате штрафа.

Поэтому налоговый орган имеет право требовать уплаты недоимки, пени, но он может лишь предложить уплатить штраф. Подмена такого предложения требованием представляется некорректной.

Таким образом, говоря о порядке взыскания налоговых санкций, нельзя не отметить необходимость дополнения НК нормами, регулирующими институт «предложения о добровольной уплате налоговых санкций». Отсутствие таких норм несомненно является пробелом в законодательстве о налогах и сборах.

ЕЛЕНА АНТИПОВА, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

# Город и область делят наследство КПСС

Областному правительству не удалось отсудить у КУГИ Санкт-Петербурга часть Международного центра делового сотрудничества – знаменитого Дома политпросвещения на площади Пролетарской Диктатуры.

До перестройки здание принадлежало Обкому КПСС. После национализации партийного имущества, в январе 1992 года, мэрия приняла на городской баланс весь комплекс зданий бывшего Общественно-политического центра Ленинградского обкома КПСС (включая помещения партийного архива, гостиницу обкома и др.) для создания Регионального бизнес-центра. Сейчас крупнейшим пользователем здания является ОАО «Балтинвестбанк».

О судьбе партийного (а значит «общего») имущества областные власти задумались через десять лет после распада КПСС: в 2003 году Леноблкомимущества подал иск о признании права собственности Ленинградской области на четвертый и пятый этажи в здании Дома политического просвещения. По мнению истца, в 1991 году здание находилось в пользовании органов власти Ленобласти. Кроме того, в 1992 году областные депутаты обратились к Правительству России о передаче в государственную собственность Ленобласти части имущества бывшего обкома КПСС. Действительно, «региональная ячейка» КПСС – обком – объединял коммунистов и города, и области. А по Конституции СССР партия была «направляющей и руководящей

силой», т.к. обком можно считать органом госвласти и города и области.

Арбитражный суд разрешил дело исключительно в рамках законодательства, без учета «моральных остов советского общества». Суд констатировал, что истцом не представлены документы, подтверждающие им строительство каких-либо помещений в спорном здании и объем финансирования: «Факт строительства здания за счет государственных средств не может быть положен в основу отнесения спорного имущества к государственной собственности именно Ленобласти, поскольку на момент строительства не имело значения, за счет средств какого бюджета (областного, городского, республиканского) создавалось имущество». Кроме того, арбитраж установил существенный пропуск трехлетнего срока исковой давности, а также констатировал, что спорные помещения в силу действующего гражданского законодательства вообще не являются объектом недвижимости, не зарегистрированы и не могут быть идентифицированы. Таким образом, весь Дом политического просвещения остался в собственности КУГИ Санкт-Петербурга.

ПАВЕЛ НЕПУПСКИЙ

# Следующая станция: УГВЭ

Назначение на ответственные должности в органах государственной экспертизы проектов осуществляли государи. И карали экспертов за ошибки, соответственно. И в какое бы министерство и ведомство ни входила экспертная структура, ее функции на протяжении сотен лет были одни – установление соответствия проектов действующим (будь то царским или современным) нормативным требованиям.

Наши предки осознавали необходимость регулирования процессов проектирования и строительства, особенно в столицах, поэтому в конце XVII века царем Алексеем Михайловичем было указано боярам смотреть строящиеся в столице дома, а его сын – Петр Великий – в 1723 году сформулировал требования по «апробации» проектов строительства зданий в Санкт-Петербурге. Специальным Указом императора были назначены три известных зодчих, которые имели исключительное право на экспертизу проектов. Это повеление самодержца можно считать первым официальным Положением об экспертизе.

В дальнейшем, система государственной экспертизы проектов развивалась и совершенствовалась, создаваемые органы с учетом ставившихся перед ними задач передавались в подчинение различных министерств, включая Министерство внутренних дел.

Профессионалы – инвесторы, заказчики-застройщики, проектировщики, подрядчики знают Управление государственной вневедомственной экспертизы Правительства Санкт-Петербурга (УГВЭ) как структуру, основной задачей которой является «обеспечение строительной безопасности в Петербурге объектов строительства, реконструкции, ремонта, технического перевооружения путем экспертизы проектно-сметной документации на соответствие ее действующим нормам».

По закону, без положительного заключения органа государственной вневедомственной экспертизы запрещено: утверждение проектов; открытие финансирования на строительные-монтажные работы; выдача разрешений на производство работ; утверждение актов комиссий по приемке работ.

Однако появившиеся в последнее время «идеи» и, соответственно, публикации о реформировании системы контроля за проектно-строительным процессом

вызывают недоумение у специалистов. «Идеи» в кавычках, потому что создание некоего «центра» экспертиз проектно-сметной документации, «двухуровневой» экспертизы (она и так существует и действует), «строительной полиции» не соответствуют действующим федеральным и субъектным законам.

В частности, очередная «революция» в экспертном деле приведет к потере квалифицированных опытных кадров экспертов (в настоящее время около 90 процентов привлекаемых в настоящее время экспертов – пенсионного возраста). При создании «центра» эти специалисты останутся не у дел. Как высказался один из «проводников» идеи, чиновник достаточно высокого уровня, «это будет не богадельня».

А если учесть, что экспертов нигде не готовят и процесс такого обучения длительный и специфичный, то работать в любой другой структуре, кроме УГВЭ, просто будет некому, что, как следствие, приведет к резкому снижению количества рассматриваемых проектов, падению интереса и вложения инвесторов в проектно-строительную сферу в Санкт-Петербурге.

За полноту и качество заключения по документации несет ответственность государственный уполномоченный орган (эксперт), и создание еще каких-либо «экспертных» структур приведет не к двух-, а к четырехступенчатой экспертизе проектов, то есть к ее большему бюрократизированию.

Мы не говорим об этической стороне указанной «идеи». Ее авторам (а некоторые даже не знают, где находится Управление государственной вневедомственной экспертизы, или ни разу не были в Управлении), наверно, надо бы сначала посоветоваться в соответствующих государственных органах, в том числе правовых.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

НОВОСТИ КОМПАНИЙ ПРИСЫЛАЙТЕ НА [PANK@STROYPRESS.RU](mailto:PANK@STROYPRESS.RU)

# Рост не на дрожджах

По прогнозам властей Ленинградской области к 2007 году валовый региональный продукт (ВРП) вырастет на 10 процентов.

На душу населения валовой региональный продукт в текущих ценах в 2007 году будет более чем в 1,2 раза выше уровня 2005 года и в два раза — уровня 2002 года. Увеличение ВРП в 2005—2007 годах будет определяться прогнозируемыми позитивными тенденциями развития сектора реальной экономики. В 2005 году объем ВРП в сопоставимых ценах составит 105 процентов к уровню предыдущего года, в 2007 году — 109 процентов к уровню 2005 года и 136 процентов к уровню отчетного 2002 года. Об этом говорится в прогнозе, который представил вице-губернатор Григорий Двас.

## Промышленность, строители ...

В целом, по промышленному комплексу в 2005 году будет сохранена тенденция роста объемов промышленного производства. В среднесрочной перспективе прогнозируется дальнейший рост выпуска продукции (в 2007 году — на 14,8 процентов к уровню 2005 года). В электроэнергетике объем произведенной продукции в 2005 году снизится на 2,5 процента, что обусловлено ремонтом одного из энергоблоков Ленинградской атомной электростанции. До 2007 года ожидается незначительный рост объемов производства в отрасли, и в 2007 году производство составит 100,5 процента к уровню 2005 года. В 2005 году рост объемов производства в топливной промышленности составит 4 процента.

Прирост производства продукции в промышленности строительных материалов в 2005 году составит 10,5 процента. Предполагается увеличение выпуска кирпича, цемента, материалов стеновых, плитки керамической для внутренней облицовки стен, для полов, фасадной. Реализация ряда инвестиционных проектов, в числе которых производство теплоизоляционных материалов и утеплителей в ООО «Роквул-Север», заводы по выпуску сборного железобетона, вторая очередь завода ОАО «Сланцевский цементный завод» и дру-



гие, дают основания прогнозировать прирост объемов в 2007 году более чем на 23 процента к уровню 2005 года.

## ... и инвестиции

Отвечая на вопрос о перспективах инвестиционной деятельности, Григорий Двас отметил рост притока инвестиций в экономику региона. Сегодня объем инвестиций примерно на 30 процентов выше соответствующего периода прошлого года, а вот к концу 2004 года, вице-губернатор не обещает столь же больших темпов. Если в прошлом году объем инвестиций составил 44 млрд рублей, то по оценке специалистов на 2004 год объем инвестиций будет равен 50,5 млрд. Иностранные инвестиции выросли на 47 процентов, однако, по итогам года, прирост их сократиться. Григорий Двас выделил три основных направления: промышленность, транспорт и туризм. Объемы вложения средств в названные отрасли несопоставимы, туристическая отрасль пока не может конкурировать с промышленностью и транспортом, но тенденция, по словам вице-губернатора, «обнадеживает». Областное руководство считает, что туризм «должен и может стать» одной из основных отраслей экономики.

К 2007 году приток туристов в ЛО увеличится в два раза, составит около 2 млн человек ежегодно. С 360 до 500 увеличится количество кемпингов и гостиниц. Средства вкладываются в небольшие объекты туристической инфраструктуры, ориентированные на самый разнообразный туризм, в том числе, сельский и паломнический, развитый на северо-востоке региона.

Григорий Двас подтвердил, что в настоящее время разрабатывается схема развития северной части территории Усть-Лужской губы. Схема будет утверждена только в декабре, но это, по словам областного вице-губернатора, не должно стать препятствием на пути проведения проектно-исследовательских работ в сезоне 2004 года.

# Большой «Benz» от президента

Через некоторое время Ленинградская область может претендовать на звание второго после Тольятти автопроизводителя страны. Компания «Мерседес» рассматривает область, как возможную площадку для строительства своего завода для сборки грузовых автомобилей.

Об этом губернатор области Валерий Сердюков заявил на заседании правительства. По его словам, на последней встрече Владимира Путина с канцлером ФРГ Герхардом Шредером российский президент порекомендовал руководству автоконцерна рассмотреть возможность строительства завода в Ленобласти. Об объеме инвестиций Валерий Сердюков пока ничего не сообщил. В первый раз информация о возможной реализации проекта строительства завода по производству грузовых автомобилей марки «Мерседес» была озвучена в Москве. На вопрос немецкой стороны о том, где подобный проект можно было бы реализовать, прези-

дентом в качестве подходящего места была названа Ленинградская область.

Конкретных запросов от немцев пока не поступало, но в правительстве уже подготовлено соответствующее информационное письмо, предлагающее вниманию инвесторов Ленобласть в качестве партнера.

Напомним, что у Ленинградской области есть успешный опыт сотрудничества с западными автомобилестроительными компаниями. Так, во Всеволожске было открыто первое за всю историю России автомобильное производство, полностью контролируемое иностранным капиталом. Ежегодно с конвейера завода сходит до 25 тыс. автомобилей Ford.

## НОВОСТИ СЕВЕРО-ЗАПАДА

### Стоки останутся на родине

Осенью этого года должен быть введен в строй первый пусковой комплекс канализационных сооружений по очистке сточных вод Северного района Мурманска. Мурманск — единственный областной центр в России, который до сих пор не имеет сооружений по очистке сточных вод. Ежедневно прямо в Кольский залив только два округа Мурманска (Ленинский и Октябрьский) сбрасывают без очистки 117 тыс. куб. метров загрязненной воды. Строительство очистных сооружений было начато еще в 1986 году, а в 1994, хотя многое уже было построено, финансирование столь важного для города объекта полностью прекратилось. За время консервации в негодность пришли некоторые постройки, конструкции. Из областного бюджета в этом году вместо 5,5 млн рублей выделено вдвое меньше — 2 млн 200 тыс.

### Великий Новгород прирос

В Великом Новгороде подведены итоги капитального строительства в I полугодии 2004 года. Согласно опубликованным администрацией города данным, объем строительных работ, выполненных организациями всех отраслей экономики Великого Новгорода, составляет 1 млрд 382,5 млн рублей, в том числе, крупными и средними предприятиями — 435 млн. В городе введены в эксплуатацию 13 жилых домов и первые очереди двух жилых домов общей площадью 27,5 тыс. кв. метра (всего 431 квартира). Продолжается реализация городских программ ипотечного кредитования и обеспечения жильем молодых семей. В период заявочной кампании 2004 года принято 248 заявлений на получение займов, в том числе: 203 заявления — по общей программе, 45 заявлений — по программе обеспечения жильем молодых семей. В число участников распоряжениями и постановлениями администрации города включены 41 семья (по общей программе — 31 семья, и по программе обеспечения жильем молодых семей — 10). С начала 2004 года перечислены займы заемщикам на сумму 3 млн 599 тыс. рублей. В том числе: из бюджета — 2 млн 56 тыс. рублей, за счет возвратных средств — 1 млн 543 тыс. рублей. Приобрели жилье за I полугодие текущего года по общей программе ипотечного кредитования 15 семей, по молодежной программе — 4 семьи. В 2004 году начата реализация областной программы ипотечного кредитования. 359 семей новгородцев подали заявления на участие в этой программе, из них 75 семей состоят на учете по улучшению жилищных условий в управлении по жилищным вопросам.

