

# Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№ 46 (140) 6 декабря 2004 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Официальный публикатор правовых актов в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Тел.: 319-90-63, 117-31-12

## АНОНСЫ

### Законы приходят и уходят



В канун своего 10-летия Законодательное собрание расслабилось и депутаты стали исчезать во время заседаний из зала целыми фракциями. Но это не помешало им отклонить очередную порцию «строительных проектов».

Стр. 7

### Страховать или нет?

Следует ли страховать строительные риски или пока можно работать по старинке – об этом шла речь на специальном круглом столе, объединившем строителей и страховщиков. Готовы ли строители стать цивилизованнее?

Стр. 10

### Рухнувший телемост

Полным провалом обернулось проведение совместного московско-петербургского аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в нашем городе. Из 11 выставленных лотов продан лишь один.

Стр. 11

### Победителей не судят

Руководство ГАСН уверяет строителей: если они будут правильно готовить документацию, то и никаких проблем не будет. Сегодня госнадзор разрабатывает новые документы, которые диктуют время и правительство.

Стр. 15

# Разговор на разных языках



Больше восьми месяцев прошло с момента, когда общественные слушания по инвестиционно-строительным проектам были возведены в статус закона. Однако с сожалением следует признать, что полноценного, конструктивного диалога между строителями и населением пока не получается. По-прежнему люди, ведомые зачастую лишь одними эмоциями и конъюнктурными лозунгами «местечковых» политиков, препятствуют градостроительному процессу. Тем не менее, застройщики надеются, что разум восторжествует и население будет не мешать, а помогать работе строителей. Продолжение на стр. 2

**ЛЕНСТРОЙТРЕСТ**  
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ  
**ОПТИМА**  
ОСОБЕННЫЕ КВАРТИРЫ  
Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-008020-2 ФАС и ЖКХ от 21.06.2004  
**325-91-91**



деревянные  
ЭЛИТНЫЕ  
ОКНА

из массива дуба, сосны  
поворотно-откидная фурнитура «Roto»  
повышенная тепло- и звукоизоляция  
любые размеры и конфигурация  
адаптированы к условиям Северо-Запада России

**ЗАО «ТЕХНОПАРК ЛТА»**

Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 94  
E-mail: okna@technopark.spb.ru

http://www.technopark.spb.ru

**550-07-52, 321-60-21**



**ГУП «ТРЕСТ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ  
И ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»**

Год основания - 1944

Лицензия ГС-2-781-02-28-0-7808035293-004440-1 Госстроя РФ от 01.03.2004

**ЗНАНИЯ, ОПЫТ, ТРАДИЦИИ**

- Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания для строительства
- Геодезическая разбивка проектов красных линий, границ землепользования, осей зданий и сооружений и их элементов
- Создание кадастровых планов и документов для оформления землепользования
- Создание электронных цифровых планов и карт различных масштабов, сканирование материалов до формата A0 (рулон)

191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, д. 1, комн. 550 (4 этаж)

Тел.: (812) 117-25-02, 315-50-23, 315-45-34, 110-44-44, 117-16-33

Факс: (812) 315-50-81

Лицензии имеются на выполнение всех видов работ на территории Российской Федерации





Игорь Метельский,  
председатель КУГИ:

«Вопрос залога права  
аренды может быть решен  
положительно...»

Стр. 12

**Санкт-Петербургский**  
**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Учредитель и издатель  
ООО «Издательство «Строй-Пресс»  
Тел. 380-15-81, 380-15-82

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

Директор издательства  
Алексей Удовиченко  
Тел. 380-15-81  
e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства  
Инга Удапова  
Тел. 380-15-82  
e-mail: inga@stroypress.ru

Главный редактор  
Михаил Трунов  
Тел. 380-15-83  
e-mail: se@stroypress.ru

Выпускающий редактор  
Ольга Зарецкая  
Тел. 380-15-82

**Журналисты**  
Андрей Теплоухов (зам. гл. редактора)  
Елена Кузнецова  
Игорь Мокеров  
Ирина Барчук  
Игорь Черевко  
Павел Никифоров  
Григорий Песков  
Александр Тен  
Екатерина Меньшикова  
Тамара Снегирева  
Лилиана Глазова  
Марина Голокова  
Зоя Шпанько

**Фотослужба**  
Владимир Тилес  
Николай Малышев

**Корректор**  
Елена Дубасова

**Техническая служба**  
Дмитрий Долгов (технический директор)  
Ирина Попова  
Евгения Филиппова  
Александр Злобин

**Реклама**  
Тел. 380-15-81  
e-mail: reklama@stroypress.ru  
Владимир Бухалов (ведущий менеджер)  
Галина Бойко (ведущий менеджер)

**Менеджеры**

Майя Полякова  
Серафима Шептунова  
Валентина Бордникова  
Наталья Сосновская  
Екатерина Собрка  
Екатерина Полина

**Подписка**  
Тел. 380-09-74  
e-mail: se@stroypress.ru

Елена Хохлачева (руководитель отдела)  
Екатерина Плеханова

Подписной индекс в Петербурге  
и Ленинградской области – 14221.  
Подписка в Петербурге через редакцию  
(812) 380-09-74, e-mail: se@stroypress.ru  
Через подписные каталоги  
ЗАО «Прессинформ»  
(812) 388-39-06, 320-66-49, 315-49-97.  
e-mail: podpiska@cp.spb.ru  
УФПС по Санкт-Петербургу и Ленинградской  
обл. 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»  
198096, Санкт-Петербург, Угловая гавань,  
Элеваторная площадка, 6.

Тираж 8000 экземпляров.

Заказ № НТ-3764  
Подписано в печать 3.12.2004  
Выходит еженедельно по понедельникам.  
Цена договорная.

# Разговор на разных языках

Не так давно отношения между строителями и населением пытались наладить с помощью распоряжения губернатора №994-р, согласно которому перед началом реализации любого проекта обязательно устраивались общественные слушания. Некоторые эксперты даже назвали их одним из завоеваний молодой российской демократии, позволяющее выявить и зафиксировать в официальном протоколе (а затем и в губернаторском распоряжении) возможные негативные последствия от предполагаемого строительства. Но, как правило, выявленные недостатки при принятии решения о строительстве практически не учитывались.

В конце февраля 2004 года депутаты городского парламента приняли закон «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга». А уже в середине марта его подписала губернатор, тем самым общественные слушания обрели статус закона, который устанавливает четкий регламент проведения этой процедуры. Любое отклонение от него может стать поводом для судебного разбирательства

## Странное действо

Как считают строители, процедура общественных слушаний в их нынешнем виде не столько помогает строительству, сколько мешает ему. Очень часто жители попросту не готовы к диалогу и настроены крайне отрицательно.

По словам генерального директора «47 Треста» Михаила Зарубина, общественные слушания превращаются в странное действо, во время которого строители пытаются предложить что-то конструктивное, а их оппоненты – нет. Причем эти настроения используются разного рода «местечковыми» политиками, которые, прельщаясь строительству, надеются получить политические дивиденды, – рассказывает г-н Зарубин. – Показательно, что во время общественных слушаний и митингов общественности чаще всего нам приходится общаться с жителями далеких от мест предполагаемого строительства районов, что, согласитесь, наводит на определенные размышления.

Особо следует остановиться на полученных застройщиками во многих инстанциях разрешениях. В частности, строители, выходя на общественные слушания, имеют на руках согласования ЛенКомЭкологии, СЭС, ГИБДД, КГА и многих-многих других

ведомств. Следовательно, считает президент компании «М-Индустрия» Магеррам Бехбудов, грамотно составленный проект и правильно сформированный пакет документов и без процедуры общественных слушаний согласован с компетентными органами. «Мнение жителей, бесспорно, должно быть учтено, – заявляет г-н Бехбудов. – Но способ должен быть другим. К примеру, можно ввести в состав Муниципального совета квалифицированного специалиста, который проверит наличие всех необходимых согласований в предлагаемом проекте и от имени жителей выразит свои замечания, если таковые возникнут. При таком ведении процедуры и мнения жителей будут учитываться не на уровне эмоций, как это происходит сейчас, и застройщики не будут тратить на подготовку и проведение общественных слушаний драгоценное время, предназначенное для проведения подготовительного этапа работ».

По мнению директора института региональной экономики и управления (ИНЖЭКОН) Сергея Максимова, общественные слушания в том виде, в котором они проводятся сегодня – это не более чем инструментарий, вариант соцопроса, опыт, который еще только должен быть обобщен профессионалами. «Только профессионалы могут и должны решать – где, что и как должно строиться. Именно для этого разрабатывается Генплан и другие градостроительные регламенты, работают отраслевые комитеты и профессиональные общественные организации. Мнение широкой общественности, помноженное на мнение профессионалов и подтвержденное грамотной нормативной базой – это залог успешного диалога», – поясняет г-н Максимов.

## Одно общее дело

В целом, как предполагают строители, общество при выстраивании инвестиционно-строительного процесса должно стремиться к созданию цивилизованных механизмов, и общественные слушания в том виде, каком они задумывались, служат именно этой цели. Но, к сожалению, сегодня общественные слушания, по словам некоторых экспертов, превратились «в странный способ еще одного изъятия средств у строителей».

Как уверяет директор по связям с общественностью Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Павел Созинов, достойная идея –



Как считает Михаил Зарубин, генеральный директор «47 Треста», строители пытаются предложить что-то конструктивное, а их оппоненты этому препятствуют

привлечь общество к обсуждению проблем развития города приобрела формы исключительно отрицательные. Отрицание ради отрицания. «Естественно, такое положение дел не могло остаться незамеченным заинтересованными структурами, – продолжает г-н Созинов. – Возник своего рода бизнес, построенный на покупке голосов, создании митингов и т.п. Ситуация усугубляется безответственностью некоторых Муниципальных советов, готовых поддерживать такие настроения. Ассоциация не может оставаться безучастной к проблемам такого рода. Мы ведем соответствующую работу с различными правозащитными организациями, находимся в режиме постоянного диалога со строительными организациями, проводим мониторинг ситуации, даем экспертную оценку тем или иным событиям, разбираем наиболее сложные случаи. Одним словом, наша задача – оказать квалифицированную помощь нашим строителям».

Между тем, у строителей есть все основания для беспокойства, потому что появились прецеденты отмены ряда распоряжений губернатора по-

сле проведения акций протеста, предпринимаемых отдельными группами горожан.

«Почему так происходит? – задает себе вопрос президент «Корпорации С» Василий Сопромадзе. – Ведь работа городского правительства ориентирована на то большинство горожан, которые адекватно оценивают реальность и предпочитают акциям протеста профессиональные повседневные занятия. Почему после митингов, на которых собираются немногочисленные группы людей, отменяются распоряжения, отзываются уже подписанные документы? Если то или иное решение было незаконным, нужно принимать меры в отношении тех представителей власти, которые подписали этот документ. А если строители работают на законных основаниях, им должно быть предоставлено право продолжать свою профессиональную деятельность. Ведь в конечном итоге и представители власти, и мы, строители, делаем одно общее дело – работаем на благо Санкт-Петербурга и горожан».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

# Впереди опять большая работа

К своему 60-летию Владимир Яковлев получил «царский» подарок. Президент страны своим Указом передал Федеральное агентство по строительству и ЖКХ из ведения Министерства промышленности и энергетики РФ в ведение Министерства регионального развития.

