

АНОНСЫ

В экономике все стабильно



Введение планирования развития городской экономики предполагает регулярные отчеты в исполнении этих самых планов. На прошлой неделе об итогах работы в первом полугодии рассказал глава КЭРППИТ Владимир Бланк.

Стр. 6

Застройщики приспособились

Торги землей в рамках процедуры короткого пакета становятся по-настоящему массовыми. 15 сентября Фонд имущества хочет продать 13 крупных территорий, и многие крупные компании готовятся принять в них участие.

Стр. 10

Ипотечкой ударят по очереди

Три крупных банка объявили о готовности выдавать ипотечные кредиты городским очередникам. Получатели ссуд также могут рассчитывать на помощь города, субсидии которого будут покрывать до 35 процентов.

Стр. 11

Москвичи займутся отелями

«Московская инвестиционно-строительная компания», которая пришла на строительный рынок Петербурга с проектами реконструкции «пятиэтажек», теперь активно разворачивает наступление в сферу гостиничного бизнеса.

Стр. 13

Жилье строят, но не сдают...



На минувшей неделе выяснилось, что строители изрядно испортили картину социально-экономического развития Санкт-Петербурга за полгода. Как заявили в Смольном, объемы ввода жилья в 2004 году снизились примерно на 20 процентов по сравнению с аналогичными показателями 2003 года. Причину спада чиновники увидели, в том числе, в затрудненном доступе застройщиков к земле, хотя, скорее всего, этот фактор способен «выстрелить» в последующие годы. Тем не менее, как уверяет городская власть, 2 млн кв. метров жилья в этом году все же будет построено. Строители – сомневаются.

Продолжение на стр. 2



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



**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

Цитата номера



Владимир Бланк,
председатель КЭРППИТ:

«Если бы все стройматериалы производили у нас, то и доходы от этого бизнеса оставались бы в городе»

Стр. 14

Жилье строят, но не сдают...

Еще в январе 2003 года один из руководителей строительных компаний Санкт-Петербурга предрекал через нашу газету о возможном кризисе строительной отрасли. Тогда он, проанализировав текущее состояние инвестиционно-строительного рынка и, в частности, количество подписанных губернатором распоряжений о проектировании и строительстве жилья, сказал буквально следующее: «Налицо кризис в отрасли, связанный с тем, что прирост новых проектов будет отставать от убыли старых. Хотя девелоперы готовы строить столько, сколько необходимо рынку, но необходимо содействие властей города».

Эти слова относились к 2003–2004 годам. Как мы знаем, в прошлом году кризиса не случилось, более того, город уверенно перевыполнил план, построив и приняв более 1,7 млн кв. метров жилья. По результатам шести месяцев текущего года в Санкт-Петербурге возведено (принято Госкомиссией) примерно 640 тыс. кв. метров жилья (при годовом-то плане в 2 млн кв. метров жилья), что, естественно, не может не вызывать беспокойства городского правительства.

Цель – реальна!

Как считает председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Владимир Бланк, сокращение объемов ввода жилья в 2004 году объясняется как неритмичностью поступлений денежных средств от инвесторов, так и значительным ростом объемов ввода жилья в предыдущем году. Кроме того, по мнению Бланка, спад связан с тем, что доступ застройщиков к земле затруднен (см. также материал на стр. 14).

Остается непонятным, каким образом последний фактор может повлиять на строительные итоги 2004 года. Ведь даже если закрыть глаза на огрехи при распределении земельных участков при «старой власти» очевидно, что в основу ожидаемых 2 млн кв. метров жилья заложены реальные губернаторские распоряжения на строительство, обеспеченные земельным ресурсом. В противном случае, власти бы не брали столько высокими цифрами при каждом удобном случае.

Сами застройщики комментируют итоги полугодия поразному. В частности, генеральный директор Холдинга RBI Эдуард Тиктинский сообщил «Строительному Еженедельнику», что задача, взятая в начале года строителями, довольно амбициозная, но они понимают всю важность этого вопроса для города и горожан. «За первое полугодие этого года сделано уже много того, что помогает нам в достижении целей, – говорит г-н Тиктинский. – Одно из подтверждений этого – переход к торгам. Сегодня мы ви-

дим, что этот механизм запущен и сейчас отработываются детали. Кроме этого, принят и ряд нововведений в нормативной и правовой базе».

По словам главы Холдинга RBI, в стадии строительства сейчас находится достаточно объектов, сдача которых запланирована на конец этого года. Поэтому, несмотря на то, что цифры по вводу жилья в первом полугодии несколько ниже, чем в прошлом, выполнение цели вполне реально. Более того, как считает Эдуард Тиктинский, потенциальный платежеспособный спрос сегодня соответствует ежегодному вводу 2,5 млн кв. метров жилья. А такие моменты, как увеличение предложения, развитие ипотечных программ, будут способствовать дальнейшему увеличению спроса.

Игра в монополию

По мнению генерального директора ИК «Источник-Строй» Людмилы Ержановой, данные о том, что объем строительства за первое полугодие 2004 года на 20 процентов ниже запланированного, дает основание предполагать что 2 млн кв. метров жилья в этом году построено не будет. «Причиной может быть изменение условий предоставления участков под застройку на фоне реструктуризации строительного рынка Санкт-Петербурга, – размышляет г-жа Ержанова. – Резкое уменьшение количества «пятен» может привести к тому, что спустя один-три года снизится объем вводимого в эксплуатацию жилья».

Иное суждение у генерального директора компании «Петербургстрой Skanska» Виталия Вотолевского, по совместительству советника губернатора по инвестиционно-строительным вопросам. По его словам, существует высокая вероятность того, что в 2004 году в Санкт-Петербурге все же будет построено 2 млн кв. метров жилья. «Хотя, безусловно, есть факторы, которые могут помешать достижению этого результата. В первую очередь, трудности могут возникнуть в отношениях с монополистами при сдаче объекта Государственной комиссии, с чем строители уже не раз сталкивались», – обеспокоен г-н Вотолевский.

Между тем, существует мнение, что застройщики, ожидая повышения цен, сознательно затягивают сдачу домов в эксплуатацию. Однако в этом случае городским властям вряд ли удастся воздействовать на строителей какими-либо «силовыми» методами, потому что в Санкт-Петербурге, в отличие, скажем, от Москвы, строительная отрасль практически полностью находится в руках частных лиц. Поэтому петербургские чиновники могут, пожалуй, только пожурих несознательных застройщиков, пригласив их для «доверительной» беседы в Смольный и, возможно, пообещав какие-то преференции на будущее.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Строительный комплекс нашего города сегодня развивается динамично. Вы знаете, что уже несколько лет строители вводят ежегодно более 1 млн кв. метров жилья. В прошлом 2003 году было построено более 1 млн 700 тыс. кв. метров, и нет никаких сомнений, что в 2004 году мы сдадим не менее 2 млн кв. метров. Эта цифра основана не на наших вымыслах, а на объективной оценке и данных о том, сколько строится и у какого количества объектов сроки сдачи в этом году. К моменту празднования профессионального праздника строителей – Дня строителя – было сдано 980 тыс. кв. метров. Снижение объема ввода жилья в первом полугодии этого года в сравнении с прошлым обусловлено рядом факторов. Можно выделить внутренний фактор – снижение контроля за проведением работ, состоянием строений, который, в свою очередь, обусловлен объективным фактором прошедшей реорганизации Комитета по строительству, а также внешний фактор – рост цен на недвижимость, в связи с которым строители не спешили сдавать построенные объекты. Однако мы провели анализ этих процессов и приняли все необходимые меры. Поэтому повторю: нет никаких сомнений в том, что к концу 2004 года в Петербурге будет сдано 2 млн кв. метров жилья.



По мнению Людмилы Ержановой, генерального директора ИК «Источник-Строй», резкое уменьшение количества «пятен» может привести к тому, что спустя один-три года снизится объем вводимого в эксплуатацию жилья.

Наказы строителей

Если же заглянуть в 2007–2008 годы, когда объемы жилищного строительства в Санкт-Петербурге планируются увеличить до 3 млн кв. метров жилья в год, то, по мнению Виталия Вотолевского, для достижения этой цели необходимо выполнение целого ряда условий. «Во-первых, нужно активно действовать, выделять средства для развития городской инженерной инфраструктуры. Без этого город просто задохнется, – утверждает г-н Вотолевский. – Во-вторых, необходимо в ближайшее время, посредством целевого назначения либо через торги, выделить достаточно большое количество участков под застройку. В-третьих, стоимость участков под застройку должна соответствовать экономической ситуации в городе, а сегодня цены за право застройки вздуты ажиотажным спросом, вызванным дефицитом «пятен», притом, что цены на жилье, на мой взгляд, сегодня занижены. И, в-четвертых, для наращивания объемов строительства необходимо начать широкий запуск программ ипотечного кредитования».

В свою очередь, Людмила Ержанова добавляет к этому свои условия: «Важно в ближайшее время утвердить порядок и участие инвесторов и застройщиков в исторической части города. Это позволит упорядочить застройку и обозначить перспективы работы для застройщиков в центре Санкт-Петербурга. Также необходимо адаптировать обязанности строителей перед городом к особенностям петербургского строительного рынка, а именно к отсутствию инженерно подготовленных территорий, что должно учитываться при назначении отчислений на инфраструктуру, передачи части жилья в распоряжение города и т.д. Так как существующие сегодня схемы неизбежно увеличивают себестоимость квадратного метра, и, как следствие, снижают активность застройщиков. А снижение уровня продаж, неконтролируемые скачки цен негативно влияют на рынок в целом».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Банковская система: кризис миновал

Ура! Россияне могут вздохнуть с облегчением. В четверг по территории всей России-Матушки пролетела весть о том, что банковский кризис все-таки закончился. Об этом заявил глава Центробанка РФ Сергей Игнатьев. Кроме того, г-н Игнатьев как мог успокоил вкладчиков обанкротившихся банков. Оказывается, Банк России выплатит до 100 тыс. рублей каждому обиженному вкладчику, даже если коммерческий банк еще не вошел в систему страхования.

В мае, вскоре после отзыва лицензии у «Содбизнесбанка», на межбанковском рынке разразился кризис доверия, приведший к остановке платежей целой группы банков. Вкладчики в панике бросились забирать свои сбережения из банков. Наибольший отток наблюдался в течение нескольких дней по-

сле 7 июля, когда в своей финансовой несостоятельности признался «Гута-банк». Официально цифры потерь банков не афишировались. Тем не менее, известно, что в дни максимального ажиотажа – 8–9 июля – ЦБ выдал банкам из своих хранилищ наличности на 25 млрд рублей больше обычного. Эксперты предполага-

ли, что сопоставимая сумма была изъята вкладчиками из банков и в валюте.

Как известно, все – хорошее и дурное – когда-нибудь проходит, и в августе граждане вновь понесли деньги в кредитные организации. Если за полтора месяца с 15 июня по 1 августа отток вкладов из всех банков, кроме Сбербанка, составил 30 млрд рублей, то уже в августе россияне вновь понесли деньги в коммерческие «копилки». «Этот прирост (18 млрд рублей) не меньше, а даже больше, чем за аналогичный период 2003 года. Позитивная динамика возобновилась», – подчеркнул глава Центробанка. Однако, как считают сами банкиры, приток невелик, скорее население перестало забирать деньги из крупных частных банков, но и нести их туда пока не спешит.

В числе выигравших от кризиса оказались государственные банки. Так, из-за кризиса прекратилось ослабление позиции Сбербанка на рынке частных вкладов, наблюдавшееся последние два-три года. По данным ЦБ, за первые две недели августа Сбербанк привлек еще 20 млрд рублей, что на 2 млрд больше, чем все остальные банки вместе взятые. Показатель, однако...

Со «строительной» колокольни возвращение доверия вкладчиков к кредитным учреждениям интересно, прежде всего, тем, что теперь банкиры перестанут бояться собственной тени и, возможно, по-настоящему начнут работать со строителями. Примеры тому уже есть.

МИХАИЛ ТРУНКОВ

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 Можеров
Ирина Барчук
Игорь Черевко
Екатерина Меньшикова
Павел Никифоров
Григорий Песков
Александра Тен
Тамара Снегирева
Лилиана Глазова
Марина Голокова
Зоя Шпанько

Фотослужба
Владимир Тилес
Николай Малышев

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 Шетунцова
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 Ленинградской области
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 Северо-Западным ОМТУ
Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания
и средств массовых коммуникаций.
Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004.

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

Тираж 8000 экземпляров.

Заказ № НТ-2520
Подписано в печать 20.08.2004

Выходит еженедельно по понедельникам.
Цена договорная.



ЛИДЕРСТВО - ЭТО ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ПОЭТОМУ **ПРОВОДЯ СБЫТОВУЮ АКЦИЮ, МЫ ГАРАНТИРУЕМ** И КОНТРОЛИРУЕМ:

1. КАЧЕСТВО ТОВАРА
2. НАЛИЧИЕ
3. СКОРОСТЬ ОБРАБОТКИ ЗАКАЗА
4. ЛОГИСТИКУ И КОНЕЧНО...

ЦЕНЫ !

1. Кирпич лицевой "СЛОНОВАЯ КОСТЬ" - ~~19.46~~ **11.88 р.**
2. Кирпич лицевой "СОЛОМЕННЫЙ" - ~~11.88~~ **10.85 р.**
3. Кирпич лицевой "КОРИЧНЕВЫЙ" - ~~16.47~~ **14.81 р.**
4. Кирпич лицевой "СТАНДАРТ" - ~~9.46~~ **8.89 р.**
5. Кирпич лицевой "ЛЮКС" - ~~12.95~~ **11.38 р.**
6. Камень пустотелый поризованный 2 NF - ~~15.92~~ **14.25 р.**
7. Камень пустотелый поризованный 15 NF - ~~106.42~~ **95.02 р.**
8. Камень пустотелый сверхпоризованный 10.8 NF - ~~85.79~~ **76.82 р.**
9. Кирпич строительный полнотелый М150 - ~~9.27~~ **8.39 р.**
10. Камень пустотелый поризованный 2 NF - ~~11.83~~ **10.64 р.**

* Цены действительны от 20 поддонов

АКЦИЯ ПРОДЛИТСЯ С 09.08 ПО 17.09.2004
ТОВАР СЕРТИФИЦИРОВАН

Север: 395-35-23, Юг: 372-32-02,
395-33-44, 377-94-17
395-38-64 bispb@mail.wplus.net

ПОКУПАЙТЕ У ЛИДЕРОВ !



ВЕНТИЛЯЦИЯ ОТОПЛЕНИЕ КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ АВТОМАТИЗАЦИЯ



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

LARICS

PUBLISHING HOUSE

СПРАВОЧНИК СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Адреса и телефоны редакции
(Издательский дом "ЛАРИКС"):

■ в Санкт-Петербурге
129085, СПб, наб. р. Фонтанки, 59
("Ленинград"), офис 223.
Тел.: (812) 313-8050, 313-8065.
Факс: (812) 310-4637.
E-mail: larics@mail.ru

■ в Москве
129085, Москва, Звездный бульвар,
19, офис 1107.
Тел.: (095) 217-4018, 217-4019.
Факс: (095) 216-5547.
E-mail: info@www-ru.ru

Сотрудники редакции готовы предоставить
Вам образцы выпускаемых изданий и
дополнительные сведения, необходимые
для принятия правильного решения по
вопросам размещения бесплатной и
рекламно-имиджевой информации.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2005



**Новый дизельный компрессор Atlas Copco XAS 97
только на топливе сэкономит Вам более \$8.000
на каждые 10.000 моточасов наработки**



London 1919



**Скидки до 25%
Гарантия до 2 лет**

До 31 декабря 2004 года шведская промышленная группа Atlas Copco снизила цены на новую серию малых дизельных компрессоров. Новая стоимость компрессора XAS97 с производительностью 5 м3/мин составляет 12500 Евро. Стандартная гарантия составляет 2 года, а опционная 5 лет.

ЗАО "Атлас Копко"
195027, г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., д. 74
тел.: (812) 324-23-24, факс: 327-34-18
тел. в Москве: (095) 933-55-50, факс: 933-55-60
www.atlascopco.ru



Товар сертифицирован

Встречайте — перегородочный БЕССЕР-БЛОК

Сегодняшний российский строительный рынок является ярким примером того, как в соответствии с возрастающими запросами потребителей появляются все новые и новые технологии и материалы, медленно, но верно вытесняющие привычные и традиционные. Они образуют целую группу, и основное их отличие от предшественников в том, что они обладают целым рядом преимуществ.

ЗАО «Трест 49» — завод по производству строительных материалов нового поколения методом полусухого вибропрессования цементно-песчаной смеси по технологии американской компании Besser.

Метод полусухого вибропрессования является на сегодня наиболее передовой технологией для производства строительных материалов, в первую очередь — за счет широкой номенклатуры, большого спектра областей применения, неизменно высокой точности размеров и цвета изделий, он не создает отрицательного влияния на экологию и не требует применения агрессивных химических веществ. Прочность и долговечность блоков подтверждены многолетней практикой эксплуатации в самых разнообразных климатических условиях, в процессе производства этих блоков используются только высококачественное и экологически чистое сырье.

Технология, оборудование и сырье, используемые ЗАО «Трест 49» при производстве строительного материала, позволяют обеспечить изготовление изделий марочностью 50–500 кг/см² и морозостойкостью до F300, индексом изоляции воздушного шума которых находится в пределах 44–48 дБ.

Бессер-блоки могут сочетаться с другими материалами ограждающих конструкций монолитных зданий. Долговечность этих изделий и разнообразие формы, размера, фактуры поверхности (гладкая, колотый камень и др.) и цветов позволяют применять их для облицовки фасадов, отделки интерьеров, устройства малых архитектурных форм и благоустройства территорий. Из широкого ассортимента Бессер-блоков, среди которых как декоративные стеновые материалы, так и материалы, используемые для возведения несущих стен многоэтажных зданий и сооружений различного назначения, хотелось бы подробнее остановиться на перегородочном Бессер-блоке, обладающем уникальным сочетанием цены и качественных характеристик.

За последние несколько месяцев коллективом завода «Бессер-Гатчина» была проделана серьезная работа по усовершенствованию технологии производства перегородочного Бессер-блока, а также снижению издержек, что позволило установить рекордно низкую цену на данный материал. Одним из приоритетных направлений является использование перегородочных Бессер-блоков для устройства внутриквартирных перегородок в любых существующих проектах строящегося жилья.

Сегодня цена перегородочного Бессер-блока размером 390x90x188 мм составляет 14 рублей, что в пересчете на квадратный метр возводимой стены составляет 175 рублей. Данная цена квадратного метра является на сегодняшний день самой низкой среди цен на квад-

ратный метр альтернативных видов материалов, используемых при возведении внутриквартирных перегородок, таких как газобетон, пазогребень и кирпич. В то же время необходимо отметить, что существенных отличий от монтажа аналогичных изделий, будь то газобетонные или пазогребневые плиты, нет, это значит, что у компаний, занимающихся высотным строительством, не возникнет никаких сложностей.

Как известно, целью застройщика во все времена являлась оптимизация стоимости всех применяемых конструкций и материалов, чтобы в целом она не выходила за пределы, диктуемые рынком, и построить дом, соответствующий требованиям СНиП, по минимальной цене. Таким образом, перегородочный Бессер-блок — камень стеновой перегородочный керамзитобетонный пустотелый облегченный, плотностью 1600 и весом 9,3 кг. — это один из лучших вариантов возведения внутриквартирных перегородок.

К достоинствам внутриквартирных перегородок, построенных из перегородочного Бессер-блока, можно отнести следующие:

1. высокая марочность изделия, что позволяет в процессе эксплуатации жилья крепить на стенах любую сантехнику, а также предметы внутреннего интерьера (элементы мебели, бытовую технику и т.д.);
2. низкий коэффициент влагопоглощения, что дает возможность использования данного стенового материала в помещениях с высокой влажностью без дополнительной обработки;
3. возможность осуществления работ по монтажу внутриквартирных перегородок еще до остекления здания, при этом не требуются специальных растворов и клеев;
4. идеально гладкая поверхность, не требующая последующего оштукатуривания, достаточно затирки швов;
5. уровень изоляции воздушного шума перегородочного Бессер-блока соответствует требованиям СНиП.

Среди недостатков, которые являются продолжением достоинств перегородочного Бессер-блока и которые нельзя не упомянуть, можно выделить следующие:

1. относительно высокий удельный вес, который напрямую зависит от плотности материала, чем выше плотность тем тяжелее блок;
2. при распилке блока требуется применение «болгарки», что является следствием высокой марочности изделия.

Таким образом, Бессер-блоки обеспечивают не только качественно новые достижения в строительстве, но и рациональное использование материалов, экономии времени и средств. Результатом использования перегородочного Бессер-блока является уменьшение себестоимости строительных работ, связанное как с относительно низкой стоимостью самого Бессер-блока, так и с тем, что их применение возможно без оштукатуривания



МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Прораб компании ЗАО «Строительный трест» Дмитрий Костин:

— Технологическая особенность кладки внутриквартирной перегородки из Бессер-блоков заключается в том, что из-за веса перегородки приходится осуществлять кладку 4–5 рядов. Затем переходить на другую стенку, ждать пока схватится раствор на первой, чтобы потом довести кладку до конца. В то же время размеры блоков позволяют существенно ускорить процесс кладки, класть этот материал удобно и быстро. Если говорить о преимуществах, то это, конечно, их высокая прочность, это снижает количество брака, его практически нет, при этом материал легко пилится «болгаркой» под любым углом.

В оштукатуривании поверхности стены нет необходимости, достаточно просто обработать швы. Если же по проекту предусмотрены штукатурные работы, то слой наносимой штукатурки минимальный, так как поверхность стены получается идеально гладкой. Поэтому мы реально экономим на штукатурке, также экономия получается за счет меньшего количества самих швов.

Крепеж перегородочной стены к несущей осуществляется при помощи арматурной сетки. Она кладется через каждые два ряда, при этом мы еще сцепляем перегородку в месте стыков с несущей стеной штырями. Для дополнительной шумоизоляции, если нужно, стену делаем двойной.

Материал легко кладется на раствор, при этом проводка инженерных сетей происходит тоже просто. Так как блоки имеют пустоты, мы пробиваем перфоратором канавку, а после проводки стену просто штукатурим.

поверхностей, что позволяет максимально отказаться от мокрых процессов на стройке. В сравнении со среднерыночной стоимостью возведения межкомнатных перегородок, использование перегородочного Бессер-блока экономит до 20 процентов стоимости квадратного метра, с учетом затрат на проведение строительных работ, что позволяет застройщику делать осознанный выбор, ориентируясь на соотношение цены и качества, а также собственные потребности и финансовые возможности.

Можно многое говорить о достоинствах данного материала, поэтому рекомендуем самим испытать этот замечательный материал в деле и сделать взвешенный выбор.



БЕССЕР[®]
ГАТЧИНА
Товар сертифицирован

ЗАО «Трест 49»
188300, Ленинградская область, г. Гатчина, Промзона 1
тел./факс (81371)387-03, 392-02
Офис в Санкт-Петербурге:
тел. (812) 103-10-12, 103-10-13, факс (812) 103-15-31

Что лежит на рельсах

Администрация Октябрьской железной дороги и органы территориальной власти всех уровней должны объединить усилия в целях приведения в порядок земель, прилегающих к ОЖД. Таков вердикт Городского штаба благоустройства, темой одного из последних заседаний которого стало именно состояние полос отвода ОЖД.



Сегодня положение дел выглядит не лучшим образом: практически для всех районов города, по которым проходят железнодорожные ветки, характерны одни и те же недостатки. Это захламенность территорий, и особенно находящихся в ведомственном подчинении, несанкционированные свалки, запущенное лесное хозяйство. Кстати, деревья, упавшие на провода, не раз становились причиной серьезных перебоев в движении электропоездов. Картину дополняют

разрушенные дренажные системы, и, как следствие, заболачивание окрестностей железных дорог. В то же время, существенная часть путей ОЖД проложена по исторической части города, что вовсе не способствует созданию соответствующего имиджа северной столицы в глазах туристов и заезжих бизнесменов. О том, какие меры предлагают чиновниками к исправлению ситуации, читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

Тепло как предмет инвестиций...

Через два года градостроительному развитию Приморского района Петербурга может быть придан новый импульс. Залогом тому – проект модернизации инженерной инфраструктуры северо-приморской части района, где сегодня ведется масштабное жилищное строительство.

Проект, разработанный под патронажем городского правительства, предусматривает, в частности строительство новой тепломагистрали, идущей от Северо-Западной ТЭЦ к Приморской котельной. Магистраль призвана соединить в единую систему восемь разрозненных источников теплоснабжения, действующих сегодня в Приморском районе автономно и обслуживающих каждый свою зону. Единая схема теплоснабжения позволит значительно снизить бюджетные затраты и ликвидировать тепловой дефицит, который уже сегодня наблюдается в Приморском районе. «Энергетическое кольцо» сделает возможным оперативное перераспределение тепловых потоков в случае такой необходимости. Кроме того, в условиях централизованного управления теплом будет можно поэтапно выводить из производственного цикла котельные, нуждающиеся в реконструкции (сегодня это пять из восьми действующих в районе).

По словам губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, проект является «приоритетнейшим для города и требует скорейшей реализации». Интересно, что схема осуществления выстроена без участия бюджетных средств: здесь будет применено так называемое частно-государственное партнерство. Как считает Валентина Матвиенко, масштабные энергетические проекты являются достаточно рентабельными, что уже доказано в названном случае: в рамках строительства магистрали представлены интересы ряда крупных финансовых институтов России. О проекте и порядке его реализации читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

Зоя Шпанько

Просьба губернатора

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко обратилась к горожанам с просьбой принять участие в восстановлении Ораниенбаума. На первоочередные мероприятия по восстановлению дворцово-паркового ансамбля перечислено немногим более 60 млн рублей. Всего же необходимо 8 млрд рублей.

В обращении губернатора, в частности, говорится: «Я обращаюсь к вам с просьбой не оставаться равнодушными к судьбе исторического наследия нашего города. Дворцово-парковый ансамбль «Ораниенбаум» – один из всемирно известных, единственный сохранившийся в практически первозданном историческом виде. Решения о его восстановлении принимались многократно, начиная с 1946 года, однако так и не были претворены в жизнь. Сегодня уникальный комплекс находится в плачевном состоянии».

Как подчеркнула Валентина Матвиенко, в этом году было решено создать Фонд поддержки восстановления и развития дворцово-паркового ан-

самбля «Ораниенбаум». Цель фонда – оказание максимальной финансовой и организационной поддержки музею-заповеднику. «Наиболее эффективный путь достижения поставленных задач, как показывает практика, – объединение в рамках одного проекта капиталов частных инвесторов, бюджетных средств и средств граждан, – сказала губернатор. – Я уверена, что, сознавая социальную ответственность бизнеса перед обществом, предприниматели поддержат государство в деле восстановления исторического наследия России. Будет особенно приятно, если в судьбе Ораниенбаума примут участие петербуржцы. Нам важен и дорог каждый рубль».

Источник функционирует нормально

ОАО «Ленэнерго» после планово-предупредительного ремонта ввело в эксплуатацию ТЭЦ-7, которая является основным источником тепло- и горячего водоснабжения жилых кварталов Васильевского острова. Всего на ремонтные работы на объектах генерации направлено свыше 1,5 млрд рублей.

Ремонтные работы завершены в нормативные сроки. Часть оборудования станции пущена в эксплуатацию досрочно, что позволило ускорить восстановление подачи горячей воды жителям района. За прошедшие три недели на станции были отремонтированы дымовая труба, оборудование установки горячего водоснабжения, проведена инспекция трубопроводов и замена дефектных участков.