### И в Коми землю на тендер

Основные направления бюджетной политики Республики Коми на 2005 год одобрило правительство региона. Цель бюджетной политики Республики Коми на 2005 год — обеспечение устойчивого роста экономики, укрепление социальной стабильности и повышение уровня жизни населения. В числе первоочередных задач, которые предстоит решить в будущем году — расширение и развитие налогового потенциала Коми. Предполагается продолжить работу по заключению соглашений о сотрудничестве с крупнейшими компаниями республики для увеличения объемов производства продукции и продвижения ее на внутренний и внешний рынки. Дополнительным резервом пополнения доходной части республиканского бюджета должна стать мобилизация неналоговых доходов, прежде всего, за счет повышения эффективности управления государственным имуществом Коми. Планируется пополнить бюджет за счет поступлений от продажи земель за счет введения механизмов купли-продажи земельных участков. При расходовании бюджетных средств упор будет сделан на финансирование расходов по выплате заработной платы работникам бюджетной сферы, стипендий, социальных льгот, пособий и компенсаций населению, субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Капитальные расходы бюджета должны быть направлены на реконструкцию объектов ЖКХ, капитальный ремонт жилфонда, жилищное и социальное строительство.

### Староста — домовый

В Ломоносовском округе Архангельска продолжается формирование института старост жилых домов. По словам главы администрации Ломоносовского округа Олега Голованя, в настоящее время избраны 42 старосты. Старосты домов — это наиболее активные жители округа. «Сейчас большинство жалоб от жильцов на проблемы в жилищно-коммунальном хозяйстве поступает в местные органы власти: мэрию, администрацию округа, в то время как решать эти проблемы должны подрядные организации, эксплуатирующие жилищный фонд, под контролем единой службы заказчика МУП «Жилкомсервис», — сказал чиновник. Старосты должны проводить работу с подрядными организациями на месте, обращаться в «Жилкомсервис» с ходатайствами о проведении перерасчетов за некачественно предоставляемые услуги, а в необходимом случае — и о замене подрядчика», — добавил Олег Головань.

### Мусор подорожал

С начала августа жители Вологды вынуждены платить за вывоз мусора вдвое больше — такое решение еще в июне приняли депутаты городской думы. В среднем плата за вывоз мусора возросла с 5 до 11 рублей в месяц. Проведенный аудит показал, что все справедливо и обоснованно. В свою очередь, на полученные средства «Спецавтохозяйство» сможет закупить новую технику и содержать в порядке городские свалки. Кстати, в октябре вологжан ждет еще одно повышение цен на коммунальные услуги. С 1 октября увеличится плата за горячее водоснабжение и отопление. А с нового года жители Вологды будут оплачивать коммунальные услуги почти на 70 процентов от их реальной стоимости.

### Котласу грозит коллапс

План по подготовке Котласа к зиме выполнен на 35 процентов. Почти наполовину готов к новому отопительному сезону жилой фонд, на четверть — котельные, на 80 процентов — тепловые сети, при этом готовность ветхих тепловых сетей составляет всего 5 процентов, готовность ветхих сетей водопровода — 40. Ситуация, которая сложилась на сегодняшний день, удручающая: из-за долгов вышестоящих бюджетов и населения возникла задолженность за газ в размере 9 млн 200 тыс. рублей. Существует задолженность за электроэнергию, коммунальным предприятиям приходится брать кредиты в банках и оплачивать проценты за счет собственной прибыли. Долг населения перед предприятием объединенных котельных и тепловых сетей (ПОК и ТС) составляет 10,5 млн рублей.

### Экологи собрались в палату

Экологическая аудиторская палата РФ открыла свое представительство в Северо-Западном федеральном округе. Основные задачи представительства — развитие системы экоаудита на Северо-Западе, сотрудничество с исполнительными органами власти, инспектирующими структурами, организация взаимодействия участников рынка. Палата будет координировать деятельность 11 территориальных филиалов. Они уже открыты в Калининграде, Вологде и Пскове. Вскоре появятся в республике Коми и Архангельске. Главой Экоаудиторской палаты в СЗФО избран Михаил Федоров, ректор Санкт-Петербургского государственного политехнического Университета. Руководить дирекцией палаты будет исполнительный директор компании «Городской центр экспертиз-экология» («ГЦЭ-экология») Юрий Машкин. Объединение экоаудиторов связано с их желанием не допустить на рынок недобросовестные компании и повысить качество услуг. «Руководители организаций начинают понимать, что экоаудит может быть эффективным инструментом в снижении промышленных рисков и оптимизации антропогенного воздействия на окружающую среду», — считает Юрий Машкин.

## СПРАВКА

В 2004 году производство иностранных легковых автомобилей в России возрастет примерно в два раза (100 тыс. машин). Если в 2000 году в России было собрано около 10 тыс. таких автомобилей, то в прошлом году этот показатель возрос уже до 55 тыс. В Минпромэнерго полагают, что «самая большая доля прироста в этом году ожидается в компании Ford: в планах завода, расположенного в Ленинградской области, собрать 27 тыс. автомобилей». Около 20 тыс. автомобилей KIA и BMW соберет предприятие «Автотор» в Калининграде. Также KIA планирует развивать производство в Ижевске, где уже завершилась сборка пробной партии машин. Рост производства иномарок в РФ обусловлен установившимся высоким спросом на иностранные машины.

# Строителей гонят от воды

Федеральные власти озабочены строительством загородной недвижимости в природоохранных зонах Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Владельцев такой недвижимости ожидает трудная осень – проверки разных уровней будут следовать одна за другой. Будут сносить дома или не будут, решит суд. Но одно – несомненно. Стоимость загородного особняка вырастет в несколько раз.

Первыми начнут природоохранные. Как сообщили корреспонденту «Строительного еженедельника», в начале сентября в Петербурге ожидается проверка территорий на выявление фактов незаконного строительства в природоохранных зонах. Такой приказ пришел на днях из министерства природных ресурсов в Департамент государственного контроля (ДГК) в сфере природопользования по Северо-Западу и в Главное управление природных ресурсов (ГУПР) по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Сейчас существуют два типа природоохранных зон, на которые претендуют строители: особо охраняемые природные территории (ООПТ) (заповедники, национальные парки, заказники, угодья) и водоохранные зоны. Так вот, если ООПТ экологам еще удалось сохранить в относительной целостности, то берега Финского залива, Ладожского озера, рек Вуоксы, Любани и Сестры застраивались и продолжают застраиваться. Вот их проверять и будут в первую очередь.

## И лесники туда же

Кроме того, массовые проверки на предмет незаконного строитель-



ства в природоохранных зонах начнет Федеральное агентство по лесному хозяйству. По словам главы ФАЛХ Валерия Рошупкина, проверять будут все, что относится к лесному фонду. В первую очередь внимание будет уделено законности предоставления земель в аренду. Причина в том, что многие участки, отданные в аренду для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей используются не по назначению. Для обеспечения беспрепятственного доступа на территории проверяемых объектов

привлекут работников «силовых» ведомств. «Проверки такого масштаба проводятся впервые за последние десять лет», – говорит Валерий Рошупкин. Он также отметил, что принятые изменения в Лесном кодексе, позволяющие аренду с разрешением застройки 10 процентов выделяемой территории, подтолкнули к крупному строительству вокруг городов, а также в прибрежных зонах.

## Судебные тяжбы

Из законных способов борьбы с незаконной застройкой имеется

### СПРАВКА

Ввод жилья в Ленобласти с января по июнь этого года увеличился на 23 процента. По данным Комитета по строительству Правительства Ленинградской области, в эксплуатацию введено 191 тыс. кв. метров жилья, в том числе 1 тыс. частных жилых домов общей площадью 147 тыс. кв. метров за счет собственных средств населения и за счет кредитов. По договорам строительного подряда прирост объемов производства в промышленном и гражданском строительстве составил 27 процентов – 7,3 млрд руб.

только суд. Природоохранные ведомства имеют право приостановить строительство, разрешение на которое дал петербургский или Комитет по строительству или иное ведомство. Но подобные запреты обычно игнорируются заказчиками. А когда дом уже построен, экологи только и могут, что наложить штраф или подать заявление в суд. Мизерные штрафы оплачиваются, судебные разбирательства затягиваются на десятилетия.

Официально Правительство Ленинградской области свою позицию в отношении самоотвода земли под элитные коттеджи пока не обозначило. Неофициально уже появилась информация о том, что владельцам недвижимости бояться нечего – область не будет торопиться со сносом и поможет оформить все документы, необходимые для признания коттеджей легальными постройками.

# Область согласилась с ФСК

Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков и председатель правления ОАО «Федеральная сетевая компания ЕЭС России» (ФСК ЕЭС) Андрей Раппопорт подписали соглашение о сотрудничестве между Правительством Ленинградской области и ФСК ЕЭС. Энергетики вложат в развитие области 4 млрд рублей. Кстати, подобное соглашение Андрей Раппопорт подписал и с Валентиной Матвиенко (см. стр.8)

По мнению Валерия Сердюкова, Ленинградской области сегодня требуются дополнительные энергетические мощности, и «соглашение определяет продолжение наших совместных действий в этом направлении, по комплексному развитию сетевого хозяйства». «Важная задача, – сказал губернатор, – устойчивое обеспечение потребителей региона электроэнергией, перспективное развитие сетевого хозяйства области в целом, что особенно актуально в связи с постоянным наращиванием объемов промышленного производства – ежегодно потребление электрической энергии возрастает на 9–11 процентов». Важно и другое – «состыковать» действия трех энергетических систем на территории Ленобласти: ФСК ЕЭС, ОАО

«Ленэнерго» и муниципальных электросетевых предприятий.

## Главное – мощность

В подписанном соглашении оговариваются такие направления сотрудничества, как взаимодействие по вопросам координации перспективного развития электрических сетей, оказания взаимопомощи в аварийных и чрезвычайных ситуациях, взаимное информационное обеспечение в вопросах социально-экономического развития области.

«По объему инвестиций Федеральной сетевой компании Ленинградской области сегодня находится в числе лидеров среди других регионов, и это связано не только с необходимостью дополнительных энергетических мощностей и интенсивным раз-

витием промышленности, но и с крайней старостью сетей», – сказал Андрей Раппопорт.

Однако грамотная тарифная политика, в частности практика включения инвестиционной составляющей на ремонт электросетей (такая схема используется ОАО «Ленэнерго») «должны положительно сказаться на притоке средств в их реконструкцию», – отметил глава ФСК ЕЭС.

Для корректировки инвестиционных планов необходимо разработать перспективную схему электроснабжения Ленинградской области. Такая работа со стороны Ленинградской области уже ведется. Существующая сетевая инфраструктура уже с трудом справляется с таким ростом. В связи с этим ФСК и Правительство Ленинградской области приняли решение о развитии сетей, в первую очередь, строительстве подстанций и питающих их высоковольтных линий во Всеволожске и Луге.

## ЛОЭСК нашла с собрания

Прошло первое собрание акционеров ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания» (ЛОЭСК). В состав учредителей компании вошли Правительство Ленинградской области, ООО «Аврора-Энерго Менеджмент», представляющее интересы менеджмента

ОАО «Ленэнерго» и ЗАО «Новогор» (Холдинговая компания «ИНТЕРРОС»). Основным держателем пакета акций ЛОЭСК станет Правительство Ленобласти (50 процентов плюс две акции). «Новогор» и «Аврора» будут держателями равных долей акций. На первом собрании учредителей рассмотрен Устав компании, определены ее рабочие органы, назначен генеральный директор. Этот пост займет Лев Хабачев, председатель Региональной энергетической комиссии. В Совет директоров компании войдет пять представителей от Ленобласти и по два – от «Новогора» и «Авроры». Кандидатура председателя Совета директоров определяется. ОАО ЛОЭСК сосредоточит управление муниципальными электрическими сетями. На территории Ленобласти действует 22 муниципальных предприятия электрических сетей. «Предполагается, что ЛОЭСК возьмет в аренду это муниципальное имущество», – сказал Лев Хабачев. Под соглашением о создании областной управляющей электросетевой компании свои подписи поставили 26 глав муниципальных образований. Сегодня отпуск электроэнергии потребителям Ленинградской области составляет 9,5 млрд кВт/час., на сетевые муниципальные предприятия приходится порядка 2 млрд кВт/час.

### НОВОСТИ

## Граждане в почете

В этом году почетными гражданами Ленинградской области стали вице-губернатор Ленинградской области Александр Брашно и главный врач государственного учреждения здравоохранения «Ленинградский областной онкологический диспансер» Ласло Роман. Звание «Почетный гражданин Ленинградской области» традиционно присваивается в канун дня образования административного образования, который с 2001 года отмечается 31 июля. До настоящего времени у региона было восемь почетных граждан, в том числе патриарх Русской Православной Церкви Алексей II. Но самым счастливым человеком среди награжденных была, конечно, Наталья Гусева, призер многочисленных соревнований по биатлону, чемпионка мира, которой вместе с почетной грамотой вручили ключи от однокомнатной квартиры во Всеволожске.

## Заводы заработали

Экологическая обстановка в Санкт-Петербурге и Ленинградской области за первые шесть месяцев текущего года ухудшилась. В первом полугодии 2004 года выбросы в атмосферу загрязняющих веществ от стационарных источников предприятий и организаций Петербурга составили 32,3 тыс. тонн (выросли на 2 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). В частности, выбросы газообразных и жидких веществ достигли 28,8 тыс. тонн. В Ленинградской области за отчетный период выбросы загрязняющих веществ выросли до 99,4 тыс. тонн (рост на 15 процентов). Выбросы газообразных и жидких веществ увеличились на 18 процентов и составили 84,5 тыс. тонн.