То ли у главы государства иссякла надежда на правящую партию как на поставщика кадров (напомним, 53-летний Владимир Аверченко – казачий полковник, партийный функционер, «губернский» чиновник, депутат Госдумы от партии «Единая Россия» и вице-спикер парламента). То ли в кадровых назначениях Кремля преобладает принцип лояльности. Так или иначе, подчинив своего «однодумца» своему

товарищу по петербургской мэрии, Владимир Путин предлагает строительному сообществу идти на новые высоты – создание рынка доступного жилья, реконструкция обветшавшего жилого фонда и реформа ЖКХ – под командованием старых военачальников.

Заслуги Владимира Яковлева перед строителями и всеми гражданами нашего города неоспоримы. Яковлев, строитель с многолетним стажем, пришел в Смоль-

ный, когда город увядал. Человек, в руках которого была сосредоточена вся полнота власти, оказался перед серьезнейшими социально-экономическими и хозяйственными проблемами. Можно по-разному оценивать его деятельность на посту петербургского градоначальника. Однако никто не будет отрицать, что именно губернатор Яковлев инициировал и такие масштабные проекты, как строительство дамбы или предъюбилейная реставрация исторического центра, и первые попытки реформирования городского коммунального хозяйства. Тот задел, который он оставил своим преемникам, позволил последним с уверенностью развивать городскую экономику.

Кстати, совсем недавно нынешний глава Агентства г-н Аверченко в интер-

вью газете «Известия» поставил петербургских строителей и жилищников в пример их российским коллегам. И совсем не зря покинувший губернаторский пост Владимир Яковлев в свое время был назначен на должность вице-премьера, ответственного за ЖКХ – отрасль, решение проблем которой многие в России считают безнадежным делом.

Теперь бывший губернатор и бывший вице-премьер получил шанс проявить себя на национальном уровне. Конечно, ему придется нелегко. Однако ясно, что порядочный и компетентный человек, стоящий у руля строительной отрасли может добиться многого. Будем следить за его деятельностью.

МИХАИЛ ТРУНОВ

# Приглашаем соинвесторов



Официальное  
Представительство  
Республики Карелия  
в Санкт-Петербурге

Приглашаем соинвесторов  
принять участие в  
реализации инвестиционного  
проекта строительства  
многофункционального  
комплекса на  
Московском шоссе  
у метро "Звездная"



Общая площадь комплекса:  
32 000 м<sup>2</sup>  
Торговая часть (4 этажа):  
17 000 м<sup>2</sup>  
Офисная часть (17 этажей):  
7 000 м<sup>2</sup>  
Подземный паркинг:  
300 м/мест

Тел.: (812) 303-82-47, 974-44-47

karelia@list.ru



Инвестиционно-строительный холдинг  
«Эталон-ЛенСпецСМУ» в период  
формирования программы на 2005-2008 гг.  
принимает заказы на выполнение строительно-  
монтажных работ любой сложности.

Компания имеет солидный опыт работ  
в промышленном и гражданском строительстве.  
К услугам заказчиков – современная техническая  
база, запатентованные технологии  
и высококвалифицированный персонал.

- строительство зданий и сооружений любого назначения;
- возведение объектов «под ключ»;
- проектные работы;
- геологические изыскания;
- выполнение функций:
  - генподрядчика
  - заказчика
  - управляющей компании
- объем предлагаемых работ не менее 3 млн. долларов США.

**Центральный офис:**  
Санкт-Петербург, Богатырский пр., 2  
Тел. 380-05-11; 343-04-91

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7802084569-002561-1 Госстроя РФ от 19.06.03

БУДУЩЕЕ СТРОИТСЯ СЕГОДНЯ!

Член Российской Ассоциации металлоторговцев

## РЕЗКА СЕВЗАП МЕТАЛЛ

Газом;  
На гильотине;  
На маятниковой пиле;  
На ленточнопильном станке;  
На пресс-ножницах;  
РАЗМOTKA БУНТОВ.

### Комплектация

Заказов со склада из 750 типов марок-размеров металлопроката.

### Доставка

Ж/д и автотранспортом.

**Черный металлопрокат**  
Арматура Балка Лист Труба Уголок Швеллер

**Профильные трубы**  
Пр-ва "Уралтрубпром" (ГОСТ 30245-94)  
Тел. 320-92-92

**Алюминиевый прокат**  
Лист Полоса Труба Тавр Уголок Швеллер  
Тел. 325-79-20

**Крановые весы**  
Тел. 567-13-87

Офис - СПб, ул. Пинегина, 4.  
Производственная база - СПб, Октябрьская наб., 28.  
ТВЗ "Дом металла" - продажа организациям и частным лицам  
за наличный расчет - СПб, Октябрьская наб., 26/5, тел.: 325-79-19.

Internet: www.szmetal.ru

Лиц. ГС 78 203051 СПб отд. РТИ от 12.03.2002

## ОРЕЛОВО

### ГЕНПОДРЯД НУЛЕВОЙ ЦИКЛ Благоустройство Территории Отделочные работы

Санкт-Петербург,  
ул. Коммунаров, 118, оф. 1  
Т./ф. 146-11-29

Лиц. Госстрой РФ № ГС-2-781-02-27-0-7807006973-002611-1 от 19.06.03 г.

## ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

### Сигма

ТОРГОВЫЙ ДОМ

### ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ:

- ИНВЕСТОРА
- ЗАКАЗЧИКА
- ГЕНПОДРЯДЧИКА

### Комплексные поставки

- Строительные материалы для монолитных, железобетонных конструкций, кирпичной кладки наружных и внутренних стен
- Отделочные материалы
- Кровельные материалы
- Кабельнопроводниковая продукция
- Сантехническое оборудование
- Электрооборудование
- Инструмент, метизы, оборудование
- Поставка запчастей к автотранспорту
- Строительная техника в аренду
- Котлы, теплоцентры

### Все виды общестроительных работ

ОТ НУЛЕВОГО ЦИКЛА  
ДО ЗАВЕРШЕНИЯ РАБОТ

### ПРОДАЖА КВАРТИР В НОВЫХ ДОМАХ

ООО "ТД СИГМА"  
СПб, наб. Обводного канала, 14  
Тел. (812) 567-80-44  
Тел. (812) 327-22-22

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-781063750-004703-1 от 27.02.03г.

# Мечты сбываются под Новый год

**О каком подарке мечтают те люди,  
для которых квартирный вопрос  
все еще не решен?**

**Конечно о собственной квартире!**

Мечта о собственной квартире у каждого человека своя. Кто-то мечтает жить поближе к природе, иметь возможность в любое время пройти прогуляться в парке или отдохнуть на берегу озера. Кто-то хочет жить уединенно, но в то же время не желает отказываться от преимуществ большого города, чтобы все было под рукой. Кто-то любит заниматься спортом и хочет, чтобы рядом с его домом был расположен спортивный комплекс. Какими бы ни были причины покупки жилья, приобретая квартиру в жилом комплексе «Поэма у трех озер» вы получаете возможность жить в престижном доме, сочетающим в себе комфорт высокого уровня, развитую инфраструктуру и красоту окружающей природы.

Многофункциональный жилой комплекс «Поэма у трех озер» возводится в Выборгском районе, который с каждым годом становится все более привлекательным для проживания. Здесь сочетаются красота окружающей природы и развитая городская инфраструктура. Но отдельно стоит выделить Шувалово-Озерки. Этот микрорайон особенно популярен среди жителей Петербурга. Бли-

зости к станциям метро «Озерки» и «Проспект Просвещения», наличие крупных торговых и развлекательных комплексов («Окей», «Лента», «Bada-Boom»), а также фитнес-центра «Планета спорта», удивительная красота Суздальских озер и парка Сосновка делают выбор очевидным.

Жилой комплекс «Поэма у трех озер» – это уникальная территория проживания, образец особого типа квартальной застройки в единой эстетике архитектурного решения. Здесь предусмотрено все для комфортной жизни:

- подземные паркинги,
- лифты OTIS,
- деревянные оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами,
- современные системы водоснабжения и отопления,
- полузамкнутые внутренние дворики с гостевыми парковками,
- ночная подсветка фасадов,
- детские площадки, пандусы для колясок,
- служба консьержей,
- профессиональное эксплуатационное обслуживание зданий.



**НОВОГОДНЕЕ  
ПРЕДЛОЖЕНИЕ!**

Собственная инфраструктура комплекса обеспечивает полный жизненный цикл – от возможности поработать до занятий спортом и великолепного проведения досуга. На первых этажах комплекса разместятся магазины, кафе, салон красоты. Дополнительно будут построены двухэтажный фитнес-центр и супермаркет.

Жилой комплекс «Поэма у трех озер» – это однородная социальная среда проживания, островок комфорта, спокойствия и благополучия в огромном мегаполисе. Общение соседей будет происходить в атмосфере взаимопонимания.

Престиж, комфорт, безопасность, уникальные возможности инфраструктуры для компании «М-Индустрия» не просто слова. Это сегодняшний день, это Ваша квартира в жилом комплексе «Поэма у трех озер»!



**449-44-44, 157-62-21**

**279-93-95, 279-93-96**

ГС-1-77-01-27-0-7804032799-018220-1 от 21.06.04 ФАС ЖКХ

**Только в декабре, приобретая квартиру в жилом комплексе «Поэма у трех озер», вы экономите до 10% от ее стоимости**

**LARICS**  
PUBLISHING HOUSE

СЕРИЯ СПРАВОЧНИКОВ

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ГРАФИК ВЫХОДА НА 2005 Г.

**ЭФФЕКТИВНАЯ РЕКЛАМА В  
МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

**НЕ ЗАБУДЬТЕ ВКЛЮЧИТЬ В  
РЕКЛАМНЫЙ БЮДЖЕТ**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ - 2005

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМПЛЕКС  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**МАРТ**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМПЛЕКС  
САНКТ-  
ПЕТЕРБУРГА**

**ИЮНЬ**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС МОСКВЫ - 2006

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМПЛЕКС  
МОСКВЫ**

**СЕНТЯБРЬ**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ - 2006

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМПЛЕКС  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**ДЕКАБРЬ**

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

**в СПб**  
129085, СПб, наб. р. Фонтанки, 59  
("Ленинград"), офис 223.  
Тел.: (812) 313-8050, 313-8065.  
Факс: (812) 310-4637.

**в Москве**  
129085, Москва, Звездный бульвар, 19.  
Тел.: (095) 217-4018, 217-4019.  
Факс: (095) 216-5547.

**www.www-ru.ru**

# Новое назначение

Председателем Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Правительства Санкт-Петербурга назначен Владимир Антонов, ранее возглавлявший территориальное управление Центрального района.