Напомним, что Ленэнерго является крупнейшей энергосистемой на Северо-Западе России и одной из крупнейших в Балтийском регионе. Предприятие обслуживает территорию площадью 85,3 тыс. кв. километров с населением около 6,2 млн чело-

век. В составе компании: 15 предприятий-производителей энергии, шесть гидроэлектростанций, восемь теплоэлектростанций и одна ГРЭС. Компания обеспечивает более 53 процентов потребности города в тепловой энергии. Около 88 процентов генерирующей мощности компании работают в теплотехническом режиме, поставляя тепло более чем 14 тыс. зданий северной столицы, половина из которых – жилье. Протяженность тепловых сетей Ленэнерго – 760 километров. Крупнейшим акционером ОАО «Ленэнерго» является РАО «ЕЭС России» (49 процентов акций), около 40 процентов акций принадлежат иностранным акционерам.

КОМПАНИЯ приглашает

ИНВЕСТИТОРОВ

к реализации
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
по строительству
многофункционального
комплекса по продаже
АВТОМОБИЛЕЙ

■ у станции метро



Контактный телефон 951-58-66

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



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

НОВОСТИ

Даешь гарантии!

Правительство города приняло постановление «О предоставлении государственных гарантий Санкт-Петербурга». В соответствии с условиями предоставления государственных гарантий, на их получение смогут претендовать юридические лица любых форм собственности с опытом практической работы не менее трех лет и не имеющие долгов перед бюджетом. При этом они должны иметь не менее половины собственных средств от общего объема планируемых инвестиций. Государственные гарантии будут выдаваться, в первую очередь, под инвестиционные проекты, направленные на развитие инфраструктуры города. Специально созданная комиссия будет рекомендовать правительству те проекты, которые заслуживают права получения государственных гарантий. Губернатор Валентина Матвиенко подчеркнула особую значимость этого документа, призванного создать инвесторам равные условия и обеспечить «прозрачность» всех инвестиционных процедур.

Земля – бесплатно

Юридическим лицам, обладающим правом оперативного управления зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на земельных участках, находящихся в государственной собственности, может быть предоставлено право постоянного (бессрочного) пользования этой самой землей. Своим правом получения земли в бессрочное пользование воспользовались ГУЗ «Родильный дом №13» и ГУ МО РФ Смирновской Квартирно-эксплуатационной части 875 КЭУ МО РФ. Они обратились к городскому правительству за соответствующим Постановлением. Однако правительство решило предоставить землю только роддому, а причины активности военной части решено подробнее изучить, так как земля, на которую она претендует, расположена в центре города и, по предположениям, после получения в бессрочное владение может быть продана сторонним лицам.

Плиты заменят

В настоящее время в жилищном фонде Петербурга насчитывается 1 млн 300 тыс. газовых и около 40 тыс. электрических плит с истекшим сроком эксплуатации. При средней стоимости замены оборудования в 4 тыс. рублей, для того, чтобы обеспечить безопасность владельцев этого оборудования, необходимо ежегодно предусматривать в бюджете города не менее 500 млн рублей в течение 10 лет. На последнем заседании правительство приняло решение за счет бюджета производить замену плит в первую очередь малоимущим гражданам. А с учетом предстоящего празднования 60-летия Победы, менять плиты будут, прежде всего, участникам и ветеранам войны, а также блокадникам. По словам заместителя председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Сергея Гурина, предстоит заменить порядка 24 тыс. плит. В нынешнем году на замену газового оборудования бюджетом города выделены средства в сумме 20,8 млн рублей. Губернатор Валентина Матвиенко поручила Комитету финансов предусмотреть для этих целей в бюджете 2005 года 46 млн рублей. Кроме того, плиты будут также меняться за счет Ленгаза и Петербургрегионгаза.

Введение планирования развития городской экономики предполагает регулярные отчеты в исполнении этих самых планов. На последнем заседании Правительства Санкт-Петербурга по итогам работы в первом полугодии нынешнего года отчитался председатель Комитета по экономическому развитию, промышленности политике и торговле Владимир Бланк.



Экономика города развивается стабильно

Отчеты г-на Бланка всегда эффективны, хорошо подготовлены и иллюстрированы. Сам он их называет презентациями. И надо отдать ему должное, слушать его интересно и поучительно. Особенность выступлений Владимира Бланка – краткость и максимум информации одновременно. А еще – грамотный и доступный стиль изложения.

Что имеем?

Развиваемся стабильно. Рост промышленного производства составил 16 процентов, что более чем в два раза превышает средне-статистический по России. Наиболее эффективные отрасли – тяжелое машиностроение и металлургия, пищевая и энергетическая. Они дали 76,6 процента общего объема. Главная причина здесь – завершение работ в ОАО «ЛМЗ» по изготовлению паровой турбины мощностью 1 млн кВт для индийской АЭС «Куданкулам». Кроме того, выполнены заказы и завершены отдельные этапы работ по строительству судов гражданского и военного назначения основными судостроительными компаниями города.

Сальдированный финансовый результат в основных отраслях экономики вырос в 1,48 раза и составил 18,4 млрд рублей. Прибыль, полученная промышленными предприятиями, увеличилась до 9,6 млрд рублей, что на 16,3 процента выше соответствующего уровня прошлого года. Что особенно приятно, вырос расчетный показатель среднемесяч-

ной выработки на одного работника в 1,4 раза и составил \$2,7 тыс.

Вместе с тяжелой промышленностью хорошо поработали в I полугодии транспортники (+6,7 процента, перевезли 96,8 млн тонн), связисты (+3,6 процента, объем услуг составил 17,2 млрд рублей), торговля (+5,1 процента, оборот розничной торговли 99,9 млрд рублей). Понятно, что торговля развивается благодаря покупательной способности горожан, а последняя, в свою очередь, зависит от роста реальных денежных доходов населения (+18,9 процента). Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко особо подчеркнула, что цены на потребительском рынке стабилизировались, и инфляция не вышла за рамки прогнозируемой.

Если снять розовые очки

На первый взгляд, городская экономика динамично развивается и особого беспокойства руководителям Санкт-Петербурга не доставляет. Вместе с тем, по мнению самого Владимира Бланка, ситуация не столь радужная. В отчетном периоде наблюдался спад инвестиционной деятельности. Объем инвестиций в основной капитал за пять месяцев отчетного года составил 23,3 млрд рублей или 62 процента к аналогичному периоду минувшего года. Причем, даже если очистить объем инвестиций прошлого года от средств, направленных на подготовку города к юбилею, все равно наблюдается, пусть не такой резкий, но спад.

Незначительно вырос объем подрядных работ по договорам строительного подряда. Он составил 28,4 млрд рублей (+2,9 процента). Вместе с тем, на 20 процентов «упал» объем вводимого жилья, что не может не беспокоить. Валентина Матвиенко возложила на председателя Комитета по строительству Евгения Яцышина персональную ответственность за ввод в эксплуатацию запланированных 2 млн кв. метров.

В первом же полугодии петербургские строители сдали 188 жилых домов общей площадью 638,85 тыс. кв. метров, или 8,8 тыс. квартир. Из них – 24 дома, общей площадью 94,1 тыс. кв. метров, введено в июне.

Основную причину как падения инвестиций, так и ввода жилья, правительство видит в том, что инвесторам сложно получить разрешение на строительство и не менее трудно подключиться к сетям естественных монополий по завершении строительства. Именно на решение этих проблем направлены основные усилия городских руководителей. Принято постановление правительства «О порядке проектной подготовки капитального строительства в Санкт-Петербурге». В ближайшее время будет разработана новая тарифная политика, в которую включат плату за подключение к сетям и ряд других нормативных актов. Эти меры позволят улучшить инвестиционный климат в городе, что, по мнению правительства, обязательно скажется на притоке инвестиций.

Приватизация как она есть

Продажа госсобственности – один из путей пополнения бюджета, доходы которого могут значительно сократиться в свете принятия последних решений федерального правительства. В связи с тем, что бюджет-2005 планируется обсудить и принять уже через пару месяцев, необходимо подготовить и принять ряд законов и нормативных актов. Закон Санкт-Петербурга «О приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга» – один из них.

Законопроект разработан Комитетом по управлению государственным имуществом на основе федерального законодательства. Он определяет правила и условия приватизации в Санкт-Петербурге. По словам председателя КУГИ Игоря Метельского, принятие представленного проекта закона должно послужить фундаментом формирования новой государственной политики Санкт-Петербурга в сфере управления и распоряжения имуществом Санкт-Петербурга.

Документ определяет порядок планирования приватизации имущества, принятие решения об условиях приватизации, порядок разработки и утверждения условий конкурсов, контроля за их исполнением и подтверждение победителя конкурса, а также порядок подведения итогов продажи имущества и заклю-

чение с покупателем договора купли-продажи. Закон также устанавливает цену выкупа земельных участков, размер и виды затрат на проведение приватизации и порядок оплаты имущества, находящегося в собственности Санкт-Петербурга.

В соответствии с проектом закона, ежегодно до 20 августа Правительство Санкт-Петербурга планирует утверждать программу приватизации на очередной финансовый год. В программу будут включены следующие сведения о предприятиях, которые планируется приватизировать:

- перечень Санкт-Петербургских государственных унитарных предприятий;
- перечень находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга акций и долей Санкт-Петербурга в уставных капиталах хозяйственных об-

ществ, определенная в соответствии с федеральным законодательством нормативная цена которых составляет более 3 млн рублей (применительно к конкретным объектам);

- размер предполагаемых доходов от приватизации имущества Санкт-Петербурга;
- размер предполагаемых расходов на организацию и проведение приватизации имущества.

Если предприятие вошло в программу приватизации, то оно не вправе без согласия уполномоченного органа:

- совершать сделки, цена которых превышает 5 процентов балансовой стоимости активов предприятия, а также, связанные с возможностью отчуждения прямо или косвенно имущества, стоимость которого превышает 5 процентов балансовой стоимости активов;
- получать кредиты;
- осуществлять выпуск ценных бумаг;
- выступать учредителем других предприятий, а также приобретать и отчуждать акции в уставном капитале других предприятий.

Этот жизненно необходимый для города документ, по словам председателя КУГИ Игоря Метельского, делает «прозрачными» и подконтрольными государству все процедуры, связанные с приватизацией.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Петербургский Правовой

Альянс

Согласование документации на стадии
предпроектных проработокВедение документации на стадии
изыскательных работ

Строительные лицензии

т.273-29-81, 273-88-10

www.pa.sp.ru

Закон пока не принят

До рассмотрения законопроекта «О предоставлении земельных участков собственникам жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов» у депутатов Законодательного собрания пока не дошли руки. И, вероятно, не скоро дойдут – на очереди обсуждение проекта бюджета-2005, нового Генплана и прочее. Тем временем члены ЖСК ждут и пишут жалобы депутатам, которые, в свою очередь, облекают их в запросы на имя губернатора.

Напомним, этот документ был принят в ноябре 2003 года, но был отклонен губернатором и, спустя месяц, вернулся в Мариинский дворец. Нынешний вариант законопроекта, разработанный рядом депутатов Законодательного собрания, в первой декаде июля был подготовлен к третьему чтению, однако законодатель до парламентских каникул не успели его рассмотреть.

Земля – народу

В законопроекте говорится, что земельные участки, находящиеся в распоряжении Санкт-Петербурга, на которые жилищные и жилищно-строительные кооперативы имеют право постоянного (бессрочного) пользования, должны предоставляться домовладельцам в общую долевую собственность. Причем указанное предоставление в нормативных размерах должно производиться бесплатно. Как показала жизнь, ключевым понятием здесь

является не «бесплатно», а «в нормативные размеры». Но вернемся пока к законопроекту, в котором указывается, что члены ЖСК или ТСЖ должны провести общее собрание домовладельцев и принять решение об обращении с заявлением в исполнительный орган власти о предоставлении занимаемого земельного участка в собственность. Причем по площади это может быть участок меньшего размера, чем используемый, но все-таки в рамках норматива. Этот нормативный размер участка определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ об определении размеров и установлении границ участков в кондоминиумах. В депутатском изложении ситуации, когда имеется разница между площадью используемого участка и нормативным размером, которая не позволяет сформировать новый земельный участок в качестве самостоятельного объекта недвижимости, тогда весь занимаемый ЖСК или ТСЖ участок должен предо-

ставляться домовладельцам в общую долевую собственность. Но при этом окончательно его размеры устанавливаются при подготовке проекта границ в соответствии с действующими нормами. Границы участка должны устанавливаться с учетом красных линий и границ соседних участков. Отдельная статья трактует положения о проведении работ по подготовке проекта границ участка, предоставляемого в собственность, а также по изготовлению кадастрового плана и документации, необходимой для государственной регистрации права собственности. Депутаты также настаивают на том, что эти работы должны выполняться за счет бюджета города. При этом они считают, что вступить в силу подобный закон должен с января будущего года. Но пока законопроект не принят в третьем чтении и не подписан губернатором, это просто декларативные заявления. А шансов на вступление в силу бюджетозатратного закона не так уж много.

Два конфликта

Теперь о конкретных ситуациях в ТСЖ и ЖСК, живущих в ожидании названного закона. В одном из своих запросов губернатору депутат Михаил Амосов озвучивает жалобу членов ЖСК-228, которые протестуют против застройки принадлежащего их кооперативу земельного участка. В своем запросе депутат пишет: «Моих познаний в картографии достаточно (Михаил Амосов – кандидат геогра-

фических наук) для того, чтобы, ознакомившись с представленными документами, понять, что жители правы и строительство ведется именно на участке, закрепленном за ЖСК-228». Жители обратились в суд, депутат – к губернатору, а городской закон, который необходим для разрешения ситуации, еще не принят.

Аналогичная ситуация сложилась в Выборгском районе. Жители ЖСК-962, 965 и 307 не согласны с предлагаемым строительством торгового многофункционального комплекса в квартале 17 Выборгского района, по адресу: 2-й Муринский проспект, дом 38. В своем обращении к депутату ЗС Андрею Черных, жители сообщают, что изыскательские работы на площади 3474 кв. метра провела фирма «Протэк», которая в июне 2004 года получила право на проектирование и строительство ТБК. Жители сообщают, что на площадке между домами находится сквер. Они обратились в КГА с заявлением на оформление границ землепользования в общую долевую собственность. По всей видимости, ситуация здесь еще более запутанная, чем в предыдущем случае, и опять мог бы выручить городской закон, который пока еще не утвержден.

Однако пока депутаты отдыхают, а законопроекты «висят», на спорных участках разворачиваются строительные работы.

Одобрение преждевременно

Пакет из 28 федеральных законопроектов, направленных на формирование в стране рынка доступного жилья, пока рассмотрен только частично. В частности, депутаты Госдумы не включили в число рассматриваемых законопроектов новый проект Жилищного кодекса РФ. Петербургские депутаты, в начале лета одобрявшие проект этого документа, похоже, опомнились, и теперь намереваются отозвать свое заключение.

Депутаты Виктор Евтухов, Владимир Еременко, Игорь Тимофеев, Зоя Заушников, Игорь Высоцкий, Павел Солтан и Олег Нилов подписали воззвание «Всем депутатам Законодательного собрания», в котором они призывают своих коллег «исключить проект «Жилищного кодекса РФ» из перечня одобряемых Законодательным собранием проектов федеральных законов». Они считают, что принятие подобного, как они пишут, «крайне либерального проекта, важного документа в нынешних социальных реалиях, преждевременно». В

новом проекте Жилищного кодекса, считают депутаты, существенно ограничены права граждан, проживающих в коммунальных квартирах. Петербургские парламентарии полагают, что это свидетельствует об отказе государства от политики расселения коммунальных квартир. Во-вторых, по мнению парламентариев, из текста нового законопроекта исключено понятие первоочередного предоставления жилья и существенно ограничен круг внеочередников. В их число попадают только те граждане, которые ранее проживали в помеще-

ниях, ставших непригодными в результате их аварийного состояния, стихийного бедствия или какой-либо чрезвычайной ситуации. Таким образом, по мнению депутатов, нарушаются права граждан, десятилетиями стоящих на очереди по льготным основаниям.

Существенным нарушением прав граждан петербургские депутаты называют тот факт, что новая редакция Жилищного кодекса не будет обеспечивать надлежащую охрану прав членов семей собственников квартир. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования им за бывшим членом семьи не будет сохраняться. Кроме того, депутаты считают, что необходимо уточнить термин «прекращение семейных отношений» и то, как этот факт будет устанавливаться. Обращают они также внимание на то, что в этом документе не решается вопрос о том, куда должен отсылаться бывший член семьи собственника по решению суда. Они пишут,

что «выселение на улицу» противоречит принципам социального государства охраны прав на жилище».

Не согласны депутаты Законодательного собрания и с ограничением круга лиц, которым может быть предоставлено жилье по договорам социального найма, так как при этом нужно обязательно быть признанным в установленном порядке малоимущим. И, наконец, их не устраивает положение о том, что ограничен перечень категорий граждан, имеющих право на предоставление другого помещения при выселении из служебного жилья и общежитий.

Все это вместе взятое и вынудило депутатов переменить свое прежнее решение. Вопрос в том, услышат ли их доводы думы. Одно можно сказать уверенно: «шума» при обсуждении законопроекта в Думе будет много, а вот результат, как и в случае уже принятого закона о монетизации льгот, будет таким, каким его задумала партия власти, имеющая в парламенте абсолютное большинство.

ЗАПРОС – ОТВЕТ

Субсидии в законе

После вступления в силу пакета из четырех законов о реформе в системе ЖКХ в Санкт-Петербурге выросли тарифы на этот вид услуг, а социальная защита населения пока отстает. Комиссия Законодательного собрания по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам совместно с комиссией по социальным вопросам внесла законопроект «О предоставлении гражданам в Санкт-Петербурге субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг». Данный закон также поможет решить проблемы тех горожан, которые по разным причинам получили отказ в назначении субсидий. В соответствии с положениями этого документа, субсидии предоставляются гражданам, постоянно проживающим в Петербурге и зарегистрированным по месту жительства. Подробно расписан порядок учета доходов граждан при предоставлении жилищных субсидий в безналичной форме. Размер субсидий будет рассчитываться как разность между размером платы за жилье и коммунальные услуги и максимально допустимым размером расхода семьи на эту оплату в Санкт-Петербурге. Размер последней будет ежегодно устанавливаться специальным городским законом. В документе также прописаны основания для отказа в предоставлении субсидий и порядок разрешения споров, возникающих в конфликтных ситуациях.

Вторая попытка

Депутат Сергей Никешин повторно внес на рассмотрение городского парламента законопроект «О совершенствовании механизма осуществления инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге». Первоначальный текст законопроекта получил отрицательную оценку юристов городского правительства. Они, в частности, посчитали, что ряд статей законопроекта содержит внутренние противоречия. В противовес им, юристы городского парламента таковых в тексте документа не усмотрели. Депутат Никешин, как известно, в строительной отрасли человек не посторонний. Он предлагает при выставлении объектов инвестирования на торги разработку пакета документов для их проведения обеспечивать за счет средств организатора торгов. Он также предлагает предусмотреть возможность поручать эту разработку «организациям – хозяйственным обществам, где не менее 30 процентов акций принадлежит городу». В случае же целевого предоставления, инвестиционное предложение должно кроме условий, определяемых действующим законодательством, содержать также обязанность инвестора за свой счет подготовить пакет необходимых документов. Эти меры, по мнению депутата, позволят более качественно готовить документацию на объекты недвижимости и имущественные права на них. Он также утверждает, что данный механизм представляет более простую схему работы для инвесторов, а его реализация приведет к увеличению налоговых поступлений в бюджет города.

Новые адреса спецдомов

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко внесла на рассмотрение собрания проект закона «О внесении изменений в закон «О целевой социальной программе Санкт-Петербурга «Создание специальных жилых домов для одиноких граждан пожилого возраста на 2000–2009 годы». Документ уточняет адреса будущего строительства на основании писем глав районных администраций.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА



Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области с прискорбием извещает, что 15 августа 2004 года на 46 году жизни скоропостижно скончался

ПОТАФЕЕВ ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВИЧ

вице-президент,
директор по правовым вопросам Ассоциации

Евгений Николаевич был для коллег по Ассоциации не только соратником по строительному бизнесу, но и другом и добрым товарищем.

На протяжении всей работы в Ассоциации Евгений Николаевич курировал сложные вопросы нормативно-правового регулирования строительной отрасли и всегда был генератором многих вопросов улучшения инвестиционного климата в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

До самых последних дней жизни Евгений Николаевич жил интересами Ассоциации. Его активная жи-

зненная позиция была ярким примером для коллег по работе и членов Ассоциации.

Его внимание, забота, честность и высокая порядочность навсегда останутся в нашей памяти.

Выражаем свои соболезнования
родным и близким.

Члены Ассоциации домостроителей
и производителей строительных материалов
Санкт-Петербурга и Ленинградской области,
Совет и Исполнительная дирекция Ассоциации

«Союзпетрострой» РЕКОМЕНДУЕТ

- надежные строительные и специализированные компании для:
 - выполнения всех видов работ по строительству и реконструкции объектов;
 - осуществления функций генподрядчиков, субподрядчиков, поставщиков строительных материалов и изделий;
- а также аудиторские, юридические, риэлтерские, страховые фирмы, успешно работающие на строительном рынке.

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпетростроя».

Тел.: 273-12-38, 273-52-43, 275-46-69.



Дольщиков пускают только «по часам»

Участие в долевом строительстве – дело порой рискованное. Причем, риски здесь могут быть самые разнообразные. В этом могли убедиться дольщики нового жилого дома, построенного между домами 21 корп.1 и 25 по проспекту Маршала Блюхера. Людей, полностью внесших взнос за квартиры, попросту... в них не пускают.

На прошлой неделе дольщики пошли на крайнюю меру – провели митинг на углу проспекта Маршала Блюхера и Кондратьевского проспекта. Все, что они хотят – это чтобы строители выполнили обязательства перед ними, и обеспечили свободный доступ в уже приобретенное гражданами жилье.

Причиной этой ситуации стал конфликт инвестора строительства – ЗАО «Стройинвест XXI век» – с субподрядчиком. Заказчика не устроило качество выполняемых работ, а также затягивание сроков, и в мае он подал иск в арбитраж о расторжении соответствующего договора между обеими организациями.

«Самое возмутительное, что нам сообщили об этом «постфактум». Вначале охранный объект, обслуживающий объект, попросту отказалась пропустить нас на него, хотя по срокам мы уже должны были въехать в свои квартиры», – говорит представитель инициативной группы дольщиков Светлана Михайлова. После этого ошарашенные дольщики обратились к руководству строительной фирмы с просьбой о встрече. Им было сообщено о разрыве отношений с субподрядчиком, и о том, что, прошедшая 28 мая Госкомиссия дом не

приняла, дав заказчику 30 суток на исправление недоделок.

«Этот срок давно прошел, и мы не можем и не хотим больше ждать. Я внесла сто процентов платежа и хочу получить свою квартиру», – продолжает Светлана Михайлова. Правда, строительная фирма «пошла навстречу» требованиям дольщиков, и теперь им разрешают посещение своих квартир... с 15 до 18 часов. Это, понятно, никого не устраивает. И хотя строители обещают, что конфликт будет исчерпан в ближайшее время, дольщиков это не успокаивает. Что и понятно: заседание арбитража по этому делу назначено на 1 сентября. Причем, как водится, оно может неоднократно переноситься. Впрочем, даже после вынесения окончательного решения, его исполнение также может потребовать весьма долгого времени, возможно, нескольких месяцев. Как известно, рассмотрение конфликтов между заказчиком и подрядчиком – очень долгий и сложный процесс. В городе уже неоднократно возникали подобные ситуации, и всегда «крайними» оказывались дольщики. Между тем, пока «суд да дело», обладатели 40 квартир в этом доме не могут получить к ним полноценный доступ.

Двойные продажи: панацеи пока нет

В Петербурге продолжается скандал вокруг деятельности строительной фирмы «Инкост». В конце июля следственный отдел Выборгского РУВД возбудил уголовное дело по обвинению руководства фирмы в мошенничестве в крупном размере, выразившемся в двойных продажах квартир в строящемся доме по адресу: Учебный переулок, дом 2.

А с начала августа город захлестнули акции протеста дольщиков дома 23 на Коломяжском проспекте. Дольщики требуют от городских властей разобраться в ситуации по этому адресу. Дело в том, что из-за конфликта между тем же «Инкостом» и генподрядчиком «УНР-86», они до сих пор не могут вселиться в свои квартиры. Но обо всем по порядку.

Два объекта – одна схема

История с домом 2 в Учебном переулке началась еще в 1998 году, когда «Инкост» заключил договор с небызданной строительной фирмой «ИСК «Виадук» о строительстве по этому адресу жилого комплекса (четыре корпуса). Однако в 2001 году «Инкост» разрывает договор с «Виадук», обвиняя его в срыве сроков сдачи дома. При этом «Виадук» должно было быть передано 27 квартир, уже проданных дольщикам. Фактически же передано было лишь 18 квартир. Остальные были проданы повторно.

Обращает на себя и тот факт, что именно к 2001 году относится возникновение конфликта на объекте по адресу: Коломяжский проспект, дом 23. Схема та же: «Инкост» разрывает договор со своим партнером – «УНР-86». На этот раз уже «Инкост» обвиняет подрядчика в махинациях с квартирами. Мол, УНР продал 40 квартир, входивших в его «долю». Руководство «УНР-86», напротив, утверждает, что выкупило эти квартиры у «Инкоста» за наличные. Судебное разбирательство по этому делу тянется по сей день, а между тем более 600 семей дома на Коломяжском не могут въехать в свои квартиры.

И это отнюдь не единичные случаи. Двойные продажи квартир в строящихся домах приобретают характер устойчивой тенденции. По статистике, с начала этого года, жертвами махинаций с двойной

продажей стали 15 тыс. семей. А по данным Экспертного совета по определению надежности предприятий строительного комплекса (ЭСОН), около трети всех жалоб дольщиков, обратившихся в 2003 году в эту организацию, касалось именно двойных продаж.

ГБР как панацея?

Чем же вызвана такая «популярность» двойных продаж у строителей-мошенников, и почему именно сейчас подобные махинации приобретают все больший размах? Главной причиной всех конфликтов в сфере регулирования вопросов долевого строительства считается ущербность действующего законодательства в этой области.

В том, что законодательные новации давно назрели, согласны все эксперты рынка. Так, риэлтеры считают, что обязательная регистрация через ГБР позволит значительно снизить долевые риски, и, в частности, риск двойных продаж. Впрочем, дольщик и сам, не дожидаясь принятия соответствующих законов, может провести регистрацию прав требования через ГБР. «Такое право есть у каждого дольщика. Его можно реализовать для «подстраховки», – говорит заместитель генерального директора АН «Квартал» Марина Буторина. Правда, по ее словам, панацей это не является. В спорной ситуации преимущество получает дольщик, зарегистрировавший право требования первым. При том, такая мера не исключает судебных разбирательств в случае обнаружения двойных продаж. Такая регистрация имеет одно значение – своевременно выявить наличие претендентов на «свою» квартиру.

«Единый реестр договоров долевого участия, который собираются создать в Петербурге, не является панацеей от двойных продаж», – считает заместитель генерального дирек-

тора «Финансовой Строительной Компании САС» Александр Дацун. Он говорит, что всегда найдутся дольщики, которые «легко» относятся к тщательной проверке документов. Нередко люди идут «на поводу» своих эмоций, не желая слушать советов профессионалов. Иначе говоря, в ряде случаев сами дольщики виновны в своих проблемах, и никакие нововведения здесь не помогут.

Страховые страхи

Что же касается законопроекта о страховании долевого участия, то здесь ситуация также непростая. С одной стороны, лишь незначительная часть (3–5 процентов) участников долевого строительства выражает желание застраховать свои риски. Наглядный пример – крах ЖСК «Орбита», при котором из 160 дольщиков застраховался лишь один человек. Он – единственный из всех получил полное страховое возмещение вложенных средств.