## Платежи за негатив

Главное управление природных ресурсов и охраны окружающей среды по Петербургу и Ленинградской области, Комитет по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области, ЛОГУ «Государственная экологическая инспекция Ленинградской области» продолжают работу по согласованию платежей за негативное воздействие на окружающую среду за второй квартал 2004 года. Внесение этого вида платежей – обязанность каждого предприятия-природопользователя, которая закреплена статьей 16 ФЗ «Об охране окружающей среды». В соответствии с законом, природопользователями являются все организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою хозяйственную деятельность на территории Ленинградской области. Многие из них используют автотранспорт, и все без исключения образуют отходы. Платеж, как правило, составляет для небольшой организации несколько сотен рублей, что значительно меньше штрафа, который могут наложить за нарушение природоохранного законодательства государственные инспекторы по охране окружающей среды, придя на предприятие с плановой или внеплановой проверкой. Между тем платеж этот достаточно важен, так как по закону лишь 20 процентов платежа направляются в федеральный бюджет, остальные 80 процентов поступают в областной бюджет и используются на решение экологических проблем Ленобласти.

## Играть себе дорожке

Вступил в силу областной закон «О ставках налога на игорный бизнес», согласно которому значительно увеличены ставки налога на игорный бизнес в Ленинградской области. С 1 сентября 2004 года за каждый игровой стол придется платить 90 тыс. рублей (сейчас – 25 тыс. рублей), за каждый игровой автомат – 3 тыс. рублей (сейчас – 1,5 тыс.), за каждую кассу тотализатора или букмекерской конторы – 35 тыс. рублей (сейчас – 25 тыс.).

# Государственная граница станет ближе

Завершена государственная экспертиза проекта реконструкции Сестрорецкого путепровода. Предполагается, что реализация проектных решений, предложенных ЗАО «Институт «Гипростроймост-Санкт-Петербург», начнется уже в текущем году.

Ремонт станет хорошим подарком к круглой дате: в 2004 году автомобильному мосту на 734 километре автотрассы Москва-Санкт-Петербург-госграница над железнодорожными путями Сестрорецкого направления исполняется ровно 40 лет. Однако свой день рождения путепровод встречает не в лучшей форме: уже не один десяток лет его состояние вызывает серьезную тревогу специалистов. Еще в 1988 году ГУП «Мостотрест» установил постоянное наблюдение за мостом. Ряд последующих обследований показал нарушение системы водоотведения, герметичности деформационных швов, разрушение бетона торцевых балок, аварийность пролетных строений.

В 1998 году в целях безопасности движения под мост установили

страховочные опоры: интенсивность движения по федеральной дороге за последние годы существенно выросла. Еще одной мерой стало фрезерование проезжей части и укладка нового дорожного покрытия для снижения динамических нагрузок, ведь по проекту конструкцию должны эксплуатировать до введения в эксплуатацию нового моста. Вообще же одно из старейших искусственных сооружений Петербурга поддерживали в более-менее рабочем состоянии, по словам директора ГУП «Мостотрест» Юрия Петрова, «из последних сил».

Согласно проекту, реконструкция пройдет в два этапа без закрытия движения по магистрали. По завершении работ ширина инженерного сооружения составит 19 мет-

ров, высота – 7,15 метра, длина – 164 метра. В рамках работ первого этапа будет построен новый путепровод, на который планируется перевести движение транспорта. Старый путепровод снесут и на его месте выстроят новый. Кроме этого, в ходе реконструкции путепровода в Сестрорецке планируется осуществить на пересечении с Новогаринской улицей строительство пешеходного тоннеля. Подмостовой габарит нового виадука больше прежнего – 6,5 метра: это сделано по просьбе Октябрьской железной дороги. Поначалу железнодорожники запросили 8-метровый габарит, однако сделать это не представлялось возможным по причине предельных уклонов съездов: в итоге совместное решение было найдено.

Как сообщил заместитель главного инженера проекта Михаил Барашков, на подготовку тендерной документации на право осуществления реконструкции потребуются около двух месяцев, поэтому сами работы могут начаться в IV квартале 2004 года. По экспертным данным ГУП «Мостотрест», стоимость всего комплекса реконструкции составит около 450 млн рублей.



## Вдоль дуговой

Уже в текущем году в Петербурге будет продолжено сооружение Центральной дуговой магистрали (ЦДМ) – важнейшей городской транспортной артерии. В начале августа определились подрядчики на строительства трассы.

Напомним: создание ЦДМ ведется многие годы в соответствии с генеральным планом развития города. Кроме того, магистраль включена в рамки второго этапа реализации «Концепции развития дорожного хозяйства Санкт-Петербурга на 2000–2008 годы». Основные цели этапа – проектирование и строительство крупных инженерных транспортных сооружений, обеспечивающих внутригородские межрайонные транспортные связи. Как известно, основной блок автодорожных проблем города связан с замкнутостью транспортных потоков на мостовые переходы через Неву, а также острый дефицит переездов в разных уровнях с железнодорожными линиями в городской черте.

На значительном протяжении ЦДМ уже существует и выполняет большие объемы работы, однако пока действует на двух изолированных участках. Так, в границы Южного участка входят Ленинский проспект, проспект Славы, Ивановская улица, Володарский мост, Народная улица и проспект Большевиков. Северный отрезок включает в себя 2-й Муринский и Богатырский проспекты и проспект Непокоренных. Объединить трассу помогут путепроводные развязки на пересечении Российского проспекта и железнодорожных путей станции «Заневский пост», Индустриального проспекта с Ириновской железнодорожной веткой, и участок Индустриального проспекта в пределах нежилой зоны Ржевка от шоссе революции до запроектированного Ириновского путепровода.

По итогам тендера, строительство транспортной развязки на пересечении Российского проспекта выполнит консорциум в составе: ведущий партнер ЗАО «ПО «Возрождение», партнер – трест «Ленмостстрой». Продолжение Индустриального проспекта от шоссе Революции до южной границы подходов к путепроводу через Ириновскую железнодорожную линию поручено консорциуму в составе ЗАО «Лендорстрой-2» и тресту «Ленмостстрой». Транспортную развязку на пересечении Индустриального проспекта с железной дорогой на перегоне Пискаревка-Ржевка построит ОАО «Мостотряд-19». Определен и победитель тендерных торгов на проектирование продолжения Заусадной улицы – ГУДП «Дортехнологии». Заказчик всех работ – Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству.

## Квартира для контейнера

В южной планировочной зоне Петербурга может быть построен железнодорожно-автомобильный терминал мощностью 10 тысяч контейнеров в месяц. Сооружение терминала займет два года и обойдется примерно в \$5–7 млн.

Инициатор строительства – транспортно-экспедиторская компания «Модуль» готова вложить в сооружение терминала как собственные, так и привлеченные средства в виде банковских кредитов. Площадь терминала составит порядка 10 га. Срок строительства – два года. Как заявил глава компании Александр Альтшуллер, конкретные сроки начала строительства определить сложно: пока вопрос о выделении земельного участка обсуждается в Правительстве Санкт-Петербурга. Скорее всего, это будет один из пяти рассматриваемых адресов, расположенных неподалеку от петербургских портов.

Сегодня ООО «Модуль» уже располагает собственным контейнерным терминалом на территории Варшавского вокзала площадью в 33 тыс. кв. метров: с 1999 года компания инвестировала в его развитие около \$2 млн собственных средств. Мощность терминала – 30 тыс. контейнеров. В настоящее время он полностью загружен, что и вызвало необходимость расширения. Напомним, что именно с Варшавского терминала в последние дни июля 2004 года отправился контейнерный поезд, первым прошедший по новому транспортному коридору «Север-Юг».

# Опять по шпалам...

Для дальнейшего успешного развития градостроительного комплекса поселков Лахта и Ольгино необходимо открытие законсервированного железнодорожного переезда в Лахте. Об этом заявил глава муниципального образования Евгений Никольский.



Позицию муниципального образования поддерживают в администрации Приморского района, а также руководство фирмы ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг», которая ведет сооружение первой очереди комплекса малоэтажной застройки в районе Новой улицы (северная часть Лахты). Напомним историю вопроса: лахтинский переезд был закрыт около 20 лет назад по инициативе Октябрьской железной дороги без сколь-либо убедительной мотивации. Единственная называемая ОЖД причина – обеспечение безопасности движения на данном участке, хотя переезд являлся охраняемым. И поныне действующим остается лишь Ольгинский переезд, вследствие чего автомобильный путь в Лахту со стороны города удлинняется на несколько километров.

После неоднократных и безрезультатных попыток найти компромисс с путевыми главами МО «Лахта-Ольгино» Евгений Никольский обратился к председателю Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Владимиру Дедюхину с просьбой разрешить сложную ситуацию. Вот цитата из документа: «Помимо сегодняшнего строительства, в дальнейшем в Лахте предполагается вторая и третья очереди освоения территорий, что повлечет увеличение населения этой части поселка

до 1500 человек. Строительство и подготовка к работам идет с применением большегрузной тяжелой техники. Перспективное развитие поселка приведет к увеличению транспортных нагрузок». Добавим к этому, что на названных территориях активно развивается и промышленная зона, где уже действуют такие крупные предприятия, как Северо-Западная ТЭЦ, северная станция аэрации, фабрика «Ротманс» и другие. В этих обстоятельствах Ольгинский переезд работает на пределе своих возможностей. В среднем, через Ольгино проезжает в дневное время с 7 до 17 часов около шести тыс. легкового и 1200 грузового автотранспорта.

Тем не менее, Октябрьская дорога предлагает достаточно остроумный компромисс: открыть проезд в Лахту, закрыв при этом дорогу в Ольгино. Соображения все те же – безопасность. По словам главы КБДХ, такая позиция ОЖД является принципиально неверной. Он считает, что дороге следовало бы заняться техническим совершенствованием оборудования переезда. Более того, при цене вопроса в

2 млн рублей, ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг» готово выполнить часть проектных и строительных работ за свой счет. Окончательное решение, согласно постановлению Городского штаба благоустройства, должно быть принято до IV квартала текущего года с обеспечением открытия переезда в начале 2005 года.

Любопытно, что описанный конфликт – далеко не первый в истории взаимоотношений органов территориальной власти Петербурга и ОЖД. Так, уже несколько лет администрация Колпинского района безуспешно пытается добиться открытия переезда на 22 километре Мгинской дистанции пути в поселке Понтоный, похожие ситуации возникают и в других районах. С целью кардинального решения проблемы Владимир Дедюхин счел необходимым обратиться с соответствующим письмом к главе ОАО «Российские железные дороги» Геннадию Фадееву. Одновременно решено провести инвентаризацию всех железнодорожных переездов, находящихся на территории Петербурга.



## МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА БАЛТИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

**14-17 сентября 2004**

Санкт-Петербург, Ленэкспо  
Павильоны 1, 2, 3, 4, 5, 6

**От имени выставочных компаний  
Примэкспо (Санкт-Петербург) и ITE  
Group Plc (Лондон) поздравляем  
всех строителей с профессиональ-  
ным праздником – Днем Строителя!**

Строители – люди самой созидательной в мире профессии. Благодаря их труду с каждым годом становятся краше наши города и уютней дома. И очень радует тот факт, что в последнее время строительный бизнес начал развиваться стремительными темпами.

Пусть же никогда не покидает вас, дорогие строители, чувство гордости за вашу почетную профессию. Пусть всегда удаются новые проекты и претворяются в жизнь самые смелые замыслы. Крепкого вам здоровья, исполнения всех желаний, благополучия и большого человеческого счастья!

**ПОЗДРАВЛЯЕМ!**

ОРГАНИЗАТОРЫ:



Тел.: +7 (812) 380 60 04  
+7 (812) 380 60 05  
+7 (812) 380 60 00  
E-mail: [bbw@primexpo.ru](mailto:bbw@primexpo.ru)

[www.primexpo.ru/bbw](http://www.primexpo.ru/bbw)



Памятник Фаберже

# Архитектура haute couture



Въездной знак в город Пушкин



Международный культурный центр

Сегодняшнюю архитектуру делают в частных мастерских, архитекторы не ограничены рамками какого-то одного доминирующего направления, государство не ставит перед ними задачу разрабатывать проекты массового типового строительства, и единственное, что может остановить творческий размах, – лимит инвестиций. Поэтому городская застройка дополняется абсолютно разными, удачными и не очень, красивыми и безобразными, гармоничными и вызывающими зданиями. У архитектуры уже лет двадцать, как нет единого стиля, но, к счастью, как в моде, кино или литературе, есть узнаваемое лицо каждого талантливого архитектора или перспективной архитектурной мастерской. Мастерская архитектора Бориса Гришко, например, свой стиль разрабатывает уже более 15 лет, за основу было взято направление, сочетающее петербургскую строгость и классичность с современными планировочными и отделочными решениями.



Борис Гришко, руководитель мастерской, говорит о том, что не видит разделения на отдельные виды искусства – есть явление композиции, и в зависимости от того, в какую сторону направлен поток творческой энергии, куда приходят талантливые люди, и идет развитие. В эпоху Возрождения, например, пассионарии от искусства работали, в основном, в скульптуре и архитектуре, в период кватроченто – в живописи, в XIX веке – в музыке. Направление развития, в свою очередь, задается социально-экономическими условиями, сейчас, по мнению Бориса Гришко, опять пришла очередь архитектуры. В распоряжении архитекторов язык классических форм, который нужно изучать и дорабатывать, не подменяя глубинное изучение поверхностным копированием.