На прошлой неделе губернатор Валентина Матвиенко официально представила сотрудникам КБДХ нового руководителя. Церемония прошла в закрытом режиме: более того, имя преемника прежнего председателя КБДХ Владимира Дедюхина до последнего момента оставалось в секрете. В числе возможных претендентов на этот пост назывались действующие заместители председателя КБДХ Олег Кашенко, Валерий Козловский и Михаил Чурилов, исполнявший обязанности главы Комитета после отставки Владимира Дедюхина. По сообщению ИА «Интерфакс», новое назначение стало неожиданностью даже для самого Владимира Антонова. Впрочем, губернаторский выбор вполне

объясним – за время работы в администрации Центрального района Владимир Антонов внес немалый вклад в благоустройство и развитие бизнес-инфраструктуры территорий. Напомним: именно при Антонове в районе была построена первая пешеходная зона на Малой Садовой улице, вымощен гранитом Невский проспект, активными темпами пошло расселение коммуналок. Интересно, что Владимир Антонов станет уже вторым железнодорожником по образованию, занявшим кресло председателя КБДХ – прежний глава ведомства Владимир Дедюхин также закончил ЛИИЖТ.

Зоя Шпаныко

## СПРАВКА

Владимир Степанович Антонов родился 6 февраля 1946 года в Ленинграде. В 1982 году окончил ЛИИЖТ. До 1984 года работал на Октябрьской железной дороге. С 1984 года – главный инженер ПО «Невские зори», далее – секретарь парткома там же. С 1989 года – заместитель председателя исполкома Смольнинского райсовета народных депутатов, с 1991 года – председатель Смольнинского исполкома. С октября 1995 года – глава администрации Центрального района Петербурга.

## Реестр полнится недвижимостью

О необходимости учесть всю собственность Петербурга говорят давно. Однако только в 2001 году был принят закон «О Реестре собственности Санкт-Петербурга (Часть 1. Недвижимое имущество)». За три с половиной года удалось учесть 512332 объекта недвижимости.

Вместе с тем, формирование Реестра в полном объеме не завершено. Это связано с отсутствием технического и кадастрового учета некоторых объектов, с неправильным оформлением правоустанавливающих документов. Около 900 объектов не имеют государственной регистрации, а 1780 учтены в Реестре, как бесхозные. А на полное оформление Реестра остается только год. С января 2006 года вступает в силу вторая часть закона – «Движимое имущество». Председатель КУГИ

Игорь Метельский недоволен работой по внесению недвижимости в Реестр своих коллег из комитетов, управлений и районных администраций. Главная претензия – в небрежном оформлении документов. Еще одна претензия главы КУГИ – почти половина и без того невеликих средств, отпущенных для проведения этой работы, до сих пор не израсходована, на что вице-губернатор Михаил Осеевский заметил: «Совершенно нет задачи любой ценой потратить деньги, тратить их надо разумно и экономно. И если вам удастся при качественном исполнении ваших государственных функций еще и сэкономить – честь вам и хвала». Единогласное решение правительства – ускорить все процедуры и завершить формирование Реестра в следующем году.

**7 декабря исполняется 39 лет  
генеральному директору ОАО «Объединение 45»  
Андрею Георгиевичу Бибикову**

Уважаемый Андрей Георгиевич!  
Примите сердечные поздравления  
и пожелания  
от коллектива сотрудников  
ОАО «Объединение 45»  
по случаю Вашего Дня рождения!



*В этот день хотелось бы отметить Ваш неоценимый вклад в развитие нашего предприятия и сказать искренние слова признательности и восхищения Вашему выдающемуся таланту руководителя. Под Вашим управлением за два года развития мы достигли высоких результатов и твердо заняли позицию лидера рынка своей продукции в регионе. На этом непростом пути главными Вашими помощниками всегда были мощная энергия, чуткость, уважение к людям, неизменная высокая требовательность к себе и личная ответственность за порученное дело.*

*Коллектив ОАО «Объединение 45» убежден, что Ваш высокий профессионализм, обширные знания и опыт будут и в дальнейшем способствовать эффективной работе нашего предприятия! Мы от всей души желаем Вам успешной профессиональной деятельности, крепкого здоровья и благополучия во всем. Пусть Вам всегда сопутствуют верность друзей и коллег, любовь родных и близких, тепло домашнего очага!*

*Пусть в Вашей жизни происходят только добрые перемены.*

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется к поздравлениям.

**Строительный еженедельник**

**Строит на радио**

**АВТОРАДИО FM 88.4**

Каждый понедельник в 21.30  
передача «Вечерний обзор»

Лич. осуществление радиовещания  
РБ N7382 от 04.09.2003

**RADIO ROKS 102 FM**

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

Лич. осуществление радиовещания  
РБ N7271 от 12.05.2003

**329-93-39**

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

**КОЛЛЕГИЯ адвокатов**

- ♦ НЕДВИЖИМОСТЬ
- ♦ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ♦ АРБИТРАЖ
- ♦ СУД

А также любые услуги физическим лицам

**Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120**

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

**1**

**2**

**3**

**4**

**Вывоз и утилизация** строительных отходов

**Переработка** строительных отходов, производство вторичных строительных материалов

**198095, Санкт-Петербург**  
**ул. М. Говорова, д. 37**  
**Тел.: 334-3535, 252-7955**  
**E-mail: mail@terminator.com.ru**  
**www.terminator.com.ru**

## КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

## Сделаем город красивым

Первые наградные знаки «За заботу о красоте города» губернатор Санкт-Петербурга вручила победителям конкурса «Город в твоих руках». Маргарита Асташевская на куче мусора в своем дворе (улица Ленсовета, дом 66) разбила клумбу. Алла Сокол превратила крышу собственного кооперативного дома на Пулковской улице в сад. Юрий Хабаров расписал стены своего подъезда в доме 5 по Товарищескому проспекту сказочными картинками, да так здорово, что подростки перестали на лестнице мусорить, курить и распивать пиво. Но больше всех отличилась Рано Васильева, которая своими руками построила детскую площадку во дворе дома 4 по Дачному проспекту, и совместно с единомышленниками собирается возвести еще 15 подобных сооружений.

## Совет национальностей...

...сформирован при Правительстве Санкт-Петербурга на минувшей неделе. Называется он Консультативный совет по делам национально-культурных объединений. В его составе 35 человек: руководители отраслевых комитетов, председатели общественных национальных организаций, представители силовых структур. Губернатор Валентина Матвиенко дала указание в ближайшее время подобрать здание для размещения Дома национальностей. В нашем городе проживают люди порядка 130 национальностей, сосредоточены многообразные культуры и религии, но до сих пор не было организации, которая бы решала национальные проблемы. Перед новым органом ставится задача разработать Концепцию национальной политики Санкт-Петербурга. Для пропаганды национальной деятельности планируется создать телевизионную передачу и печатный информационный орган.

## Монетизация – с декабря

Для того чтобы облегчить людям переход к новой жизни без льгот, Президент России Владимир Путин принял решение выплатить январское пособие по возмещению льгот в декабре. Правительство Санкт-Петербурга решило не отставать и сделать то же самое. Тем более, что бюджет нынешнего года позволяет провести выплаты абсолютно безболезненно. Итак, 157 млн 712 тыс. рублей городские льготники получат уже в декабре нынешнего года. Интересно, а январские суммы отнесут к экономии, или льготники и дальше будут получать выплаты месяцем раньше?

## Заплатили налоги

В рамках программы «Лучшие налогоплательщики Санкт-Петербурга» два подразделения городского правительства – Комитет финансов и КЭРПГиТ – провели семинар, на котором доходчиво и просто поведали о бюджетном процессе, рассказали о государственном долге Санкт-Петербурга и назвали 10 предприятий, являющихся самыми правильными налогоплательщиками (вместе они дают 15 процентов доходов бюджета). Это: пивоваренная компания «Балтика», Северо-Западное отделение компании «Мегафон», Октябрьская Железная дорога, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», компания «Телеком-XXI» (филиал МТС), фабрика «Петро», выпускающая табачные изделия, ОАО «Адмиралтейские верфи», Пивоварня «Хейнекен», ОАО «Ленэнерго» и ГУП «Метрополитен Санкт-Петербурга». Благодаря таким компаниям, бюджет города на следующий год вырос до \$4 млрд, что значительно превышает бюджет Грузии и сопоставимо с бюджетом Казахстана!

# Пешком по городу

## Утверждена Концепция развития пешеходных зон

Поставив перед собой цель – резко повысить инвестиционную и туристическую привлекательность Петербурга, еще в начале нынешнего года городское правительство поручило разработать Концепцию развития исторического центра. За дело взялись КБДХ и КГА.

Итог их почти годовой работы был представлен высокому собранию в минувший вторник. Разработчики «Концепции развития пешеходных территорий исторического центра Санкт-Петербурга» пытались сохранить градостроительную и архитектурную целостность города, подчеркнуть красоту исторических памятников и создать зоны отдыха, в которых горожане и гости могли бы приятно провести время, опустошить кошельки и получить массу удовольствия. Забыли только про общественные туалеты, но тут члены правительства проектантов поправили и велели обязательно эти объекты включить.

## Что? Где? Почему?

Каким же мы увидим наш город в недалеком (Концепцию планируется реализовать до 2010 года) будущем? В нее включена вся территория исторического центра – «кусок» размером 25 кв. километров между мостами Лейтенанта Шмидта и Троицким. В Центральном районе планируется в дополнение к уже имеющимся создать еще шесть пешеходных зон: «Музейный Петербург», «Таврическая», «Невская», «Привокзальная», «Центральная» и «Садовая». В Адмиралтейском – четыре: «Петербург Достоевского», «Витебская», «Театральная» и в районе Сенной площади – «Садовая». По две зоны будут созданы в Василеостровском и Петроградском районах. Причем в Петроградском пешеходная зона займет огромную территорию, включающую в себя

Петропавловскую крепость, Александровский парк и прилегающие к ним жилые кварталы.

В работы по созданию пешеходных территорий повышенной комфортности включены мощение тротуаров плиткой, озеленение, строительные и реставрационные работы в зданиях, попавших в зону, установка малых архитектурных форм. Планируется: замостить плиткой 430 тыс. кв. метров, озеленить 122 тыс. кв. метров, а на 16 тыс. кв. метров построить современные парковки для личного автотранспорта. Приблизительная стоимость (точная будет после разработки проектно-сметной документации) всех работ составит 10–11 млрд рублей. Понятно, что в ценах нынешнего года. То есть к окончанию работ стоимость вполне может увеличиться в значное количество раз. На этих территориях будет открыты кафе и рестораны на 2700 посадочных мест, построено более 300 тыс. кв. метров офисных площадей и более 400 тыс. кв. метров жилья.

## Зона инвестиций

Созданием пешеходных зон правительство планирует решить такие острые проблемы, как загрязненность атмосферы центральной части города. Сегодня из-за автомобильных выбросов, по мнению чиновников, разрушаются фундаменты, облезает краска с фасадов зданий, центр перегружен автотранспортом, что негативно влияет на исторические памятники. Опыт функционирования первых пешеходных зон, появившихся в нашем



городе в конце прошлого века, позволяет правительству надеяться на то, что инвестиционная привлекательность благоустроенных кварталов резко возрастет. Например, на Малой Конюшенной после благоустройства было расселено 288 семей из коммунальных квартир, товарооборот возрос в 10 раз. Только за 10 месяцев нынешнего года в благоустроенных дворах Невского проспекта расселена 51 коммуналка. По мнению руководителей города, создание пешеходных территорий повышенной комфортности привлечет в город порядка 10–12 млн туристов.