С другой стороны, сами страховщики весьма скептически смотрят на перспективы страхования дольщиков. Желанием делать это они явно не горят. Причина вполне понятна: до тех пор, пока «правила игры» в долевом строительстве не будут досконально отрегулированы законодательно, страховщики сами серьезно рискуют. А прогнозируемое некоторыми «экспертами» снижение спроса на «первичку» заставляет их серьезно задуматься о том, стоит ли спешить с расширением практики страхования рисков дольщиков. «Остановка, а затем и падение цен на жилье приведет к тому, что строительство огромного числа объектов попросту остановится. В итоге, многие страховые компании могут обанкротиться», – считает директор страховой компании «Мегарус-Северо-Запад» Игорь Фомин.

До тех пор, пока не будут приняты новые законы, никаких позитивных изменений ожидать не следует. Мошенники, как и прежде, вольны затыкать свои «финансовые дыры» деньгами дольщиков, не неся за это практически никакой ответственности.

Выход один – обращаться в серьезные фирмы, бояться низких цен и тщательно проверять договор.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

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

ФАСАДЫ

- витрины, окна
- двери, автоматика
- перегородки, лоджии

из стекла и алюминия
цельностеклянные
из металлопластика

103-5269
320-9727
329-1060

ООО «Форте», Санкт-Петербург, пр. Гагарина, 1, офис 541
Лиц. Д 256317 от 28.11.2002 Госкомстрой РФ

О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛИБО ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

29 сентября 2004 года

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

Конкурсы проводятся в целях исполнения пункта 2 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.04 №755 «О мерах по организации подготовки документации для проведения торгов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков» и в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 01.07.2004 №7 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков», распоряжением Комитета по строительству от 01.08.2004 №12 «Об утверждении перечня земельных участков для подготовки документации для проведения торгов».

Конкурсы являются открытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по разработке документации.

Победитель конкурса получает право на заключение договора на подготовку документации для проведения торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков для целей проектирования и строительства (далее – торги).

Оплата работ лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов состоявшимися либо в случае целевого предоставления земельного участка единственному участнику повторных торгов, пред-

ложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому земельный участок предоставлен целевым образом.

Предельный размер оплаты работ по подготовке документации – до пяти процентов от суммы денежных средств, полученной от продажи земельного участка, либо суммы арендной платы за весь срок действия договора аренды.

Примерная форма договора о подготовке документации для проведения торгов, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 01.07.04 №7 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков».

Победителем конкурса признается участник, сделавший предложение о разработке документации для строительства объекта недвижимости, предусматривающее наиболее эффективное использование земельного участка и повышение социально-экономического потенциала окружающей его территории, и содержащее:

- оптимальные сроки подготовки документации, включая: срок окончания подготовки и согласования инженерно-градостроительного раздела документации; срок выполнения отчета о рыночной оценке; срок окончания подготовки документации;
- минимальный размер оплаты работ.

К участию в конкурсе допускаются

юридические лица, индивидуальные предприниматели, а также создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, своевременно подавшие заявку на участие в конкурсе и представившие все необходимые документы в соответствии с приведенным ниже перечнем.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации предпринимателя (в случае, если претендентом является объединение юридических лиц, представляются документы всех его участников);
3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика;
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и представителей претендента;
6. Предложения по разработке документации в запечатанном конверте, скрепленном печатью претендента, в составе:
 - ориентировочные технико-экономические показатели результата инвестирования с обоснованием предлагаемого варианта застройки земельного участка;

– сроки подготовки документации;
– размер оплаты работ по подготовке документации.

7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта подготовки документации для проведения торгов на право строительства (реконструкции) с указанием реквизитов инвестиционных проектов (в произвольной форме);

8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается организатором конкурса претенденту.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено.

Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т.д., не рассматриваются.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, неуполномоченным претендентом на осуществление таких действий, организатором конкурсов, не принимаются.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями

организатора конкурсов с 24 августа 2004 года по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 5/76, ком. 100. Срок окончания приема заявок: 20 сентября 2004 года в 17.00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора о подготовке документации для проведения торгов, а также сведениями о земельных участках, выставленных для проведения конкурсов, можно с момента начала приема заявок по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 5/76, ком. 100 с 10.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00 (по пятницам – до 16.00).

Телефон организатора для справок: 113-43-20, 117-53-67.

Определение участников конкурсов состоится 23 сентября 2004 года в 10.00 по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 5/76, ком. 217. Заседание конкурсной комиссии по определению победителей конкурсов состоится: 29 сентября 2004 года в 10.00 по местному времени по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 5/76, ком. 217.

Договор на подготовку документации для проведения торгов заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола. Организатор конкурса имеет право отказать от его проведения не позднее 21 сентября 2004 года.

Претендент имеет право отозвать заявку, принятую организатором конкурсов, не позднее 20 сентября 2004 года.

Сведения о земельных участках, в отношении которых проводятся конкурсы на право подготовки документации

Адмиралтейский район

1. Ул. Канонерская, между д. 6 и д. 10, 444 кв. метра, жилой дом. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

2. Английский пр., между д. 28 и д. 30, 2 566 кв. метров, жилой дом. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

3. Английская наб. (д. 62, лит. А, д. 64, лит. А), ул. Галерная, д. 61, лит. Б, 2 794 кв. метра, реконструкция здания под гостиницу. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

4. Английский пр. (между д. 45, лит. А и д. 51, лит. А по Английскому пр.), 1 000 кв. метров, жилой дом. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

5. Ул. Репина, д. 18 и 20, 810 кв. метров, жилой дом. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

6. Ул. Репина, д. 20-22, 860 кв. метров, жилой дом. Статус земельного участка –

земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

7. Ул. Репина, между д. 13 и 17 (с включением в инвестиционный проект д. 14 литер А, д. 16 литер А и д. 15 по 1-ой линии), 1 000 кв. метров, жилой дом. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

8. Васильевский остров, 16-я линия, д. 67 литер В (с включением в инвестиционный проект д. 69, литеры А и Б по 16-ой линии), 3 360 кв. метров, жилой дом. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

9. Квартал 6 района Шувалово-Озерки, корп. 16, 11 180 кв. метров, автоцентр, торговля. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

10. Шувалово-Озерки, квартал 3, пересечение пр. Энгельса и Суздальского пр., 18 340 кв. метров, многофункциональный торговый комплекс. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

11. Квартал 1-2 н/з «Парнас», 9 280 кв. метров, производственно-складская ба-

за. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

12. Севернее д. 8, корп. 1, литера А по ул. Есенина, 2 261 кв. метр, торговое. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

13. Калининский район
13. Сибирская ул., д. 10, д. 12, 4 135 кв. метров, жилой дом. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

14. Ул. Михайлова, д. 10, лит. Б, 2 135 кв. метров, административно-торговое здание. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

15. Кировский район
15. Пересечение ул. 3. Космодемьянской и ул. Севастопольской, 1 240 кв. метров, административно-торговое здание. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

16. Пр. Металлистов, д. 120, лит. С, 2 360 кв. метров, торговый комплекс. Статус земельного участка – земли поселений.

Требуется выполнение предпроектных предложений.

17. Полуостровский пр., д. 3 (с разбивкой на лоты), 365 кв. метров, торговый центр. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

18. Ул. Летчика Пилутова, севернее д. 23, 1 141 кв. метров, торговое. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

19. Ул. Тиланова, д. 29, корп. 7, 900 кв. метров, торговый комплекс. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

20. Глухоозерское шоссе, южнее д. 30 (южнее д. 24, лит. Д по наб. Обводного канала), 13 170 кв. метров, стоянка маломерных судов. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение градостроительного регламента.

21. Петродворецкий район
21. Петродворец, участок между Санкт-Петербургским шоссе, ул. Александровской, ул. Чайковского, 5 820 кв. метров,

требуется выполнение предпроектных предложений.

22. Квартал 27-В района Озеро Долгое по Командантскому пр., 2 500 кв. метров, спортивно-развлекательный комплекс. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется подготовка инженерно-градостроительного раздела.

23. Напротив д. 8, корп. 2, литера А, по Командантскому пр., продолжение Командантского пр. (в квартале 29В района Озеро Долгое, в районе Богатырского пр.), 6 839 кв. метров, торговый комплекс. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

24. Наб. р. Фонтанки, д. 40/68, лит. Б, 1 530 кв. метров, реконструкция здания под гостиницу. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

25. Чебоксарский пер., д. 1, литер А, ул. Малая Конюшенная, д. 8, 3 037 кв. метров, реконструкция здания под гостиницу. Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение предпроектных предложений.

Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

СООБЩЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ В ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

Информационным сообщением, опубликованным в газете «Строительный Еженедельник» от 2 августа 2004 года №28(122) и газете «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 4 августа 2004 года №2(2), СПбГУ «Управление инвестиций» было объявлено о проведении 8 сентября 2004 года конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков для целей проектирования и строительства.

Настоящим сообщением СПбГУ «Управление инвестиций» уведомляет об отказе в проведении конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов в отношении земельных участков по адресам:

Санкт-Петербург, Красногвардейский район, район Ржевка-Пороховые, квартал 14А, к. 5А;

Санкт-Петербург, Невский район, квартал 3Г, севернее ул. Новоселов, д. 8, между корп. 1 и корп. 2.

Условия и сроки проведения конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов в отношении иных участков, указанных в информационном сообщении от 2 и 4 августа 2004 года, остаются в силе.

Застройщики почти приспособились к «короткому пакету»

Торги земельными участками по «короткому пакету» становятся массовыми. Только 15 сентября Фонд имущества Санкт-Петербурга намерен продать сразу 13 крупных территорий. При этом большинство петербургских застройщиков заявляют о готовности принимать участие в торгах, несмотря на то, что вынуждены проводить кропотливую работу по оценке возможных объемов застройки на каждом из лотов.



В середине сентября Фонд имущества выставит на аукцион пригодный для строительства общественно-делового здания участок, расположенный в квартале 20-А севернее улицы Новоселов на пересечении улиц Бадаева и Коллонтай (Невский район) – его площадь 19 тыс. кв. метров, и 12 площадок, предназначенных для возведения жилья. На улице Белышева (квартал 9А севернее улицы Новоселов) продаются следующие участки: №12 (напротив дома 4), лот I (площадь – 29 530 кв. метров), № 11 (напротив дома 4), лот II (13 900 кв. метров), участок 10 (напротив дома 4), лот III (13 900 кв. метров), участок 9 (напротив дома 4), лот IV (10 400 кв. метров), участок 2 (напротив дома 8, корпус 1), лот VI (10 400 кв. метров), участок 3 (напротив дома 8, корпус 1), лот VII (13 900

кв. метров), участок 4 (напротив дома 8, корпус 1), лот VIII (13 900 кв. метров), участок 6 (напротив дома 8, Корпус 1), лот IX (9 300 кв. метров), участок 5 (напротив дома 8, корпус 1), лот X (9300 кв. метров), участок 8 (напротив дома 4), лот XI (7900 кв. метров), участок 1 (напротив дома 8, корпус 1), лот XII (8400 кв. метров) и участок 7 (напротив дома 8, корпус 1), лот XIII (9060 кв. метров). По словам Николая Ботвина, начальника отдела инвестиционных проектов ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга» эти площадки занимают территорию золототвала, что было учтено в рыночной оценке.

Столь большое количество участков выставляется на торги впервые. И впервые петербургские строители заявляют о готовности принять участия в аукционе

(напомним, что ранее большинство из них заняли выжидательную позицию). Таким образом, строители смирились с тем, что на предлагаемых к застройке участках пока отсутствует инфраструктура. Застройщикам пришлось поверить властям, которые обещают, что к нужному моменту мощности Водоканала и Ленэнерго будут построены.

Строители осознают недостатки предложенной властями схемы, однако участвовать в торгах их заставляет сама жизнь. По данным «Союзпестрой», в городе уже четыре месяца не закладывается ни одного нового дома, наблюдается резкое падение количества выделяемых под застройку «пятен». Торги по «короткому пакету», как считают некоторые специалисты, улучшить показатели не смогут. По их

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Александр Макаров, президент ИС ФПГ «РОССТРО»:

– В перечне выставленных на аукцион земельных участков есть очень интересные. Мы готовимся к участию. Сейчас специалистами группы «РОССТРО» прорабатываются выбранные из списка лоты. Известная нам информация по этим земельным участкам и экономика возможных проектов продиктует окончательное решение, какому из лотов отдать предпочтение.

Денис Литов, генеральный директор строительной компании «Прагма»:

– Мы будем участвовать в торгах, сейчас просчитываем сколько на предложенных площадках можно построить. Этим занимается специальное подразделение компании. К сожалению, мы не можем ориентироваться на цифры КГА, ведь они могут оказаться очень приблизительными. Кроме того, в документах по лотам очень часто оказываются изъяны, а получить дополнительные разъяснения от властей оказывается крайне сложно.

Лев Каплан, директор Союза строительных компаний «Союзпестрой»:

– Я вообще отрицательно отношусь к идее реализации участков по схеме «короткого пакета». Фактически продается пустота, земля, очерченная генеральным планом на бумаге. Тем, кто купит такие территории, все равно придется года полтора «ходить по мукам», выбивать технические условия. А главное, подведение инфраструктуры в будущем вовсе не гарантировано. По крайней мере, наши городские монополисты ничего не гарантируют. И что потом делать застройщикам, когда возведенный дом нельзя будет ввести в строй. Кроме того, предложенная городом схема крайне ненадежна в правовом плане. Любой покупатель земли в любой момент может подать в суд и вернуть выплаченные деньги, доказав что он купил «кота в мешке». Главным аргументом при этом будет нарушение федерального законодательства, которое требует продажи земли полностью обеспеченной техдокументацией. Именно поэтому наши петербургские строители пока игнорируют продажи в рамках «короткого пакета». Покупают лишь фирмы из других регионов. Еще один недостаток схемы: она не решает главную цель – появление возможности строительства на банковские кредиты. Ведь шестилетнее право аренды невозможно заложить в банке, а значит строить, как и раньше, будут на средства дольщиков. Но только раньше их собирали вокруг фундаментов, теперь их будут собирать вокруг пустоты. В то же время анализ ситуации на строительном рынке города показывает, что необходимо что-то срочно делать.

мнению, надо или продавать участки «по полному пакету», или вернуться к процедуре «целевого назначения».

Одновременно становится понятна практика работы в отношении определения объема застройки на продаваемых участках. Стало ясно, что городское правительство переложило работу по оценке объемов возводимых зданий на покупателей. КГА конечно продолжает

готовить справки и предполагаемой площади застройки, однако эти данные даже «не вывешиваются» на сайте Фонда имущества. «Данные слишком приблизительны, чтобы их публиковать», – говорит Николай Ботвин. Справки КГА лишь показывают потенциальным покупателям, а затем эти фирмы проводят перепроверки расчетов собственными силами.

Аварийные дома скупает малый бизнес

Состоялся очередной аукцион по продаже земельных участков с расположенными на них аварийными зданиями, предназначенными под снос. Один из объектов купил частный предприниматель. Торги по второму лоту не состоялись. Таким образом, еще раз подтверждается тенденция, по которой основными покупателями аварийных зданий являются представители малого бизнеса. Для застройщиков предлагаемые территории маловаты.

На прошлой неделе удалось продать участок, расположенный по адресу: Заповедная улица, дом 64, лит. А. При стартовой цене 664 тыс. рублей частное лицо согласилось купить его за 701 тыс. рублей. Как говорит Николай Ботвин, начальник отдела инвестиционных проектов ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга», продажа осложнялась тем, что аварийный дом не слишком удачно расположен. Кроме того, рядом находится не-

большая промзона, и, вероятнее всего, здесь не позволят строить жилое здание, несмотря на то, что сносится будет именно жилой дом. Аукцион по продаже дома 6, лит. А по Круговой улице не состоялся. Желающих стать собственниками 1642 кв. метров земли не нашлось.

Таким образом, еще раз стало ясно, что основными покупателями аварийных домов являются физические лица. Напомним, что 30 июля в ходе аналогичного

аукциона по продаже аварийных зданий удалось продать четыре дома из восьми. Все лоты купили физические лица. Дом 6, лит. А на Михайловской улице в городе Ломоносове и участок площадью 926 кв. метров за 2 млн 175 тыс. рублей купил г-н Владимир. В том же Ломоносове (Центральная улица, дом 10, лит. А) за 1200 кв. метров земли заплатил 205 тыс. рублей Фарит Яфизов. Частные лица приобрели участки в поселках Стрельна

(улица Нижняя Колония, дом 22, лит. А) и Лисий Нос (Балтийский проспект, дом 35, корпус 1, лит. А).

Похотная ситуация сложилась и на аукционе, состоявшемся 21 июля. Тогда участок на Кондратьевском проспекте, дом 34, лит. В купила г-жа Никифорова. Она согласилась заплатить 2 млн 657 тыс. рублей за участок площадью 960 кв. метров. Единственным застройщиком, польстившимся на аварийное здание, стало ЗАО «Трест №4», которое в тот же день приобрело землю на проспекте Обуховской Обороны, дом 88, лит. Б площадью 142 кв. метра за 2 млн 610 тыс.

Таким образом, становится понятно, что участки под аварийными зданиями пользуются не слишком активным вни-

манием застройщиков. Правда, ситуация может измениться на ближайших торгах, намеченных на 8 сентября. В этот день будут продаваться довольно большие территории. В частности, к продаже предложат расселенный двухэтажный жилой дом 17, лит. А на Ораниенбаумском шоссе в Петродворце (площадь участка 1473 кв. метра) и четыре дома в Ломоносове: одноэтажный на Полевой улице (18/1, лит. А) с участком площадью 423 кв. метра, двухэтажный – по адресу: Ивановская улица, дом 2, лит. А (1681 кв. метр), двухэтажный – на Морской улице, дом 48, лит. А с участком в 1200 кв. метров и двухэтажный на Краснопрудской улице, дом 10, лит. А (площадь участка 2291 кв. метр).

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



ФИНАНСОВЫЕ НОВОСТИ

«Белые списки» появятся в сентябре

В сентябре Банк России объявит список из порядка 150 банков, вступивших в систему страхования банковских вкладов. Ежедневно в список будет вноситься от 10 до 50 банков. По разным оценкам, порядка 300 кредитных учреждений в списках не окажется. Система гарантирует вкладчикам коммерческих банков, что через две недели после наступления страхового случая (отзыв лицензии или мораторий ЦБ на удовлетворение требований кредиторов) они смогут получить до 100 тыс. рублей. Остальные деньги – в ходе ликвидации банка. Теперь, начиная с сентября, сведения о банках, выдержавших все испытания, будут накапливаться и публиковаться в виде еженедельных списков.

Облигации повысили статус

Облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) включены в ломбардный список Банка России. Это должно положительно повлиять на ликвидность этих бумаг и способствовать расширению круга потенциальных инвесторов. Владельцы этих бумаг, купившие их при первичном размещении или на вторичном рынке, могут теперь использовать эти активы в качестве залога для получения краткосрочного ломбардного кредита в Банке России. До последнего времени в соответствующий список Центробанка входили только государственные ценные бумаги. Включение в него бумаг агентства фактически приравнивает облигации АИЖК к госбумагам, тем более что выплаты по ним и так гарантировались государственным бюджетом. Облигации сегодня являются единственным в своем роде инструментом фондового рынка: основную сумму долга и купонные платежи по нему полностью покрывает государственная гарантия, зафиксированная в федеральном бюджете как внутреннее заимствование РФ. Государственные гарантии позволяют АИЖК сохранять ставки по ипотечным кредитам на низком уровне. Без них, считают специалисты агентства, ставки агентства возросли бы с 11 до 19 процентов годовых, что резко снизило бы доступность ипотечных кредитов для заемщиков.

АРБ правит закон о Центробанке

Ассоциация российских банков (АРБ) готовит пакет поправок в закон о Центробанке РФ. Поправки предполагают расширение инструментов ЦБ РФ по обеспечению стабильности банковского сектора, а также усиление ответственности Банка России за непринятие соответствующих мер. Поправки, в частности, будут касаться процедуры предоставления банкам стабилизационных кредитов, а также рефинансирования. В том же пакете документов АРБ намерена представить предложения о представителях рынка в Национальном банковском совете (НБС). В настоящее время поправки разрабатываются на уровне экспертов АРБ. Окончательный срок работы определен до конца года.

Началось страхование ипотеки

На очередном заседании совета Национальной ассоциации участников ипотечного рынка был представлен проект «Правил страхования гражданской ответственности должника за неисполнение своих денежных обязательств, обеспеченных ипотекой, перед кредитором, являющимся залогодержателем предмета ипотеки». Документ предлагает ввести систему предотвращения риска невозврата ипотечных кредитов за счет заключения страхового договора между заемщиком и страховой компанией. По схеме, прописанной в правилах, заемщик заключает со страховщиком договор, по которому страховая компания обязуется возместить кредитору убытки, понесенные вследствие неисполнения заемщиком денежных обязательств. В правилах дано подробное описание условий наступления страхового случая, порядка исчисления страховых сумм и премий, самого заключения договора и оснований для его прекращения. По сообщению пресс-службы Министерства промышленности и энергетики России, специально для продвижения правил страхования был создан Комитет по вопросам страхования в сфере ипотечного рынка. Организацию возглавил председатель Комитета по имущественному страхованию ВСС Виктор Юн. К сентябрю комитет должен доработать проект правил страхования ипотечных займов и опробовать схему работы и модель взаимодействия банков и страховых компаний.

Безналичная взаимозаменяемость

Коммерческие банки, входящие в «Восточно-Европейскую Финансовую Корпорацию», приступили к реализации программы безналичного приема денежных средств физических лиц в депозиты с использованием системы взаимных корреспондентских счетов входящих в нее банков. В одном подразделении любого банка ВЕФК можно оформить вклады в пользу всех остальных банков корпорации, при этом условия приема денежных средств и процентные ставки по вкладам приведены к единому стандарту. В «Восточно-Европейскую Финансовую Корпорацию» входят пять коммерческих банков: ОАО Коммерческий банк «Петро-Аэро-Банк», ОАО «Инкасбанк», ЗАО «Русский торгово-промышленный банк», ОАО «Выборг-банк» и ОАО «Уральский трастовый банк».

General Electric купил «ДельтаБанк»

Delta Capital Management, управляющая Инвестиционным Фондом США-Россия, объявила о продаже 100 процентов акций ЗАО «ДельтаБанк» (Москва) компании General Electric Consumer Finance (GECF) за \$100 млн. GECF предоставит банку кредитную линию на \$50 млн, необходимые для его дальнейшего развития на российском рынке. Планируется, что сделка будет окончательно закрыта в четвертом квартале 2004 года. До тех пор Delta Capital Management будет оставаться собственником «ДельтаБанка». GECF – ведущий оператор на рынке финансовых услуг для физических лиц, розничных фирм и автомобильных дилеров, работающий в 40 странах мира. Активы подразделения превышают \$117,4 млрд. Штаб-квартира GECF расположена в Стэмфорде (штат Коннектикут, США).

ПСКБ увеличил уставный капитал

Главное управление Банка России по Санкт-Петербургу зарегистрировало отчет об итогах дополнительного выпуска акций «Петербургский Социальный Коммерческий Банк» (ПСКБ) на сумму 145 млн рублей. Уставный капитал банка в результате эмиссии возрос более чем в 10 раз до 160,97 млн рублей, собственный капитал составил более 10 млн EURO. Увеличение уставного капитала позволило ПСКБ увеличить норматив кредитования банком одного заемщика до 85 млн рублей. Также в синдикате с иностранными банками ПСКБ рассматривает кредитные заявки в размере до \$10 млн.

Ипотекой по очереди

Три крупных банка объявили о готовности выдавать ипотечные кредиты петербургским очередникам. Получатели ссуд также могут рассчитывать на помощь городских властей, субсидии которых будут покрывать до 35 процентов от стоимости покупаемого жилья.

На прошлой неделе Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга подписал соглашения с банком «Первое общество взаимного кредита», ОАО «Промышленно-строительный банк» и филиалом «Газпромбанка». Эти договоры позволят уже в ближайшее время начать предоставление ипотечных ссуд очередникам.

Те, кто рассчитывает получить кредит и субсидию властей в первую очередь должен обратиться в специальные консультационные группы, которые созданы в отделах по учету и распределению жилой площади районных администраций. Специалисты этих групп определяют на какую сумму из городского бюджета может рассчитывать гражданин. Размер вспомоществования зависит от срока проведенного в городской очереди и срока кредитования. При этом заранее известно, что размер субсидии не может быть больше той суммы, которую получатель кредита внесет «живыми деньгами» при оформлении ссуды.

Получив справку в районной администрации, потенциальный заемщик должен отправиться в банк. В банке оценят его платежеспособность и решат, готова ли кредитная организация давать в долг. Условия кредитования в каждом из банков различные. Единственное условие, принятое всеми потенциальными кредиторами – минимальный (пять лет) и максимальный (28 лет) сроки кредита.

Уже после получения согласия банка на выдачу ссуды, очереднику придется еще раз обратиться к чиновникам в специальную комиссию при Жилищном комитете Правительства Санкт-Петербурга. Это подразделение принимает окончательное решение о выдаче субсидии. Деньги, которые можно потратить только на покупку квартиры, будут зачислены на специальные счета в Промстройбанке.

Новогодний подарок

На начало работы новой схемы можно рассчитывать в ближайшее время. Оптимизм внушает то, что уже подготовлены формы всех необходимых документов: «болванка» заявления на получение субсидии, проект договора о получении этих денег и положение о работе комиссии утверждающей предоставление денег из бюджета. Все эти документы утверждены распоряжением председателя Жилищного комитета №5-р от 7 июня 2004 года.

Как утверждает Владимир Гайдей, первый заместитель председателя Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга сегодня уже более 5 тыс. человек подали заявки на получение помощи. Некоторым из них (примерно 300 семьям) может повезти уже до новогодних праздников. Ведь общая сумма средств, которые Жилищный комитет может распределить в этом году – 80 млн рублей (еще недавно эта сумма составляла 30 млн рублей, но в ходе утверждения поправок в действующий бюджет ее увеличили). У остальных тоже есть шанс – субсидирование граждан предусмотрено целевой программой Санкт-Петербурга, которая будет действовать аж до 2012 года.

Есть мнение

Банки, в общем, положительно относятся к усилиям города, но есть и те, кто полагает, что усилия города не принесут существенного эффекта. Так, директор «Союзпетростроя» Лев Каплан уверен, что проблему городской очереди нельзя решить за счет программ ипотеки. Очередь можно ликвидировать только с помощью строительства социального жилья, которое будет предоставляться без права приватизации и продажи. Ипотека – это для среднего класса и богатых.

Кроме того, по оценкам Льва Каплана, для развития ипотеки необходимо внести изме-



Мария Щербакова, председатель Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга сумела привлечь к кредитованию очередников крупные банки

нения в федеральное законодательство. Эти изменения должны упростить процедуру выселения неплательщиков и несколько ограничить права детей.

Надо сказать, что и городские власти хорошо понимают необходимость упрощения процедуры выселения неплатежеспособных заемщиков и работают в этом направлении. В частности, Жилищный комитет готовит проект закона «О фонде жилья для временного поселения». По этому документу, уже существующему Санкт-Петербургскому ипотечному агентству (СПИА) передадут полномочия по распоряжению городским маневренным фондом. В эти квартиры будут переселять проштрафившихся заемщиков. Сегодня предполагается, что закон будет передан в Законодательное собрание города к концу этого года.