*«На мой взгляд, сейчас наиболее подходящее для развития архитектуры время, этому практически ничто не мешает. В шестидесятые годы, начав борьбу с излишествами и поставив архитектуру на службу индустриализации, государство отказало архитекторам в возможности творить, и в течение сорока лет ситуация практически не менялась. Сегодня реализации интересных проектов мешает только отсутствие средств или косность заказчиков.»*

С этими факторами Борису Гришко пришлось столкнуться не раз. Например, при разработке проекта жилого дома на Каменноостровском проспекте, между домами 28 и 34. В этом месте располагалась стихийная зеленая зона, из-за кото-

рой и разгорелся спор между заказчиком строительства и жильцами близлежащих домов. Проект Бориса Гришко предполагал интересное решение. Новое здание должно было примыкать к торцу дома Бенуа, шедевра архитектуры, построенного в 80–90-х годах XIX века и занимающего практически целый квартал, а в вогнутом стеклянном фасаде здания должна была отражаться и приумножаться зелень сквера. Но, к сожалению, заказчик и жюри конкурса предпочли другой проект, предусматривающий большее количество квартир.

Также понимающих инвесторов ждет Международный культурный центр в Пушкине, чье строительство застопорилось на стадии возведения фундамента. Между тем, центр должен был выполнять одновременно и развлекательные, и научные функции, объединяя кинотеатр, зрительный и конференц-залы, гостиницу, боулинг, интернет-кафе, ресторан и много другое. В архитектурный проект заложена интересная идея игры со светом: центральный зал сверху освещается фонарем-ротондой, затем свет через стеклянный пол, он же витражный потолок на нижнем этаже, рассеиваясь, падает на обделенный зал ресторана.

## Про дома жилые...

Диапазон работ мастерской широк: от проектов застройки поселков и городов, генпланов микрорайонов, кварталов, парков до проектов высотных зданий, особняков, интерьеров жилых и общественных помеще-

щений, их деталей. С 1989 года были выполнены 196 проектов. Из них 74 уже получили свое воплощение.

Дом на Комендантском проспекте в районе озера Долгое начинается застройку от Комендантской площади, задавая тон центральной магистрали района и продолжая ряд многочисленных многоэтажных домов интересной архитектуры, расположенных в этом районе. «Держат» застройку с двух сторон 25-этажные ленточные башни, фасад оформлен преимущественно стеклом (вентилируемый фасад) и кирпичом, в качестве соединительного элемента выступают арки, поднимающиеся до 16 этажа. Проект является художественным компромиссом между востребованным панельным жильем и индивидуальным. Комплекс на озере Долгое – пример максимально эффективного использования территории: 128 тыс. кв. метров площади, 1940 квартир с индивидуальной планировкой, встроенными помещениями и подземными гаражами. Разработку проекта мастерская Б.Г. Гришко начала в 2002 году, сейчас дом уже практически построен.

Также рационализм и умение грамотно осваивать ограниченную территорию специалисты мастерской проявили при строительстве жилого дома в городе Пушкине, где необходимо было вписать здание и не нарушить целостность существующей застройки. Кстати, один из первых проектов мастерской – въездной знак – также был выполнен в Пушкине.

Еще один интересный проект архитектурной мастерской Б.Г.

Гришко – дом на Ржевке. Он будет явно выделяться на фоне квартала безличных типовых домов, характерных для этого района. По мнению Бориса Гришко, даже дома эконом-класса должны радовать горожан своей архитектурой. Это будет монолитный дом, в облицовке нижних пяти этажей которого используется кирпич, а на верхних – технология вентилируемого фасада.

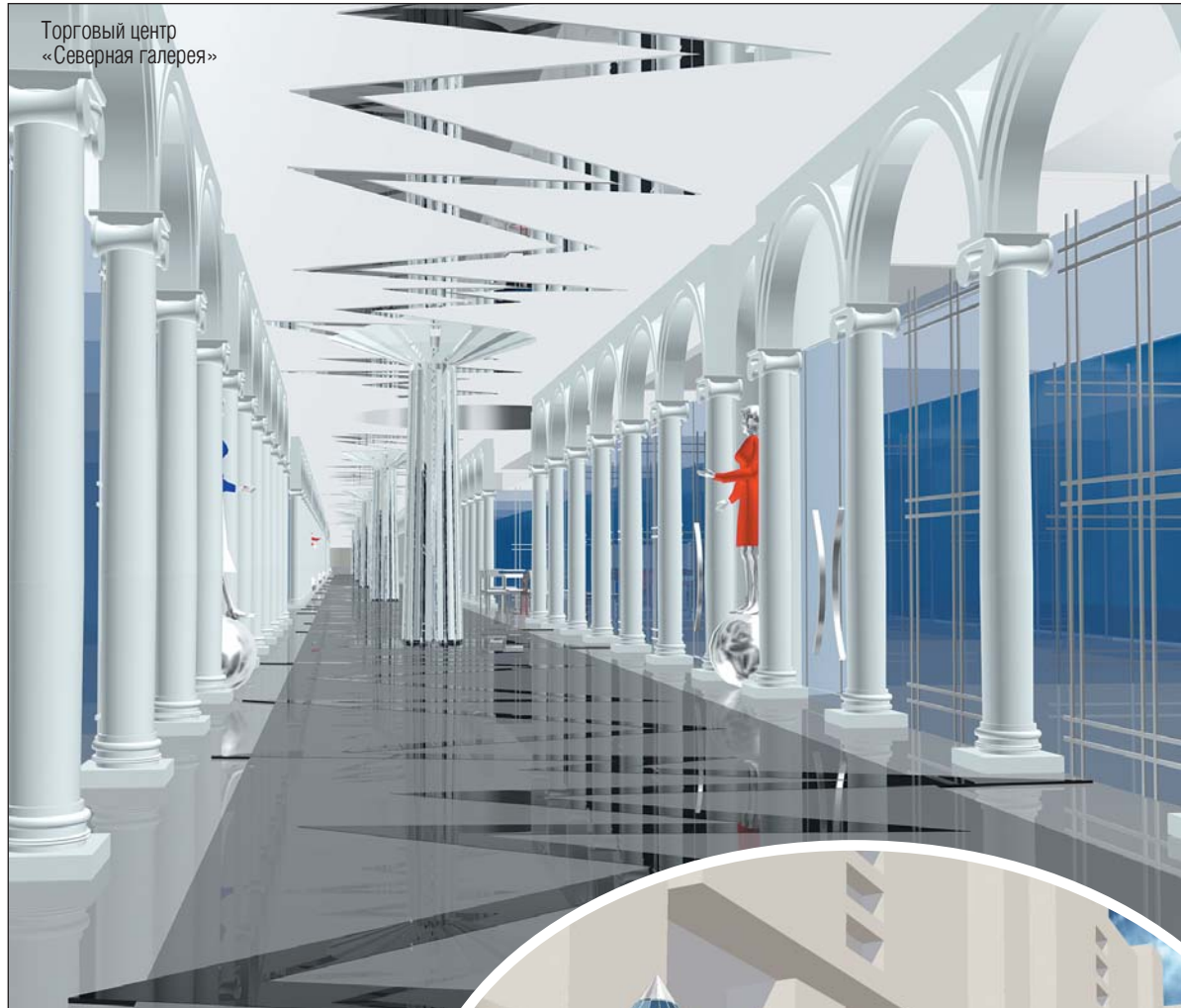
Борис Гришко – сторонник многоэтажной застройки, в его домах доминирующие элементы поднимаются на высоту до 25 этажей, но, к сожалению, при строительстве дома на Пулковском шоссе, высоту здания пришлось урезать – рядом находится аэропорт, однако это ничуть не уменьшило эстетическую привлекательность здания. Во дворе дома будут располагаться школа и зеленая зона. Все коммуникации, а также парковка вынесены за пределы двора, в зону отчуждения железной дороги.

Необычный, но интересный проект, потребовавший от мастеров архитектурной студии досконального знания истории архитектуры, был реализован на Васильевском острове. В двух объединенных коммунальных квартирах реконструированного дома постройки XVIII века заказчик попросил сделать интерьер под существующую мебель. При обследовании квартиры специалисты мастерской обнаружили на кухне чулан, расположение которого и определило интерьер: была придумана лестница-шкаф с балконом, уходящая вбок и поднимающаяся на второй этаж. Что интересно, механизированные ящики шкафа автоматиче-

ски выдвигаются из-под лестницы, для разработки этой конструкции Борис Гришко привлекал специалистов-машиностроителей. При этом, как и требовал заказчик, интерьер был выполнен в стиле поздней эклектики с элементами ампира.

## ...и нежилые

Последние пять лет мастерская Бориса Гришко разрабатывает преимущественно архитектуру жилых зданий, но нельзя не отметить объекты социального назначения, которые сами специалисты мастерской считают программными. Например, площадь и памятник К.И. Фаберже на Заневском проспекте. В основу решения была заложена идея использования композиционной атрибутики мастерской Фаберже и особенностей его ювелирной техники. Сама скульптура выполнена скульптором Валентином Ивановым по модели скульптора Леонида Аристова из цельного куска камня «габро» и является единственным в мире крупным памятником выдающемуся ювелиру. Также, для петербургских ювелиров мастерская разрабатывала интерьер магазина-салона «Русские самоцветы». В сложных условиях реконструкции каркасного административного здания постройки начала 70-х годов, удалось создать интерьер, сочетающий классику и современность. Необходимость разборки диафрагмы жесткости первого этажа и устройство вместо нее «портальных» связей подсказало тему аркад. Зеркальное заполнение проемов устраняет дефекты простран-



Торговый центр  
«Северная галерея»



Пулковское шоссе



Ржевка-Пороховые



ства косоугольного помещения, а зеркальный потолок зрительно увеличивает пространство.

При реконструкции Северо-Муринского универмага в Центр Современной торговли «Северная Галерея» за счет устройства дополнительных опор вдоль главного фасада здания площадь магазина была увеличена на 3 тыс. кв. метров, таким образом, появилась возможность создать пешеходную галерею, вдоль которой будут располагаться торговые отделы, огражденные прозрачным стеклом. Передвижные перегородки между колоннами позволяют формировать пространство в зависимости от нужд арендаторов. Интересный творческий ход: в проемах колоннады будут размещены постаменты, но стоять на них будут не статуи, а манекены! Кроме того, впервые в России в торговом центре появится гардероб, где покупатели смогут оставлять свою одежду. Еще одна «торговая» удача мастерской – торговый центр около станции метро «Звездная», элемент петербургской культуры на окраине города.

Любимый материал Бориса Гришко – стекло, которое он ценит за функциональность и изысканность, поэтому оно применяется при облицовке почти всех фасадов зданий, проекты которых были разработаны мастерской. Борис Гришко говорит: «Однажды, Владимир Николаевич Щербина, в мастерской которого я работал, сказал по поводу засилья грубой архитектуры 80-х, что пройдет еще лет десять, и все опять будут удивляться чистоте, прозрачности и многозначности простой стеклянной стены. Он оказался прав».

## От идеи до сдачи

Мастерская Б.Г. Гришко ведет проекты от разработки идеи до сдачи объекта «под ключ». «Мы решаем все вопросы – генплан, архитектурное решение, интерьеры, меблировка (если этого требует заказчик), инженерные системы, а также ведем ав-

т о р - ский надзор за строительством. У нас есть банк данных суб-подрядных организаций, которые по нашему проекту, спецификациям и сметным расчетам ведут все виды строительно-монтажных работ. Причем, этот метод работы был задуман нами изначально. Мастерская должна быть универсальной настолько, чтобы решать любые задачи: проектировать крупные и небольшие жилые здания, общественного и другого назначения объекты, поселки (включая генплан), некоторые типы промышленных предприятий (кроме специальной технологии), временные городские торговые павильоны. Эта гибкость позволяет мастерской корректировать свои действия в зависимости от наличия заказов». – говорит Борис Гришко. В мастерской работает много молодых сотрудников, недавних выпускников ВУЗов. Под руководством опытных архитекторов они набираются опыта и быстро взрослеют. Борис Гришко сам прошел большую школу под руководством крупнейшего ленинградского мастера – архитектора Натальи Михайловны Захарьиной, которая застраивала пригороды Ленинграда: Пушкин, Павловск, Сестрорецк, Зеленогорск. Он уверен, задача архитектора строить, и чем больше, тем лучше. Строить надежно и красиво. Хороший архитектор обязан обладать чувством среды, когда строение, вписанное в уже сложившиеся архитектурные формы, кажется неотъемлемой частью окружения. В мастерской Б.Г. Гришко этот принцип стараются неукоснительно соблюдать.



Торговый центр «Звездный»



Командантский проспект



улица Фучика

**Архитектурная мастерская Б.Г. Гришко**  
**Санкт-Петербург, Кронверкская ул., 1, офис 10**  
**Тел. 233-1585**

Лиц. Г 913480 от 15.06.2001 Госкомстрой РФ

# На том стоим

Безусловно, самым главным элементом любого здания является фундамент. И от того насколько качественно он сделан, зависит надежность самого здания. Однако качество фундаментов зависит не только от материалов применяемых в его изготовлении, но и от надежной гидроизоляции. Вода – основа жизни, без нее человек не протянет и пяти дней. Однако появление влаги в подвале дома может не только испортить жильцам настроение, но и отравить эту самую жизнь.



Из десятков тысяч воздвигнутых за последние годы сооружений очень многие уже требуют серьезного ремонта цокольных этажей и подвальных помещений. Причем ремонт этот не имеет смысла без восстановления всей системы гидроизоляции фундамента и заглубленных частей здания. Причина такой эпидемии протечек – в ошибках на стадии проектирования, в отсутствии опыта или недомыслии строителей, в некачественном выполнении работ, а иногда и в излишней бережливости застройщика.