## Мысли вслух

Все выступающие высоко оценили Концепцию. С критикой выступил только один человек – депутат Законодательного собрания Александр Редько. Он попросил обратить внимание на некачественное мощение улиц, которое проводится без дренажных работ и вызывает разрушение фундаментов зданий, на отсутствие в этих зонах урн и общественных туалетов. Депутата обеспокоило также то, что благоустривая центр, власть забывает об уникальных окраинах. В пример он

привел Суздальские озера, где планировалось построить деревню художников – своеобразный петербургский Монмартр, который смог бы привлечь туристов, но до дела руки так и не дошли.

Подводя итог обсуждению, Валентина Матвиенко сказала: «Концепция сделана очень хорошо, идеологически проработана, выстроена. В ее поддержку высказано достаточно аргументов. Петербург – уникальный город. И подходить к нему нужно бережно, не забывая об эстетике». Губернатор подчеркнула, что работы должны вестись комплексно: «вот сделали Большую Московскую и Правды. Замечательно. А зайдя во дворы – там военный полигон. Такого быть не должно в принципе». На следующий год будет разрабатываться проектно-сметная документация по всем 14 зонам сразу. Планируется также провести конкурсы на художественно-эстетическое оформление зон. И еще одна мысль посетила нашего губернатора, что неплохо было бы разработать и столь же идеологически обоснованную программу озеленения города. КБДХ предложено такую программу разработать и вынести на обсуждение в марте следующего года.

# Не дешево, зато по-честному

## предлагает жить петербуржцам наше правительство

Петербургцы живут гораздо лучше, чем москвичи. У нас тарифы на электроэнергию и тепло на 13 процентов ниже, за наземный транспорт мы платим меньше на 43 процента, а метро у нас дешевле на 25 процентов. Поэтому не грех слегка подтянуться к жителям столицы. Со следующего года все вышеуказанные тарифы вырастут. Впрочем, об этом мы уже неоднократно писали. Повторимся еще раз.

С января 2005 года мы будем платить за электроэнергию 1 рубль 2 копейки за квт/час, за тепло – 382 рубля за Гкал, водоснабжение – 105 рублей с человека в месяц, проезд на транспорте вырастет до 10 рублей. Единый проездной будет стоить 600 рублей, студенческий – 300, а ученический – 150. Проценты удорожания посчитайте сами. По мнению председателя КЭРПГиТ Владимира Бланка, предельное отклонение тарифа не должно превышать

прогноз темпов инфляции. Такой прогноз по Санкт-Петербургу на следующий год – 12 процентов. При этом энергия подорожает на 13, тепло – на 16, вода – на 23, транспорт – на 25 процентов. Единый билет станет дороже на 40 процентов, студенческий – на 100, а детский – на 150.

Такой рост тарифов чиновники городского правительства оправдывают резким повышением стоимости горячего (оно стало дороже на 80 процентов), и обещают компенсировать оплату коммунальных услуг тем, у кого этот платеж превышает 22 процента от дохода семьи. На эти цели в бюджет заложено 800 млн рублей. При этом господа руководители забывают, что такая компенсация полагается не всем. К примеру, один из взрослых членов семьи не работает – компенсация не положена, даже если среднедушевой доход значительно меньше прожиточного минимума. Или нерадивый муж скрывается,

не платит алименты – опять не полагается: найдите, заставьте платить, а уж потом мы подумаем. Таких семей в городе, я полагаю, немало. И им придется платить по полной. Удивляет и еще один принцип: сравнивая расходы петербуржцев и москвичей, забывают сравнить доходы. А между тем, прожиточный уровень в Москве на одного работающего, по словам профсоюзного лидера Вадима Кондратенкова, составляет 5800 рублей, а у нас – 3200, средняя заработная плата там 14 тыс. рублей, а у нас – около 8 тыс., то есть зарабатывают москвичи процентов на 60 больше. А платят больше только на 10–15 процентов. Так может быть, нам сначала по доходам подтянуться до столичных жителей, а уже потом и расходы наращивать?

Конечно, хочется жить в красивом и ухоженном городе. Понятно, что на это нужны средства. Но до каких пор их будут искать в наших карманах?

**«Союзпетрострой» РЕКОМЕНДУЕТ**

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

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпетростроя».

Тел.: 273-12-38, 273-52-43, 275-48-89.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

# Законы приходят и... уходят

В канун юбилея – 10-летия Законодательного собрания депутаты, похоже, так расслабились, что на последнем заседании временами исчезали из зала целыми фракциями. Председательствующему с трудом удавалось заставить их вернуться на свои рабочие места. Тем не менее, без лишних споров они сумели рассмотреть 32 вопроса из повестки дня, принять ряд важных законов и отклонить очередную порцию «строительных законопроектов».

Справедливости ради стоит отметить, что с утра депутаты были на месте: народные избранники почтили память тов. Кирова, трагически погибшего 70 лет назад на своем посту в Смольном. Согласились они с двумя протестами прокурора по ранее принятым документам, да и в целом были более чем сговорчивы, рассматривая законопроекты, инициированные исполнительной властью.

## У матросов нет вопросов

Как и предсказывал «Строительный Еженедельник», парламентарии решили «не напрягаться» с подготовкой хоть каких-то поправок к губернаторскому законопроекту «О тарифах и ставках на коммунальные услуги водоснабжения и канализации, предоставляемые населению Санкт-Петербурга», и 29 голосами против трех при одном воздержавшемся приняли закон в целом. При этом, как стало известно нашему корреспонденту, председатель комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Михаил Амосов, возмущенный тем, что законопроект о тарифах был рассмотрен в первом чтении до того, как его планировалось обсудить на заседании комиссии, вообще отказался работать с этим документом. Нет никаких сомнений, что принятый закон подпишет в ближайшее время губернатор.

Ни одной поправки депутаты не подали во время вторичного обсуждения законопроекта «О внесении дополнений в закон «О налоговых льготах», также инициированного чиновниками городского правительства, перешли к третьему чтению и 32 голосами приняли его в целом. В соответствии с принятым законом, инвесторы, планирующие вложить в экономику Петербурга более 150 млн рублей, получат льготы по налогу на прибыль и налогу на имущество организаций (см. «Строительный Еженедельник» №44 за 2004 год).

## ЖСК уравнили в правах

Необычная ситуация сложилась после того, как губернатор наложила вето на закон «О внесении изменений в закон «О налоге на имущество организаций» и в закон «О налоговых льготах», принятый депутатами в апреле 2004 года. Как выяснилось, после принятия на федеральном уровне нормы по исключению положения об освобождении ЖК и ЖСК от уплаты налога на имущество в части жилых помещений, члены кооперативов и ТСЖ должны пла-



В середине дня фракция «Единая Россия» временно исчезла из Большого зала

тить налог по рыночной стоимости своих квартир, что увеличило сумму налога на имущество в 20 раз (см. «Строительный Еженедельник» №42 за 2004 год). Депутаты смогли убедить губернатора отозвать вето, чтобы документ вернулся в Мариинский дворец с двумя существенными поправками. В соответствии с ними, от уплаты налога на имущество освобождаются ТСЖ, ЖК и ЖСК как в отношении жилых помещений, так и общего имущества дома, используемого для его эксплуатации. Депутат Алексей Белоусов так прокомментировал принятое нововведение: «Принятый в таком виде закон призван уравнивать налоговое бремя в уже существующих кооперативах с теми, в которых паевой взнос еще не выплачен». Принятый в новой редакции 39 голосами закон направлен в Смольный и в скором времени будет подписан губернатором. Есть правда одно «но». Дело в том, что процедура по отзыву прежнего вето не приветствуется регламентом. Как пояснила руководитель Юридического управления Собрания Светлана Коновалова, документ может быть принят по процедуре его принятия. Правда, судя по тому, что три принятых в подобных обстоятельствах городских закона успешно действуют, это маловероятно.

## Льготы компенсируют

Позаботились депутаты и о предварительных выплатах тем категориям граждан, замена льгот которым денежными компенсациями будет проводиться из городского бюджета. Несмотря на то, что сие нововведение коснется их только в январе 2005 года, принято решение первую выплату

сделать в декабре. С этой целью губернатор Валентина Матвиенко вынесла на рассмотрение Законодательного собрания законопроект «О внесении изменений в закон «О бюджете Санкт-Петербурга на 2004 год», в соответствии с которым 157 млн рублей от поступивших налогов на прибыль и имущество организаций досрочно будут выплачены труженикам тыла, пенсионерам, ветеранам труда и реабилитированным лицам (именно эти категории будут получать выплаты из местного бюджета, остальные льготники – из федерального) уже до конца декабря. Депутаты без лишних слов приняли законопроект в первом чтении, и уже на следующем заседании он, скорее всего, будет принят в целом.

Еще одним социальным документом озаботились депутаты ЗС: они обсудили поправки к законопроекту «О предоставлении гражданам в Санкт-Петербурге субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг», в соответствии с которыми планируется предоставлять горожанам срок на погашение возникших задолженностей по квартплате, если они берут на себя четкие обязательства соблюдать назначенный график погашения долгов. «Поможем петербуржцам расплатиться с долгами», – призвал автор поправки Михаил Амосов, и коллеги-депутаты вняли его призыву.

## Уточнили термины

В окончательной редакции принят закон «О внесении изменений в закон «Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге», регламентирующий систему штрафов за нарушение правил эксплуатации мостов и набереж-

ных в городе, а также за неподчинение законным требованиям должностного лица, ответственного за безопасность при разводке мостов. В соответствии с принятой поправкой термин «физические лица» заменен на термин «граждане». «Граждане» за указанные нарушения будут штрафовать на сумму от 15 до 20 МРОТ. Должностные лица могут быть оштрафованы на сумму от 35 до 40 МРОТ, а юридические лица – от 300 до 500 МРОТ.

Также в целом принят законопроект «О внесении изменения в закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», автор которого – Игорь Михайлов. Документ уточняет понятие «инвесторы», добавляя к ним органы самоуправления и иностранных субъектов предпринимательской деятельности.

## Опять отклонили

В пятом часу депутаты добрались до двух важных для строительного сообщества законов, даже несмотря на то, что в зале не было их автора – депутата Игоря Артемьева. Законопроект «О внесении изменений и дополнений в закон «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга» предполагал существенное видоизменение основного текста. Депутат намеревался дополнить его пунктом о том, что общественные слушания могут проводиться только в том случае, когда граждане, зарегистрированные по месту жительства в домах, удаленных не более чем на 50 метров от объекта градостроительного решения, соберут подписные листы «с требованием проведения общественного обсуждения за подписью не менее 1 тыс. граждан, достигших 18-летнего возраста и зарегистрированных по месту жительства в этих домах». А если процедура будет нарушена, то слушания нельзя проводить.

Данный законопроект не нашел сторонников еще на заседании комиссии по городскому хозяйству под председательством Михаила Амосова, о чем тот доложил коллегам. И они его поняли. Документ был отклонен, так как за него отдал голос только один депутат.

Аналогичным образом поступили парламентарии со вторым законопроектом отсутствующего Игоря Артемьева. В этом документе он пытался смягчить запреты для строителей на вырубку деревьев. За этот документ не проголосовал никто. Отклонив два законопроекта, депутаты окончательно исчерпали свои силы и закрыли заседание.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

## ГРЯДУЩИЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ

### Впереди выборы

Законопроект Игоря Артемьева «О внесении изменений в закон «О выборах депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга» устанавливает порядок подготовки и проведения выборов в городской парламент. Появление документа вызвано необходимостью унификации регионального и федерального законодательства. Законопроект определяет порядок назначения выборов и составления списков избирателей, статус избирательных комиссий, порядок выдвижения и регистрации списков кандидатов от избирательных объединений и другие условия.