Далее по списку

Одновременно Санкт-Петербургское ипотечное агентство готовится к началу своей программы рублевого ипотечного кредитования. Средства на это будут получены у московского Агентства ипотечного жилищного кредитования. Лимит кредитования СПИА – 1,5 млрд рублей. Определена и схема работы. Работающие в Северной столице банки фактически будут выступать представителями государственной организации. Они будут подбирать заемщиков, после чего все права по кредиту будет выкупать агентство.

Окончательный список банков, которые будут выступать агентами по предоставлению ссуды, еще не определен. Вероятнее всего, подобные полномочия получат все кредитные организации, несколько месяцев назад подписавшие трехстороннее соглашение с СПИА и городским правительством. Сегодня в этот список входят: «Агропромкредит», Александровский банк, Балтийский банк, Банк внешней торговли, «Барс Банк», «Викинг», «Витабанк», «Внешторгбанк», «Возрождение», «Газпромбанк», «Инкасбанк», МДМ-банк, «Менатеп», Национальный резервный банк, «Первое О.В.К.», Промышленно-строительный банк, «Российский капитал», «Русский Банкирский Дом», «Санкт-Петербург», Санкт-Петербургский банк реконструкции и развития, Сбербанк России, «Советский», Урало-Сибирский банк, «Энергомашбанк».

Сейчас СПИА заключает с этими банками рабочие соглашения, которые предусматривают не просто политические заявления, а четкую схему работы. Первые договоры в рамках этих договоренностей могут быть заключены уже в следующем месяце.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

Территория с отягченной наследственностью

На дворовой территории между Гороховой улицей и улицей Ефимова может быть возведен многофункциональный центр с пешеходной зоной. Инвестор и районная администрация считают, что строить здесь можно, а у местных жителей есть возражения, связанные не столько с самим проектом, сколько с запущенностью участка и плохой экологической ситуацией в микрорайоне.

В октябре 2003 года КГА одобрил концепцию создания пешеходной зоны и многофункционального центра. С тех пор параметры проекта несколько изменились. Так, первоначально инвестор – ЗАО «Городское агентство по операциям с недвижимым имуществом» – планировал построить комплекс, имеющий высотную доминанту, равную 35 метрам, теперь купол ограничат отметкой в 22 метра. Смещено «пятно» застройки, изменена схема подъезда к комплексу. Однако, по мнению местных жителей, этих мер недостаточно для того, чтобы здесь можно было спокойно жить.

Что хочет инвестор

Основная идея проекта заключается в комплексной реконструкции участков, находящихся по адресу: Гороховая улица, дом 47, лит. Б, В, Гороховая улица, дом 49, лит. А, Б и улица Ефимова, дом 4А лит. Б. Планируется снести малоценные аварийные дворовые флигели домов 47 и 49 по Гороховой улице, а на их месте построить торговый центр. В реконструированных корпусах должны появиться трехзвездная гостиница на 100 номеров и развлекательно-досуговый центр. Также планируется построить пятиэтажный паркинг на 368 машин с заездом с улицы Ефимова. Получившийся много-

функциональный комплекс будет назван «Дом Северовых». Он задуман как единый архитектурный объем с внутренними пассажами-атриумами. Общая площадь центра составит 38,5 тыс. кв. метров, торговая площадь – около 16,7 тыс. кв. метров. Строительство собираются завершить в 2007 году. Стоимость проекта оценивается примеров в \$50 млн.

Как считают специалисты Ассоциации исследователей Санкт-Петербурга, которые проводили экспертизу проекта, территория, планируемая к реконструкции, была сформирована в конце XVIII – начале XIX веков, и является своего рода «заповедником» старинной планировочной структуры нашего города. В свою очередь «Городское агентство» обещает следовать традиционной для центральной части Петербурга «периметральной застройке». Кроме того, будут отреставрированы фасады ценных в историческом и архитектурном отношении зданий, которые попадают в «ареал» реконструкции.

Как сообщила генеральный директор ООО «Коммерческий Центр «Московские Ворота» Ирина Мигаль, представляющая службу заказчика, уже заключен договор с компанией «Бэскит», которая будет осуществлять мониторинг технического состояния стоящих рядом с новым строительством домов. Расселить,

как планировалось, жильцов дома 45 по Гороховой улице не получилось, поскольку не ясен имущественно-правовой статус здания. Представитель инвестора подчеркнула, что «жилье дома застраиваться проектом не будут». Сейчас инвестор по собственной инициативе устраняет аварийность одного из дворовых флигелей. Компания также обещает переложить на участке городские инженерные сети и реконструировать котельную №45 ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга».

Чтого боятся местные жители

Прошедшее на прошлой неделе общественное обсуждение проекта еще раз подтвердило аксиому: чем больше запущена территория и чем меньше обращают на нее внимание районные власти, тем труднее приходится инвестору. Напрасно заместитель главы администрации Адмиралтейского района Александр Быстров пытался «погасить» разгорающийся «костер» недовольства местных жителей словами: «это к проекту не относится». Негативная реакция на идею строительства явилась следствием такого банального обстоятельства, как плохая работа коммунальных служб. В частности, почему тротуар Гороховой улицы по четной стороне, которая относится к Центральному



СПРАВКА

«Дом Северовых» – историческое название дома 47 по Гороховой улице. Здесь в конце XIX – начале XX века находилась «Компания для хранения и залога громоздких движимостей с шестью флигелями». Деревянное здание на участке было построено в первой половине XIX века. В 1876–1877 годах на его месте по проекту архитектора Сюзора возвели каменное строение. В 1912 году дом был перестроен архитектором Карповым. До сегодняшнего дня сохранилась первоначальная объемно-планировочная структура здания и декор фасадов. Историческая отделка интерьеров утрачена.

Заместитель главы администрации Адмиралтейского района Александр Быстров сообщил, что база имеет федеральное подчинение, поэтому опять же район ничего поделывать с ней не может. По мнению же муниципальных властей, перенос базы – давно назревшая необходимость. Обеспокоенность таким «соседством» высказала и Ирина Мигаль, которая сообщила, что инвестор тоже попытается со своей стороны повлиять на ситуацию.

«Звездный» разрастается

Компания «Интерпрод» продолжает реконструкцию и расширение рынка «Звездный». Инвестиции в строительство второй очереди составят примерно 100–120 млн рублей.

На территории рынка «Звездный», расположенного по адресу: улица Ленсовета, дом 97, преобразования начались еще в 90-е годы. Сейчас на месте бывшего рынка формируется большой торгово-досуговый комплекс с торговой и складской зонами, гостиницей, рестораном. В 2003 году инвестор благоустроил прилегающую к рынку территорию – часть Дунайского проспекта, улицы Ленсовета и площадку рядом со станцией метро «Звездная».

По оценке специалистов компании, сегодня через комплекс проходит до 1 млн покупателей в день.

Как сообщил главный инженер строительства ЗАО «Интерпрод» Александр Молосников, для реализации второго этапа второй очереди строительства намечен участок площадью 5600 кв. метров. Здесь будет возведено двухэтажное здание с торговыми залами. На первом этаже планируется разместить гастроном, на втором – магазин промыш-

ленных товаров. Развлекательная функция комплекса будет представлена кафе-рестораном, залами игровых автоматов, запроектирован и выставочный зал. Его назначение определяется в настоящее время. Скорее всего, это будет зал для показа модной одежды. К двухэтажному торговому зданию будет примыкать четырехэтажный офисный центр. Инвестор планирует закончить строительство второй очереди комплекса в октябре 2004 года. Далее начнется работа над проектированием и строительством завершающей третьей очереди. Планируется возвести единый массив торгово-развлекательного комплекса, разделенный на секции.

В квартале все спокойно

В Пушкине, рядом с полотном Витебской дистанции железной дороги, будет построен многоквартирный жилой комплекс, состоящий из одиннадцати секций. Три из них уже введены в эксплуатацию в прошлом году.

Инвестор – ЗАО «РСУ-25» – выбрал для реализации своего проекта квартал 5 города Пушкина еще в конце 90-х годов прошлого века. На участке, ограниченном Ахматовской и Оранжерейной улицами, бульваром Алексея Толстого и полотном железной дороги продолжается возведение многоквартирного жилого комплекса из кирпично-монолитных домов. По словам инженера производственного отдела ЗАО «СМУ-25» Галины Братаевой, одиннадцать секций будут представлять собой комплекс домов переменной этажности высотой в шесть-девять этажей. Закончить строительство второй очереди планируется в 2005 году. Как нам сообщили в администрации Пушкинского района, против реализации этого проекта нет возражений ни у районных властей, ни у местных жителей.

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

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ
Лиц. СЗ ДПР № 02512 от 20.12.2000

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

НАМ 7 ЛЕТ

РАБОТАЮТ БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК

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

000 "БИОЭКОЛОГИЯ"
WWW.TUALET.SPB.RU
MARKET-BIOEC@SP.RU

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

проектно-строительная фирма
ООО "АДЕПТ"
Общество с ограниченной ответственностью

Строительно-монтажные работы

- ◆ конструкции из монолитного железобетона
- ◆ монтаж стальных конструкций
- ◆ бетонные полы
- ◆ гидроизоляция конструкций зданий
- ◆ усиление оснований и фундаментов

Лиц. Д323141, Д347153

Тел. 245-03-01 т./ф. 337-66-00
Россия, 197342, Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, 20

Первая ласточка влетит в копеечку

«Московская инвестиционно-строительная компания», которая пришла на строительный рынок Петербурга с проектами реконструкции «пятиэтажек», теперь расширяет «наступление» на сферу гостиничного бизнеса. В строительство четырехзвездной гостиницы в центре Петродворца инвестор намерен вложить \$15 млн. Руководство компании объявило, что это только начало.

Деятельность московской компании в нашем городе многие игроки на рынке уже окрестили экспансией. Хотя руководство города не раз заявляло о том, что «места для всех хватит», а руководство «МИСК» — что строить объекты будут только местные фирмы. В результате соглашения между Правительствами Москвы и Санкт-Петербурга компания получила большие земельные участки под строительство жилья в квартале 18 восточнее Витебской железной дороги, в квартале 23А севернее улицы Новоселов в Невском районе и в Купчино (31 квартал южнее реки Волковки).

«Докатались» до гостиницы

Теперь «МИСК» готовится к получению разрешения на проектирование и строительство гостиницы на земельном участке площадью около 11 тыс. кв. метров в самом престижном районе Петродворца, рядом с собором Петра и Павла и входом в Верхний парк. Территория ограничена улицами Правленской и Веденева, Санкт-Петербургским проспектом и Ольгиным прудом. Этот участок Нового Петродворца начал застраиваться еще при Петре I. В 1880 году по заказу губернского секретаря Хрущева здесь была возведена усадьба. Два флигеля, выходящие на Ольгин пруд перестраивались в 1905–1914 годах. Сегодня в границах участка находятся четыре здания усадьбы Хрущева, которые как памятник культуры регионального значения охраняются КГИОП. Они будут реконструированы на средства инвестора, и шести семьям, живущим в двух деревянных флигелях, будут предоставлены квартиры. Как в дальнейшем, после реставрации будут использоваться исторические постройки, еще не известно. Как сообщил заместитель генерального директора ОАО «МИСК» Александр Лобанов, скорее всего там разместятся магазины, торгующие сувенирами и некоторые службы гостиницы. Пока еще не урегулированы все вопросы с сегодняшними арендаторами этих зданий, в одном из них находится магазин.

Петергоф — город отелей

По мнению представителя Общества «Возрождение Петергофа» Руслана Абасалиева, который проводил независимую историческую экспертизу проекта, центр

Петродворца в конце XIX — начале XX века представлял собой территорию плотной застройки, поскольку земля здесь стоила очень дорого. В основном возводились двухэтажные каменные и деревянные дома. Пустоты между зданиями, пустыри и скверы образовались здесь после Великой Отечественной войны. На месте будущей гостиницы еще в начале XX века стояло несколько доходных домов и лавок. В Петергофе середины XIX века проживало 4 тыс. человек, при этом в городе работали одиннадцать гостиниц, не считая сдаваемых в наем квартир в доходных домах. Сегодня в городе нет ни одной гостиницы, и это обстоятельство тормозит развитие туристического бизнеса. Участок между Правленской улицей и улицей Веденева был включен в адресный перечень №70—ра «О мерах по поддержке инвесторов, осуществляющий строительство и реконструкцию объектов гостиничной и туристской инфраструктуры Санкт-Петербурга», принятой городским правительством. Петродворец ежегодно посещают около шести млн туристов, поэтому районная администрация приветствует проекты, развивающие гостиничную инфраструктуру.

Гостиница с зимним садом

По проекту ЗАО «Архитектурная мастерская «Студия 44» планируется построить трехэтажное, вытянутое вдоль Санкт-Петербургского проспекта здание с атриумом. Как сообщил главный архитектор проекта Владимир Зенкевич, гостиница будет представлять собой единый объем, визуально расчлененный на четыре секции. Гостиница рассчитана на 94 номера, здесь разместится ресторан, зимний сад, конференц-зал. Предполагается, что гостиница будет активно эксплуатироваться и в зимние месяцы. В цокольном этаже запроектирована парковка на 20 машин, возле здания будут построены небольшие автостоянки на 36 мест. Заезд на территорию гостиницы будет осуществляться с Правленской улицы и улицы Веденева. Автобусы, привозящие организованных туристов, будут останавливаться на городской стоянке, расположенной неподалеку.

Максимальная высота фонаря атриума достигнет отметки 12 метров, хотя, по мнению представителей КГИОП, было бы лучше, если бы уровень «фонаря» был снижен, а сам

он «не светил в глаза прохожим». Владимир Зенкевич отметил, что «посадка здания» далась трудно, были рассмотрены несколько вариантов, в том числе «придвигающих» гостиницу вплотную к Санкт-Петербургскому проспекту. Однако было решено оставить первый ряд деревьев, растущих вдоль магистрали, и сместить «пятно» застройки к Ольгиному пруду.

Прилегающая к гостинице территория будет благоустроена, в том числе со стороны Ольгина пруда, реконструированы улицы Правленская и Веденева, посажены деревья и кустарник. Площадь застройки составит около 3 тыс. кв. метров, что составит примерно 30 процентов от площади участка. Ограждение территории гостиничного комплекса не предусматривается. Фасады здания пока прорисованы схематично, какими они будут по фактуре и цвету в окончательной редакции решится в октябре 2004 года на совещании, которое, скорее всего, пройдет в «Студии 44». В нем примут участие представители районной администрации, КГИОП, общества «Возрождение Петергофа».

Гостиница «Москва»?

Как сообщил заместитель генерального директора «МИСК» Александр Лобанов, этот проект является для компании знакомым и очень ответственным. «Это только первая ласточка», — подчеркнул г-н Лобанов, в дальнейшем московский инвестор собирается вкладывать средства в строительство в Петродворце (любимый пригород одного из руководителей компании), Пушкине и других районах Петербурга. Пока «МИСК» не разглашает информацию о том, кто будет выбран управляющей компанией новой гостиницы, скорее всего об этом объявят после одобрения проекта Правительством Санкт-Петербурга.

Пока гостиница числится безымянной. Глава муниципального образования Михаил Барышников предложил назвать ее «Москва». Руководство «МИСК» благосклонно отреагировало на шутку и завершило муниципалов, что все налоги с деятельности гостиницы будут поступать в местную казну.

В ноябре 2003 года ООО «Профиль» получило на заседании ИТК разрешение на проектирование и воссоздание гостиницы «Самсон», которая сгорела в 20-х годах (проект воссоздания был подготовлен ООО «Петрополис-Архитектура»). Участок под застройку располагается рядом с будущим объектом «МИСК». По информации, полученной из администрации Петродворцового района, о компании «Профиль» уже полгода ничего не слышно. Вполне возможно, что «МИСК» «подхватит» и этот проект.



Рокировка на Васильевском

В Василеостровском районе собираются возвести торговый комплекс. Проектировщики обещают, что новое здание будет иметь оригинальное архитектурное решение, а его строительство не ухудшит условий жизни местных жителей. Кроме того, в районе появится современный травматологический центр.

Проект, который намерена реализовать компания «Балтийский алюминий», состоит из двух этапов. Во-первых, по адресу: 11-я линия, дом 54 будут снесены два аварийных «бомжатника», и на их месте вырастет четырехэтажное здание травматологического пункта, которое будет оснащено лифтами и всем оборудованием, необходимым для работы современного медицинского учреждения. Во-вторых, ветхое строение, расположенное по адресу: 8-я линия, дом 51, которое сейчас занимает трампункт, снесут, и на его месте возведут торговый центр.

Как сообщил главный архитектор проекта Леонид Завьялов, планируется возвести здание, состоящее из металлического каркаса и железобетонных перекрытий. Панельные наружные стены покроют цветной штукатуркой, поэтому здание не будет выделяться на фоне соседних домов. Возможно, цокольный этаж отделают натуральным камнем. Загрузку торгового комплекса планируется осуществлять в самом здании, для этого предусмотрено строительство специального дебаркадера. Торговый комплекс будет оснащен современными вентиляционными системами, грузовыми и пассажирскими лифтами.

По мнению Леонида Завьялова, «со стороны внутренних дворов здание будет смотреться как зеленый каскад», поскольку на кровле «уступов» появятся небольшие зеленые участки растительности. Таким образом, предполагается увеличить количество зеленых насаждений и создать «благоприятный фон» для проживания. Планируется сохранить и ту растительность, которая сейчас есть во дворе. Останется нетронутой березовая аллея, однако высокие деревья, которые представляют собой угрозу для

жизни людей, в частности те, которые растут в непосредственной близости от фундаментов домов, будут вырублены.

Сейчас проект находится в стадии изыскательских работ и предпроектных разработок. Перед началом строительства инвестор собирается обследовать техническое состояние стоящих рядом с «пятном» застройки домов, при необходимости будут проведены мероприятия по усилению их фундаментов. Поэтому назвать точные сроки реализации проекта проектировщики сегодня не берутся.

Площадь застройки травматологического пункта составит около 400 кв. метров, торгового комплекса — 2 тыс. кв. метров. Участок, выделенный для строительства медицинского учреждения, находится вблизи фабрики по производству витаминов. По информации, полученной в «БалтинжПроект», уже существует принципиальное решение о перебазировании этого предприятия, на его месте со временем появится жилой квартал.

По мнению генерального директора ООО «БалтинжПроект» Юрия Рутенбурга, реализация проекта на Васильевском острове — дело непростое. Как правило, местные жители с трудом воспринимают идею нового строительства по соседству с их домами. Их опасения можно понять, однако в проект заложены щадящие технологии строительства, будут выдержаны все нормы по уровню инсоляции квартир в соседних домах. Кроме того, район получит новое здание для размещения медицинского учреждения.

Компания «Балтийский алюминий» планирует инвестировать в строительство травматологического пункта около \$1 млн и порядка \$3,5–4 млн в строительство торгового комплекса.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

Санкт-Петербургский
Строительный **НА РАДИО**
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕГИОНАЛЬНОЕ АВТОМОБИЛЬНОЕ РАДИО
АВТОРАДИО
FM 88.4

Каждый понедельник в 21.30
передача «Полный абзац»
Лиц. осуществление радиовещания
PB N7352 от 04.06.2003

RADIO
ROKS
102'FM

Каждый понедельник в 10.30
и во вторник в 10.30 и 19.30
передача «Обзор прессы»
Лиц. на осуществление радиовещания
PB N7271 от 12.05.2003

СТРОЙЭКСПРЕСС
новости строительного комплекса

Информационно-аналитическая программа о строительстве и для строителей

Смотрите каждую субботу в 13.15
на Региональном Телевидении

более 2,5 лет в эфире

www.se-tv.ru

Информационная поддержка

Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Лиц. Минпечати РФ № 7404 от 20.06.2003

Владимир Бланк,**председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли:**

Мы хотим сделать Петербург городом европейских стандартов

Руководитель одного из основных отраслевых комитетов Правительства Санкт-Петербурга – Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли – Владимир Викторович Бланк – личность неоднозначная. Грамотный экономист, топ-менеджер западного образца, готовый трудиться сутки напролет, признающий открытость работы чиновника главным достоинством нынешнего руководства города, и вместе с тем – «человек в футляре», о котором мало что известно, и, наверное, потому – лакомый объект для всевозможных слухов. День г-на Бланка расписан по минутам: новые формы управления городом, которые он наряду с другими членами правительства пытается внедрить, требуют полной отдачи. Поэтому целый час, выделенный им для общения с нашим корреспондентом, можно считать благом.

– Владимир Викторович, в чем суть новых методов управления, которые Вы стремитесь внедрить?

– Если говорить о новых методах управления, которые мы пытаемся на сегодняшний день внедрить, то сегодня огромная работа, проводимая нашим ведомством, другими органами правительства, направлена на то, чтобы с одной стороны сделать деятельность правительства зримой, с другой – более плановой и организованной. Вот поэтому, на первый взгляд, есть такое обилие проектов и программ. На самом деле, это попытка упорядочить деятельность администрации и одновременно сделать ее видной. Губернатор обещала, что Санкт-Петербург станет городом европейских стандартов. Наше ведомство занимается их разработкой. В этом, наверное, самая главная разница между тем, что существовало до нас, при предыдущем правительстве, и что мы пытаемся внедрить. Это плановый характер городской экономики, измеримость деятельности чиновника и качества жизни за счет разработки, принятия, внедрения системы социальных стандартов, а также четкая взаимосвязь между тем, сколько государство тратит на ту или иную функцию обеспечения стандарта качества, и сколько стоит ее исполнение. Стандарты разработаны во многих отраслях. При принятии бюджета вы увидите их там в достаточно большом количестве.

– Среди прочих новых методов управления можно, наверное, выделить новую систему работы с городским заказом. Сегодня главные распорядители имеют право распоряжаться суммами, не превышающими 5 млн рублей. Все остальное – компетенция Государственной конкурсной комиссии при Правительстве Санкт-Петербурга и межведомственных конкурсных комиссий. Это себя оправдывает?

– На сегодняшний день реальный объем экономии – более 500 млн рублей. Город на внедрение новой системы горзаказа затратил 12 млн рублей. Да, это достаточно большие деньги, но укажите мне еще такой проект с такой экономической эффективностью. В целом, по итогам года мы выйдем на экономию 700–800 млн. Это значительно меньше, чем то, на что мы рассчитывали, принимая соответствующее решение, но причины соответствующее решение, но причины объективны. Из-за отсутствия подготовленной документации мы оказались не готовы к конкурсному процедуре. В итоге конкурсы стали проводиться с запозданием в квартал. Но на следующий год у нас есть возможность исправить эту ошибку и соответственно сэкономить гораздо более значительную сумму. Можно все, что угодно, говорить, но наблюдается одна особенность: конкурс проводится – есть экономия 10–15 процентов, в остальных случаях – экономии нет. И участие членов

правительства в проведении конкурсов совершенно оправдано. Не только потому, что вице-губернаторам это позволяет контролировать процесс, видеть, на что тратятся деньги. Самое главное – реальных нарушений стало на порядок меньше.

– Владимир Викторович, на последнем заседании правительства города Вы отчитались о работе в I полугодии. И хотя показатели неплохие, экономика развивается, чувствовалось, что Вы итогами не совсем довольны.

– Экономика города развивается достаточно успешно. Темпы роста промышленного производства примерно в два раза выше среднероссийских. Индекс роста промышленности по России составляет 107, у нас – 116. Это то, что хорошо. Что плохо и что, наверное, беспокоит – определенное падение инвестиций в основной капитал. Поэтому правительство должно обратить особое внимание на упрощение инвестиционного процесса, снятие демонстративных барьеров в процедурах получения земли, но самое главное – подключение к сетям естественных монополистов. В ближайшее время в правительство будет внесен пакет нормативных актов. Это план мероприятий по регулированию тарифной политики. И там будет как раз решен вопрос об оплате за присоединение к сетям. Не удовлетворяет и то, что введено всего 80 процентов жилья от уровня прошлого года. Причин здесь много. О них подробно говорил председатель Комитета по строительству. Но, на мой взгляд, город должен обратить внимание на два фактора. Прежде всего, доступ к земле, упрощение этого порядка, и, во-вторых – подключение к сетям, естественно. Это особенно больно бьет по промышленному строительству. Потому что, если жилищное строительство не так жестко нормировано, оно очень часто кредитруется, осуществляется за счет средств должников по договорам долевого строительства, а они не такие жесткие кредиторы, то по договорам промышленного строительства оно, в основном, осуществляется на банковские кредиты, на заемный капитал, а здесь сроки строительства являются определяющими. В результате нашей работы горожане должны увидеть ремонтирующиеся улицы, новые автобусы, новые трамваи, новые вагоны метро, которые город покупает на те налоги, что платят люди. А источником привлечения этих налогов является сегодня не ужесточение фискальной политики, а рост экономики. Вот это, наверное, самое главное, зримое, обнадеживающее.

– В продолжение разговора о строительстве. Не влияет ли на снижение темпов ввода строительных объектов практически не развивающийся рынок строительных материалов?



БИОГРАФИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Владимир Викторович Бланк, 37 лет, женат, воспитывает троих сыновей.

Окончил Ленинградский механический институт, Академию права и управления. Работал директором филиала ПсковАюБанка в Санкт-Петербурге, управляющим Муниципальной финансовой корпорацией (Псков), финансовым директором завода «Пластпром» (Псков), директором завода «Протек» (Псковская область), советником Главы Администрации Псковской области. В 2001–2002 годах – заместитель главы Администрации Псковской области. Отвечал за инвестиционную политику и привлечение инвестиций, электроэнергетику, государственное регулирование цен и тарифов, программы, финансируемые из бюджета, природопользование. С 2002 года – заместитель председателя правления ОАО «Промстройбанк» (Санкт-Петербург). Член Экспертного Совета при Полномочном представителе Президента в Северо-Западном федеральном округе, входил в рабочую группу по разработке долгосрочной Стратегии социально-экономического развития округа на период до 2015 года.

– Действительно, рынок стройматериалов в Петербурге очень незначительный. У нас примерно на 30 процентов вырос объем затрат, которые граждане тратят на приобретение жилья, при этом доля промышленного производства строительных материалов практически не возросла. Понятно, что прямая зависимости ввода строительных объектов и рынка стройматериалов нет. Выйдете на любую трассу и увидите грузовики с кирпичом, досками, другими материалами, идущие к нам из других регионов. Вместе с тем, для инвесторов, приходящих в город, это лакомый кусок, потому что рынок строительных материалов в Санкт-Петербурге (а это больше \$1 млрд) при этом очень локализован – все-таки город имеет небольшую площадь. Наверное, мы должны в первую очередь информировать бизнес и обращать его внимание на то, что тут существует огромная бизнес-ниша. На сегодняшний момент это одна часть. Другая состоит в том, что, если бы все стройматериалы производились у нас, то и доходы от этого бизнеса оставались бы в городе. А пока деньги зарабатывают другие регионы.

– Раз уж мы коснулись доходов, поясните, пожалуйста, каким образом городское правительство собирается возмещать вы-

вышением стоимости земли. Второе – это администрирование акцизов. Именно этим вызвано такое внимание к алкоголю, а до этого – к нефтетрейдерам. И третье – это средства, связанные с управлением собственностью и приватизация ненужных городу предприятий, продажа акций.

– Но, наверное, не меньшую роль может сыграть и промышленная политика правительства, привлечение инвестиций?