Итак, строительство начинается с закладки фундамента. Предлагаемые чаще других блочные фундаменты имеют массу достоинств, среди которых большая несущая способность и экономически выгодный способ укладки. Но вот с точки зрения гидроизоляции предпочтительнее фундамент монолитный. Отсутствие стыковочных швов избавляет от необходимости их прочеканивания, то есть заполнения цементным раствором.

Ни одно сооружение не обходится без деформаций (яркий тому пример – Пизанская башня). Неоднородность грунта, поступление сезонной влаги, колебания температуры вызывают неравномерные просадки земли и, как следствие, внутренние напряжения в материале фундамента. Влага, впитавшаяся в поры бетона, при замерзании расширяется (на 9 процентов) и разрывает его. Так образуются микротрещины, открывающие дорогу активному току воды. Эта проблема возникла не сегодня, и путей ее разрешения существует множество. По способу нанесения и принципу действия различают следующие виды гидроизоляции: обмазочную, оклеечную, проникающую, монтируемую.

## Обмазочная гидроизоляция

Обмазочная гидроизоляция применяется, как правило, для защиты поверхностей от капиллярной влаги (внутри дома) и почвенных вод (снаружи) при дренирующих грунтах и напоре до 0,2 атмосферы.

Уже 5 тыс. лет назад жители Двуречья при строительстве жилья в заболоченной местности использовали для гидроизоляции природный битум. Да и теперь битум и битумосодержащие материалы наиболее распространены, известны, привычны, недороги, просты в применении. Но следует иметь в виду существенный недостаток этих материалов: срок их службы ограничен пятью–шестью годами. Дело в том, что сам битум теряет эластичность и становится хрупким уже при температуре 0 градусов Цельсия, и возникающие при этой температуре деформации неминуемо приводят к появлению трещин. Покрытие обязательно порвется или отслоится.

Недолговечность нефтяных битумов привела к появлению их серьезных конкурентов – синтетических смол (полимеров) и материалов на их основе. Производятся также битумно-резиновые и битумно-полимерные мастики холодного применения на органическом растворителе. Полимерные материалы зарубежного производства стоят примерно в три–четыре раза дороже российской продукции, а по качеству их не превосходят. Например, хорошо зарекомендовала себя битумно-латексная эмульсионная мастика «БЛЭМ-20», которую выпускает АОЗТ «Рязанский картонно-рубероидный завод».

К обмазочной гидроизоляции относятся и цементно-полимерные мастики, состоящие из сухой смеси цемента с минеральным наполнителем. Смесь затво-

рывается водой, специальной связующей эмульсией или водной дисперсией полимеров (акриловой, силиконовой или виниловой). Благодаря цементной составляющей, эти покрытия обладают хорошей адгезией к основанию. Пластифицирующие добавки помогают материалу успешно работать не только на жестких поверхностях, но и в местах, подвергающихся деформациям и вибрациям. Водозащитные связующие компоненты проникают в поры основания и герметично закупоривают их. Толщина слоя таких обмазок невелика – 1–3 миллиметра.

Из материалов этого ряда можно назвать Covercol AB Rapid от INDEX (имеет адгезию более 40 кг/кв. сантиметр и водонепроницаемость W22), Thoroseal фирмы THORO, Barralastik производства HEIDELBERGER ZEMENT. Гидроизоляция из Osmolastic (INDEX) и Aquafin-2K (SCHOMBURG) выдерживает раскрытие трещин в основании до 2 миллиметров. Высококачественные материалы имеют водонепроницаемость не ниже W10, то есть, способны сопротивляться напору воды под давлением до 10 атмосфер. Аналогичные отечественные материалы – это «Лахта «Обмазочная» (ООО «Гидрокор»), покрытия серии «Гидротэкс» (НИИЖБ), «Гермоластик» (АООТ ОЗСС). Наверное, сюда же следует отнести смеси на основе цемента серии «Гидро-S».

## Оклеечная гидроизоляция

Ее водозащитный покров выполняется из рулонных или пленочных гидроизоляционных материалов, наклеиваемых на основание и друг на друга с помощью водостойких мастик. Наиболее привычные названия – рубероид, толь, пергамин. Эти материалы неводостойки, негнилостойки и соответственно недолговечны. Их постепенно заменяют представители нового поколения рулонной гидроизоляции: изоэласт, изопласт, мостопласт (завод «Изофлекс», ООО «Киришинефтеоргсинтез»), экофлекс, бикропласт, техноэласт (завод «Технофлекс» компании «Технониколь»). В качестве основы в этих покрытиях используются синтетические материалы (полиэстр, стеклохолст, стеклоткань). Битум модифицируется полимерами СБС (стирол-бутадиен-стирол) и АПП (атактический полипропилен), что значительно увеличивает его эластичность и теплостойкость. Импортные рулонные материалы (от фирм ICOPAL, INDEX, FIRESTONE) отличаются высоким и стабильным качеством, но стоят в четыре–пять раз дороже российских.

Строители-практики отмечают, что рулонная гидроизоляция надежна и долговечна, но капризна в исполнении. Она требует тщательно подготовленной поверхности: недопустимы неровности более 2 миллиметров, необходима сухая основа, грунтовка битумной эмульсией, крайне аккуратное наклеивание или наплавление материала. В случае применения такой гидроизоляции снаружи (при положительном напоре воды) нужно защищать ее (например, с помощью экранов, панелей или геотекстиля) от возможных механических повреждений.

## Гидроизоляция проникающего действия

Обмазочная гидроизоляция на цементной основе породила пенетрирующие (от английского penetrate – проникать) материалы. Первые составы этого класса

разработала фирма VANDEX INTERNATIONAL Ltd. (Швейцария) еще в 40-е годы XX века.

Проникающие материалы изготавливаются из цемента с добавками химически активных веществ и специально измельченного песка. Используются для уменьшения капиллярной проводимости бетона. Добавки вместе с капиллярной влагой попадают сквозь открытые поры в толщу подосновы, где взаимодействуют с составляющими бетона и образуют кристаллы нитеобразной формы. Поры существенно сужаются, водонепроницаемость становится ниже. И это при том, что паропроницаемость уменьшается незначительно и способность стен «дышать» сохраняется. Толщина слоя гидроизоляции колеблется в пределах от 1 до 3 миллиметров. Считается, что применять эти материалы можно как снаружи, так и внутри здания.

Проникающие составы хороши для свежего бетона. При ремонте старого бетона, когда внешние поры замаслены или забиты известняком, необходимо тщательно очистить поверхность от штукатурки и обезжирить, открывая доступ к капиллярной системе. Причем скребка или проволочной щетки для этой операции недостаточно. Здесь требуется дробеструйный или водоструйный аппарат, работающий при давлении не менее 15–20 атмосфер.

## Монтируемая гидроизоляция

Еще одна технология гидроизоляции – создание защитных экранов. С давних времен для этой цели используется уплотненная глина (слой 40–50 сантиметров), материал широко распространенный и легкодоступный. Естественным развитием идеи

стала так называемая бентонитовая гидроизоляция. Бентонитовая глина, обладающая ярко выраженными коллоидными свойствами, способна играть роль щита уже при толщине 1–2 сантиметра. Слой бентонита заключают между листами картона (как в бентонитовых панелях Volclay) или геотекстиля (например, в бентонитовых матах Rawmat HDB). Картонная оболочка в процессе эксплуатации разлагается в почве. В результате вся заглубленная поверхность оказывается окруженной глиной. На отечественном рынке имеются изоляционные маты Nabento (концерн AKZO NOBEL), а также панели Bentomat и маты Voltex (CETCO).

Последняя разработка в области технологии защитных экранов – полимерные геомембраны. Их несомненные достоинства – долговечность, нейтральность к агрессивным средам, устойчивость к деформации конструкции и движению грунта. Экран состоит из полотна с округлыми шипами размером до 8 миллиметров и фильтрующего текстиля. Текстиль предохраняет систему от заиливания частицами почвы, а округлые шипы образуют водосточные каналы, по которым отфильтрованная вода отправляется в дренажную систему. Это решение предотвращает просадку здания, обеспечивает хорошую гидроизоляцию стен, а также служит защитой плиты основания от капиллярного подсоса влаги. Дренажные экраны успешно работают лишь в комплексе с дренажной системой и перестают функционировать, когда уровень грунтовых вод поднимается выше уровня отводящих труб. На российском рынке популярны изделия Fundalin (ONDULIN, Франция), Protefon Tex (INDEX, Италия), Delta (DORKEN, Германия), Blackline (MONARFLEX, Дания) и др.

## Сырость от холода

Нередки случаи, когда усилий, денег и материалов на гидроизоляцию потрачено много, а в подвале все равно сыро. Виновником может быть конденсат, выпадающий на «холодной» стене из влажного воздуха. Поэтому стены подвала извне надо утеплять, а внутри устраивать вентиляцию.

Можно покрыть стены особыми пористыми «теплыми» штукатурками, которые уменьшают конденсацию пара на холодной поверхности (например, Hidromont, KEMA; Poroge, Deumisat от INDEX; Dry Seal D. S. фирмы DRY WORKS). Их получают путем добавления в штукатурный раствор поробразующих добавок (Porogent) или затворяют из готовой смеси.

Для теплоизоляции фундаментов применяются жесткие плиты из экструзионного пенополистирола, скажем, Styrodur (BASF), «Экспол» (НПО «ЭКСПОЛ»), а также вспененного (пористого) ППС. Первые работают заодно и в качестве гидроизолятора, а вторые, в паре с геотекстилем, как дренажное устройство.

Разнообразие предлагаемых средств говорит о том, что единственного, самого лучшего способа защиты постройки от влаги не существует. В каждом конкретном случае, в зависимости от условий возведения и эксплуатации здания, нужно создавать свою комплексную систему гидроизоляции.

Такой системный подход характерен для фирм INDEX (Италия), DRY WORKS (Нидерланды), REMMERS BAUCHEMIE (Германия), KEMA (Словения), FEB MBT (Великобритания), SEMIN (Франция), SCHOMBURG (Германия) и др. И если, например, в ассортименте INDEX, VANDEX INTERNATIONAL Ltd. и DELTA насчитывается по 1000 наименований материалов, связанных с гидроизоляцией, то их с лихвой хватит, чтобы составить рецепт для «лечения» любой трещинки. Комплексные меры могут показаться дорогими (\$12–60 за кв. метр), но они гарантируют успех.



НОВОСТИ

**Собор без будущего**

В Риге закрылся Домский собор. Таково было распоряжение Государственной строительной инспекции по требованию министра культуры Латвии Хелены Демаковой. Это решение приняли после тревожного заключения экспертов из Франции и Италии, которое они передали координатору инженерно-технических исследований Домского собора Бруно Десландесу. Из документа следует: здание может рухнуть со дня на день!

Самым опасным является то, что, по мнению западных специалистов, может обвалиться центральная колонна собора, фактически поддерживающая все здание. Ее оплела паутина трещин. Но самое страшное, что насторожило Бруно Десландеса, так это пустоты внутри колонны и под ней. Рентгеноскопические исследования показали, что внутри колонны находится «строительный мусор» — остатки того, чем раньше заполняли деревянные опалубки под кирпичной кладкой. Плюс к этому, эксперты не исключают возможности, что во время строительства собора в XIII веке архитекторы совершили непоправимые ошибки. Во времена средневековья нередко случались «отступления» от элементарных правил строительства. Вот и Домский собор не стал исключением.

Иными словами, сколько времени отведено знаменитому Домскому Собору неизвестно. Возможно, его уже почти не осталось. Все понимают, что надо что-то срочно делать. Но только для того, чтобы провести комплексное обследование здания необходимо почти 1,5 млн латов. Плюс работы по реставрации, стоимость которых пока не может оценить никто. У Латвийской республики сейчас денег для этого нет. И вряд ли появятся. Поэтому вполне возможно мы скоро станем свидетелями гибели одного из красивейших соборов Европы.

**Больше плитки — хорошей и разной**

ЗАО «Керамин Санкт-Петербург» (дочерняя компания ОАО «Кировский завод») вывело на проектную мощность первую автоматизированную линию по производству керамической плитки мощностью 2 млн кв. метров в год. Линия была введена в опытно-промышленную эксплуатацию в еще марте 2004 года. В июле было выпущено

164,3 тыс. кв. метров облицовочной плитки размером 200 на 300 миллиметров. Плитка изготавливается по итальянской технологии и на итальянском оборудовании производства фирмы SACMI. Использование технологических компонентов (фритт, красителей) ведущих зарубежных фирм позволяет выпускать продукцию европейского уровня. В настоящее время в производстве находятся три коллекции: «Дона», «Август» и «Вега». В августе намечено освоить выпуск еще двух коллекций. Одновременно разрабатывается дизайн новых коллекций 2005 года с участием итальянских специалистов и дизайнеров ОАО «Керамин» (Белоруссия). Вторую технологическую линию мощностью 2 млн кв. метров плитки в год предполагается ввести в эксплуатацию к концу нынешнего года. Таким образом, проектная мощность предприятия составит 4 млн кв. метров плитки в год. Срок окупаемости проекта 5 лет.

А вот в Сосновом Бору, возможно, уже в октябре текущего года после основательной реконструкции будет запущен завод керамической плитки «Керси». Об этом сообщил директор предприятия Николай Валевич. По его словам, сейчас завод готовится к запуску: сделан заказ на изготовление в Германии пресс-форм для новых видов плитки, проводятся лабораторные исследования. Николай Валевич отметил, что в настоящее время на предприятии осталось всего около 70 работников, однако после запуска руководство планирует вернуть всех сотрудников. Специалистам приходится обучать на заводе, поэтому вернуть ранее работавших проще, чем набирать новых.