### По назначению

Алексей Белоусов разработал документ «О внесении изменений и дополнений в закон «О целевом бюджетном фонде развития инфраструктуры Санкт-Петербурга». Автор законопроекта считает, что большая часть средств фонда расходуется не по прямому назначению. Так, по его оценкам, в 2003 году на развитие инженерных сетей, строительство и реконструкцию головных сооружений потрачено только половина средств, выделенных на эти цели целевым назначением. Депутат предлагает законодательно закрепить следующие нормы расходования денег: 50 процентов средств фонда направляется на финансирование инженерной подготовки участков, подлежащих застройке, и участков, занимаемых подлежащими реконструкции объектами недвижимости; на проектирование, строительство и реконструкцию инженерных сетей и головных сооружений – 30 процентов; на благоустройство территорий, расположенных в непосредственной близости от стройплощадок – 20 процентов.

### Фонд для центра

Тот же Алексей Белоусов внес на рассмотрение Собрания проект закона «О целевом бюджетном фонде по содержанию объектов государственного жилищного фонда, расположенных на территории исторического центра Санкт-Петербурга». Предлагается, что фонд будет сформирован за счет поступлений от сдачи в аренду или от передачи в залог либо в доверительное управление объектов недвижимости, расположенных в районах исторического центра (Центральный, Петроградский, Василеостровский, Адмиралтейский районы), от платных услуг, оказываемых государственными учреждениями, находящимися в историческом центре и иных доходов. Деньги планируется расходовать на ремонт и содержание межквартирных лестничных клеток, лестниц, лифтов, лифтовых шахт, коридоров, крыш, технических этажей и подвалов, несущих и других конструкций жилых домов центральной части города. Объем доходов и расходов фонда предлагается утверждать ежегодно законом о бюджете Санкт-Петербурга на очередной финансовый год.

### Искупаемые под контроль

Валентина Матвиенко предложила депутатам рассмотреть проект закона «О разработке месторождений общераспространенных полезных ископаемых на территории Санкт-Петербурга». В соответствии с проектом предоставление в пользование участков недр осуществляется по результатам конкурса или аукциона, решение по которым принимается городским правительством. Выделение участков осуществляется на основании государственной экспертизы запасов полезных ископаемых. Право пользования участками оформляется лицензией. Документ разработан в соответствии с законом РФ «О недрах».

**ИВИ** МЕЖДУНАРОДНЫЙ БАНКОВСКИЙ ИНСТИТУТ  
лицензия Министерства образования РФ №24-0940 от 13.06.02  
191023, Санкт-Петербург, Невский пр., 58

**Образовательный центр управления проектами**

Руководителю, менеджеру, специалисту

**МНОГОУРОВНЕВАЯ ПОДГОТОВКА СПЕЦИАЛИСТОВ**

**УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ**

- Методология и информационная технология управления проектами в среде MS Project
- Управление бюджетом, рисками, командой проекта
- Оценка эффективности инвестиционных проектов
- Корпоративное управление проектами
- Правовое обеспечение проекта

Документы государственного образца  
*Международный сертификат*

**т. 314-33-10, т./ф. 117-60-44**  
<http://www.ibi.spb.ru> E-mail: [pm@ibi.metrocom.ru](mailto:pm@ibi.metrocom.ru)

# «Музей Плаза» обрел архитектора

На минувшей неделе завершился конкурс на лучший архитектурный проект строительства многофункционального комплекса «Музей Плаза» на территории музейно-паркового ансамбля Михайловского сада. Инициатором конкурса и идеи строительства выступила «Корпорация С», на которую в последнее время обрушилась вся мощь общественного мнения.

Победителем конкурса стало ЗАО «Архитектурное бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры». Его проект еще не прошел согласования на уровне городского правительства и федерально-го центра, но уже вызвал неодобрение большой части горожан, которые считают неприемлемым в рамках проекта строительство жилого дома в центре музейного комплекса (см. «Строительный Еженедельник» №45 за 2004 год).

Напомним, что по замыслу «Корпорации С» на участке в 0,5 га с южной стороны здания Этнографического музея предполагается построить фондохранилище площадью 3500 кв. метров, выставочные помещения для Русского музея площадью 1 тыс. кв. метров, новые производственные мастерские для театра оперы и балета имени М.П. Мусоргского площадью 2 тыс. кв. метров, а также жилой комплекс площадью около 7 тыс. кв. метров. По оценкам экспертов, инвестиции в проект составят около \$18 млн, не считая затрат на возведение жилья.

## Тонущие экспонаты

«Сегодня нам просто негде хранить свои экспонаты», – говорит директор Этнографического музея Владимир Грусман.

Все 300 тыс. экспонатов складываются в музейном подвале. Постоянная сырость и плохое кондиционирование крайне отрицательно сказываются на их сохранности. При этом они в любой момент могут быть уничтожены. «При подъеме воды в Неве подвал частично затопливается, и наши сотрудники вынуждены на руках переносить экспонаты с места на место», – жалуется директор музея. По его словам, только строительство фондохранилища позволит решить эту проблему.

А вот Министерство культуры, в ведении которого находится музей, помочь ему не в состоянии. Причина банальна: нет денег. Поэтому было принято решение искать инвестора.

Президент «Корпорации С» Василий Сопромадзе еще три года назад предложил помочь решить проблему с постройкой фондохранилища. Естественно, не в порядке благотворительности. От 50 до 60 процентов помещений нового корпуса должны отойти под элитные квартиры. Фондохранилище же в итоге станет частью многофункционального комплекса, который будет носить громкое название «Музей Плаза». Только так, считает г-н Сопромадзе, можно будет окупить этот весьма затратный для его фирмы проект.



В то время как Василий Сопромадзе, генеральный директор «Корпорации С», рассказывает о достоинствах своего проекта, на улице против этого проекта активно протестуют

«По нашим предварительным подсчетам, затраты на «социальную нагрузку», связанную с переносом театральных мастерских, составят не менее \$15 млн», – поясняет Василий Сопромадзе. Понятно, что все это будет заложено в конечную стоимость квартир. А она будет немалой: от \$15 до \$20 тыс. за кв. метр.

## Альтернативы нет?

И Василий Сопромадзе, и Владимир Грусман опровергают муссирующиеся в последнее время слухи о том, что строительство затронет территорию Михайловского сада. «Об этом речи не идет. Все работы будут вестись только на территориях, принадлежащих Русскому музею», – утверждает директор музея. По его словам, разговоры о том, что в результате будет нарушен сложившийся в этом месте архитектурный ансамбль, также лишены оснований. «Никакого сложившегося архитектурного ансамбля здесь нет. Напро-

тив, имеет место пространственный «провал», образовавшийся из-за того, что проект архитектора Свинына, который и спроектировал здание музея, не был доведен до конца», – говорит г-н Грусман.

Руководитель дирекции Министерства культуры по строительству и реконструкции в Северо-Западном регионе Андрей Кружилин признает, что на сегодняшний день постройка таких объектов может осуществляться только на средства частных инвесторов. В то же время он не склонен давать конкретную оценку проекту. «Этот спор – «прикидочный». Мы хотим узнать мнение архитектурной общественности и сделать вывод о том, возможно ли здесь такое строительство в принципе. Окончательное же решение будет приниматься городскими властями, а затем федеральными», – говорит Андрей Кружилин.

Владимир Грусман, в свою очередь, также считает, что реализация проекта (в случае, если он будет одобрен в целом)

займет немало времени, так как придется проходить очень много согласований, прежде чем к его рассмотрению приступят в Министерстве культуры.

А Василий Сопромадзе уверен, что альтернативы этому проекту нет. «Мной ли при этой администрации, или другим человеком при другой администрации, но дом здесь будет построен. Это очевидно», – считает г-н Сопромадзе.

Вообще же привлечение частных инвестиций для строительства или реконструкции федеральных объектов в последнее время становится общей тенденцией. Напомним, что таким же образом предполагается решить проблему со строительством второй очереди Российской национальной библиотеки. Корпорация «ЛЭК» готова построить на этом месте 40-этажный жилой корпус, часть помещений которого будет передана РНБ под фондохранилище.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА, ИГОРЬ ЧЕРЕВКО



# В Петербурге стало теплее на 10 процентов

Центр Строительных Технологий «УРСА», дистрибьютер компании «УРСА Евразия» на Северо-Западе, ведущего мирового производителя современных теплоизоляционных материалов и технологий, подвел итоги работы за 2004 год. Объем продаж ЦСТ «УРСА» в уходящем году увеличился более чем в два раза, что позволило компании занять 8–10 процентов рынка по продажам теплоизоляционных материалов.



Основные направления деятельности компании в 2004 году – внедрение новаторских технологических решений, позволяющих значительно снизить себестоимость строительства, и осуществление новой маркетинговой политики.

Во многом быстрому росту объемов продаж способствовал ребрендинг, предпринятый руководством компании. Было изменено название компании: Торговый Дом «УРСА» переименовали в Центр Строительных Технологий «УРСА», что, по мнению руководства, полнее отражает специфику сегодняшней работы. Как отмечает Марина Некрасова, генеральный директор ЦСТ «УРСА», (на фото слева) основная задача, которая ставилась перед реорганизованным предприятием, – стать самым профессиональным и крупным оператором на рынке тепло- и звукоизоляционных материалов и систем. Компания «УРСА Евразия» с апреля 2004 года занимается стратегическим и операционным управлением бизнесом компании URSA в России, а также политикой

в области продаж, дистрибуции и маркетинга. Деятельность компании осуществляется на территории Российской Федерации, в странах СНГ и Балтии. До образования ООО «УРСА Евразия» компания была известна под именем ОАО «Флайдер-Чудово». Создание ООО «УРСА Евразия» знаменует собой новый качественный этап в работе компании на российском рынке теплоизоляционных материалов. Первый этап 1995–2003 годов характеризовался увеличением объемов поставок стекловолокна на российский рынок, реконструкцией завода в городе Чудово Новгородской области и строительством нового завода в Серпухове Московской области. За последний год существенно усилилось присутствие компании на региональных рынках Урала, Сибири и Поволжья: за счет новой маркетинговой стратегии расширился ассортимент предлагаемой продукции и номенклатура услуг. На 2005 год запланированы вложения в развитие производственных мощностей в размере 40 млн EURO.

Реализуя стратегию компании «УРСА Евразия» на Северо-Западе, ЦСТ «УРСА» также продвигает комплексные решения, поэтому появилось новое направление работы – развитие системы объектных продаж, включающее в себя сопровождение сделки от создания проекта будущего здания, сооружения и до момента сдачи в эксплуатацию. В результате клиент получает своевременно технически грамотную информацию, что способствует значительной экономии средств и времени, а также улучшает качество возводимых объектов.