– Согласен, для нашего мегаполиса, который всегда был центром промышленного и научного потенциала, развитие промышленности очень важно. Прежде всего потому, что именно промышленность поставляет основной доход в бюджет. Именно работники промышленных предприятий платят наибольший подоходный налог. Что надо сделать, чтобы промышленность развивалась? В первую очередь, совершенно необходимо поменять процедуру выделения земельных участков под промышленные цели. Промышленная зона должна быть оформлена как отдельный объект управления, и в ней должен быть упрощен порядок. В частности, если строительство не выходит за границы охранной промышленной зоны, то получать согласование муниципального совета вовсе не обязательно, что, на сегодняшний момент, требуется по местному законодательству и что нерационально. Кроме того, промышленные зоны должны иметь единый градостроительный регламент, предварительное разделение земельных участков на кадастровые номера, на отдельные кварталы, чтобы упростить порядок и, самое главное, сократить сроки выдачи всей разрешительной документации и документации, определяющей юридический статус земельного участка. Соответствующий пакет документов в ближайшее время, мы рассчитываем, что уже в августе будет вынесен на рассмотрение правительства. Кроме того, на уровне города для промышленных предприятий мы сейчас делаем следующее: помимо предоставления территории и обеспечения энергетикой мы помогаем решать кадровые вопросы, проблемы транспортного обеспечения, оказываем помощь в продвижении товаров на рынке.

Реально у нас была большая работа с железной дорогой. Сейчас заканчивается работа с привлечением петербургских предприятий к исполнению городского заказа, поддержка на отраслевых, международных выставках. Сейчас будет «Агрорус», «Российский промышленник». До этого были выставки в Будапеште и Ганновере. Это то, что в рамках компетенции города, то, что мы реально можем делать, исходя из наших средств. Но, говоря о развитии промышленности, нельзя забывать, что немаловажную роль здесь играют инвестиции. А они не пойдут в город, пока не будет решена главная проблема – сокращение времени получения разрешения на строительство и подключение к системам естественных монополистов. На сегодняшний момент мы имеем анекдотичные истории, когда просят предоставить 5 кВт на Невском проспекте, или 1 кубометр воды в сутки для подключения того или иного торгового предприятия, а им отвечают, что не имеют технической возможности. Это то, что действительно тормозит развитие экономики города. Поэтому и частные капиталовложения не растут. Если уж компании первой величины – «Пепси-кола», «Ригли», «Жиллетт» – первоклассные иностранные инвесторы, крупнейшие компании, годами получают соответствующие разрешения на строительство, то, это, на мой взгляд, совершенно неправильно.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Поможет ли Конституционный суд обманутым дольщикам?

21 апреля 2003 года Конституционный суд РФ вынес Постановление по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК РФ. Данным Постановлением Конституционный суд, наконец, привел к единому знаменателю правоприменительную практику Арбитражных судов и судов общей юрисдикции. Суть данного Постановления сводится к тому, что Конституционный суд указал, что одновременно с положениями статьи 167 ГК РФ необходимо применять и статью 302 этого же Кодекса.

Дело в том, что суды общей юрисдикции на основе положения статей ГК РФ о последствиях недействительности сделок применяли такие последствия в виде двухсторонней реституции независимо от того, в чьем фактическом владении находилось имущество на момент вынесения решения, и по какому основанию оно было приобретено. Таким образом, зачастую, на рынке вторичной недвижимости приводились в первоначальное положение целые «цепочки», выстроенные продавцами и покупателями.

Арбитражный суд, напротив, считал, что даже если сделка признана недействительной, а имущество перешло к третьему лицу, то в данном случае необходимо применять нормы статьи 302 ГК РФ, в соответствии с которыми имущество у добросовестного, возмездного приобретателя истребовать нельзя, за исключением случаев указанных в самой статье 302.

Правовая коллизия, когда разные суды по-разному трактовали одни и те же правовые нормы, давно требовала разрешения.

Конституционный суд подтвердил позицию Арбитражного суда и, таким образом, суды общей юрисдикции теперь обязаны трактовать те же нормы, но по-другому.

Конституционный суд, в частности, указал, что «...права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 ГК Российской Федерации. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 ГК Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.)», а также «...собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (статья 301). Согласно пункту 1 статьи 302, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

По смыслу данных законоположений, суд должен установить, что имущество выбыло из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, в силу указанных обстоятельств, а также, что приобретатель приобрел имущество возмездно, и не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение. При этом приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными».

Каким образом данное Постановление Конституционного суда может помочь дольщикам, квартиры которых проданы дважды, а, к сожалению, такие случаи еще встречаются на рынке долевого строительства, пока неясно.

Как правило, юридически все «двойные» продажи выглядят одинаково. На одну и ту же квартиру заключается два и более одинаковых договора с несколькими дольщиками, а квартира, естественно, передается только одному из них, остальные же, учитывая темпы роста цен на жилье, и слышать не хотят о том, чтобы им вернули деньги, а пытаются в судебном порядке оспорить права «счастливицы» на полученную квартиру. Зачастую, в качестве правового основания иска, выступает статья 168 ГК РФ, в соответствии с которой истцы требуют признать договор дольщика, получившего квартиру, недействительным, а соответственно и акт приема-передачи квартиры, с тем, чтобы иметь больше шансов, или хотя бы урвать их. Применимы ли в данном случае положения Постановления Конституционного суда РФ? Анализ правовых норм показывает, что нет. Невозможность предъявления в данном случае виндикационного иска обуславливается, в первую очередь, не тем, что дольщик еще не собственник, поскольку в силу статьи 305 ГК РФ предусмотрена защита прав владельца, не являющегося собственником имущества, однако владеющего им на ином основании, предусмотренным законом или договором, а тем, что собственник (владелец) должен доказать, что имущество выбыло из его владения без предусмотренных законом оснований. В данном случае имущество никогда не поступало во владение подателя исков, и, следовательно, нельзя заявлять виндикационное требование.

Учитывая вышеизложенное, с сожалением можно констатировать, что судебная практика судов общей юрисдикции в области долевого строительства, в отличие от рынка вторичной недвижимости, еще достаточно долго будет не однородна.

МАРАТ КРУГЛОВ, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

Объявлен розыск

В соответствии с Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности» и на основании предписания Федерального агентства по строительству и ЖКХ России на 2004 год в ряде организаций планировалось проведение проверки соблюдения лицензионных требований и условий. Филиал по Северо-Западному федеральному округу ГУ «Федеральный лицензионный центр» разыскивает организации, отсутствующие по месту регистрации:

№	Лицензиат	ИНН	Место нахождения
1	ООО «АНИ»	4712018492	Приозерск
2	ООО «СТЕК»	4703056942	Санкт-Петербург
3	ООО «Энергосервис»	4705001321	пос. Кобринское
4	ООО «Прогресс»	4714005040	Сосновый Бор
5	ООО «Трест Коммунального Обслуживания»	7826114371	Санкт-Петербург
6	ООО «Дизайн»	4705022843	Гатчина
7	ООО «СПАСС»	4703062826	Всеволожск
8	Лен. обл. дочернее ГУП ЖКХ «Ленжилкомсервис»	4719021039	Тайцы
9	ООО «Ю-Нева»	4720011388	Санкт-Петербург
10	ООО «Мария»	4705004266	Гатчина
11	ООО «Атомсервис»	4714012062	Сосновый Бор
12	АО «Куусаоски Ою»	7834000716	Санкт-Петербург
13	ООО «СК «НОРД-СТРОЙ»	7813178385	Санкт-Петербург
14	ООО «Коммунарская монтажно-энергетическая служба»	4719020846	Коммунар
15	ООО «Стройтрест-11»	4703058812	Всеволожск.
16	ООО ПМК «Всеволожскиндстрой»	4703008064	Всеволожск
17	ООО «СЗ Торговый Дом»	4703053476	Всеволожск
18	ООО «Всеволожское Экологическое Специализированное предприятие»	4703054014	Всеволожск
19	ООО «Стройцентр- Плюс»	7819024085	СПб, Петродворец
20	ООО «Бизнес проект»	7816176322	Санкт-Петербург
21	ЗАО «ИСК «Полус»	7826734689	Санкт-Петербург
22	ЗАО «Строительная Корпорация "Союз»	7825474484	Санкт-Петербург
23	ЗАО «Коломяги-Ретро»	7814009132	Санкт-Петербург
24	ООО «Строй Надзор»	7826078194	Санкт-Петербург
25	ООО «Инновации XXI»	7825127949	Санкт-Петербург
26	АОЗТ «КУСТ»	7803066523	Санкт-Петербург
27	ООО «ОКНО ЕВРОПЫ»	7804089611	Санкт-Петербург
28	ООО «Производственно-строительный трест №106»	7810137655	Санкт-Петербург
29	ЗАО «Реут-СПб»	7813130633	Санкт-Петербург
30	ООО «ВЕКТОР»	7826681910	Санкт-Петербург
31	ООО «Три стены»	7826043868	Санкт-Петербург
32	ООО «ПетроОтделСтрой»	7811109516	Санкт-Петербург
33	ООО «КОРСТРОЙ»	7806055512	Санкт-Петербург
34	ООО «Фирма «МетКарФин»	7806039422	Санкт-Петербург
35	ООО «Управление строительных работ №1»	7801092567	Санкт-Петербург
36	ЗАО «Ленинстрой строительная фирма»	7802171331	Санкт-Петербург
37	ООО «Строительная Политехническая Компания»	7810233260	Санкт-Петербург
38	ООО «ПРОДЕКС»	7810604980	Санкт-Петербург
39	ООО «Строительная корпорация «Петербургский Дом»	7810233260	Санкт-Петербург
40	ООО «Строительная компания П.М.Ц.»	7816084350	Санкт-Петербург
41	ООО «Ремстрой-ТВ»	7825417447	Санкт-Петербург
42	ООО «АНТИК»	7816176594	Санкт-Петербург
43	ООО «Инвестиционная компания «ФОРТ»	7825458034	Санкт-Петербург
44	ООО «Лесобихим-Выборг»	4704046471	Выборг
45	ООО «Автотранслес»	4704039160	Выборг
46	ООО «Электрик»	4704010034	Выборг
47	ООО «Кировское инвестиционное агентство»	4706015140	Кировск
48	ООО «БалтСтройСоюз»	7802180135	Санкт-Петербург, Парголово
49	ООО «Спецстрой-2»	4703032317	п. Бурги Всеволожского р-н
50	ООО «Стринко»	7802173868	СПб, Парголово
51	ООО «Энергостройальянс»	7816179411	Санкт-Петербург
52	ЗАО «Композит-Сервис»	4705017586	Гатчина
53	ЗАО «Регион-плюс»	4705023195	Гатчина
54	ООО «Лукас»	4715012837	Тихвин
55	ООО «Яктор»	4723001677	Шлиссельбург
56	ООО «Камея»	4719009592	Гатчинский р-н
57	ООО «Авес»	4703053846	Всеволожский р-н
58	ООО «Сервис-центр»	4706018367	Шлиссельбург
59	ООО «Распределительный перевалочный комплекс - Высоцк «ЛУКОЙЛ-2»	4704049031	Выборг
60	ООО «СВОТ СПб ПЛЮС»	4706013496	Кировск
61	ООО «Комплексные системы»	4707019356	Ивангород
62	ООО «ЮКОС-Ладога»	4709007451	Лодейнопольский р-н
63	ООО «Пожмаркет»	4716015051	Тосно
64	ОАО «Финансово-строительная группа «Воин»	4703028825	Всеволожск
65	ООО «ПАРТИК»	4703062978	Всеволожск
66	ООО «Асфальтобетонный завод СУ №8 Лендорстрой-2»	4703024147	Санкт-Петербург
67	ООО «МеталСтройНеруд»	4703063097	Санкт-Петербург
68	ООО «СКС»	4703051373	Санкт-Петербург
69	ООО «Строй-Балт»	4703060850	Санкт-Петербург
70	ООО «Северо-Западная СК «СТРОЙТЕКС»	4716015686	Тосно
71	ООО «Леноблпремстрой»	4710022831	Санкт-Петербург
72	ООО «АИК»	4717000393	Лен.обл. Волосово
73	ООО «Тисс»	4720017100	Лен.обл. Ломоносовский р-н д. Копорье
74	ООО «Северо-Западная строительная компания «Прогресс»	4707019003	Кингисепп
74	ООО «Мега-Сервис»	4710022207	Луга
76	ООО «Формат»	4704035663	Выборг
77	ООО «Термо»	4703038573	Санкт-Петербург
78	ООО «ЮКА»	4720016516	Ленинградская область, Ломоносовский р-н
79	ООО «Ремонтно-строительная компания»	4704047161	Выборг
80	ООО «Бюро Пунько»	4704041459	Выборг
81	НП Центр социальных технологий «Диалог»	4705021857	Гатчина
82	ООО «Лесбихим Выборг»	4704046471	Выборг
83	ООО «Строительная компания Игнатов и К»	4719001995	Гатчина

Уважаемые дольщики, заказчики, партнеры этих фирм!
В связи с тем, что этими организациями нарушается Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности», к этим организациям будут применены меры воздействия Лицензионной комиссией Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, и вы можете пострадать. Будьте осторожны.

Зоны спроса на рынке жилья Санкт-Петербурга. Красногвардейский район

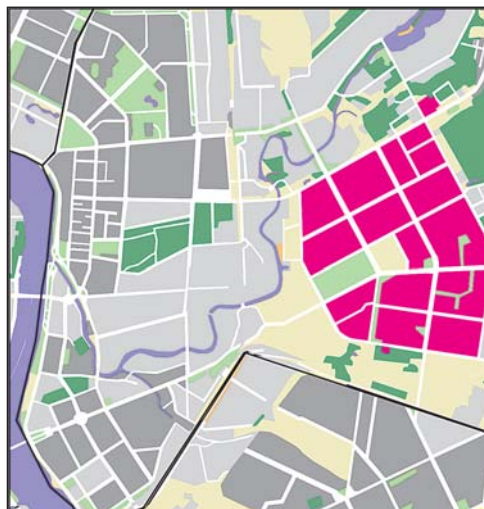
Продолжение. Начало – в №№ 98, 100, 102, 104, 106, 108, 112, 115, 117, 120

Сегодня мы приступим к описанию Красногвардейского района, расположенного южнее Калининского района вдоль восточной границы Санкт-Петербурга. Традиционно в этой части города отсутствуют места престижной застройки, вся же территория делится на четыре зоны спроса с третьей по шестую. Район удален от центра и в большей своей части представляет территорию «спальной» застройки, а также промышленные территории.

Остановимся на более подробном описании района «Ржевка-Пороховые», ограниченном проспектом Передовиков, Хасанским проспектом, улицей Комуны и Ириновским проспектом. Его мы относим к четвертой зоне спроса, характеризующейся как кварталы массовой застройки с рядом потребительских недостатков.

В случае района «Ржевка-Пороховые» речь идет о такой характерной черте, как удаленность от центра города и изолированность за счет окружающих районов промышленных территорий и железной дороги. Транспортная доступность района ограничена, метро отсутствует. Последний факт оказал ключевое влияние на формирование статуса района: в прошлом наличие станции метро определяло перспективы дальнейшего развития близлежащих кварталов. И хотя сейчас этот фактор уже не имеет такого значения (многие обзавелись машинами, хорошо развиты сети наземного транспорта), все же изначально сформировавшаяся инфраструктура «Ржевки-Пороховых» легла в основу сложившегося социального состава района, спроса и конъюнктуры цен. Вот уже много лет это в определенной степени «закрытый» район, в котором преобладает местный спрос: жильё предпочитают покупать местные жители. Это типичный спальный район, в котором преобладают панельные дома 606-1, 504, 137 серии, встречаются кирпичные дома 70-х годов постройки (особенно много таких объектов вдоль Ириновского проспекта).

Как и в большинстве подобных изолированных районов, цены на жильё относительно невысокие. Этот фактор определяет и структуру новой застройки

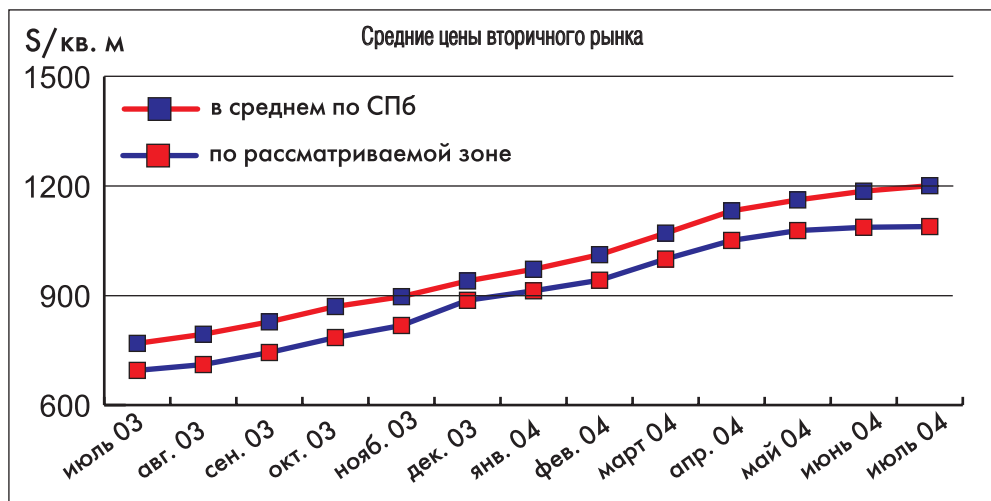
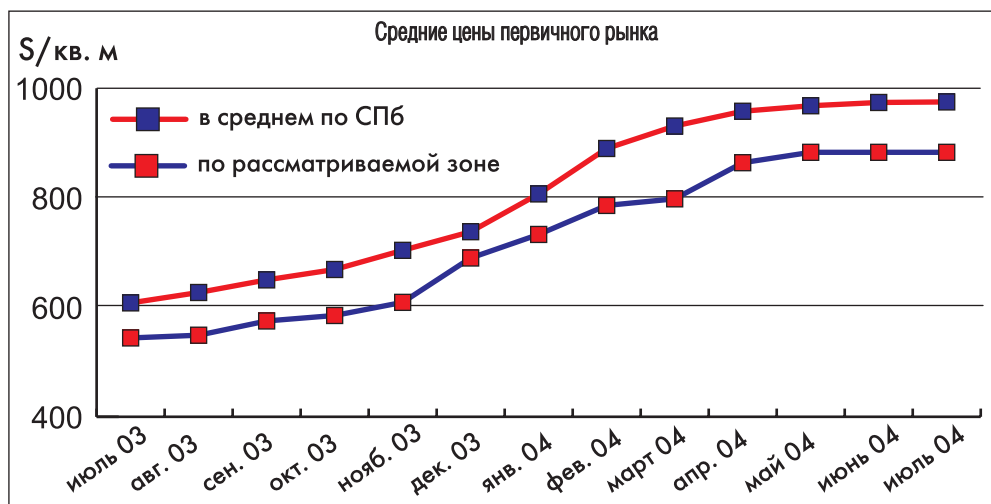


ки: в основном строятся кирпичные и кирпично-монолитные дома, относящиеся к низким ценовым категориям (средний и эконом-класс).

Хотя перспективы изменения статуса у района «Ржевка-Пороховые» пока нет, в числе подобных удаленных частей города он является одним из лучших. И хотя жильё здесь относительно недорогое, район обладает развитой социально-бытовой инфраструктурой, представленной большим количеством детских садов, школ, супермаркетов. Преимущество района – множество зеленых насаждений, соседство с Ржевским лесопарком. В сочетании с невысокими ценами на квартиры все эти качества способны привлекать в районы «Ржевки-Пороховых» жителей из других районов города, и, в первую очередь, молодые семьи и иногородних граждан, ограниченных в средствах на покупку жилья.

Продолжение следует

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН
КОРПОРАЦИЕЙ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»



«Строительный Еженедельник» приглашает к сотрудничеству аналитические отделы компаний инвестиционно-строительного комплекса. Справки по тел. 380-15-83



ДЕВЯТАЯ ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ 1-3 октября 2004

ЦВЗ «МАНЕЖ», /Исаакиевская пл., д. 1/

Организатор:
НП «Торговый Петербург»
тел.: 320-24-57, 050

Постоянный
генеральный
спонсор



Спонсор
деловой
программы



Спонсор
«Путеводителя
по рынку
недвижимости»



Бесплатный проезд
от Казанского собора
до ЦВЗ «Манеж» обеспечивает

НЕВСКИЙ КРЕДИТ,
кредитный потребительский кооператив граждан

- Квартиры в новостройках и на вторичном рынке
- Загородные дома и элитное жильё
- Ипотечное кредитование и страхование
- Коммерческая недвижимость
- Недвижимость за рубежом
- Дизайн и отделка
- Консультации специалистов
- Экскурсии на строящиеся объекты

Подробная информация на сайте:
www.infotrade.ru/yarmarka

ВХОД СВОБОДНЫЙ!

Международная Специализированная Выставка

STONEX / Russia 2004

Тематические разделы

Природный камень
Искусственный камень
Камень стеновой и тротуарный
Декоративный облицовочный камень
Ландшафтный камень
Декоративная галька и щебень
Оборудование и инструмент

• Мини-техника, электроинструмент
• Ручной инструмент и оборудование для ухода и обработки камня
• Оборудование и запчасти

Дизайн с использованием камня

- Малые архитектурные формы
- Садовая скульптура
- Мозаика
- Элементы архитектуры для зданий и ландшафтов
- Садово-парковая мебель
- Услуги по разработке дизайна из камня
- Дизайнерские и архитектурные бюро
- Проектные компании



28 СЕНТЯБРЯ -
01 ОКТЯБРЯ
2004
ЛФК «ЦСКА»
Россия, Москва



ОРГАНИЗАТОР



Тел: +7 (095) 1014407
факс: +7 (095) 1057504
E-mail: stonex@rie-expo.ru
<http://www.stonex.ru>

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА



ИНФОРМАЦИОННАЯ
ПОДДЕРЖКА



НОВОСТИ СЕВЕРО-ЗАПАДА

Налоговый отчет

Управление МНС России по Архангельской области и Ненецкому автономному округу подвело итоги деятельности за семь месяцев. Всего за период с января по июль 2004 года в консолидированный бюджет Архангельской области и Ненецкого автономного округа поступило 14,6 млрд рублей налогов и сборов. Это составляет 143,3 процента к их объему за соответствующий период прошлого года. Из этих средств в федеральный бюджет поступило 6,1 млрд рублей. Основная часть поступлений в консолидированный бюджет (80,2 процента) обеспечена четырьмя видами налогов: налогов на доходы физических лиц (23,4 процента), НДС (12 процентов), налог на добычу полезных ископаемых (31,2 процента), налог на прибыль (13,6 процента). Недоимка по налогам, пеням и санкциям в консолидированный бюджет за январь-июль 2004 года в целом по Архангельской области и Ненецкому автономному округу по отношению к 1 января 2004 года снизилась на 0,7 процента или на 32,8 млн рублей, сумма задолженности по налогам, пеням, санкциям, включая реструктурированные, приостановленные к взысканию и отсроченные платежи, снизилась на 3,1 процента, или на 333,6 млн рублей.

Свайный дом расселят

Администрация Ломоносовского округа города Архангельска продолжает расселение жильцов дома 69 по улице Серафимовича. Напомним, что 10 августа дом сошел со свай и по заключению комиссии, обследовавшей его техническое состояние, не подлежит восстановлению по причине ветхости. Как сообщил глава администрации Ломоносовского округа Олег Головань, жильцы четырех квартир пострадавшего дома уже расселены: три семьи согласились на временное размещение в маневренном жилом фонде, одна – у родственников. Среди оставшихся без крова людей – ветеран Великой Отечественной войны. Сейчас ему предоставлено временное жилье, но, как отметил Олег Головань, через несколько месяцев администрация Ломоносовского округа сможет предоставить ветерану благоустроенную квартиру. Еще две семьи пока рассматривают предложенные окружной администрацией варианты.

Льготников сверят

Коммунальные службы Вологды намерены сверить списки льготных категорий населения в комитете ЖКХ с базой данных управления по социальным вопросам. На сегодняшний день льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг пользуются более 60 тыс. вологжан. На самом деле льготников может быть больше. Многие из них в последние годы поменяли место жительства. Чтобы льготник вновь в полной мере использовал свое право только на частичную оплату услуг ЖКХ, ему необходимо прийти в управление по социальным вопросам. С собой надо захватить копию паспорта, пенсионного удостоверения и документа, дающего право на льготу. Также необходима справка о том, что вологжанин не пользуется льготой по месту получения пенсии.

Ворота отреставрируют

На реставрацию памятника истории федерального значения «Королевские ворота» в Калининграде из федерального бюджета вместо заявленных 3 млн рублей будет выделено 20 млн рублей. Вместе с тем, концепция празднования 750-летия Калининграда, разработанная в городской мэрии, вызвала у членов оргкомитета серьезные нарекания и была признана неудовлетворительной. Принято решение о разработке совершенно нового варианта. «Королевские ворота» были построены в Кенигсберге в 1843 году. Ворота украшают барельефы прославивших Восточную Пруссию правителей – королей Оттокара II (основателя Кенигсберга), Фридриха I, а также герцога Альбрехта. Во время Великой Отечественной войны барельефы были очень сильно повреждены и до сих пор так и не отреставрированы.

Карелия вымирает...

По данным Госкомстата Карелии, в первой половине текущего года на территории республики было зарегистрировано 3707 родившихся и 6717 умерших. Таким образом, уровень смертности в регионе превысил уровень рождаемости в 1,8 раза. Год назад это соотношение было примерно таким же: в январе-июне 2003 года в Карелии родилось 3686 человек, а умерло 7058.

...и сокращает строительство

За минувшие семь месяцев в республике были сданы «под ключ» 233 новых квартиры общей площадью 23 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным прошлогодним периодом ввод в действие жилья в регионе сократился на 17,2 процента. Кроме того, в январе-июле 2004 года было выполнено подрядных работ на сумму 1 млрд 318,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 38,8 процентов меньше, чем в январе-июне прошлого года.

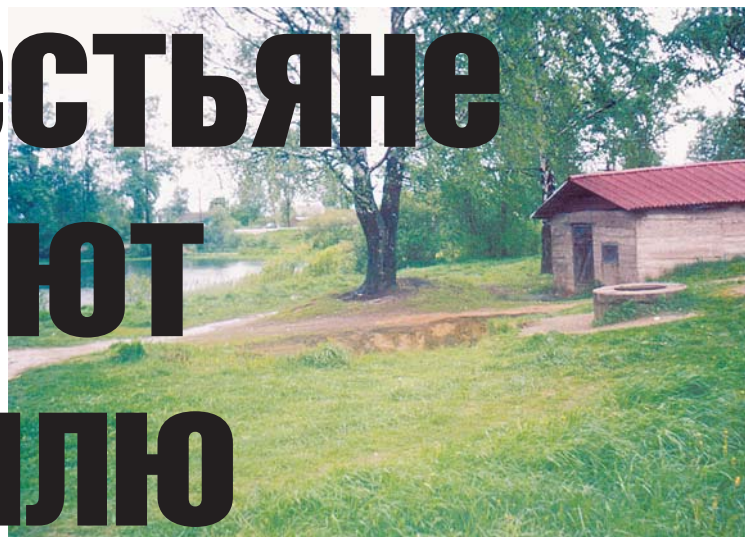
Совет по транспорту

В Мурманской области создан Межведомственный координационный совет по развитию Мурманского транспортного узла. Совет призван координировать действия органов исполнительной власти всех уровней, а также надзорных, контролирующих и правоохранительных органов в решении вопросов развития транспортной инфраструктуры. На совет также возлагаются задачи организовать развитие Мурманского транспортного узла в соответствии с Генеральной схемой, обеспечивать благоприятный инвестиционный климат, право участия заинтересованных хозяйствующих субъектов в реализации перспективных транспортных проектов, создавать условия для равнодоступности коммуникаций. Совет будет следить за обеспечением экологической безопасности на территории области при перевозке и перевалке грузов, в том числе нефти и нефтепродуктов, причем как с точки зрения организации деятельности соответствующих служб, так и совершенствования нормативной базы в данной сфере. Важной частью работы совета будет подготовка и внесение предложений по вопросам, требующим решения губернатора или правительства Мурманской области. В состав совета вошли представители исполнительных органов власти региона и местного самоуправления, территориальных управлений федеральных органов власти, надзорных и контролирующих организаций, правоохранительных органов, а также заинтересованных предприятий, работающих на территории Мурманской области.