**Обои задушат мобильники**

Американская компания QinetiQ разработала новый тип материала Frequency Selective Screens (FSS), на основе которого можно производить стеновые плиты или обои. Frequency Selective Screens способен надежно блокировать сигналы мобильных телефонов и беспроводных устройств, так что при желании ими можно защищать разнообразные помещения. Еще один плюс — технология их производства практически не оставляет экологически вредных отходов. Предполагается, что заказы на первые такие «обои» будут приниматься от кинотеатров и служб безопасности больших компаний.

**История вопроса**

Фундаменты начали возводить еще в глубокой древности, одновременно с развитием строительства. Большое место среди фундаментов занимали свайные постройки, которые устраивались в устьях рек и предназначались для защиты от зверей и врагов. В дальнейшем назначение свай изменилось, однако они широко применялись. Сооружения, построенные на хороших основаниях, отличаются большой долговечностью, некоторые из них сохранились до наших дней. В качестве примера можно привести ту же пирамиду Хеопса, вес ее около шести млн тонн, нагрузка на основание в среднем — 12 кг/кв. сантиметр. Уже в глубокой древности появились достаточно серьезные труды по фундаментостроению. Так, римский инженер Витрувий (I век до н. э.) дал в своих публикациях ряд практических указаний по возведению фундаментов. В XVIII веке сильно шагнула вперед наука во всех областях, появились первые теоретические разработки науки фундаментостроения. В 1773 году французский ученый Кулон представил европейскому строительному сообществу теорию расчета сопротивления грунтов сдвигу, а также формулу для расчета давления грунта на подпорную стенку. В 1841 году архитектор из Гавра Трижо предложил способ возведения кессонных фундаментов. В XIX веке был изобретен железобетон, который в результате стал основным материалом в возведении фундаментов. В 1809 году было открыто т.н. явление «электроосмоса», которое заключается в том, что частицы воды двигаются в направлении отрицательного заряда. В дальнейшем это явление нашло большое практическое применение в основаниях для разработки котлованов в водонасыщенных грунтах. В 1899 году киевский ученый Арон Самуилович Страус предложил набивные сваи, которые устраиваются в пробуренных скважинах. Он же позднее предложил опускать в скважины арматуру, и затем заливать их бетоном.

**ОПАЛУБОЧНЫЕ СИСТЕМЫ**

**СИМОНС**  
Система Работы Организации

**ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Санкт-Петербург, Лиговский пр., 56, 4 этаж.  
Тел.: (812) 164-7042, 164-6701  
Факс (812) 164-6739  
E-mail: simons@inbox.ru  
www.simons.nm.ru

**УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ, ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!**

МАТЕРИАЛЫ ТЕМЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

**Вниманию руководителей компаний!**

Оформив **ПОДПИСКУ** на газету «Строительный Еженедельник», Вы получаете уникальную возможность **ПЛАНИРОВАТЬ** бизнес своей компании с учетом информации о **НОВОМ** строительстве в городе и области. Каждый **ПОНЕДЕЛЬНИК** в «Строительном Еженедельнике» вы можете найти **ДОСТОВЕРНЫЕ** сведения о новых объектах строительства: жилые дома, бизнес-центры, торговые и развлекательные комплексы, спортивные сооружения, современные многоэтажные паркинги и др.

**ПЛАНИРУЙТЕ УСПЕХ СВОЕВРЕМЕННО!**

Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги:

- ООО «Петербург-Пресс»** - во всех филиалах Сбербанка, Петроэлектросбыта. Предоставляется бесплатный вызов курьера в офис по телефону 325-09-25.
- ЗАО «Прессинформ»** - подписку по безналичному расчету можно оформить, не покидая рабочего стола, позвонив по телефонам 320-66-49, 388-39-06, или по E-mail: [podpiska@crp.spb.ru](mailto:podpiska@crp.spb.ru), или пришлите Вашего представителя в ЗАО «Прессинформ» по адресу: Благодатная ул., дом 63.

Также можно оформить подписку по каталогу **УФПС** через любое почтовое отделение.

**Газета нужна всем!**



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



**Позвони в редакцию и подпишись!**

**ПОДПИСНОЙ КУПОН**

Для оформления льготной редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-15-82, по e-mail: [se@stroypress.spb.ru](mailto:se@stroypress.spb.ru) [reklama@stroypress.spb.ru](mailto:reklama@stroypress.spb.ru)

**Редакционная подписка**

Название фирмы \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

Ф.И.О. контактного лица \_\_\_\_\_

Стоимость льготной подписки на 12 месяцев — 1080 руб. (1 экз.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2004 г.											
2005 г.											

Кол-во экз. \_\_\_\_\_

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный телефон **380-09-74**

# Дворцовые тайны

В сестрорецком парке Дубки в ходе раскопок обнаружены фундаменты дворца Петра Первого. находку нельзя назвать неожиданной: упоминание о ней встречается в различных документах, однако ранее дворец был известен только по описаниям.



Как сообщили в пресс-службе Комитета государственного использования и охраны памятников (КГИОП), первоначально здесь был построен деревянный дворец (1719 год). Сегодня песчаный мыс, где находилась постройка, размыт водами Финского залива. Каменный дворец, выстроенный по проекту архитектора ван Звитена, возводился в парке с 1719 по 1725 годы. В монаршей резиденции было 30 комнат, два парадных зала, галереи. Постройка воздвигнута по голландскому образцу. В том же стиле, согласно проекту садового мастера Удельфельга, разбит и окружающий здание парк – с беседками, каналами, водоемами и шлюзами. На территории сада прослежены утраченные дорожки, траншеи для посадок, заполненные плодородной землей, возвышения, где стояли статуи. Известно, что сам Петр Великий высадил в парке 200 молодых дубков.

Казалось, для чего бы императору, активно осваивавшему южный берег Финского залива, потребовался дом на северном побережье? На этот вопрос дает ответ «Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного» авторства ученого Иоганна Георги, изданное в 1794 году. Как известно, усилиями царя в 1916 году в Сестрорецке (тогда Сестрабек) был основан ружейный и кузнечный завод. «Император всеми силами пытался привести оный в совершенство и построил при устье реки Сестры каменный дом, в котором часто по

несколько дней пребывания имел, а иногда собственными руками в кузнице работал». Увы, Петру не пришлось особо пожить в сестрорецкой резиденции: через пять месяцев после окончания строительства он ушел из жизни.

Как рассказал ведущий специалист КГИОП Алексей Михайлов, сегодня в шурфах вскрыты фундаментные конструкции и сваи дворца, найдены различные предметы той эпохи. В числе прочего отмечено своеобразное ноу-хау строителей прошлого: фундаменты защищены смесью голубой глины и тростника, и поныне неплохо сохранившей свои прочностные характеристики.

По информации пресс-службы КГИОП, находке мы обязаны планируемой в 2004 году корректировке устаревшей проектной документации восстановления парка Дубки. Для этого и потребовалось дополнительное археологическое изучение фундаментов дворца и элементов планировки регулярного сада. Проектные работы по возрождению парка ведет 9-я мастерская института ЛенНИИпроект (архитектор Т. Карпова). Археологическую часть по заданию КГИОП выполняет Санкт-Петербургская археологическая экспедиция Северо-Западного института наследия. Вся полученная в ходе раскопок информация будет использоваться при разработке проектной документации.

Зоя Шпаныко

## Чумовые рыцари из «Строймонтажа»

31 июля корпорация «Строймонтаж», первая среди петербургских строительных компаний, отметила профессиональный праздник. В этом году сотрудники корпорации «покоряли» знаменитый кронштадтский форт «Александр I».

Одительно стоящая цитадель в Финском заливе – «Александр I» – памятник русского фортификационного искусства федерального значения. С конца XIX века военное значение объекта утрачено. В 1898 году в форте располагалась специальная лаборатория Императорского института экспериментальной медицины (ИИЭМ). Благодаря трудам медиков с «Чумного форта» (так еще называют «Александр I») были остановлены эпидемии чумы и холеры. В 1915 году лаборатория прекратила свою деятельность. С тех пор, до 2000 года, форт находился в запустении.

Форт «Александр» построен по тому же проекту, что и Форт Баярд. Поэтому и было решено провести в цитадели командные соревнования «а-ля Форт Баярд». 12 команд проявляли чудеса ловкости и изобретательности, собирая «ключи» от форта. Штурм сопровождался всевозможными конкурсами для участников и болельщиков. Крепкие стены старой цитадели вполне подходят в качестве декорации для фильмов о средневековье. Потому и весь антураж был рыцарский. После «взятия» форта и подсчета завоеванных командами ключей-трофеев все сотрудники отпраздновали победу за рыцарским столом в стиле короля Артура. В разгар праздника небо озарили фейерверк. Веселье продолжалось до самого утра.

ВАКАНСИИ		ВАКАНСИИ
ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
Рекрутинговая компания «Петро-Стимул»	Подбор персонала в компании строительного и нефтегазового комплексов от рабочего до руководителя. «Петро-Стимул» состоит в СоюзПетроСтрое, АВОК С-3, Газовый клуб СПб, аудиторский орган системы сертификации ЖКХ	164-31-62, 164-88-81 резюме по факсу: 325-32-91 office@petrostimul.spb.ru www.petrostimul.com
ЗАО «ПеноБетонСтрой»	ГТехнолог на производство пенобетонных блоков. Опыт работы обязателен	5252-19-32 Никандрова Мария

## Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:

- Геннадий Андреевич Берлов, директор НИИ «Энергоизыскания», 12.08.1946
- Анатолий Николаевич Шваб, председатель правления ЗАО «Севдорбанк», 13.08.1949
- Наиль Гусупович Кикичев, генеральный директор АОЗТ «ЛПТС», 13.08.1940
- Игорь Дмитриевич Силкин, генеральный директор ООО «Евровент», 14.08.1948

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

## СПОРТ

### Австрийский вторник «Зенита»

Первым соперником «Зенита» в Кубке УЕФА оказался австрийский «Суперфунд» из Пашинга, более известный под названием «Pashing». Суперфундовцы заняли третье место в чемпионате Австрии. По инициативе австрийской стороны и с согласия ФК «Зенит», матч состоится во вторник, 10 августа. Игра начнется в 20.00 по московскому времени. Права на трансляцию обоих матчей (для показа на Россию) купил канал РТР-Спорт. Но, тем не менее, руководству ТРК «Пятый канал» удалось договориться с РТР о показе обоих матчей. Так что австрийский матч «Зенита» покажут сразу и по «пятерке», и по РТР-Спорт. Правда, в бочку меда была добавлена огромная ложка дегтя. По непроверенным данным, вести репортажи о пяти ближайших матчах «Зенита» на «Пятом канале» будет Владимир Маслаченко. Замена в комментаторской кабине связана с командировкой Геннадия Орлова в Афины. Петербургский комментатор будет работать на Олимпиаде в составе бригады Первого канала. Футбольный клуб «Зенит» заявил на второй квалификационный этап Кубка УЕФА следующих футболистов: голкиперы – Малафеев, Чонтофальски, Иванов; защитники – Шкртэл, Кирице, Вьештица, Катальский, Горак, Мареш, Строев, Тарасюк, Мицейка; полузащитники – Коноплев, Сливак, Горшков, Малетич, Радимов, Ширл, Шумуликоски, Бураков, Денисов, Быстров, Власов; нападающие – Кержаков, Аршавин, Макаров, Гартиг, Бугмырин.

### Дефендеров пока хватит

Кажется, закончился поиск защитников для «Зенита». На прошлой неделе команда заключила контракт с игроком литовского клуба «Экранос» Эгидиюсом Маюсом (1984 года рождения). Контракт заключен сроком на пять лет. Игрок получил 32-ой игровой номер. Таким образом, защитные порядки команды практически сформированы. Сейчас в заявке «Зенита» значится девять защитников: №5 – Милан Вьештица (Сербия и Черногория, 24 года), №4 – Мартин Горак (Чехия, 23 года), №21 – Николай Ефимов (Россия, 20 лет), №20 – Алексей Катальский (Россия, 26 лет), №25 – Даниэль Кирице (Румыния, 30 лет), №8 – Павел Мареш (Чехия, 28 лет), №33 – Максим Усанов (Россия, 19 лет), №14 – Валентин Филатов (Россия, 22 года), №3 – Мартин Шкртэл (Словакия, 19 лет). Кроме того, роли защитников исполняли номинальные полузащитники Радек Ширл и Величе Шумуликоски.

### Есть куда стремиться

Международная федерация футбольной истории и статистики опубликовала новый рейтинг-лист клубов. Петербургский «Зенит» упал на 288-ое место, хотя раньше занимал 284-ое. Возглавляет рейтинг-лист футбольных клубов шотландский «Селтик». Единственное изменение в десятке лучших – бразильский «Сантос» поднялся с 12-й на 10-ю строку. Вслед за «Селтиком» расположились также бразильский «Сан-Паулу», испанская «Валенсия», итальянский «Милан», испанский «Реал», португальская «Порту», английские «Манчестер Юнайтед» и «Челси». Лучший из российских клубов – «Локомотив» Москва – №54. А вот участник отборочного турнира к Лиге чемпионов столичный ЦСКА после успеха в двухматчевом противостоянии с азербайджанским «Нефтчи» совершил скачок сразу на 53 позиции – с 217-й на 164-ю. Соперник же «армейцев» по третьему квалификационному раунду шотландский «Рейнджерс» сохранил 60-е место. С 99-й на 86-ю поднялся лидер чемпионата Украины донецкий «Шахтер». Киевское «Динамо» опустилось с 71-го на 77-е место, московское «Торпедо» – с 98-го на 94-е, днепропетровский «Днепр» – с 126-го на 136-е, московский «Спартак» – с 159-го на 184-е.