В 2004 году компании удалось увеличить оборот в 2,5 раза, а в 2005 году планируется на 50 процентов увеличить долю материалов, сопутствующих теплоизоляции: крепежи для фасадов, облицовочные фасадные плиты, подкровельные пленки, кровельные материалы и др. В торгово-выставочном зале ЦСТ «УРСА» площадью более 1 тыс. кв. метров в широком ассортименте представлены образцы материалов и примеры основных строительных систем. Компания сотруд-

ничает с ведущими производителями отрасли, продукция которых высоко зарекомендовала себя на рынке и пользуется спросом у потребителей, а также с рядом архитектурных и проектных организаций. Партнерами компании являются ROCKWOOL(r), PAROC(r), KNAUF(r), KATEPAL(r), ONDULINE(r), BRAAS(r), «МЕТАЛЛ-ПРОФИЛЬ»(r), BALTIC TILE(r), MC BAUCHEMIE RUSSIA(r), «ТЕХНОНИКОЛЬ»(r), «ПЛАСТБУРГ»(r), VELUX(r), ARMACELL(r) и другие ведущие производители строительных материалов.

Сегодня компания ЦСТ «УРСА» предлагает своим клиентам теплоизоляционные технологии, позволяющие на 20–30 процентов снизить себестоимость строительных объектов и усовершенствовать технические характеристики конструкций.

Еще одним важным направлением является развитие консультационно-образовательного центра. В центре разработаны обучающие программы для разных целевых аудиторий. Ежегодно специалисты компании проводят более 40 семинаров и круглых столов для специалистов в обла-

сти строительных технологий. По словам Марины Некрасовой, ужесточение теплотехнических норм требует профессионального подхода со стороны специалистов, работающих на строительном рынке, в том числе и осуществляющих продажи. К сожалению, на рынке труда мало настоящих профессионалов, имеющих необходимые знания, и именно поэтому обучение приобретает столь большое значение. Слушателями семинаров являются строительные организации, студенты специализированных учебных заведений, архитекторы и торговые организации.

В 2005 году компания ЦСТ «УРСА» намерена занять более 15 процентов рынка продаж теплоизоляционных материалов. Кроме того, планируется работа более чем на 200 объектах жилой и коммерческой недвижимости, включая проектирование и монтаж систем вентилируемых фасадов, скатных и плоских кровель, а также развитие нового направления – проектирование и строительство коттеджей.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

Виктор Лебедев, вице–президент по развитию корпорации «Строймонтаж»:

# Мы в ответе за город...

– В этом году корпорация отмечает свое десятилетие, чем знаменательны для Вас эти годы?

– Прежде всего, ежедневным общением с компетентными энергичными руководителями и сотрудниками, а также возможностью реализовать свой потенциал, добиться карьерного роста. В течение шести лет работы в компании довелось решать вопросы юридического сопровождения деятельности предприятия, формирования юридического отдела, создания новой структуры – департамента развития.

В 2002 году руководством компании было принято решение о внесении изменений в структуру управления компании, в результате чего был создан Центр по развитию инвестиционных проектов (ЦРИП) и отдел стратегического планирования. Сейчас ЦРИП обеспечивает корпорацию земельными участками для строительства жилья на 2005–2008 годы.

– Какую перспективу Вы видите здесь для департамента и для корпорации и что должны, по Вашему мнению, сделать город?

– За последний год кардинально изменился механизм получения и оформления прав на земельные участки под застройку. Решение о переходе к системе торгов, конечно же, своевременное и современное. Другое дело, что для вверенного мне подразделения, да и лично для меня, это добавило хлопот. Пришлось вносить коррективы в систему расчетов экономической эффективности проектов, более тщательно и даже избирательно подходить к выбору земельных участков. Но нас это нисколько не смущает. Корпорация готова к участию в торгах. Единственное пожелание к правительству города – максимально быстро перейти к системе торгов по полному пакету, хотя мы понимаем, что и чиновникам, особенно Комитета по строительству, приходится непросто.

– В городе в 2003 году введено около 1,8 млн кв. метров жилья, на текущий год является план в 2 млн кв. метров. Дальше – больше. Вы считаете, это реально?

– В настоящее время для строителей города не самые лучшие времена в связи с существенным ростом затрат на строительство с одной стороны, и стабилизацией цен на жилье – с другой. Тем не менее, заявленные цифры ввода жилья на 2003 и 2004 годы вполне реальны. Другое дело, что с освоением новых земельных участков нет полной ясности ввиду введения новой системы торгов. Само строительство имеет некую цикличность и инертность, и проблемы сегодняшнего дня будут сказываться позже. Кроме того, вызывает беспокойство назревающий дефицит финансирования строительства. Жесткая позиция банков по отношению к кредитованию застройщиков может существенным образом сказаться на формировании адресной программы будущих лет, что повлечет за собой уменьшение количества вводимых объектов.

– Как Вы относитесь к проблеме уплотнительной застройки?

– Сам термин «уплотнительная застройка» мне не очень нравится. Таким огульным термином сводится все в одно. Если посмотреть на те земельные участки, которые находятся внутри квартала, и посмотреть, в каком они состоянии находятся, то всегда есть две стороны одной медали. Где-то, наверное, действительно все складывается не очень хорошо. Застройщики действительно иногда не смотрят ни на что и пытаются выжать из каждого метра земли свою выгоду. Это неправильно, поскольку мы не только строители, но и жители этого города, и должны более ответственно подходить к своей работе. Но, с другой стороны, многие земельные участки действительно захлаплены и загажены. И если никто на них ничего не делает, то, наверное, можно и нужно его застраивать.

Весь вопрос – как. Для этого есть КГА, надзирающие органы. Всегда

В начале прошлого века, во время освоения новых земель и золотых приисков на Клондайке, наибольшим уважением пользовались те первопроходцы, кто не только хорошо разбирался в золотоносных участках и был осведомлен о предстоящем их распределении, но и умел быстро бегать, чтобы первым воткнуть колышек со своей фамилией в делянку (клэйм). Далее старатель разрабатывал участок и либо становился богачом, либо – при неудачно выбранном месте – прогорал.

На строительном рынке Санкт-Петербурга сегодня тоже приходится и информацию об участке собирать, и немало побегать по инстанциям, дабы получить свой «клэйм» под застройку. Результаты освоения участка также неоднозначны, несут в себе большую долю риска для строителей.

Виктор Лебедев, вице–президент по развитию корпорации «Строймонтаж», именно тот человек, который «клэймит» участки для компании и который должен избежать риска при их освоении.



можно найти компромисс. К каждому вопросу нужно подходить дифференцированно, взвешенно. Если есть детская площадка, то мы, «Строймонтаж», никогда на такие участки не кидаемся, понимаем, что это сразу конфликт и противоречия не только с городом, но и со здравым смыслом. Однако есть масса пустырей, непонятных свалок внутри микрорайонов, где люди привыкли выгуливать собак и распивать спиртные напитки. Почему мы должны сохранять такие территории?

В этом плане нам очень понравилась инициатива вице-губернатора Александра Вахмистрова, который на год наложил мораторий на такие объекты и сказал, что если ТСЖ не в состоянии благоустроить территорию вокруг своего дома, тогда, наверное, ее надо застраивать. Нельзя бесконечно закрывать глаза на вопиющие факты. Надо думать и об экологии, и о безопасности граждан. Я бы к этой проблеме подходил совершенно взвешенно, спокойно, без излишней истерии.

– А как Вы относитесь к комплексной застройке?

– Тут даже спорить не о чем. Город должен развиваться комплексно. Спорить здесь можно только с точки зрения архитектуры. Но в целом у комплексного развития масса очевидных плюсов. И

наша корпорация, и другие компании неоднократно обращались в Смольный с инициативой рассмотреть возможность выставления на торги именно кварталов, свободных на сегодняшний день. Наверное, такие территории не потянут мелкие компании. Но в городе найдется 5–10 организаций, которые в состоянии взять на себя разработку квартальной застройки. Думаю, правительство должно вернуться к этому вопросу.

– Насколько значителен резерв «пятаков» под застройку, полученных ранее корпорацией «Строймонтаж», и на какой период они могут обеспечить нормальную деятельность по строительству жилья? Испытываете ли вы уже сейчас дефицит земельных участков, способный повлиять на объемы сдачи жилья в 2006–2007 годах?

– В этих условиях «Строймонтаж» позаботился об увеличении объемов собственного строительства, расширения географии объектов, росте качества возводимых домов. Мы ставим задачу контролировать не менее 10 процентов рынка, и те проекты, которые сегодня лежат в основе нашей адресной программы, позволяют стремиться к этому.

Сегодня в стадии проектирования и строительства находится 14 объектов жилой недвижимости общей площадью 444 002 кв. метра. В течение 2004 –

первой половины 2005 годов компания приобретет право на проектирование и строительство нескольких объектов. Так что ни о каком дефиците земельных участков речи нет.

– Как вы относитесь к ограничениям по зональности, а также этажности в разных зонах?

– Наш город ни в чем не уступает европейским столицам. И развиваться Петербург должен в соответствии с общеевропейскими тенденциями. В рамках Генплана, интегрированного в европейскую архитектуру и застроенность, надо определить зоны, где и что мы строим. Не огульно – 40–20 мест по всему городу – а, может быть, более предметно. Наша болевая точка – это Выборгская набережная, которой мы занимаемся на протяжении последних пяти лет. Был разработан проект развития этой набережной, показан на МРПМ, вызвал восторг и одобрение у всех. Но что мы сегодня видим: разруха, мнимые памятники архитектуры, какие-то непонятные трубы и облупившиеся здания, сданные в аренду фирмам. На наш взгляд, при волевом решении властей города, петербургские строители способны за короткий срок преобразить эту часть города, создать нормальную среду не только для комфортного проживания, но и для развития бизнеса.

– Ситуация в городе как-то связана с выходом корпорации на рынки Москвы и Парижа?

– Конечно. Бизнес всегда старается найти более комфортную среду для существования. Компании нужно развиваться, мы не можем и не имеем права терять ни одного дня. У нас трудовой коллектив, исчисляемый уже сотнями людей. Каждый день остановки – это уже минус. Такая идеология в «Строймонтаже». Так мы сначала вышли в Москву, и сегодня мы единственная компания из Петербурга, которая закрепились на рынке Москвы и входит в десятку мощных застройщиков столицы, реализует амбициозный проект по строительству крупнейшего здания Европы – башни «Федерация» в деловом центре «Москва-сити».

Выход на французский строительный рынок – это еще одна интереснейшая страница в десятилетней биографии корпорации «Строймонтаж». Честолобие, трезвый расчет и уверенность в собственных силах позволяют нам говорить о том, что в 2005 году во Франции будет залит первый куб бетона в наш первый французский объект и первая французская семья приобретет квартиру у петербургских строителей в Париже!



БЕСЕДОВАЛ ЮРИЙ КУПИН

Лич. ГС–1–77–01–27–0–7810175121–006994–1  
от 21.11.2002 Госстрой РФ

# Страховать строительные риски

или работать по старинке — об этом шла речь на круглом столе, объединившем страховщиков и строителей

Новый общественно-политический строй — капитализм, который мы с таким упорством пытаемся построить вот уже пятнадцатый год, требует иного отношения ко многим жизненным ценностям, в том числе к страхованию, одной из тех отраслей, которая в советское время считалась лишней.