Неплательщиков выселяют

В Мурманске выселяют из квартир злостных неплательщиков. По статистике каждый десятый мурманчанин не желает платить за квартиру. Общий долг горожан составляет 600 млн рублей, самый большой счет за отдельную квартиру – 140 тысяч. Городские власти борются с неплательщиками, выселяя людей из квартир. На данный момент в городских судах находятся 10 исков на принудительное выселение. Освобождающаяся жилплощадь принадлежит муниципальному фонду, ее ремонтируют и передают ожидающим очереди на жилье.

Крестьяне сдают землю



Комитет по управлению государственным имуществом Ленинградской области заявил о том, что к нему поступило более 300 заявлений о продаже земли. В первую очередь свои земли хотят продать владельцы крестьянских и фермерских хозяйств.

По мнению представителей КУГИ Ленинградской области, взяв в свое время землю для того, чтобы заниматься крестьянским трудом, многие из этих людей переоценили свои возможности. Их частные хозяйства были нерентабельными, а земля не приносила желаемого дохода. По закону, принятому областным Законодательным собранием, такие продавцы в первую очередь должны предложить свой участок областному правительству. Однако некоторые из них идут против закона и, игнорируя КУГИ, ищут и, как правило, находят, более выгодного покупателя.

Оборотистые власти

Законы, регламентирующие земельный оборот – «О порядке перевода земель из одной категории в другую» и «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области» – были приняты Законодательным собранием Ленинградской области 25 ноября 2003 года и 25 мая 2004 года, соответственно.

Напомним, что в соответствии с законодательством земельные участки, прошедшие кадастровый учет, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах, конкурсах и аукционах. В собственности одного гражданина и его близких родственников не может быть более 10 процентов общей площади сельхозугодий в границах одного административно-территориального образования. В случае каких-либо нарушений областной комитет имущества обязан через суд добиваться принудительной продажи участка. Преимущественное право покупки при продаже земельного участка собственником остается за областным КУГИ и муниципальными образованияами. Для подготовки к покупкам земель сельскохозяйственного назначения создается специальный фонд. В документе также предусмотрен порядок принудительной продажи земельных участков, используемых не по назначению, прописан порядок проведения торгов и минимальный размер продаваемых участков земли сельскохозяйственного назначения – не менее 0,5 га. Срок рассмотрения заявок от потенциальных продавцов в уполномоченном органе Ленобласти (КУГИ) определен в один месяц.

Сейчас областной КУГИ работает над составлением государственного кадастра в границах Ленинградской области. Это, по словам председателя КУГИ Александра Дрозденко, «кропотливый труд, требующий немало времени и про-

фессионализма». Кадастровые материалы позволят всем заинтересованным лицам проводить сделки по купле-продаже земли с минимальными неточностями, сделать всякую ситуацию «прозрачной», а информацию доступной.

Кольцевая порождает сделки

Основной причиной, активирующей процессы купли-продажи земли, в КУГИ называют строительство Кольцевой автомобильной дороги и создание соответствующей инфраструктуры, а также общий строительный «бум», особенно на окраинах Санкт-Петербурга. В связи с этим, ситуация, связанная с куплей-продажей земли, особенно обострилась. Большая доля сделок приходится именно на те районы, где проходит КАД – Ломоносовский и Всеволожский. Попытки таких махинаторов, желающих купить землю по «дешевке» а потом продать, по словам Александра Дрозденко, будут всячески пресекаться. «Ведь именно государство несет ответственность за будущее наших земель, именно государство отвечает за то, чтобы каждая пядь земли использовалась должным образом и приносила доход не только частным владельцам, которые порой преследуют лишь интересы своего бизнеса. Именно потому Комитет берет на себя ответственность за правильность перевода земель из одной категории в другую», – сказал чиновник. Александр Дрозденко сообщил также, что контроль за использованием сельхозземель будет вести межведомственная комиссия. В зоне КАД расположены успешные сельхозпредприятия – «Ручьи», «Янино», «Бутры», «Приневское». «Такие предприятия ни в коем случае не должны пострадать из-за бурных темпов дорожного и коммерческого строительства – продолжил председатель КУГИ – Потому всякий новый проект проходит многочисленные стадии согласования у архитекторов, экологов, прочих ответственных специалистов».

В случае конфликтных ситуаций КУГИ вправе подавать в суд на недобросовестных участников той или иной сделки. А объекты, которые выстроены в обход закона, будут снесены.

СПРАВКА

Самые дорогие земли Ленинградской области – в Выборгском, Всеволожском и Ломоносовском районах, самые дешевые – в Тихвинском, Волоновском и Подпорожском. Цена за один гектар (в зависимости от местоположения) может колебаться от 3 тыс. до 1,8 млн рублей.

ЕБРР дал КАДУ

Объем фактически выполненных подрядчиками работ при строительстве петербургской кольцевой автодороги, финансируемых за счет средств Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР), составил в 2003–2004 годах \$63,1 млн. При этом из средств банка строителям перечислено \$42,9 млн. Соотношение выполненных работ и фактической оплаты из первого займа ЕБРР составляет \$59,6 млн и \$42,3 млн, из второго займа работ выполнено на \$3,5 млн, фактически оплачено \$516 тыс. Напомним, что на средства первого дорожного кредита ЕБРР в объеме \$101 млн строится участок КАД от транспортной развязки с автодорогой «Россия» до развязки с проспектом Обуховской обороны. За счет второго дорожного кредита в объеме \$114 млн подрядчики работают над продолжением Октябрьской набережной до Ржевки, мостом через реку Утку, развязкой на пересечении КАД и автодороги «Кола», развязками на Рябовском и Шафировском шоссе, мостами через ручей Горелый и через реку Большая Охта.

Бетонный гость из Италии

18 августа компания «Итал-ТехИмпорт», дочернее подразделение холдинга «Минитэкс», провела в Санкт-Петербурге презентацию автомобильного бетононасоса CIFA на шасси MAN. Это первый бетононасос CIFA на импортном шасси, поставленный в наш город.



Машина имеет уникальные характеристики: высота подачи бетона – 36 метров, длина подачи – 32 метра, производительность 120 куб. метров в час. Модель предоставлена компанией «ИталТехИмпорт» по заявке крупной петербургской строительной компании «Меликонполар». Партнером по сделке выступила лизинговая компания «Глобус Лизинг». Предполагается, что машина будет работать на строительстве завода по производству автопокрышек «Nokia» во Всеволожске и других строительных объектах Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Контракт на поставку бетононасоса был подписан после визита руководителей строительных компаний «ЛЭК», «ЛенСпецСМУ», «Меликонполар» на завод CIFA, расположенный в Италии. Петербуржцы побывали на производственных площадках CIFA, где им были продемонстрированы новинки модельного ряда строительной техники.

Компания CIFA была основана в 1928 году и сейчас является старейшим производителем оборудования для изготовления, транспортировки и укладки бетона, являясь единственным в мире производителем, предлагающим законченный модельный ряд оборудования

для бетонных работ. Первые автобетононасосы CIFA появились в конце 60-х годов. Сейчас в мире работает около 4970 единиц подобной техники, произведенной компанией. В среднем в год с конвейера сходит около 300 машин. Основное производство расположено в Милане. Компания CIFA также имеет свои производства в США, Азии, Индии.

Бетононасосы и бетоносмесители уже работают на строительных площадках концерна «Возрождение», строительных объектах Москвы, Ханты-Мансийска, Томска. Подразделение ОАО «Водоканалстрой» – «Струйные Технологии и Строительство» (СТИС) – является владельцем уникального тоннельного комплекса CIFA, используемого на строительстве ЮЗОС, Вологодской и Смоленской АЭС. В апреле этого года был подписан контракт с подразделением компании «Метрострой» на поставку партии тоннельных бетононасосов CIFA для строительства новой ветки метрополитена.

По словам Дмитрия Пятаева, коммерческого представителя компании «ИталТехИмпорт», ввиду растущих объемов монолитного строительства в Петербурге, ожидается рост продаж оборудования CIFA в Санкт-Петербурге.

И самосвалы в придачу

ОАО «Объединение 45» в рамках программы по расширению производства инвестировало \$400 тыс. На эти деньги закуплено несколько десятков единиц специальной техники.

Причина, по которой компания вложила крупные средства в развитие автопарка, заключается в увеличении объемов производства бетона на предприятии, расположенном в одном из северных районов Санкт-Петербурга. В рамках программы по расширению производства в сентябре-октябре 2004 года ОАО «Объединение 45» планирует заменить устаревшее оборудование завода, действующего на территории ДСК «Блок». Замена оборудования позволит увеличить отгрузку растворов и товарного бетона до 10 тыс. куб. метров в месяц.

Для обеспечения доставки растворов объединение в июле 2004 года закупило 30 самосвалов марки ЗИЛ, объемом по 2,5 куб. метра, способных доставлять более 300 кубов растворов смесей в смену.

По словам коммерческого директора ОАО «Объединение 45» Сергея Янкина, сегодня транспортный парк предприятия включает 45 автобетоносмесителей, выкрашенных в сине-желтые цвета с фирменной символикой «45», и два автобетононасоса немецкой фирмы SCHWING с длиной стрелы

34 метра. С их помощью бетонную смесь и растворы можно подать в любое место строительной площадки.

Как сообщил Сергей Янкин, общая сумма инвестиционной программы по расширению производства ОАО «Объединение 45» до конца 2004 года составит \$3 млн, из которых \$500 тыс. выделено на расширение автопарка, остальные средства покрывают расходы на строительство нового завода со всей инфраструктурой.

СПРАВКА

Объем рынка товарного бетона в Санкт-Петербурге в 2003 году составил около 2 млн куб. метров. В 2004 году предположительно объем рынка достигнет 2,5 млн куб. метров. Среди участников рынка объемы производства бетона в городе поделены в следующем соотношении: 45 процентов рынка приходится на три крупные компании, причем одна из них занимает долю рынка в 23 процента. Остальные 55 процентов делят между собой менее крупные предприятия.

Корпоративный рекорд

Петербургская строительная корпорация «Строймонтаж» установила рекорд по объемам безостановочной заливки на строительстве жилого комплекса в Купчино. В основание жилого комплекса на пересечении улиц Купчинской и Олеко Дундича за девять часов было залито 1200 куб. метров бетона.

Ранее в котлован было уложено 125 тонн арматуры. В итоге общий вес монолитной плиты толщиной 750 миллиметров составил 3 тыс. тонн. Всего на операцию по заливке потребовалось 240 рейсов автобетоносмесителей. Кроме того, ее обеспечивали три стационарных насоса. В практике жилищного строительства Петербурга в основание жилого дома впервые заливается «за раз» монолитная бетонная плита весом 3 тыс. тонн. Логистика всей технологической операции рассчитывалась и согласовывалась с подрядными организациями в течение трех недель.

После заливки плита будет отстаиваться месяц до полного отверждения бетона. Подобные по объему и скорости заливки бетонные работы проводились только в советское время при сооружении скульптуры Матери-Родины на Мамаевом кургане в Волгограде.

По традиции Сергей Филиппов, вице-президент по строительству корпорации «Строймонтаж», заложил в бетон «капсулу времени» с посланием потомкам. В послании перечислены имена всех, кто работал над проектом дома.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛИ ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА, ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

ФИРМЕННЫЕ НОВОСТИ

Нашли крайних

В высочайших, появляющихся на стенах кирпичных домов, виноваты строители, которые используют некачественные связующие смеси. Это было выяснено в ходе проведенного ЗАО «Керамика» совместно с ведущими специалистами Санкт-Петербурга в области изучения качества строительных материалов исследования, завершившегося в июле 2004 года и направленного на выявление истинной природы высолов – солевых соединений, выступающих на поверхности кирпичных фасадов. Пробы с четырех объектов были переданы на кафедру химической технологии строительных и специальных вяжущих веществ Санкт-Петербургского государственного технологического института. В ходе изучения было выявлено, что минералогический состав проб практически полностью соответствует щелочным соединениям, которые содержатся в цементе. В процессе высыхания кирпичной кладки происходит следующее: керамический кирпич, являясь пористым материалом, пропускает через себя водный раствор соли из цементного связующего. Вода испаряется с поверхности кирпича, оставляя соль на фасаде. Проведенные исследования еще раз подтверждают тот факт, что керамический кирпич не может являться причиной появления высолов, так как их природа кроется в наличии высокого содержания растворимых солевых соединений, попадающих в кирпичную кладку из растворов. В целях предотвращения появления высолов производители кирпича и ученые рекомендуют строительным организациям обращать внимание на состав используемого раствора, контролировать, особенно в зимнее время, содержание в нем различных добавок и не допускать дополнительного увлажнения кладки.

Французский проект

В декабре 2004 года корпорация «Строймонтаж» начнет во Франции строительный проект, стоимость которого по предварительным данным составляет 70 млн EURO. В рамках проекта на западе Парижа – в городе Масси – будет построен жилой комплекс общей площадью 30 тыс. кв. метров. Комплекс будет состоять из шести шестизэтажных зданий. Его строительство начнется в мае следующего года, а генеральным подрядчиком выступит французская корпорация VINCI. Планируется, что это будет жилье для среднего класса с отделкой «под ключ». Часть инвестиций для реализации проекта компания намерена привлечь в западных банках. Участок земли для строительства площадью 1,5 га «Строймонтаж» приобрел у частных инвесторов. С выходом корпорации «Строймонтаж» во Францию, компания рассчитывает представить себя на европейском строительном рынке как транснациональную девелоперскую и строительную компанию. С этой целью в марте было открыто собственное представительство корпорации в Париже – компания «Строймонтаж де Пари».

КНАУФ съездил в Москву

Компания КНАУФ в Москве провела презентацию техники для механизации строительных работ дочерней фирмы PFT (растворосмесительные станции). В «Крокус Сити» гости прослушали вводный курс о назначении и видах техники, а также строительных смесей, которые могут использоваться в механизированном нанесении. В практической части семинара были задействованы четыре машины PFT. Были продемонстрированы способы нанесения штукатурок, грунтовок, заливка полов.

КБЕ создало «Элиту»

Специалистами фирмы КБЕ разработана энергоэффективная оконная система «КБЕ Элита». Данная система создана с учетом последних тенденций развития европейской оконной отрасли, связанных с переходом на новые нормативы в области энергосбережения. Система «КБЕ Элита» – это пятикамерный профиль шириной 70 миллиметров. Теплоизоляционные качества этой системы на четверть выше аналогичных характеристик трехкамерных профильных систем шириной 60 миллиметров. Кроме того, благодаря увеличенной ширине и улучшенным теплоизоляционным характеристикам системы «КБЕ Элита», значительно снижается риск запотевания и промерзания откосов со стороны помещения. Улучшенные звукоизолирующие свойства профилей «КБЕ Элита» позволяют достичь практически максимальной для светопрозрачных конструкций защиты в 45 Дб. Это означает, что опасные для здоровья уличные шумы в 80-90 Дб (оживленная автомагистраль или стройка) могут быть снижены до комфортного уровня в 35-45 Дб. Для сравнения, нормативный уровень звукового давления в библиотеке составляет 40 Дб.

Парку подарили трактор

Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» передала в дар ГУП «Приморский парк Победы» несколько газонокосилок, а также мини-трактор производства шведской фирмы Husqvarna. Этот универсальный трактор предназначен для круглогодичной эксплуатации. Он может оснащаться снегоочистительными отвалами, роторными снегоочистителями, щетками и снежными цепями. Широкие шины уменьшают давление на грунт. Это уже не первые подарки, которые делает паркам города корпорация. Напомним, что в сентябре 2003 года СК «Возрождение Санкт-Петербурга» преподнесла Таврическому саду шесть лебедей.



ЗАО «ИСК «ИСТОЧНИК-СТРОЙ» объявляет о проведении ОТКРЫТОГО ТЕНДЕРА

по выполнению строительного-монтажных работ по остеклению пентхаусов элитного жилого комплекса «Аврора», расположенного по адресу: Выборгская наб., д. 2

Тел 322-6-888

Лиц. ГС-2-47-01-03-0-7813097538-000111-1 Госстроя РФ от 10.09.2001

Дамба жаждет денег



Полмиллиарда рублей будет направлено в 2004 году на продолжение строительства комплекса защитных сооружений Петербурга от наводнений (КЗС). Соответствующее распоряжение подписал в первой декаде августа премьер-министр Правительства РФ Михаил Фрадков.

Названную сумму давно ждут на дамбе. Это средства, предусмотренные федеральным бюджетом в текущем году на достройку КЗС. Всего в 2004 году на дамбу планировалось отправить около 750 млн рублей, однако с начала года сюда поступило лишь 150 млн «живых» рублей. Упомянутые скудные средства уже потрачены: 100 млн – на общестроительные работы, 30 млн – на текущие проектные работы, остальные – на охрану объекта. Причину задержки финансирования Москва традиционно не объясняет. Известно лишь, что дело сдвинулось «с мертвой точки» после обращения губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко к премьеру Михаилу Фрадкову. Кроме того, финансовому прогрессу мы обязаны и вни-

манию Европейского банка реконструкции и развития, всегда ревностно следящего за расходованием своих денег. Напомним: ЕБРР выдал нам кредит в размере \$245 млн при условии, что российская сторона вложит в строительство в 2004 году 750 млн рублей. Поэтому закономерно, что еще в начале текущего года банк выразил недоумение по поводу продления в финансировании.

Пока же готовность дамбы составляет около 70 процентов. Работы ведет ОАО «Балтийская строительная компания» (БСК). В «зону ответственности» БСК входят четыре водопропускных сооружения и технологическая дорога от Горской до Кронштадта. В целом же строительство первого этапа КЗС предусматривает возведение 11 каменно-

СПРАВКА

Проектирование дамбы начато в 1955 году после четвертого по силе за всю историю города наводнения 1955 года, когда вода поднялась на 293 сантиметра выше ординара. Готовый проект появился в 1977 году. Строительство дамбы началось в 1980 году с планируемыми завершениями в 1990 году. В начале 90-х работы законсервированы по решению Ленсовета и возобновлены в 2003 году. За все время строительства до 2003 года в объект вложено более \$500 млн.

насыпных дамб, шести водопропускных сооружений, два судопропускных сооружения. Срок завершения первого этапа – 2008 год. Второй этап предполагает строительство шестиполосной дороги и подходов каналов. Кроме того, на береговой линии КЗС планируется создать промышленный портовый район с грузооборотом 40–50 млн тонн в год, общая длина причальных стенок – 11,1 километра. Планируется, что готовый объект КЗС будет полностью находиться в федеральной собственности.

Министерский дефицит

Министр транспорта РФ Игорь Левитин вполне удовлетворен темпами сооружения кольцевой автодороги (КАД) вокруг Петербурга. Об этом глава Минтранса заявил в ходе рабочей поездки по Петербургу и Ленинградской области, состоявшейся на минувшей неделе.

По словам Игоря Левитина, он «почти уверен, что движение по восточному полукольцу будет открыто в срок» – в 2005 году. Такой вывод министр сделал, осмотрев три из ключевых пусковых комплексов КАД: вантовый мост через Неву, строящийся транспортный развязки в Шушарах и на Софийской улице. Далее г-н Левитин пообещал, что финансирование строи-

тельства будет регулярным. Интересно, что в последнее время подобные обещания также стали едва ли не регулярными: при достаточной закрытости всех вопросов финансирования «стройки века» это обстоятельство косвенно свидетельствует о хронических денежных проблемах. Так, в ходе недавнего визита в Петербург руководитель Федерального дорожного агентства Анатолий Насонов

уже говорил о необходимости «более ритмичного финансирования».

Впрочем, на этот раз глава Минтранса не стал скрывать печальной правды. По его словам, для завершения строительства необходимо изыскать еще 4 млрд рублей. Напомним: в текущем году на КАД должно поступить 4 млрд рублей, в следующем – 13 млрд рублей. Дополнительные средства потребуются на расселение домов, оказавшихся в зоне строительства КАД. При этом Игорь Левитин посетовал, что неожиданно «с этой проблемой один на один оказался только Минтранс»: надо сказать, довольно странное неведение для заказчика. По мнению министра, часть забот здесь могли бы взять на себя регионы.

Мосту пора лечиться

Методы реконструкции моста Лейтенанта Шмидта будут окончательно определены в августе на техническом совете при Комитете по благоустройству и дорожному хозяйству.

Подрядчик на проектирование – ЗАО «Институт «Стройпроект» – уже определен в ходе тендера, состоявшегося летом текущего года, второго по счету. Тем не менее, специалисты продолжают рассматривать различные варианты реконструкции в поисках оптимального решения. Пока за основу принято предложение возвести рядом со старым пролетным строением новую конструкцию на временных опорах. По завершении капитального ремонта исторических опор новое пролетное строение будет просто передвинуто. Еще один вариант – строительство по обеим сторонам моста допол-

нительных полос проезжей части. На время движение будет пущено по ним, параллельно будет осуществляться реконструкция моста. В финале участки соединят, а ширина переправы увеличится.

Напомним: мост, построенный более 150 лет назад, пережил лишь одну серьезную реконструкцию в 30-х годах прошлого века, результаты которой до сих пор оцениваются экспертами неоднозначно. В частности, именно тогда была расширена проезжая часть, что вызвало дополнительную нагрузку на деревянные опоры и в наши дни – их частичную деформацию.

Энергичный подход НЭК

ЗАО «Новая энергетическая компания» открыло еще один производственный цех площадью в 9 тыс. кв. метров. Ранее в собственности компании уже находились промышленные площади размером в 14 тыс. кв. метров. В целом инвестиции в развитие производства составили \$15 млн.

Все действующие площадки НЭК расположены на территориях исторически промышленного назначения: в нежилой зоне Коломяги в границах бывшего завода «Русский Дизель», где уже присутствовало необходимое инженерное обеспечение. Основная продукция предприятия также предназначена для применения в промышленном строительстве: это энергокомплексы мощностью от 0,5 мВт до 60 мВт. По словам главы компании Василия Зуева, ЗАО «НЭК» в силах производить пять-восемь энергоустановок в год, в то время как обычный срок изготовления одного такого комплекса в отечествен-

ной промышленности занимает до 8–12 месяцев. Вообще же, по словам Василия Зуева, компания держит курс на формирование децентрализованных систем энергоснабжения, считая его достаточно перспективным.

В дальнейшем фирма намерена продолжить освоение Коломяжской промзоны. В числе планов – организация по соседству с экс-«Русским Дизелем» еще одной производственной площадки размером в 4 га. Проект застройки готовится, однако вопрос о собственности на землю пока остается открытым: облюбованные «НЭК» территории находятся в ведении оборонного предприятия.

Вторая жизнь Певческого

В минувшую среду Певческий мост на время стал подвесным: такое множество воздушных шаров было привязано к его перилам и фонарям по случаю его открытия.

Хотя на самом деле теперь мост остается на своем месте надолго: специалисты ЗАО «Трест Ленмостострой», осуществившие реконструкцию, как правило, выдают на свою работу гарантии от 50 до 100 лет.

Завершение капитального ремонта – хороший подарок и самому мосту к его 165-летию, которое отмечается в будущем году, и петербуржцам. Важность проделанной мостовиками работы особо отметила губернатор Валентина Матвиенко, принявшая участие в церемонии. «Один из старейших мостов Петербурга обрел вторую жизнь», – сказала Валентина Матвиенко. – Почти год продолжалось его восстановление. Ремонт нельзя было откладывать далее, и петербургские строители в

самые короткие сроки и с высоким качеством справились с поставленной задачей».

Задачи, тем временем, оказались непростыми: в связи с неожиданной находкой – фрагментами песчанико-кварцевой мостовой – в проект оперативно пришлось вносить изменения (см. «Строительный еженедельник» №№21, 22, 28 за 2004 год). Теперь, в память о былом облике Певческого, середина моста вымощена найденным камнем. Кстати, в среде культурной общности Петербурга уже существуют предложения использовать уникальный «островок безопасности» в качестве концертной площадки: как-никак мост под названием Певческий тесно соседствует с академической Капеллой...

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЗОЯ ШПАНЬКО

Петербургский строительный центр
ул. Торжковская, д. 5 www.infstroy.ru mail@infstroy.ru

Петербургский строительный центр и фирма «ISOVER» приглашают Вас 31 августа на семинар-презентацию «Подвесные потолочные и стеновые акустические панели»

Компания «ISOVER» представит звукопоглощающие подвесные потолки AKUSTO и ECPHON, обладающих восемью видами кромки, тремя типоразмерами и пониженным уровнем шума.

Благодаря трехсотлетнему опыту ISOVER непрерывно совершенствует свои изделия и экологическую чистоту производственных процессов.

Контактные лица: Чернячик Ирина, Архипова Ольга
Тел.: 324-99-97, 431-09-60

К О Н К У Р С

Объект:
восстановительный ремонт и техническое перевооружение ж/дома (серия 1ЛГ-507), панельный 5 секций, 5 этажей

по адресу:
Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 174, Московский район.

Вид работ:
строительно-монтажные работы

Срок сдачи заявки – 30.08.2004, 12.00

Заказчик «ЗАО «Трест-36», пер. С.Тюленина, д. 3
Факс 117-34-48, Тел. 117-18-19
Саранская Елена Сергеевна., ведущий инж.

Применение экструдированного пенополистирола URSA FOAM при производстве работ по устройству оснований фундаментов в зимнее время



Анализ деформаций сооружений в последние годы показывает, что более 15 процентов случаев нарушения эксплуатационной пригодности обусловлено ошибками, которые были допущены при устройстве оснований и фундаментов в зимнее время. Такие деформации наблюдались как в процессе строительства, когда происходят процессы морозного пучения грунтов основания и наблюдается подъем уже построенных частей зданий (иногда до 2-х этажей) на 20–30 см, так и в результате устройства фундаментов на уже промороженных грунтах, в которых до устройства фундаментов имелись линзы льда.

На территории России по данным наблюдений в зимнее время происходит промерзание грунтов практически во всех районах.

Глубина промерзания зависит от местоположения площадки строительства (так, например, на севере в Кемеровской области глубина промерзания грунта достигает 3,5 метров, а в районе города Ростова-на-Дону – 90 см) и от свойств грунтов, залегающих в основании строящегося сооружения.

Пучинистыми называют грунты, которые при промерзании и переходе в мерзлое состояние обладают свойством увеличивать свой объем вследствие замерзания в них воды и образования ледяных включений в виде прослоек, линз, поликристаллов и т. п. При последующем оттаивании в этих грунтах протекает обратный процесс, сопровождающийся их осадкой, разуплотнением и снижением несущей способности. Таким образом, при строительстве зданий и сооружений на пучинистых грунтах необходимо учитывать сезонные знакопеременные деформации основания, проявляющиеся в виде подъема и оседания его поверхности.

Пучинистыми могут быть практически все виды глинистых грунтов, а также пылеватые и мелкие пески.

Основными специфическими характеристиками пучинистых грунтов являются:

абсолютная величина (деформация) морозного пучения h_f , представляющая собой высоту поднятия промерзшего грунта в данной точке;

интенсивность пучения f_i , характеризующая пучение элементарного слоя промерзающего грунта;

относительное пучение (или коэффициент пучения) \bar{f} , определяемое по формуле:

$$\bar{f} = \frac{h_f}{d_f} \quad (1)$$

где d_f – мощность слоя промерзания грунта.

В зависимости от granulометрического состава, природной влажности, глубины промерзания и уровня расположения подземных вод грунты при промерзании подразделяются на сильнопучинистые, среднепучинистые, слабопучинистые и практически непучинистые.