### Верните Кинцла

Соперник казанского «Рубина» по второму отборочному раунду Кубка УЕФА австрийский «Рапид» добился ничьей в воскресном матче чемпионата Австрии с «Аустрией». После трех туров «Рапид» с семью очками и десятью забитыми мячами занимает первое место. За «Рапид» в этом матче отличился еще недавно игравший в петербургском «Зените» чешский нападающий Марек Кинцл. Интересно, что нечасто забивавший в России форвард в трех матчах за «Рапид» забил уже четыре мяча.

### Фору сняли

С главного конкурента футбольного клуба «Петротрест» за выход в первый дивизион чемпионата России по футболу команды «Волочанин-Ратмир» из города Вышний Волочек сняли 12 очков. В результате, на сегодняшний день строители с 28-ю очками занимают в зоне «Запад» первое место и автоматически становятся главными кандидатами на повышение в классе. Правда, плотность в таблице очень высока: от 0 до 3 очков разделяют шесть команд – «Петротрест», «Торпедо», «Текстильщик-Телеком», «Волга», «Видное» и «Волочанин-Ратмир».

### Динамо подписало Маккарти

Петербургский баскетбольный клуб «Динамо» подписал однолетний контракт с американским форвардом Келли Маккарти (28 лет, 201 сантиметров). В сезоне 2003/2004 этот игрок выступал за иерусалимский «Хапоэль», став обладателем Кубка ULEB и финалистом Кубка Израиля. Причем, в решающем евро-турнире он набрал 22 очка и был признан MVP финала. Свою карьеру Маккарти начинал в команде университета «Южная Миссисипи», затем провел один год в клубе НБА «Денвер Нагетс», а летом 1999 года подписал контракт с «Маккаби» из Ранааны. В чемпионате Израиля он провел последние пять сезонов, выступая за «Маккаби» и «Хапоэль». В Кубке ULEB-2003/2004 Маккарти набирал 15,1 очка и делал 4,0 подбора в среднем за игру. Помимо петербургских динамовцев, на форварда также претендовали подмосковное «Динамо» и «Химки». Но Маккарти предпочел отправиться в Санкт-Петербург, так как хорошо знаком с главным тренером команды Дэвидом Блаттом, который также участвовал в переговорном процессе.

### Наши гребут на золото

В Польше завершился чемпионат Европы по гребле на байдарках и каноэ для спортсменов до 23 лет и юниоров. Успешно выступили на нем краснодарские спортсмены. Так, Ольга Костенко, завоевавшая уже путевку на Олимпиаду, стала победительницей соревнований в составе четверки (с Николаевой из Калуги, Андреевой из Санкт-Петербурга и Кияченко из Москвы).

### Наши модели лучшие

В Нижнем Новгороде состоялся чемпионат России по авиамodelьному спорту. В соревнованиях приняли участие 39 команд авиамodelьщиков из 10-ти российских городов. По словам организаторов соревнований, по сравнению с прошлыми чемпионатами количество спортсменов возросло, и они «склонны видеть в этом начало подъема российского авиамodelьизма». Участники чемпионата состязались в так называемых «воздушных боях». Победители предварительного этапа выходили в следующий тур, по итогам которого сильнейшая четверка спортсменов соревновалась в финале. Удачнее всех финальный бой провел петербуржец Алексей Черноусов, ставший чемпионом России. Второе место занял Дмитрий Черненко из Зеленограда, третье – Сергей Силин из Санкт-Петербурга, а четвертое – москвич Михаил Дронов.

ПОДГОТОВИЛ ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

# Размышление о крыше



## Компании URSA и BRAAS: современные технологии и материалы для скатных крыш



Рациональный подход к использованию внутренних помещений жилых домов определяет необходимость тщательного подбора строительных материалов, обеспечивающих жизнеспособность ограждающих конструкций. Обратимся к вопросу о скатной крыше, тем более что оптимальное использование чердачного пространства напрямую зависит от качества кровельной системы и от используемых в ее устройстве материалов.

Итак, вы решили использовать пространство под скатной крышей, превратив чердак в полноценное жилое помещение. Осуществление этого решения сопряжено с некоторыми сложностями. Крыша мансарды выполняет функцию наружной ограждающей стены: она должна защищать помещение от холода зимой и от жары летом. Следовательно, крыша должна быть утепленной.

Это многослойная конструкция, где взаимодействие каждого слоя кровельного пирога обеспечивает ее надежную работу и долговечность в целом.

В холодное время года теплый влажный воздух из мансардного помещения из-за перепада давления снаружи и внутри стремится выйти наружу. При этом водяной пар, содержащийся в воздухе, конденсируется внутри конструкции крыши, может увлажнить ее внутренние слои каплями росы. Эта образовавшаяся в толще конструкции влага может доставить массу неприятностей.

Способ успешной борьбы с конденсатом давно найден и успешно применяется – конструкция утепленного ската должна быть вентилируемой.

Со стороны теплого помещения ставится паронепроницаемый для воздуха барьер и создается конвективный воздушный поток внутри конструкции ската кровли: от карниза вверх к коньку, так, чтобы частички конденсирующейся влаги уносились с этим потоком, не увлажняя конструкцию.

Современная утепленная крыша, как правило, состоит из стропильной системы, подкровельной гидроизоляции, эффективного утеплителя, пароизоляции и отделочного материала мансарды. Как правильно выбрать и скомбинировать ее элементы?

### Кровельная система BRAAS

Начнем с выбора кровельного материала и остановимся на натуральной черепице – идеальном материале для устройства покрытия кровли. Она не требует эксплуатационных расходов, не накапливает статического электричества, гармонично сочетает форму, цвет, фактуру.

Кровля из натуральной черепицы выдерживает натиск ураганного ветра. Благодаря массивности, черепица гасит шум дождя; ее жесткий, высокопрочный панцирь, уложенный по реечной обрешетке, не требует устройства сплошного основания. Реконструкция черепичной кровли не составит большого труда. Случайные повреждения легко устраняются ввиду взаимозаменяемости элементов. Все сказанное в полной мере относится как к керамической, так и к цементно-песчаной (бетонной) черепице.

Производимая в Москве на совместном германо-российском предприятии «БРААС ДСК-1» цементно-песчаная черепица имеет европейский уровень качества. Продукция соответствует германскому и российскому стандартам и в сочетании с доборными элементами, поставляемыми из Германии, обеспечивает надежное кровельное покрытие скатной крыши любой сложности при углах наклона от 10 до 90 градусов. Расчетный срок ее эксплуатации составляет 100–150 лет при заводской гарантии 30 лет.

«БРААС ДСК-1» предлагает и керамическую черепицу – натуральную и глазурованную нескольких цветов, произведенную в Германии. Десятки наименований доборных элементов образуют стройную кровельную систему, в которой продуманы и конструктивно решены все основные узлы и сопряжения, встречающиеся при устройстве крыш различных архитектурных форм. Двухскатные, вальмовые, щипцовые, шатровые, ман-

сардные и любые другие крыши со слуховыми и мансардными окнами – все это с успехом может быть выполнено с применением кровельной системы BRAAS на основе натуральной черепицы.

Важнейшим достоинством кровельной системы BRAAS является то, что она позволяет избежать разрушающего действия конденсата, образующегося в толще утепленной крыши.

### Подкровельная гидроизоляция

В зависимости от применяемого материала подкровельной гидроизоляции различают два типа вентиляции: двухслойную и однослойную.

В конструкции крыши с двухслойной вентиляцией (рис. 1) гидроизоляционная пленка устанавливается с зазором по отношению и к кровле, и к утеплителю, образуя две воздушные полости для свободного движения воздуха от карниза к коньку. При таком конструктивном решении влага, попавшая под кровлю, стечет по пленке, а сконденсировавшаяся влага будет выветриваться воздушным потоком, осушая утеплитель и обрешетку. В этом случае нельзя допускать, чтобы пленка касалась утеплителя, иначе образующийся на ней конденсат будет увлажнять утеплитель.

При устройстве двухслойной вентиляции может быть применена европленка Eurofol Q140 (BRAAS), URSA SECO STORM (URSA), Ютафол Д110, Ютакон Н 140 (JUTA). Паропроницаемость этих пленок не превышает 25 г/кв. метр, 0,33 г/кв. метр, 49 г/кв. метр и 0,35 г/кв. метр за 24 часа соответственно.

В конструкции крыши с однослойной вентиляцией (рис. 2) гидроизоляционная пленка укладывается непосредственно на утеплитель. Это возможно только в том случае, если это паронепроницаемая супердиффузионная мембрана, не пропускающая наружную влагу и свободно пропускающая пар из утеплителя (паропроницаемость за сутки 750–1000 г/кв. метр).

Паропроницаемыми супердиффузионными мембранами являются пленки Дифорол Про (BRAAS), URSA SECO 1000 (URSA), Ютавек (JUTA) с паропроницаемостью 1200 г/кв. метр, 1600 г/кв. метр и 1200 г/кв. метр в сутки, соответственно.

### Пароизоляция

Пароизоляция предназначена для создания паронепроницаемого барьера на внутренней поверхности скатных крыш и способствует длительному сохранению свойств теплоизоляции, препятствуя проникновению водяного пара из внутреннего пространства мансарды в строительные конструкции крыши.

Это пленки URSA SECO 400, URSA SECO 500 (URSA), Ютафол Н110 (JUTA) с паропроницаемостью 18 г/кв. метр, 0,31 г/кв. метр и 0,9 г/кв. метр за 24 часа соответственно, а также алюминиевая фольга, приклеенная к теплоизоляционным матам или плитам URSA.

### Системы теплоизоляции URSA

Современная крыша предполагает использование эффективных теплоизоляционных материалов. К таким материалам относятся теплоизоляционные изделия из стеклянного штапельного волокна марки URSA, выпускаемые в виде мягких матов и плит.

Компания URSA входит в состав концерна URALITA, одного из лидеров на рынке теплоизоляционных материалов в Европе. В России URSA имеет два завода по производству теплоизоляции-

онных изделий из стеклянного штапельного волокна, сеть региональных представительств и складов, что позволяет качественно и в короткие сроки обслуживать клиентов.

Для утепления скатных крыш компания предлагает широкий ассортимент высококачественных теплоизоляционных материалов.

Низкая теплопроводность и высокая воздухопроницаемость изделий URSA позволяют значительно уменьшить потери тепла. Применение легких матов и плит URSA снижает вес конструкций скатных крыш и нагрузки на фундаменты зданий.

Для утепления скатных крыш рекомендуется использовать теплоизоляционные маты марок М-15Г, М-17Г, М-25Г или плиты П-15Г, П-20Г, П-30Г. В зависимости от конструктивных решений необходимо применять маты или плиты, оклеенные стеклохолстом для ветрозащиты или алюминиевой фольгой для пароизоляции.

При устройстве скатной крыши особое значение приобретает правильное с точки зрения строительной физики сочетание материалов для каждого слоя. Возможность диффузии и воздухопроницаемость являются ключевыми для создания надежной и долговечной конструкции.

Компания URSA предлагает специально подобранные системы утепления скатных крыш, как для нового строительства, так и для реконструкции старых зданий.

В этих системах оптимально согласованы все компоненты: теплоизоляционные маты и плиты URSA плотностью 15–30 кг/куб. метр, гидроизоляционные и пароизоляционные пленки URSA SECO, клейкие уплотнительные ленты.

Системы теплоизоляции скатных крыш позволяют минимизировать потери тепла и обеспечивают оптимальную звукоизоляцию, необходимую герметичность и защиту от проникновения водяного пара, а также огнестойкость конструкции.

Толщина теплоизоляционного слоя зависит от климатических условий района строительства и рассчитывается согласно СНиП 11–3–79 «Строительная теплотехника».

В средних широтах она должна быть не менее 150 миллиметров, в северных – не менее 200 миллиметров.

Благодаря своей упругости, маты или плиты URSA быстро и легко укладываются между стропилами. При недостаточной высоте стропил необходима толщина теплоизоляции достигается укладкой дополнительных слоев теплоизоляционных материалов URSA, которые укладываются между продольными брусками, прикрепленными к стропилам с внутренней стороны (рис. 3).