Сегодня мы уже свыклись с мыслью о необходимости обязательного медицинского страхования. С трудом, но все-таки внедряется в сознание страхование автогражданской ответственности. Впереди — обязательное страхование жилья, которое также будет запущено законодательно. Вместе с тем, весь цивилизованный мир без страховки шага не делает. И активно внедряющийся в последнее время в нашу жизнь страховой бизнес говорит о нашем продвижении к цивилизованному сообществу.

В середине ноября в нашем городе состоялось «III страховое и перестраховочное randevu», большая часть которого посвящалась страхованию банковской и иной финансовой деятельности. А неделю назад в пресс-центре ИА «Росбалт» в рамках проекта «Новые пространства страхования» состоялся круглый стол «Страхование строительного-монтажных работ и ответственности строительных организаций».

Страховая защита строителей — это не только решение имущественных проблем застройщиков, но и гарантии всем нам, рядовым гражданам в получении помощи в случае, если по вине строителей у нас возникнут проблемы. Риски при строительстве высоки, в последние годы особенно часто происходят крупные аварии, несчастные случаи и другие происшествия: обрушилась постройка, упал башенный кран, соседний дом дал трещину... Только краны за последние два года падали пять раз.

## Страховщики — «за»

Вместе с тем, строители страховать свои риски не спешат. Прежде всего это связано с тем, что до последнего времени жилье строили, как правило, на средства дольщиков и было распространено мнение, что последние не станут предъявлять пре-

тензии страховщикам, а значит нет необходимости что-то страховать.

По словам заместителя генерального директора страховой компании «Прогресс-Нева» Александра Потитова, «толчком к страхованию строителями профессиональных рисков стало строительство Кольцевой автомобильной дороги (КАД) вокруг Санкт-Петербурга. До 2000 года говорить о страховании рисков со стороны строительных компаний просто не приходилось. За последние два-три года этот сектор сделал большой рывок вперед, демонстрируя ежегодно практически двукратный рост». Страховщик прогнозирует, что в ближайшие годы страхование строительных рисков будет наиболее динамичным сектором отрасли. Именно поэтому в страховых компаниях создаются специальные отделы, которые ведут поиск клиентов среди строителей, воспитывают у них страховую культуру, а в случае наступления страхового случая покрывают убытки, — отметил представитель компании «Прогресс-Нева».

По словам директора управления имущественного страхования юридических лиц СК «Росгосстрах-Северо-Запад» Дмитрия Куксинского, уже сегодня подрядные работы с участием иностранных инвестиций без договоров о страховании в городе не осуществляются вовсе. А вот при проведении работ с участием «местного» капитала страховать риски строители не считают нужным. Страховщик привел в пример ситуацию, когда страхование сэкономило значительные средства: на Невском проспекте, дом 11, произошла авария на месте проведения строительных работ. Прорвало трубу и вода залила элитный магазин обуви, расположенный на первом этаже здания. Так как реставрационные работы были застрахованы, весь ущерб был возмещен в полном объеме. Но это исключение. Чаще строительные компании надеются на «авось».

Еще один пример положительного исхода застрахованных рисков привел начальник отдела экспертной работы и урегулирования убытков дирекции страхования строительного комплекса СК «Гефест» Михаил Ермишкин. Страховая компания «Гефест» провела крупнейшую строительную страховую выплату в России: в 2003 году выплатила 100 млн рублей компании, предоставившей специальное оборудование, повредившееся при строительстве тоннельного перехода «Лефортово» в Москве.

## Строители видят проблему

Однако несмотря на то, что и строители, и страховщики не сомневаются в необходимости страхования строительного-монтажных работ, оно, тем не менее, в этой отрасли развивается с трудом. На вопрос — почему? — попытался ответить глава Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпострой» Лев Каплан. Он считает, что проблема заключена в Гражданском кодексе РФ, в котором записано, что подрядные работы в период строительства могут быть застрахованы в пользу заказчика. Могут, но не обязательно. Из-за этой нормы федерального законодательства обязательное страхование невозможно ввести и на местном уровне. К примеру, законопроект об обязательном страховании строительных работ по реконструкции исторического центра города был внесен на рассмотрение Законодательного собрания Санкт-Петербурга, но его юридическое управление, сославшись на противоречие с ГК РФ, документ отвергло.

Еще одна проблема, мешающая плодотворному сотрудничеству страховых компаний и строительного бизнеса, заключается в том, что федеральный закон позволяет страховым компаниям использовать свои резервы только на покупку ценных бумаг, но не разрешает вкладывать эти средства в строительные проекты. А строительные компании считают, что страховые фирмы могли бы использовать свои финансовые ресурсы и иначе, например инвестировать их в строительство.

Несмотря на многие проблемы, страховщики уверены, что им удастся убедить строителей в том, что страхование может быть взаимовыгодным. Например, в ка-

Апрель 2003 г.



Август 2004 г.



честве гарантии во время тендеров строительные компании могут представить договоры о застрахованных финансовых рисках дольщиков, причем не отдельно взятых, а всех, кто участвует в финансировании возведения жилого дома. Ведь времена меняются и строительным организациям Петербурга уже пора поверить в то, что страхование при возведении тех или иных объектов в городе от имущественных ущербов и несчастных случаев экономически выгодно, в первую очередь им, а не только страховым компаниям.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

# Ассоциация станет монополией?

В Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга — кадровые перестановки. На общем собрании членов, избран новый президент. Им стал руководитель корпорации «ЮРИНФО» Павел Штепан. Вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость» Вячеслав Семененко занял пост президент-электа. Впрочем, ничего экстраординарного не произошло. Переборы президента АРСП проводятся каждые два года.

Павел Штепан представил членам Ассоциации программу деятельности АРСП на ближайшие два года. В числе первоочередных задач называются: увеличение числа членов этой организации, лоббирование их интересов в городских и федеральных государственных органах, а также более активное участие в реализации различных программ в сфере недвижимости, включая ипотеку и коммерческие накопительные схемы. Таким образом, АРСП намерена расширить спектр своих услуг и поле деятельности. Новый президент АРСП считает также необходимым введение единых профессиональных правил проведения сделок для всех сегментов рынка недвижимости.

Г-н Штепан убежден, что членство в Ассоциации выгодно участникам рынка недвижимости по целому ряду причин. Главная из них — это то, что принадлежность фирмы к этой организации вызывает доверие у потребителя. А значит прибыли компании, входящей в АРСП, возрастут.

В руководстве Ассоциации не исключают

и более волевой метод воздействия на фирмы, не входящие в состав АРСП. Его должен обеспечить Закон «О саморегулируемых организациях», одобренный в первом чтении Государственной думой. Если он будет подписан президентом, то фирмы, работающие в различных сферах экономики, в том числе и на рынке недвижимости, должны будут объединиться в профессиональные сообщества. Это делается для повышения ответственности участников рынка. Павел Штепан считает, что это очень своевременный закон, так как из 80 тыс. сделок с недвижимостью, совершаемых ежегодно в Петербурге, более 10 процентов оказываются проблемными. «Сейчас в городе 2,5 тыс. квартир находятся под арестом», — говорит президент АРСП. Он считает, что Ассоциация риэлтеров как раз полностью соответствует образцу такой «саморегулирующей» профессиональной организации. «Если этот закон будет утвержден и вступит в действие, то компании-одиночки станут либо вступать в АРСП, либо уйдут с рынка», — прогнозирует г-н Штепан.

## БИОГРАФИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Президент Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга Павел Штепан родился в Ленинграде в 1955 году. Окончил Военную инженерную академию имени А.Ф. Можайского, а в 1987 году — адъюнктуру. Кандидат технических наук. В 1995 году прошел стажировку по программе Центрально- и Восточно-Европейской правовой Инициативы Американской Ассоциации Юристов (ABA/CEEL) в Вашингтоне и Спрингфилде (США), а также стажировку по Программе Юридического сообщества Англии и Уэльса в Лондоне. С 1991 года возглавляет Адвокатскую фирму «ЮРИНФОРМ-ЦЕНТР». Является председателем Совета директоров Корпорации «ЮРИНФО», вице-президентом Санкт-Петербургского Международного Коммерческого арбитража, председателем судебной палаты по спорам в сфере недвижимости и оценки, членом Американской ассоциации юристов, членом Национального совета Российской Гильдии риэлторов, председателем Комитета по ипотеке и долгосрочному финансированию РГР, сопредседателем Национального совета Межрегиональной федерации жилищных кооперативов. В 2003–2004 годах занимал пост президент-электа Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга.



Фирмы, входящие в Ассоциацию, естественно, поддерживают точку зрения ее нового президента. Их руководители считают, что деятельность АРСП, разрабатываемой и совершенствующей профессиональные стандарты, позволит сделать рынок недвижимости стабильным и безопасным для клиента.

«Введенный АРСП генеральный договор риэлтера с клиентом определяет ответственность риэлтера за неисполнение

своих обязательств», — говорит заместитель генерального директора АН «Колвэй» Александр Перфильев. Благодаря этому, считает г-н Перфильев, безопасность проведения сделки теперь гарантируется не только агентством, но и страховой компанией.

«Повышение уровня профессионального мошенничества вызывает необходимость повышать требования к деятельности участников риэлтерского бизнеса и ус-

танавливать жесткие границы, определяющие степень ответственности риэлтерской фирмы за неисполнение своих обязательств», — говорит юрист компании «Александр-Недвижимость» Оксана Шарова. Она считает, что введенное АРСП определение профответственности не только создаст условия для защиты интересов клиентов, но и позволит четко выделить риски, от которых защита нужна самим риэлтерам. Оксана Шарова подчеркивает, что введение жестких и обязательных профстандартов особенно важно в условиях отмены лицензирования риэлтерской деятельности.

«До недавнего времени многие риэлтерские компании рассматривали страхование профессиональной ответственности либо как пиаровский ход, либо как меру, необходимую для получения сертификата», — подчеркивает генеральный директор «Городского жилищного агентства» Алексей Башкин. Он считает причиной этого распыленность формулировок самих договоров страхования. В итоге, участникам рынка было неясно, в каких конкретных случаях можно получить страховое возмещение. Алексей Башкин уверен, что стандарты АРСП позволят достичь в этом плане определенности, что, в конечном итоге, будет идти только на пользу стабильности рынка недвижимости.

Что касается новых «правил игры» на рынке недвижимости, которые предусматривает одобренный Госдумой законопроект, то здесь ясность появится не раньше начала следующего года, когда Президент России должен принять окончательное решение. От этого, во многом, будет зависеть будущее петербургского рынка риэлтерских услуг и самой АРСП.

ИГОРЬ ЧЕРВОВ

## ФИНАНСОВЫЕ НОВОСТИ

### Назначения у налоговиков

Федеральная налоговая служба будет окончательно сформирована в ближайшие недели – ее структура уже определена. По закону, Минфину отошли правоустанавливающие функции в сфере налогообложения, а к ФНС – правоприменительные. Основной задачей службы является контроль за уплатой налогов. Структура ФНС включает в себя 25 управлений в центральном аппарате. В течение последних двух лет налоговая служба сократила количество налоговых инспекций почти в два раза. Сейчас работает 1600 инспекций.