При установлении наименования грунта по степени морозной пучинистости консистенция глинистых грунтов должна приниматься по их природной влажности, соответствующей периоду начала промерзания (до миграции влаги в результате действия отрицательных температур). При наличии в пределах расчетной глубины промерзания глинистых грунтов различной консистенции степень морозной пучинистости этих грунтов в целом принимается по средневзвешенному значению их консистенции.

Крупнообломочные грунты с глинистым заполнителем, содержащие в своем составе более 30 процентов по весу частиц размером менее 0,1 мм, при положении уровня подземных вод ниже расчетной глубины промерзания от 1 до 2 метров относятся к среднепучинистым грунтам, а менее одного метра – к сильнопучинистым.

Установление наименования грунта по степени морозной пучинистости производится с учетом расстояния между глубиной промерзания грунта и уровнем подземных вод. Разность между глубиной залегания уровня подземных вод и расчетной глубиной промерзания грунта определяется по формуле:

$$z = d_w - d_f, \quad (2)$$

где d_w – расстояние от планировочной отметки до глубины залегания уровня подземных вод; d_f – расчетная глубина промерзания.

При проектировании и строительстве на пучинистых грунтах необходимо различать нормативную и расчетную глубину сезонного промерзания грунтов.

уровне подземных вод, расположенных ниже глубины сезонного промерзания грунтов.

Расчетная глубина сезонного промерзания грунтов определяется в зависимости от нормативного значения d_{fn} по формуле:

$$d_f = K_h d_{fn}, \quad (3)$$

где K_h – коэффициент, учитывающий влияние теплового режима в здании, и принимается равным для неотапливаемых зданий $K_h = 1,1$, а для отапливаемых – в зависимости от конструкции полов, температуры внутри здания.

При устройстве фундаментов в пучинистых грунтах необходимо понимать последствия ошибок при проведении работ. Например, использование пучинистых грунтов для обратной засыпки. При понижении температуры грунта происходит смерза-

Если при производстве работ глубина подошвы фундамента оказалась выше нижней границы глубины промерзания, то кроме касательных сил по поверхности будут действовать направленные вверх нормальные силы морозного пучения по его подошве (рис. 1, б).

Устойчивость заложенного ниже глубины промерзания фундамента при морозном пучении грунтов обеспечивается при условии, если касательные силы по боковой поверхности фундамента в пределах глубины промерзания полностью уравновешиваются нагрузкой от фундамента и силами трения по боковой поверхности талого грунта ниже глубины промерзания (рис. 1, а).

При заглублении фундамента не на всю глубину промерзания устойчивость его может быть обеспечена только в случае, если нагрузка от фундамента будет

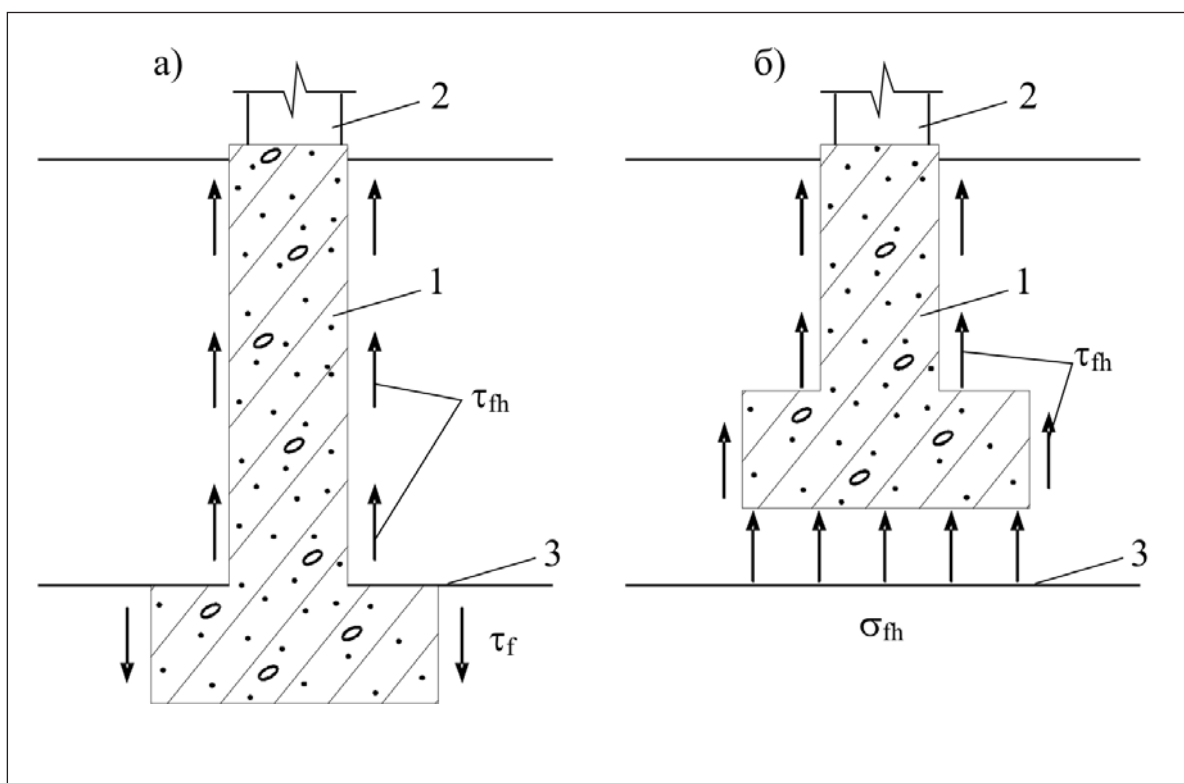


Рис. 1. Конструкции фундаментов в пучинистых грунтах: а – заглубленные фундаменты ниже глубины промерзания; б – заглубленные фундаменты не на всю глубину промерзания: 1 – фундамент; 2 – стена; 3 – нижняя граница глубины промерзания;

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов принимается равной средней из ежегодных максимальных глубин их сезонного промерзания (по данным наблюдений за период не менее 10 лет) под открытой, оголенной от снега поверхностью горизонтальной площадки при

нем его с фундаментом и одновременно увеличение в объеме, приводящее к подъему поверхности. За счет этого по вертикальным поверхностям фундамента возникают касательные силы пучения (рис. 1 а, б), которые направлены вверх и стремятся поднять фундамент.

превышать суммарное значение касательных и нормальных сил пучения грунта (рис. 1, б).

Устойчивость фундаментов при морозном пучении может быть существенно повышена за счет снижения касательных сил по боковой поверхности применением пластических смазок.



Необходимо отметить, что в зимнее время разработка грунтов является трудоемкой и дорогостоящей работой. Требуется оттаять грунты, разработать их, принять меры по защите непромерзших пучинистых грунтов при промерзании.

Иногда для разработки мерзлых грунтов требуется применение очень дорогостоящих тяжелых бульдозеров и экскаваторов, что значительно повышает стоимость строительства.

Главной причиной морозного пучения грунтов является наличие в них свободной воды, способной переходить в лед при промерзании. Основные мероприятия по снижению пучения грунтов оснований, прежде всего, должны быть направлены на снижение их влажности, а также к недопущению полного водонасыщения грунтов как в зоне их промерзания, так и на 3 метра ниже этой зоны.

При составлении проектов строительства и их осуществлении на площадках, сложенных пучинистыми грунтами, следует по возможности сохранять естественные пути водостоков, растительный покров, и выполнять все требования по обеспечению быстрого стока поверхностных вод с площадки. Следует также предусматривать надежный водоотвод подземных, атмосферных и производственных вод путем выполнения своевременно вертикальной планировки застраиваемой территории, устройство ливневой канализационной сети, водоотводных каналов и лотков, дренажа и других гидромелиоративных сооружений сразу же после окончания работ по нулевому циклу, не дожидаясь полного окончания строительных работ.

К мероприятиям по осушению участка относятся также меры по

исключению переувлажнения грунтов на дне открытых котлованов. До отрывки котлована, в первую очередь, необходимо защитить его от стока атмосферных вод с окружающей территории, от проникновения воды из соседних водоемов, канав и т.д. путем устройства берм и канав.

Для снижения неравномерного увлажнения пучинистых грунтов вокруг фундаментов при проектировании и строительстве рекомендуется земляные работы производить с минимальным объемом нарушения грунтов природного сложения при рытье котлованов под фундаменты и траншеи подземных инженерных коммуникаций. Обязательно устраивать водонепроницаемые отмостки шириной не менее 1 метра вокруг здания с глиняными гидроизолирующими слоями в основании.

На строительных площадках, сложенных глинистыми грунтами и имеющих уклон местности более 2 процентов, при проектировании следует избегать устройства резервуаров для воды, прудов и других источников увлажнения, а также расположения вводов в здание трубопроводов канализации и водоснабжения с нагорной стороны здания или сооружения.

Строительные площадки, расположенные на склонах, должны быть ограждены до начала рытья котлованов от поверхностных вод, стекающих со склонов, постоянной нагорной канавкой с уклоном не менее 5 процентов.

При строительстве не следует допускать утечек воды от повреждения временного или постоянного водопровода. При обнаружении на поверхности грунта стоячей воды или при увлажнении грунта от повреждения трубопровода необходимо принять срочные меры по ликвидации источников переув-

Марка	Плотность номинальная, кг/м ³	Длина, мм	Ширина, мм	Толщина, мм	Обозначение НД на метод контроля
N-III N-III-PZ	35	1250, 2500	600	30, 40, 50, 60, 80, 100, 120, 140, 160	ГОСТ-17177
N-V	40	1250, 2500	600	50, 60, 80, 100, 120, 140, 160	ГОСТ-17177
N-W N-W-PZ	35	1250, 2500	600	20	ГОСТ-717 7

лажнения грунта вблизи расположения фундаментов.

В целях уменьшения сил пучения и предупреждения деформаций фундаментов вследствие смерзания пучащихся грунтов с боковой поверхностью фундаментов необходимо:

применять полную или частичную замену пучинистого грунта непучинистым.

уменьшать площадь смерзания грунта с поверхностью фундаментов;

заанкеривать фундаменты в слое грунта ниже сезонного промерзания;

снижать глубину промерзания грунта возле фундаментов теплоизоляционными мероприятиями.

Высокоэффективным методом защиты пучинистых грунтов от промерзания при строительстве гражданских и промышленных зданий в России оказалось применение теплоизоляционных материалов. В этом случае котлованы для устройства подземных сооружений или фундаментов вырываются в теплое время года (сентябрь, октябрь) и грунты котлована защищаются теплоизолирующими материалами.

Ранее для этих целей применялся снег, рыхлый грунт, торф, опилки и т.д. Однако опыт применения этих теплоизолирующих материалов показал, что во многих случаях они не являются надежной теплоизоляцией, так как в период оттепели и повышения температуры, а также в период дождей эти материалы перестают выполнять теплоизолирующие функции.

Сейчас в качестве теплоизоляционных материалов для защиты грунтов от промерзания и для защиты бетонных и железобетонных конструкций и фундаментов на многих строительных объектах Москвы и Московской области стали успешно применяться теплоизоляционные материалы URSA FOAM.

Экструдированный пенополистирол URSA FOAM изготавливается фирмой URSA International GmbH (Германия). На российский

рынок в больших объемах поставляются плиты из экструдированного пенополистирола URSA FOAM марок N-V, N-W-PZ, которые имеют Техническое свидетельство Госстроя России.

Пенообразная структура экструдированного пенополистирола URSA FOAM, обеспечивающая высокие теплоизоляционные характеристики, формируется благодаря особенностям технологического процесса получения этого материала. Плиты получают методом экструзии из композиции полистирола, красителя и повышающих прочность и снижающих горючесть наполнителей. Вспенивающим агентом при производстве плит является двуокись углерода. Необходимо отметить, что именно благодаря применению в качестве вспенивателя углекислого газа, а не различного рода фреонов, разрушающих озоновый слой, экструдированный пенополистирол URSA FOAM является экологически чистым материалом.

Плиты имеют мелкоячеистую закрытую пористую структуру. Доля закрытых пор составляет не менее 95 процентов.

Для придания повышенной твердости и прочности поверхность плит дополнительно уплотняется термическим способом. Боковые и торцевые грани плит образуются за счет механической обработки (резки и фрезеровки), которая обеспечивает оптимальное соединение плит при укладке на объекте.

В зависимости от физико-механических характеристик плиты выпускаются следующих марок: URSA FOAM N-III, N-V, N-W.

Термоуплотненная поверхность плит марок N-III-PZ и N-W-PZ подвергается дополнительной механической обработке и имеет «вафельную» структуры для улучшения сцепления со штукатурными и клеевыми составами.

Плотность и геометрические размеры плит, выпускаемых в форме прямоугольного параллелепипеда, указаны в табл. 1.

Компания производит 180 различных модификаций продукции URSA FOAM, однако российским потребителям пока предлагаются только наиболее популярные марки: N-III, N-V-W и N-V (N – начальная буква слова natural – природный, экологически чистый) толщинами от 20 до 160 мм.

Имея невысокую плотность, URSA FOAM обладает действительно великолепными механическими и теплотехническими характеристиками, что во многом обеспечивается технологией его получения. Так, для пенополистирола марки N-III прочность сжатия при 10 процентах деформации составляет 0,3 МПа (30 т/м²), а для N-V - 0,5 МПа (50 т/м²). Объемное водопоглощение у всех марок ничтожно мало – менее 0,3 процента, и по этой причине коэффициент теплопроводности меньше, чем у других теплоизоляционных материалов и не превышает 0,032 Вт/м²С даже при непосредственном контакте с водой.

URSA FOAM является биологически стойким материалом, т.е. не подвержен воздействию грибка, плесени и не привлекает грызунов. Он не теряет своих свойств под воздействием отрицательных температур и атмосферных осадков, но не обладает устойчивостью к ультрафиолетовому излучению, поэтому при складировании, транспортировке и эксплуатации требуется защита от солнечного облучения. В то же время, экструдированный пенополистирол химически стоек ко многим веществам.

Приведенные выше технико-эксплуатационные характеристики экструдированного пенополистирола были подтверждены результатами исследований, проведенных на объектах строительства и реконструкции ряда жилых и гражданских зданий в различных регионах Российской Федерации.

Сегодня URSA FOAM поставляется в нашу страну из Германии, но уже сейчас специалисты компании рассматривают возможность строительства завода в России.

Абелев М.Ю.,

лауреат Государственной премии СССР, заслуженный строитель России, д.т.н., профессор ГАСИС;

Бахронов Р.Р.,

к.т.н., доцент ГАСИС



ООО «УРСА Евразия»
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

Эволюция бетона

Трудно точно сказать, где и когда появился бетон, так как начало его зарождения уходит далеко в глубь веков. Очевидно лишь то, что он возник не таким, каким мы его знаем, а, как большинство строительных материалов, прошел долгий путь развития. Ведущие западные специалисты сходятся во мнении, что в нынешнем веке бетону предстоит завоевать все новые области строительства.

Наиболее ранний бетон, обнаруженный археологами, можно отнести к 5600 году до н.э. Он был найден на берегу Дуная в поселке Лапински Вир в одной из жилищ древнего поселения каменного века, где из него был сделан пол толщиной 25 сантиметров.

История бетона неразрывно связана с историей цемента. Древнейшими вяжущими веществами, используемыми человеком, являлась глина и жирная земля, которые после смешивания с водой и высыхания приобретали некоторую прочность. По мере развития и усложнения строительства возрастали требования, предъявляемые к вяжущим веществам. Более чем за 3 тыс. лет до н.э. в Египте, Индии и Китае начали изготавливать искусственные вяжущие, такие, как гипс, а позднее известь, которые получали посредством умеренной термической обработки исходного сырья. Появление бетона в Древнем Египте датируется 1950 годом до н.э.

Античность – производству

Несомненно, на широкое распространение бетона определенное влияние оказала политическая и экономическая структура античного общества. Однако не в меньшей степени, а может быть, даже в большей, этому способствовал и ряд крупных технических достижений. В частности, открытие древними римлянами свойств пуццолановых добавок, значительное улучшение состава бетона и тщательное уплотнение бетонной смеси, которому римляне уделяли большое

внимание, и которое в значительной степени способствовало улучшению качества бетона. Предположительно, в период наивысшего развития бетона (2 век н.э.) римлянами были разработаны и новые виды вяжущих веществ типа роман-цемента, позволившие в значительной степени улучшить физико-механические и деформативные характеристики возводимых ими бетонных сооружений.

Повышению долговечности бетона способствовали и географические условия Италии с ее теплым и влажным климатом, в то время как в других странах с более суровым климатом постройки из такого же бетона сохранились плохо. Даже сегодня не потеряли своей значимости и конструктивные особенности римских бетонных дорог, полов, сводов и куполов, особенно в связи с тем, что, не умея бороться с растягивающими и изгибающими напряжениями бетонных конструкций, римляне прекрасно «научили» их работать на сжатие. Большой интерес представляет и химико-минералогический состав римского цемента. Сочетание этих нововведений и явилось, видимо, основной причиной поразительной долговечности римского бетона, которую до сих пор нередко связывают с якобы утраченными секретами античных строителей.

Однако широкое использование бетона и железобетона для массового строительства началось только во второй половине XIX века, после получения и организации промышленного выпуска портландцемента,

ставшего основным вяжущим веществом для бетонных и железобетонных конструкций.

В 1825 году произошла подлинная революция в традиционном каменном строительстве, исчерпавшем свои технические возможности даже в лучших из построек готики, барокко и многих, восточных архитектурно-строительных систем. Использование специальных сортов цемента и функциональных добавок в сочетании с рациональным армированием создало возможность широкого варьирования способами ухода за бетонной смесью, целой палитрой свойств бетонов, таких, как пластичность, долговечность и т.п. Следует напомнить, что легкие и преднапряженные бетоны, фиброцемент, стеклоцемент, товарный бетон, торкретбетон, армоцемент и некоторые другие виды бетонов начали появляться уже в начале прошлого столетия.

Эффект утилизации

Впервые задача создания «высокоэффективного бетона», получившего это название в США (после чего этот термин был взят «на вооружение» в Европе), была сформулирована на состоявшемся в 1995 году международном конгрессе. Его основное отличие – супервысокая марка (1000 и более килограмм на кв. сантиметр), область применения – локализация вод, загрязненных опасными для человека материалами и веществами, выделяющимися в результате природных и техногенных катастроф. В этом случае особо эффективны бетонные преграды, армированные прядевой арматурой.

Стремительный рост объемов применения в строительстве рециклированных (утилизированных) материалов связан не только с экономической выгодой, но и с экологическими причинами, а именно необходимостью сокраще-

ния числа свалок для массового сноса морально и физически устаревших зданий в Европе и Америке. Такие материалы также используются при капитальном ремонте автобанов и взлетно-посадочных полос, то есть в тех случаях, когда к бетонам предъявляются особые требования по прочности на растяжение, износостойкости, зимостойкости в отношении солевых антиобледенительных посыпок.

Благодаря специально разработанным технологиям и рецептурам, только в одной Германии уложено более 0,5 млн кв. метров автострад с покрытием из рециклированных материалов, срок службы которых составляет не менее 80 процентов от заменяемых. Радикальное повышение марочности бетонов сегодня достигается за счет межмолекулярных связей между частицами песка и цемента, а также за счет специально для этого разработанных добавок.

Урок 11 сентября

Высота первого небоскреба, построенного в Чикаго, составила 292 метров, следующий чикагский небоскреб – «Сирс Тауэр» – «поднял высотную планку» до 443 метров. Сейчас рекорд превзойден: возведенное в Куала-Лумпур здание из двух соединенных между собой башен «Петронаса» имеет высоту 452 метра. Но мировые гонки за первое место по высоте небоскребов не прекращаются. Существуют планы строительства 113-этажного небоскреба высотой 560 метров в австралийском Мельбурне. На территории Московского делового центра, задуманного еще в 1989 году, запланировано строительство башни «Россия» высотой 640 метров.

Естественно, что несущий остов подобных зданий должен быть выполнен из стали с особыми свойствами – экстремальной прочностью и упругостью для восприятия ураганных ветров и сейсмических воз-



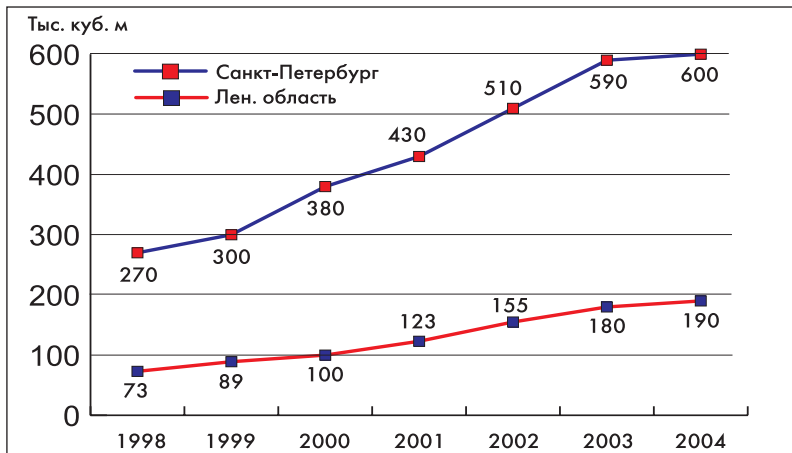
Доля бетонов, производимых в различных странах, на строительном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области

действий (там, где они возможны). Кроме того, небоскребы должны выдерживать удар самолета. И хотя и 100-этажные здания-близнецы Международного торгового центра в Нью-Йорке были рассчитаны на удар загруженного коммерческого лайнера, тем не менее, они были полностью разрушены 11 сентября 2001 года в результате террористической акции. Характерно, что обрушились они спустя час после нанесения удара, благодаря чему около 500 человек успели покинуть здание по пожарозащитным эвакуационным лестничным клеткам. Дело в том, что здание удар выдержало, но разгоревшийся из-за детонации самолетного топлива гигантский пожар разогрел некоторые участки стальных конструкций, которые почему-то были не везде защищены бетоном, увеличивающим общую несущую способность стальной конструкции и одновременно выполняющим роль ее огнезащитной футеровки: чем она толще, тем выше степень огнестойкости. Если максимальная температура «стандартного пожара» составляет 1000 градусов Цельсия за полчаса, то сталь переходит в пластическое состояние («течет») намного раньше (примерно 350 градусов Цельсия), и конструкции из нее оплывают и затем «складываются». Именно так и произошло с Торговым центром WTC. И все это стало, пускай, и трагическим, но уроком на будущее для проектировщиков и, прежде всего, архитекторов.

Таким образом, национальная катастрофа в США еще раз указала на важную роль облицовок стальных каркасов из эффективного бетона для обеспечения надлежащей огнестойкости зданий.



Динамика цен на бетон за 1998–2004 годы



Производство железобетонных изделий и конструкций в Петербурге и Ленобласти

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Марк Файнер, доктор технических наук, заслуженный изобретатель Украины:

– В середине 90-х годов по городам России и Украины прокатилась волна обвалов. Почему это произошло? В погоне за количеством и дешевизной пренебрегли качеством, и в бетон, из которого возводились жизненно важные объекты, примешивали хлоридные добавки. Они ускоряли темпы затвердения бетона, но, что чрезвычайно опасно, разъедали металлическую арматуру. В результате строительная конструкция не выдерживала нагрузки. По моим оценкам, заводы железобетонных конструкций в семи случаях из десяти использовали в качестве добавок к бетону токсичные отходы производства сероочистного коксового газа. Между тем, соединения серы не лучше, чем хлориды: они вызывают коррозию и металла, и цементного камня. По своим химическим свойствам сера отбирает воду, в бетоне образуется критическая повышенная влажность, и от сильных морозов или от колебания температур бетон начинает разрушаться. Отходы коксового производства с середины 90-х годов применялись как добавки к бетону, предназначенного для жилищного строительства.

Сегодня в нашем «рыночном» пространстве все покупается и продается. Деньги и жажда обогащения даже токсичные отходы превратили в товар. Действительно, ради чего, спрашивается, тратить заводские средства на их утилизацию, на постройку очистительных сооружений, когда это «добро» можно продать, да еще и не за малые деньги. Ежегодно три тысячи тонн токсичных отходов сероочистки коксового газа (а там есть не только сера, но и сульфиты, мышьяк и практически вся таблица Менделеева) захоранивают в бетонах в виде добавок. Наши новостройки превращаются в токсичные могильники. Заявляю прямо и авторитетно, в недалеком будущем нас ожидают массовые разрушения железобетонных и бетонных конструкций.

Игорь Рыжов, заместитель генерального директора по качеству ОАО «Объединение 45»:

— В Санкт-Петербурге некоторые производители бетона действительно применяют хлоридные добавки, правда, исключительно зимой в качестве противоморозных добавок, но далеко не все, к примеру, мы хлориды не используем. Существуют различные нейтральные добавки, не приводящие к коррозии арматуры и разрушению бетона.

Отходы производства сероочистного коксового газа являются результатом сжигания топлива на ТЭЦ, в Санкт-Петербурге нам неизвестно ни одного случая их применения.

Хотелось бы отметить, что современные технологии позволяют фиксировать рецепт поставляемого материала, компьютеризация производства дает возможность контролировать информацию о каждой отгрузке. Например, на любом из наших производств можно поднять историю каждого заказа с подробной расшифровкой применяемого рецепта, и при необходимости убедиться в отсутствии при производстве вредных добавок. Строителям можно было бы посоветовать обращаться к поставщикам, применяющим добавки, имеющие сертификат соответствия Госстандарта России.

ЖЕЛЕЗОБЕТОННАЯ НОВОСТЬ

В Московском НИИ «Железобетон» («НИИЖБ») разработана новая разновидность ячеистых бетонов – неавтоклавный поробетон. Это искусственный пористый строительный материал с равномерно распределенными воздушными ячейками – пораками диаметром 0,1–1 миллиметр, занимающими от 20 до 90 процентов объема. Отличительной особенностью этих бетонов является пониженная (технологическая) влажность после изготовления, не превышающая 10 процентов (по массе), а также сниженные в полтора-два раза усадочные деформации при высыхании, увеличенные в полтора-два раза значения на растяжение при изгибе.

Такие поробетоны могут быть применены не только для изготовления мелкоштучных изделий и монолитной теплоизоляции, но и для производства укрупненных армированных элементов.

Неавтоклавный поробетон рекомендуется применять:

- при надстройке зданий, например, при создании мансард;
- для ограждающих конструкций зданий повышенного уровня теплозащиты;
- для теплоизоляции чердачных перекрытий и полов нижних этажей;
- для устройства межэтажных перекрытий;
- для устройства подстилающих слоев и стяжек полов.

Перекрытия и полы из монолитного поробетона характеризуются высокой пожарной безопасностью, пониженной средней плотностью, хорошими звукоизоляционными свойствами, а их устройство – низкими трудозатратами и материалоемкостью.

Также в ГУП «НИИЖБ» разработана энергосберегающая технология, отличительными особенностями которой являются: исключение использования дорогостоящих автоклавов и, в ряде случаев, мельниц, а также вибрационных и ударных площадок; значительное ускорение процесса набора пластической прочности бетона, что обеспечивает возможность применения резательной технологии; применение немолотых кремнеземистых компонентов, например, кварцевого песка и отходов промышленного производства; применение простого малозатратного оборудования установленной мощностью до 500 кВт.

Отличительной особенностью разработанной технологии является возможность регулирования сроков набора пластической прочности сырья, значительное сокращение расхода энергии, затрачиваемой на тепловлажную обработку изделий и изготовление монолитного поробетона.

Строительный пластилин

Один из материалов, появившийся на строительном рынке сравнительно недавно и сразу вызвавший живой интерес специалистов – сталефибробетон. Производится он на основе гранитной крошки, цемента и армированной стальной проволоки. Таким образом, получаются очень прочные несущие и защитные конструкции с широкой сферой применения. Кроме того, из этого материала можно «лепить», почти как из пластилина.