### Преимущества системы теплоизоляции URSA:

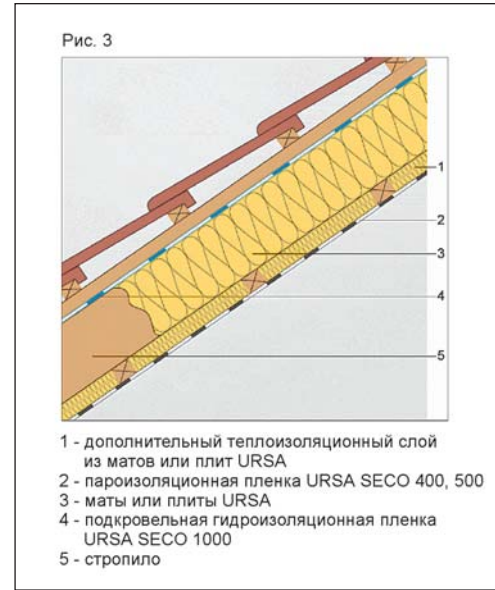
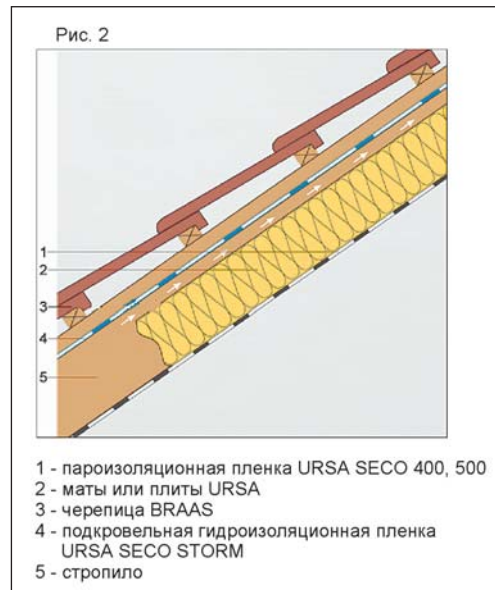
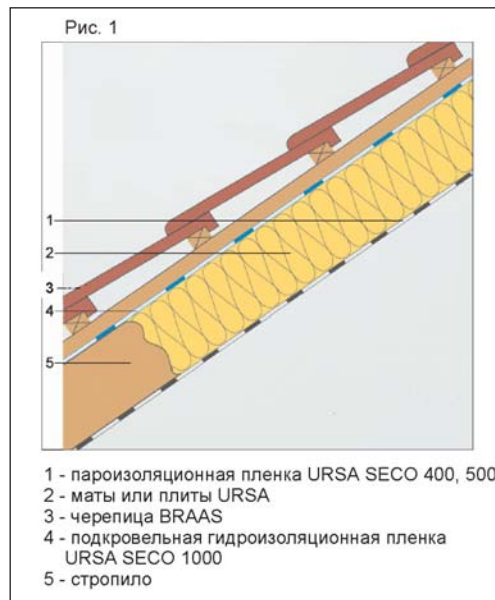
- Тепло- и звукоизоляция, отвечающая высочайшим требованиям.
- Простой и надежный монтаж.
- Практически безотходное использование материала.
- Свободная диффузия, обеспечивающая долговечность утеплителя и стропильной системы.
- Надежная защита конструкции от повреждений.

Наш разговор о крыше – не указания «делай так» и не инструкция по применению. Это лишь некоторая, далеко не полная «информация к размышлению».

Сотрудники компаний URSA и BRAAS готовы предоставить вам технические решения систем изоляции URSA и кровельных систем BRAAS для скатных крыш, произвести их расчет и комплектацию, оказать консультационные и строительные услуги на объектах.



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:**  
тел. (812) 324-44-88, факс (812) 324-44-89,  
e-mail: [ursa-russia@uralita.com](mailto:ursa-russia@uralita.com), [www.ursa.ru](http://www.ursa.ru)  
**ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДИСТРИБЬЮТОРЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:**  
Торговый Дом «URSA», тел. (812) 331-22-01,  
(812) 331-22-00  
Группа компаний «Невская», тел. (812) 329-23-33.



Санкт-Петербург, "Ленэкспо", Гавань  
**19-23 апреля**

**Международный строительный форум 2005**

**WWW.INTERSTROYEXPO.COM**

Оргкомитет:  
Почтовый адрес: 199106, Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103, "Интерстройэкспо"  
тел.: +7 (812) 325 7570, факс: +7 (812) 325 7572  
e-mail: baltexpo@baltexpo.spb.us

## «МИР КОНСТРУКЦИЙ»

предлагает:

**ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ КОНСТРУКЦИИ**

- ✓ двери стальные (предел огнестойкости EI 60)
- ✓ потолки для защиты деревянных перекрытий (предел огнестойкости REI 45)
- ✓ люки и фрамуги дымоудаления
- ✓ двери остекленные (предел огнестойкости EI 60, EI 30)
- ✓ окна (предел огнестойкости E 60)
- ✓ перегородки остекленные (предел огнестойкости EI 60, EI 30)
- ✓ стеклянные кровли (предел огнестойкости RE 15)

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЗАКАЗАМ ИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО И ИМПОРТНОГО АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ

- ✓ двери, окна, перегородки
- ✓ самые большие витражи в городе
- ✓ арочные конструкции
- ✓ автоматические раздвижные двери, ворота

Огнестойкое стекло зарубежных и отечественных производителей  
Поставки огнестойкого стекла "Pilkington" из Финляндии (фирма RAKLA Oy)

Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, к. 3  
Тел.: (812) 596-2966, 535-6392, факс 535-5892  
E-mail: alexnmet@infos.ru

Лиц. Д 392282 Госстроя РФ от 01.12.2003

## СТРОЙЭКСПРЕСС

Информационно-аналитическая программа о строителях и для строителей

новости строительного комплекса

Смотрите каждую субботу в 13.15 на Региональном Телевидении

более 2,5 лет в эфире

www.se-tv.ru

Информационная поддержка

Лиц. Минпечати РФ № 7404 от 20.06.2003

Гильдия Управляющих Деловых и Промышленных Недвижимости

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ®  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ®

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ  
УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ, РАЗВИТИЕ

ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК

ПСБ ИнвестГрупп

TELEINTERPHONE

Генеральный Интернет-партнер  
**Rambler · ORSN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

Генеральный Информационный спонсор  
**COMMERCIAL RealEstate**

### 27-29 сентября Санкт-Петербург

Прошлогдняя Конференция помогла донести важные для развития рынка коммерческой недвижимости инициативы до общественности и властей, установить полезные деловые контакты. В этом году мы планируем расширить аудиторию Конференции, провести продуктивный диалог между властью и профессионалами рынка управления.

## НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ - В УПРАВЛЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛАМ!

Для максимального освещения заявленных тем и эффективной работы специалистов на конференции будут работать следующие секции:

- Инвестиции в коммерческую недвижимость
- Управление проектами коммерческой недвижимости
- Управление и эксплуатация объектов коммерческой недвижимости
- Мастер-класс "Управление торгово-развлекательными комплексами"
- Мастер-класс "Организация деятельности управляющей компании"
- Программа бизнес-туров, по объектам коммерческой недвижимости

Информационные спонсоры:

Подобную информацию о Конференции можно прочитать на сайте Гильдии Управляющих - [www.gud-estate.ru](http://www.gud-estate.ru)

Контакты:  
Оргкомитет: main@gud-estate.ru (812) 271-13-00  
PR-менеджер: PR@gud-estate.ru (812) 274-27-28

Конференция проходит при поддержке Федерального агентства по управлению федеральным имуществом и Правительства Санкт-Петербурга

## УВАЖАЕМЫЕ КЛИЕНТЫ!

От всей души поздравляем Вас  
с Днем Строителя!  
Желаем Вам здоровья, счастья,  
успехов и процветания в Вашем бизнесе!  
Благодарим Вас  
за успешное сотрудничество  
и надеемся на дальнейшую  
плодотворную работу!

с уважением, Компания Hilti

С Днем Строителя!



Лиц. А № 01744 ГК по охр. окр. среды СПб от 01.06.2000

### Экологическая служба двух столиц

На рынке с 1997 года.

ООО «Компания ЭкоСан»  
191014, Санкт-Петербург,  
Фуражный пер., 3/2, оф. 233.  
Тел./факс: (812) 449-46-14,  
449-46-15, 449-46-16, 449-46-17  
www.ecosan.ru  
e-mail: info@ecosan.ru

Самая широкая география продаж  
Единый городской стандарт уличных туалетных кабин  
Гарантия 5 лет на все уличные туалетные кабины  
Государственная лицензия  
Система контроля качества  
Гибкая система скидок

**АРЕНДА ПРОДАЖА ОБСЛУЖИВАНИЕ**  
уличных туалетных кабин  
**ПОРТАТИВНЫЕ ТУАЛЕТЫ**  
фирмы Thetford (Голландия)  
**САНИТАРНАЯ ЖИДКОСТЬ**  
«Биола» и «Био Фреш» (Россия)

**ZURICH** Страховая Компания "Цюрих-Русь"  
"Zurich Insurance Company (Russia) Ltd."

## Дорогие строители!



Где бы вы не работали - в столице  
или в небольшом райцентре - своим  
каждодневным трудом вы создаете новый  
облик страны. Благодаря вам тысячи семей  
справляют новоселье, открываются новые  
магазины и школы, спортивные центры  
и транспортные маршруты.

От всей души поздравляем вас с профессиональным  
праздником, желаем счастья и успехов во всех начинаниях.

192 007, Санкт-Петербург, Тамбовская ул., 12  
Тел.: (812) 325 38 59, факс: (812) 325 38 56,  
E-mail: petersburg@zurich.ru

Лиц. №4120 Д Минфин РФ от 02.04.2004

**ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ  
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ  
ЭКСТРУДИРОВАННЫЙ ПЕНОПОЛИСТИРОЛ  
URSA FOAM**

**ЗОЛОТОЕ ПРАВИЛО  
СТРОЙКИ**

# URSA FOAM



Товар сертифицирован

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:  
тел. (812) 324-44-88, факс (812) 324-44-89,  
e-mail ursa-russia@uralita.com, www.ursa.ru  
ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДИСТРИБЬЮТОРЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:  
Торговый Дом «URSA», тел. (812) 331-22-01, (812) 331-22-00  
Группа компаний «Невская», тел. (812) 329-23-33

### ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МИНИМАКС

официальный дилер заводов  
"Электрокабель" Кольчугинский завод,  
"Севкабель" (С-Петербург), компаний "OSRAM", "ENSTO"  
эсклюзивный дистрибьютор по СПб ТД "В.А.В.С."

Член Союза строительных компаний  
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

► **Комплексные поставки  
электрооборудования,  
электроустановочных изделий,  
кабельно-проводниковой продукции,  
светотехники отечественного  
и импортного производства** Товар сертифицирован.

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники  
Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 11 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



# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

## ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

**ДОМ СДАН!**

### "Петербургский небоскреб", пр. М. Тореза, 112 **ДОМ СДАН!**

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>). Трехметровые 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 от метро "Удельная". Работает консультационный пункт



от € 950/м<sup>2</sup>

телефон на объекте **974-3610**



Архитектурная студия М-4

### 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 "Ул. Дыбенко". Срок сдачи - III квартал 2004 г. Работает консультационный пункт.



от \$ 900/м<sup>2</sup>

телефон на объекте **974-3620**



### Жилой комплекс "Богатырский", 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 расположен 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.



от \$ 900/м<sup>2</sup>

телефон на объекте **974-3630**



Архитектурная студия М-4

**I очередь сдана!**

### Жилой комплекс на 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 размещается паркинг для жителей нового дома. Работает консультационный пункт. Срок сдачи по очередям 2003 - 2006 г.г.



от \$ 900/м<sup>2</sup>

телефон на объекте **974-3650**

**ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ**



**ДОМ СДАН!**

### Тихорецкий пр., 33

16-этажный кирпичный дом 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. Стоимость от \$900/м<sup>2</sup> Консультационный пункт.

телефон на объекте **974-3640**

**ДОМ СДАН!**



### Кондратьевский пр., 64

Разноэтажный кирпичный дом по индивидуальному проекту. Квартиры улучшенной планировки с балконами, лоджиями и верандами. 1-3-комнатные квартиры. Метро "Лесная" или "Площадь Ленина". Район с развитой инфраструктурой. Стоимость от \$860/м<sup>2</sup> Срок сдачи - IV квартал 2005 г.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

Стоимость от € 800/м<sup>2</sup>

### Жилой комплекс "Смоленский" ул. Беринга, 27

- разноэтажный кирпичный жилой комплекс недалеко от Финского залива
- престижный район
- развитая инфраструктура.
- 5 минут ходьбы от ст. м. "Приморская"
- благоустроенный двор
- консультационный пункт
- паркинг

телефон на объекте **974-3660**



Стоимость от €1250/м<sup>2</sup>

Начаты продажи квартир в 23-этажной башне комплекса:

- панорамный вид на Финский залив и историческую часть города
- 3-комн. квартиры от 150 м<sup>2</sup>
- большие кухни от 20 м<sup>2</sup>
- зимние сады, потолки 3 м
- лифты OTIS, вентилируемые фасады
- металлопластиковые стеклопакеты
- панорамное остекление

Сдача по очередям 2005-2008 г.г.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

Комендантский пр., 25

16-этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту. Квартиры с балконами, лоджиями и верандами. Остались квартиры: 1 двухкомнатная, 5 трехкомнатных и 1 четырехкомнатная. В 5 минутах от дома станция метро "Комендантская площадь", а напротив - "Голубой" универсам. Срок сдачи - III квартал 2004 г. Стоимость от \$850/м<sup>2</sup> Консультационный пункт.

телефон на объекте **974-3670**



**ДОМ СДАН!**

ул. Манчестерская, 10

Между парком "Сосновка" и парком "Удельный" на Манчестерской улице заканчивается 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". Стоимость от \$950/м<sup>2</sup> Консультационный пункт.

телефон на объекте **974-3680**

**ДОМ СДАН!**

Представительства отдела продаж:

- Невский пр. д. 178, тел. 329-5824
- пл. Островского д.7, тел. 110-9368

Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00

Отдел продаж:

Кондратьевский пр. д.62, корп. 4, тел. 331-2000 331-2050

Часы работы: 08.30-19.00, суббота 11.00-16.00  
www.stroytrest.spb.ru, E-mail: mail@stroytrest.spb.ru