Невероятно, но факт: сталефибробетон – материал, которому по силам многое. Раньше он активно применялся, в основном, в оборонной и аэрокосмической промышленности. Сегодня сталефибробетон используется в строительстве для оформления фасадов, для устройства внутренних конструкций и даже для защиты материальных ценностей и человеческой жизни. Использование сталефибробетона открывает пе-

ред строителями неограниченные возможности при реконструкции фасадов зданий. Из него можно изготовить отдельные элементы конструкций (весом до 60 килограммов), и затем собрать их воедино без грузоподъемных механизмов. Специальное стальное армирование материала увеличивает предел прочности на растяжение. Благодаря этому свойству, из сталефибробетона можно изготавливать тонкостенные изделия (с толщи-

ной стенки 15–20 миллиметров), обладающие отличными прочностными характеристиками. Поэтому он хорошо подходит для возведения перекрытий, изготовления инженерных лотков.

Сталефибробетон может быть использован для сооружения пулестойких конструкций, объектов специального назначения: банковских хранилищ, кабин обменных пунктов и т.д. Как правило, толщина стенки таких конструкций равняется 35 миллиметрам. Безопасность обеспечивает та самая стальная проволока. Пуццовый снаряд просто запутывается в структуре материала.

За рубежом сталефибробетон активно применяют при строительстве дорог, поскольку его морозостойкость в два-три раза выше, чем у обычного бетона. Изготавливают из него и парапеты, а также ограждения для дорог. Считается, что при наезде на та-

кой парапет автомобиль пострадает гораздо меньше, чем при столкновении с обычными бетонными конструкциями. Также сталефибробетон используется на взлетных полосах. Он позволяет создавать необычные архитектурные формы, например, сферические оболочки куполов диаметром до 10 метров и толщиной до 30 миллиметров.

При мансардном строительстве, ограждении лоджий, балконов, устройстве карнизов, парапетов, подоконников, перемычек сталефибробетон является наиболее подходящим материалом. Как и тяжелый бетон, это негорюемый материал. Он плохо пропускает тепло и может выдерживать до 300 градусов мороза. Сталефибробетон по стоимости в два-три раза дороже обычного бетона, но зато обладает преимуществами, которые способны принести многократную выгоду.

Он бывает и цветным

Пигменты для окрашивания бетона (порошковые, жидкие или гранулированные), независимо от технологии процесса, должны удовлетворять определенным требованиям по щелочестойкости, светостойкости и смачиваемости, которые влияют на совместимость пигментов с другими компонентами бетонной смеси.

Содержание пигментов в бетоне ограничено 10 процентами от веса портландцемента, зольной пыли и других вяжущих компонентов смеси. Уровень дозирования, выше которого пигмент не оказывает воздействия на цвет бетона, близок к 6 процентам, и зависит от типа и цвета пигмента. Многие популярные и экономные оттенки могут быть получены при дозировке близкой к 1 проценту.

Для получения оптимальной насыщенности цвета материал пигмента перемалывается до микроскопических частиц, нередко до одной сотой диаметра

зерна портландцемента. Эти мелкие частицы смешиваются и скрепляются с цементным раствором, который затем перемешивается с песком и крупным наполнителем бетонной смеси.

Наиболее распространенным типом пигмента является окись железа. Пигменты на основе окиси железа экономичны, долговечны, не оказывают значительного влияния на экологию, безопасны для здоровья и широко доступны. Помимо минеральных (рудных) окисей железа, также используются синтетические.

Синтетические окиси обеспечивают хорошую насыщенность и равномерность цвета, и обычно имеют четыре «базовых» цвета: желтый, черный и два оттенка красного (с оттенком желтого или голубого). Для получения зеленого пигмента используется окись хрома, а для голубого – кобальт. Двоокись титана может быть использована для осветления бетона, однако для этой цели чаще используют белый портландцемент. Получение широкого спектра цвета бетона достигается смешиванием базовых оттенков.

Кроме самих пигментов, на цвет бетона влияют цвет цемента, песка и наполнителей, водоцементное отношение, текстура поверхности, условия твердения и соблюдение технологии отделки поверхности.

Хотя цвет бетона также долговечен, как и сам бетон, внешний вид цветного бетона может со временем измениться из-за загрязнений, эрозии цемента с бетонной поверхности или появления естественной желтизны по мере старения бетона. Важно, чтобы потребитель понимал, что, как любой другой природный материал, бетон также может менять свой внешний вид, независимо от того, цветной он или нет.

ПРОМЖИЛСТРОЙ

СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

ПСК «Промжилстрой»

- Общестроительные работы
- Благоустройство территорий, асфальтирование, тротуарная плитка
- Наружные инженерные сети (водопровод, канализация)
- Кровельные работы
- Демонтаж зданий и сооружений
- Фундаментные работы,

Тел./факс (812) 553-20-81 553-40-09

Лиц. ГС №2-781-02-27-0-7816176160-005465-1

NEW

ПОЛИУРЕТАНОВЫЕ И ЭПОКСИДНЫЕ ПОКРЫТИЯ

- СКЛАДЫ
- ПАРКИНГ
- ТОРГОВЫЕ ЗАЛЫ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЦЕХА

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

PolyKreps – ПОЛИМЕРНОЕ РЕШЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОЛОВ

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

Лиц. Д 280191 от 26.09.2002 Госкомстрой РФ

МЕТРОБЕТОН



Полистиролбетон Самоуплотняющийся бетон Трехслойные стеновые панели Лестницы мозаичные



Санкт-Петербург, Ново-Никитинская, 17, тел.: 320-42-14,
e-mail: office@metrobeton.ru www.metrobeton.ru

Михайловский возрожден наполовину

Сегодня уже можно не беспокоиться за судьбу Михайловского замка. А всего 14 лет назад он был на грани разрушения. Арендаторов, занимавших его, ничуть не заботила историческая значимость памятника архитектуры. Хотя кто-то и гордился тем, что сидит под портретом Александра II. Но судьба оказалась снисходительной, и в 1991 году, по итогам конкурса, замок был передан под юрисдикцию Русского музея.

Чтобы описать, что пришлось пережить новым владельцам памятника, не хватит и толстого тома. Несколько лет ушло на выселение арендаторов, которые в середине 90-х годов плодились, как грибы. Один из них – библиотека ВМФ – не освободил помещения до сих пор. Параллельно шел поиск документов, на основе которых можно было бы воссоздать дворец в его первоначальном виде. Дело в том, что все проектные чертежи, эскизы интерьеров архитектор Бренна после смерти Павла увез с собой, и в настоящее время они считаются утраченными. Облик дворца воссоздавался по описаниям, картинам и прочим свидетельствам того времени. К примеру, для выяснения истинного цвета фасада дворца пришлось обследовать чуть ли не всю его поверхность. Во дворе были найдены два небольших куска натуральной краски, ее соскребли и отдали на изучение в лабораторию. Далее под микроскопом изучался состав и подбирался его современный аналог.

Чтобы «попасть» в нужный колер, пришлось проводить конкурс, в котором приняли участие все крупнейшие лакокрасочные фирмы – «Финнколор», «Тиккурилла», «Садолин» и другие. Победила известная немецкая фирма «Аллигатор», сотрудники которой не только попали точно в цвет, но и предоставили необходимые документы по технологическому сопровождению. При окраске фасада использовались старинные технологии и только натуральные материалы на известняковом растворе. Гарантия – 10 лет.

Такой же подход был осуществлен и к восстановлению интерьеров. Приходилось снимать по 8–12 слоев краски, чтобы добраться до первоисточника, а затем с помощью современных научных достижений воссоздавать методику работы старых мастеров. К примеру, искусственный мрамор, которым отделана парадная лестница, сохранился в незначительном количестве, и его воссоздавали. Работа выполнена настолько качественно, что отличить сохранившийся мрамор от восстановленного очень непросто. На сегодня отреставрировано порядка 40–50 процентов фасадов и интерьеров здания.

Реставрационные работы перед юбилеем осуществляла петербургская строительная компания «Союзстрой». Сегодня генподрядчиком является мощная реставрационная организация «Лира», а участвуют в работах фирмы «Вилор», «Эра», «Балтэлектромонтаж». На все работы проводятся тендеры под руководством КГИОП.


Для посетителей открыты Церковь Архангела Михаила, покои великих князей Николая и Константина Павловичей, зал Антиков, галерея Рафаэля, Малиновый тронный зал и другие. Разработана и принята к исполнению программа «Возрождение», в соответствии с которой полностью отреставрировать дворец планируется к 2008 году.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



ВАКАНСИИ

ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
Рекрутинговая компания «Петростимул» 	Подбор персонала в компании строительного и нефтегазового комплексов от рабочего до руководителя. «Петростимул» 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

Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:

Юрий Михайлович Обидин, генеральный директор ООО «ОП «Рейдер», 23.08.1955

Александр Леонидович Кашин, председатель Совета директоров
ОАО «Инвестиционный Технохимбанк», 24.08.1970

Загид Вагизович Багаутдинов, генеральный директор, ОАО «Нефрит-керамика», 25.08.1957

Сергей Анатольевич Говорухин, генеральный директор ЗАО «Союзстрой», 25.08.1959

Владимир Игоревич Маров, генеральный директор ООО «Отис Лифт», 27.08.1948

Валерий Викторович Дубровин, генеральный директор ЗАО «Окстрой», 28.08.1962

Александр Юльевич Фурман, генеральный директор АОЗТ «Рикэл», 28.08.1956

Александр Александрович Савельев, генеральный директор ООО «Алекон», 29.08.1966

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

СПОРТ

Еще один питомец Сарсания

26-летний чешский защитник Ян Флахбарт, подписавший трехлетний контракт с «Зенитом», внесен в официальную заявку клуба. Кроме него в заявку внесен еще один новобранец. На прошлой неделе подписан трехлетний контракт с полузащитником подмосковной команды «Академика» (город Чехов) Ильей Максимовым (1987 года рождения). Начинать Максимов выступления за команду «Электроника» из Нижнего Новгорода (до 2000 года), после чего переехал в столицу, где его взяли в московский «Спартак». Но вскоре Максимов воспользовался приглашением руководителя чеховской «Академики» Константина Сарсания, который специализируется на продаже молодых перспективных футболистов в зарубежные клубы. По данным экспертов, главное достоинство этого игрока – игровое мышление. В юношеской сборной выполняет роль мозгового центра. Совершает большой объем действий, не чурается черновой работы. По физическим данным, движению чем-то напоминает Егора Титова. Ценное качество – принимает решения еще до того, как получает мяч. Хороший дриблинг.

Главным будет француз

Главным арбитром матча Кубка УЕФА «Зенит» – «Суперфунд», который состоится 26 августа, назначен француз Стефан Брэ, ранее судивший шесть игр с участием российских команд: Украина – Россия (юн., 2:1), Словакия – Россия (мол., 3:1), «Спартак» – «Реал» (1:0), «Реал» – «Локомотив» (4:0), «Рейнджерс» – «Динамо» (3:1), «Спартак» – «Валенсия» (0:3). Встречу «Лех» – «Терек» обслуживает израильтянин Яков Хаим, а матч «Рубин» – «Рapid» – датчанин Тонни Кольбек Поульсен.

Динамо сыграет в «Юбилейном»

Петербургский баскетбольный клуб «Динамо» заключил договор со спорткомплексом «Юбилейный» на проведение домашних игр, как российских, так и международных. Недавно назначенный генеральным директором «Юбилейного» Александр Евстрахин развернул активную деятельность и уверяет, что оборот спорткомплекса в 2004 году составит 50 млн рублей. При прежнем руководстве оборот ДС равнялся 35 млн рублей. Помимо «Динамо» в залах «Юбилейного» тренируются и играют баскетбольный клуб «Спартак» и волейбольная команда «Балтика». Кроме того, ледовые арены арендуют городская школа фигурного катания, любительские хоккейные команды, хоккейный клуб СКА.

В клубе – очередной новичок

Петербургское «Динамо» подписало контракт с очередным новичком. Им стал исландец 1982 года рождения Йон Стефанссон. Последний сезон 195-сантиметровый игрок провел в клубе НБА «Даллас Мэзерикс». По словам Дэвида Блатта, это очень перспективный игрок, он будет играть в основном составе вторым номером. Сам игрок отмечает, что счастлив работать под руководством такого тренера, как Дэвид Блатт. Как и остальные легионеры, он присоединится к команде в воскресенье.

В СКА – очередной канадец

Соглашение со СКА подписал 35-летний канадский вратарь Гарт Сноу. За свою карьеру голкипер провел без малого 350 матчей в НХЛ, выступая за «Квебек», «Филадельфию», «Ванкувер», «Питтсбург» и «Нью-Йорк Айлендерс». Сноу уже прибыл в расположение петербургских армейцев, которые сейчас проводят сбор в финском Лаhti, где в товарищеском матче выиграла у Pelicans (Finland) со счетом 2:3 (0:3, 1:0, 1:0). Шайбы у СКА забросили Данилов, Зевахин, Кулешов.

Москвичи взяли Псков

Победителем ралли «Псков-2004. Кубок губернатора» стал экипаж из Москвы «ALM Rally» в составе Михаила Лепехова и Олега Крылова. Как сообщил корреспонденту ПАИ председатель Федерации автоспорта Псковской области Олег Мыслевич, победители гонки выступали на автомобиле Mitsubishi Lancer Evo-VII. По словам председателя федерации автоспорта, победители соревнований определились на последних двух спецучастках (СУ). На участке «Лавры» три экипажа лидеров «отметились» левым задним углом авто в сарае, который находился на выходе из 90 градусного поворота. В итоге меньше всего времени при прохождении поворота потерял экипаж ALM Rally, который даже с пробитым колесом пришел к финишу первым. Второе место заняли спортсмены из Санкт-Петербурга Андрей Блинков и Константин Самушия, выступавшие в команде Impuls Rally Team, бронза досталась пилотам AMS Rally Team (Москва) Игорю Яковлеву и Евгению Живоглазову. Напомним, что автомобильное ралли «Псков-2004. Кубок губернатора» проходил в рамках 10-го этапа Кубка России и 4-го этапа кубка «Ситроен».

Отпрыгались удачно!

На базе аэродрома «Сиворицы» Гатчинского района Ленинградской области прошел Открытый чемпионат России по парашютно-атлетическому многоборью и Открытый кубок России среди юниоров по классическому парашютному спорту. В командном первенстве Открытого кубка России среди юниоров по классическому парашютному спорту победу одержала команда Перми, на втором месте пятерка юных парашютистов из Казани, на третьем – команда «Юниоры», объединившая петербургских и воронежских спортсменов. Чемпионом России по парашютно-атлетическому многоборью (прыжки на точность приземления, плавание, легкоатлетический кросс, групповые прыжки) стала петербургская команда «Дзержинец-1». Пьедестал почета с ними разделили петербуржцы из «Дзержинца-2» и команда Ленинградского военного округа (Ленинградская область). В личном первенстве Чемпионата России по парашютно-атлетическому многоборью среди мужчин завоевали: Валерий Хювенен (Ленинградская область), Алексей Углов (Санкт-Петербург) и Антон Федашов (Санкт-Петербург).

ПОДГОТОВИЛ ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

ООО «ИСК «Северная Столица» планирует проведение реконструкции жилого дома по адресу:
ул. Стремянная, дом 15/1, в ориентировочные сроки:
октябрь 2004 года – июль 2007 года.



Генеральный Интернет-партнер
Rambler · ORSN.RU
НЕДВИЖИМОСТЬ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ, РАЗВИТИЕ

Генеральный Информационный спонсор
COMMERCIAL
Real Estate

27-29 сентября Санкт-Петербург

Прошлогодняя 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

Подробную информацию о Конференции можно прочитать на сайте Гильдии Управляющих-
www.gud-estate.ru

Контакты:

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

Информационные спонсоры:

МОЛЛ

Квартира
Офис

М²
НЕДВИЖИМОСТИ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЖУРНАЛ
ОБЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПОПУЛЯРНЫЕ
ФИНАНСЫ

Top-Manager

НЕДВИЖИМОСТЬ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ПЕТЕРБУРГА

ВЕДОМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТИ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ИИ

Эксперт
СЕВЕРО-ЗАПАД
ДЕЛОВОЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК ЖУРНАЛ

Business
МИР & ДОМ

Мир ДОМ

SWAY

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

Hard
Ware
Санкт-Петербург
2004

8-ая международная выставка ИНСТРУМЕНТ, СТАНКИ, ОБОРУДОВАНИЕ

14-17 сентября 2004

Санкт-Петербург, Ленэкспо

В рамках
БАЛТИЙСКОЙ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
НЕДЕЛИ

Baltic
Building Week
2004

ОРГАНИЗАТОРЫ:



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

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
СПОНСОР:

Стройка
ГРУППА ГАЗЕТ

ИНФОРМАЦИОННАЯ
ПОДДЕРЖКА:

ОБОРУДОВАНИЕ



Будущее инженерных коммуникаций



Не секрет, что в настоящий момент состояние главного элемента жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) – внутренних и наружных трубопроводов – на подавляющем большинстве объектов является крайне неудовлетворительным. Со временем ситуация только ухудшается, что обусловлено непрерывным и прогрессирующим старением трубопроводных систем. И как следствие – возникновение аварийных ситуаций на трубопроводах, что наносит большой ущерб.

Такое положение объясняется целым рядом причин. Долгие годы строительство было ориентировано исключительно на применение самых дешевых материалов и комплектованных в ущерб его качеству. При этом учитывались лишь первоначальные одноразовые затраты, тогда как последующие затраты на эксплуатацию объектов в расчет практически не принимались. Это привело к тому, что эксплуатационные расходы, многократно превышающие начальные затраты строительства, тяжелейшим бременем ложились на плечи самих потребителей. Современная статистика подтверждает, что на эксплуатацию содержания жилого дома на протяжении 50 лет и более приходится 85 процентов совокупных затрат, а на его строительство – лишь 5 процентов, т. е. почти в 20 раз меньше. Значительную долю в этих затратах занимают расходы на обслуживание, ремонт и реконструкцию внутренних систем водоснабжения и отопления, традиционно выполняемых из стальных труб.

К сожалению, данная тенденция остается доминирующей в нашем строительстве и сегодня. Строительные проекты до сих пор продолжают выполняться на основе устаревших технических решений. Более того, если даже в проекты и закладываются современные решения, то застройщики в погоне за максимальной прибылью сплошь и рядом отступают от них, продолжая применять дешевые и некачественные материалы и технологии. Но использование таких трубопроводов уже через пять лет после окончания строительства начинает напоминать о себе периодическими протечками, затоплениями и более серьезными авариями, не говоря уже о низком качестве воды в стальных трубах.

Кардинально изменить ситуацию могло бы массовое применение современных трубопроводных систем, и в первую очередь изготавливаемых из полимерных материалов. Многие аналитики и специалисты настоятельно рекомендуют сегодня отказаться от применения в системах водоснабжения, отопления и водоотведения стальных труб и заменить их трубами из полимерных материалов. Эти трубы не корродируют и не зарастают изнутри, т. е. сохраняют неизменной пропускную способность в течение всего срока эксплуатации. При нормативных

давлении и температуре транспортируемой среды срок их службы составляет от 50 до 100 лет.

Таким образом, использование более качественных, но не требующих значительных затрат на эксплуатацию пластиковых трубопроводов, за 50-летний период позволяет сэкономить значительные суммы. Кроме того, пластиковые трубопроводы выдерживают несколько циклов «замораживания-размораживания», обеспечивая тем самым защиту внутренних инженерных систем от возникновения непредвиденных ситуаций.

Есть еще один немаловажный аспект применения современных материалов, касающийся ситуации на современном рынке жилья, а именно реализации оригинальных крупномасштабных проектов. При создании таких проектов используется индивидуальный подход, что неминуемо ведет к архитектурным и строительным усложнениям зданий. Это, в свою очередь, влечет за собой и необходимость усложнения и модернизации инженерных систем. Усовершенствование традиционных стальных систем с вертикальной схемой и верхней чердачной разводкой ведет к значительному усложнению схемы, повышает металлоемкость, снижает надежность работы системы, дает значительный экономический ущерб при повреждении (протечках) элементов здания, также при этом снижается возможность регулировки работы инженерных систем здания и полностью отсутствует возможность автоматизации.

Все это требует принципиально новых технических и технологических решений на основе совершенно другого концептуального подхода. Такой подход должен отвечать требованиям энергосбережения, высокой надежности, экономичности и индивидуальных схем построения. Разработка технических решений под эти концептуальные требования должна базироваться на современных материалах и технологиях.

В настоящее время строительный рынок предлагает достаточно большой ассортимент различных полимерных трубопроводов, существенно отличающихся по цене и качеству: полиэтиленовые, полипропиленовые, полибутиленовые, полихлорвиниловые трубы.

Предпочтение следует отдавать системам трубопроводов, известным во всем мире, проверенным, а следо-

вательно, надежным. Признанным лидером и основоположником данной отрасли является немецкая фирма Aquatherm, представленная в России одноименной компанией. Спектр предлагаемых материалов довольно широк как по качеству, так и по цене, он включает в себя как последние разработки фирмы Aquatherm, определяющие будущие тенденции развития отрасли, так и продукцию других фирм, выпущенную по лицензии в Турции, Польше, Чехословакии или в самой Германии.

Проведенные сравнительные испытания различных пластиковых трубопроводов показали, что немецкие трубопроводы, выпускаемые по технологии «Фузиотерм» компанией Aquatherm GmbH, превосходят аналогичные системы других производителей по сроку их службы.

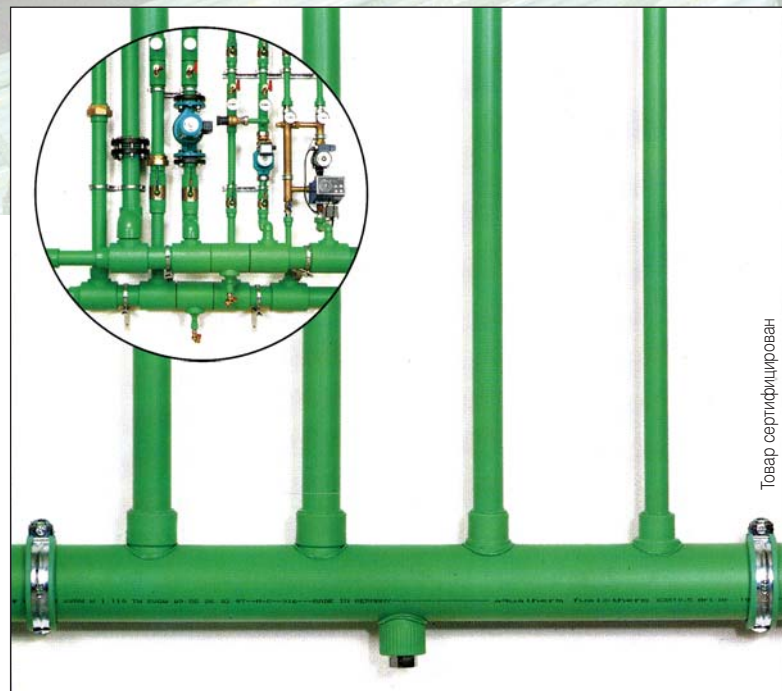
Наибольшую долю на рынке пластиковых труб занимают сегодня полипропиленовые трубопроводы. Тенденция их использования в строительстве постоянно увеличивается. Из всех производителей полипропиленовых труб компания Aquatherm GmbH является единственной, использующей для изготовления труб и фитингов собственное экологически чистое сырье – гранулят «Фузиолен» (модификация полипропилена PP-R-80). Это обеспечивает трубопроводам Aquatherm особые возможности при транспортировке питьевой воды, а также срок службы трубопроводов, вдвое превосходящий требования мировых стандартов, составляя 100 лет.

В современных условиях инвестиционно-строительного комплекса определяющее значение начинают приобретать качественные параметры возводимого жилья. Однако инженерным сетям, скрытым от глаз покупателей и потребителей, застройщики все еще уделяют мало внимания. В этом смысле показательным примером можно считать сотрудничество представительства компании Aquatherm GmbH на Северо-Западе и некоммерческого партнерства «Городское объединение домовладельцев». Эти организации связывают многолетние партнерские отношения по созданию условий для трансфера современных технологий в области финансирования, производства, энергосбережения и ресурсосбережения при управлении государственным и частным жилищным фондом города.

Конкретным примером реализации достигнутых договоренностей стало сотрудничество партнерства с ООО «Акватерм-Санкт-Петербург» в реализации мероприятий по комплектации инженерных систем типовых панельных домов массовых серий в Санкт-Петербурге полипропиленовыми трубопроводными системами, производимыми «Акватерм ГмбХ» (Германия). В феврале 2004 года некоммерческое партнерство «Юродское объединение домовладельцев», проведя квалификационный отбор среди поставщиков услуг по капитальному ремонту инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, приняло решение о реализации пилотного проекта по комплектации инженерных систем нового панельного дома 137 серии полипропиленовыми трубопроводными системами, производимыми «Акватерм ГмбХ» (Германия). Стоимость работ оказалась для собственника жилья ниже, чем проведение

традиционных капитальных работ с применением оцинкованных труб. Работы на объекте начаты в апреле 2004 года. Одновременно начаты и профинансированы работы и на другом доме той же типовой серии.

Сегодня ООО «Акватерм-С.-Петербург» и партнерство формируют программу комплектации инженерных систем объектов полипропиленовыми трубопроводными системами, производимыми «Акватерм ГмбХ» (Германия) для 12 жилищно-строительных кооперативов общей площадью 93 тыс. кв. метров. Проект планируется осуществлять при поддержке Союза некоммерческих организаций в жилищной сфере Красногвардейского района Санкт-Петербурга и ряда других ЖСК района с созданием жилищной управляющей компании. Несомненно, в случае успешного развития этого сотрудничества подобные инициативы будут возникать и в других регионах.



Товар сертифицирован



196084, Санкт-Петербург,
ул. Коли Томчака, 10, корп. 3
Тел./факс: 327-1940, 325-7847, 387-0215, 387-0222
E-mail: aquatherm@ton.net.ru

**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

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

**экологическая
лужба двух столиц**

На рынке с 1997 года.

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)

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



329-93-39

**Серебряный
ВЕК** Все виды услуг для юридических лиц

КОЛЛЕКТИВ
адвокатов

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

А также любые услуги физическим лицам
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120



информационный спонсор

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Уважаемые господа!

Газета «Строительный Еженедельник»

является информационным

спонсором международной выставки

**«Балтийская
Строительная
Неделя»**

Приглашаем Вашу
компанию принять
участие в спецвыпуске
газеты, которая выйдет
13 сентября 2004,
и будет распространяться
во всех павильонах
«Ленэкспо» в дни
работы выставки.



Тел. отдела рекламы: (812)380-1581, 380-1582

МИНИМАКС ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

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](http://www.minimaks.ru)

ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ



"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 (77м²). 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 - станция метро "Удельная". Работает консультационный пункт



от € 950/м²

телефон на объекте
974-3610



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/м²

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/м²

телефон на объекте
974-3630



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/м²

телефон на объекте
974-3650

**ПРОДАЖА МЕСТ
В ПАРКИНГЕ**



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/м²
Консультационный пункт.



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/м²
Срок сдачи - IV квартал 2005 г.

телефон на объекте
974-3640

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/м²

Начаты продажи квартир в 23-этажной башне комплекса:
- панорамный вид на Финский залив и историческую часть города
- 3-комн. квартиры от 150 м²
- большие кухни от 20 м²
- зимние сады, потолки 3 м
- лифты OTIS, вентилируемые фасады
- металлопластиковые стеклопакеты
- панорамное остекление
Сдача по очередям 2005-2008 г.г.



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/м²
Консультационный пункт.

телефон на объекте
974-3670



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/м²
Консультационный пункт.

телефон на объекте
974-3680

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