### За обман накажут

Федеральная антимонопольная служба готовится возбудить дела в отношении ряда банков по их практике предоставления потребительских кредитов. Претензии ФАС к ряду банков могут быть обоснованы – финансисты не указывают в явном виде ту экономическую нагрузку, которую несет заемщик. Зачастую ставки комиссии за использование кредитной карты или ссудных счетов указываются не в договоре, а в тарифах. Соответственно, подписывая кредитный договор, клиент может и не знать об этих тарифах.

### Новые виды облигаций

В Госдуму внесен законопроект о возможности выпуска банками облигаций под обеспечение кредитных портфелей. Помимо облигаций под обеспечение кредитного портфеля, поправки предусматривают введение еще трех новых видов облигаций: рискованных, облигаций с возможностью досрочного погашения, а также облигаций, по которым существует возможность удовлетворения прав требований владельцев облигаций имуществом, а не деньгами. В Банке России говорят, что ЦБ готов рассмотреть возможность предоставления банкам кредитов под залог кредитных портфелей.

### Страховой фонд растет

По состоянию на 1 ноября объем фонда обязательного страхования вкладов составил 3,767 млрд рублей. Об этом сообщил генеральный директор государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) Александр Турбанов. В начале следующего года фонд увеличится до 5 млрд рублей. Введение системы повлияет на динамику роста средств на депозитах населения. По нашим оценкам АСВ, объем вкладов может быть увеличен до \$10 млрд.

### Инфляция перевалит за 10 процентов

По оценке Минэкономразвития, в ноябре инфляция составит не менее 1 процента. Такой прогноз сделал директор департамента макроэкономического прогнозирования МЭРТ РФ Андрей Клепач. Он отметил, что несмотря на жесткую денежную политику Банка России, вероятно, инфляция, по итогам года, превысит целевой ориентир в 10 процентов. При этом г-н Клепач пояснил, что причина роста цен не только в том, сколько денег напечатает ЦБ, а и в балансе спроса и предложения на ряд товаров.

### Банки заработали 10 млрд

Члены Ассоциации банков Северо-Запада (АБСЗ) получили суммарную прибыль в объеме 10,167 млрд рублей. Убыток в сумме 32,59 млн рублей допустил филиал «Гута-Банка». Наибольшую прибыль получили Северо-Западный Сбербанк (+52,6 процента), Промышленно-строительный банк (ПСБ) (+40,4 процента), «Вэб-инвест Банк» (+37,7 процента). Суммарные активы банков и филиалов иностранных банков – членов АБСЗ на 1 октября 2004 года возросли по сравнению с началом года на 14,6 процента до 415,027 млрд рублей. В тройку крупнейших по размеру активов на 1 октября вошли Северо-Западный Сбербанк (+26,29 процента), ПСБ (+20,5 процентов) и банк «МЕНАТЕП Санкт-Петербург» (–27,3 процента). Суммарный кредитный портфель членов АБСЗ возрос с начала года на 22,3 процента до 243,363 млрд рублей. Наибольший кредитный портфель на 1 октября 2004 года зафиксирован у Северо-Западного Сбербанка (+56,6 процента), ПСБ (+19,29 процента), банка «МЕНАТЕП Санкт-Петербург» (–31,9 процента). Суммарные остатки средств клиентов – членов АБСЗ увеличились на 25,8 процента. Наибольший объем остатков средств клиентов на 1 октября 2004 года зафиксирован у Северо-Западного Сбербанка (+22,7 процента), ПСБ (+39,16 процента) и банка «МЕНАТЕП Санкт-Петербург» (+10,09 процента). На 1 октября 2004 года в АБСЗ входили 60 банков, в том числе 17 петербургских.

### ПСБ на продажу

Северо-Западное межрегиональное отделение Российского фонда федерального имущества (РФФИ) выставляет на продажу посредством публичного предложения федеральный пакет акций ОАО «Промышленно-строительный банк» (ПСБ, Санкт-Петербург) в размере 0,02 процента уставного капитала. На продажу выставляются 227,45 тыс. акций. Нормативная цена выставляемых на торги акций составляет 8,915 млн рублей. Начальная цена акций установлена в размере 17,830 млн рублей, величина снижения цены первоначального предложения – 1,783 млн рублей. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения – через каждые пять рабочих дней со дня начала приема заявок. Минимальная цена предложения (цена отсечения), по которой могут быть проданы акции, установлена в размере нормативной цены – 8,915 млн рублей.

### Ссуда на овощи

Петербургский филиал Альфа-Банка установил лимит кредитного риска в размере \$75 млн группе компаний JFC, одному из ведущих дистрибьюторов плодоовощной продукции на российский рынок. Первая часть лимита в размере \$5 млн сроком на два года предполагает его использование на пополнение оборотного капитала компании, вторая часть в размере \$70 млн сроком на четыре года будет направлена на финансирование долгосрочных проектов компании. В рамках первой части лимита открыта кредитная линия в сумме \$1,7 млн сроком на один год, также ведется работа по открытию овердрафта на сумму 60 млн рублей. В части лимита на финансирование долгосрочных проектов компании ведется работа по рассмотрению и оформлению соответствующих проектов и кредитных соглашений.

### Горячая линия

Филиал «Петербургское отделение» ММБ организовал «горячую линию» по ипотечному кредитованию. С 1 декабря клиенты в ММБ Петербурге могут получить информацию по программам ипотечного кредитования, включая условия предоставления кредитов на первичном и вторичном рынке жилья, необходимые документы, процентные ставки, вопросы по расчетам, связанным с погашением кредита. Кроме того, клиентам банка предоставляется общая информация о финансовом учреждении, включая адреса офисов и режим работы. «Как показывает наш опыт, общение с клиентами в режиме «горячей линии» помогает оперативно предоставить первичную информацию потенциальному заемщику и упрощает для него последующую процедуру оформления кредита. Наконец, просто экономит время клиента, который может узнать условия, оценить насколько они приемлемы для него и что необходимо сделать», – говорит генеральный управляющий филиалом Александр Конышков.

ПОДГОТОВИЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ



## Рухнувший телемост

### Совместные земельные торги закончились провалом

Полным провалом обернулось проведение первого совместного аукциона Фонда имущества Санкт-Петербурга и Специализированного унитарного госпредприятия (СГУП) по продаже имущества города Москвы на право заключения договоров аренды земельных участков. Из 11 выставленных на него лотов торги состоялись... только по одному.

Это мероприятие было загодя широко разрекламировано. В ходе него предполагалось организовать специальный телемост с тем, чтобы заинтересованные в выставленных на торги участках московские инвесторы могли сделать покупку, не выезжая за пределы белокаменной. Телемост провести удалось, но заинтересованных москвичей не оказалось. Что, впрочем, вполне объяснимо.

#### Неликвидный товар

Дело в том, что первые 10 лотов представляли собой «неликвидный товар». Это территории, расположенные в квартале между улицами Бадаева и Коллонтай. В настоящее время там находятся свалки и золоотвалы. И инвестору предлагается «провести комплекс мероприятий по рекультивации нарушенных земель», а уж затем приступить к строительству. При этом Комитет по строительству до сих пор не проработал схему переноса существующих свалок. То есть непонятно, куда это все вывозить. Учитывая, что торги предусматривают шестилетний срок аренды (при достаточно высокой арендной ставке), можно понять инвесторов, которые в этой ситуации предпочитают не рисковать.

Первый заместитель председателя КУГИ Андрей Чичканов признал «неподготовленность» этих лотов и пообещал, что его Комитет «поставит вопрос» перед Комитетом по строительству. А председатель Фонда имущества Андрей Степаненко не исключил того, что городские власти внесут изменения в инвестиционные условия и стартовую цену.

Единственный лот, по которому состоялись торги, – участок в районе Ржевка-Пороховые рядом с проспектом Косыгина. Здесь предполагается построить развлекательный комплекс, включающий мультиплексный кинотеатр, кафе, рестораны, залы игровых автоматов. Но город и здесь ничего особо не выиграл, так как участок ушел по стартовой цене (\$95 тыс.). Любопытно, что покупателем оказались не москвичи, а эстонское ЗАО «Финансовая группа «Эхитал», представители которой торговались не по телемосту, а находясь в зале инвестиционных проектов в Петербурге. Вообще это ЗАО было зарегистрировано в этом году в нашем городе, но представляет интересы эстонского капитала. По словам генерального директора «Эхитала» Владимира Тохвера, строительством будет заниматься эстонская фирма. Также в планы компании входит возведение в Петербурге жилья.

#### Смазанный on-line

Руководители Фонда имущества и КУГИ, видимо, стремясь сгладить удручающее впечатление от провалившихся торгов, попытались провести дискуссию с москвичами, пообещав дать ответы на интересующие их вопросы. Но и дискуссии не вышло. Вопросы задавали только московские журналисты, а представители инвестиционных компаний, которых, по оценке первого заместителя СГУП Владимира Ватолина, присутствовало в столичной студии «где-то четыре-пять», вновь предпочли роль сторонних наблюдателей. Минут через 15 «дискуссия» завершилась, и организаторы торгов подвели их итоги.

Повторив, что непроданные лоты будут «доработаны», Андрей Степаненко сообщил, что на сегодняшний день Фондом имущества подготовлено еще 15 земельных участков. Из них 10 – под строительство АЗС и пять – под жилую застройку в Приморском районе и микрорайоне Шувалово-Озерки. Аукцион по «жилым» участкам пройдет 29 декабря. Территории под автозаправки выставят на торги в начале следующего года. Вообще же руководитель Фонда имущества считает, что с «земельными» торгами в Петербурге все обстоит совсем неплохо: из 23 выставленных на них участков торги прошли по 21. Не заинтересовавшие московских инвесторов 10 лотов в эту статистику он предпочел не включать.

Учитывая, что руководство и Фонда имущества и КУГИ признали «непроработанность» этих злополучных лотов, остается неясным, зачем их вообще предлагали москвичам. Знали, что местные инвесторы их не возьмут, так решили попытаться «всушить» «неликвидный товар» столичным? Намерение более чем странное. Для города же эти торги оказались еще и убыточными. Ведь на организацию телемоста было потрачено около 200 тыс. рублей из бюджета. Впрочем, чиновники не намерены отказываться от практики их проведения. Так, 9 февраля и 3 марта будут организованы телемосты с Москвой во время проведения торгов по продаже государственного пакета акций гостиниц «Москва» и «Октябрьская». Правда, москвичи принять участие в них не смогут, а будут просто наблюдать за их ходом. Видимо, в порядке «обмена опытом».

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

#### КСТАТИ

8 декабря планируется продать последние четыре здания из 44, внесенных в распоряжение Правительства Санкт-Петербурга «О продаже на торгах расселенных зданий и земельных участков, на которых они расположены». Что же произошло с остальными 40 зданиями? 26 из них были проданы на торгах, причем первоначальная цена выросла на \$500 млн. Большая их часть уже снесена, остальные ремонтируются, девять зданий имеют статус памятников и были включены в список ошибочно. В настоящее время решается вопрос о лишении их этого статуса, одно здание арестовано – его судьба решается в суде, а еще четыре из списка предлагается исключить. Вместо этого в распоряжение предложено внести еще 36 зданий. Валентина Матвиенко осталась недовольна теми темпами, которыми пустующие здания выставляются на продажу. Она велела руководителям районов пройти свои территории пешком и выявить все подобные объекты. «Давайте расчищать город от мусора!», – призвала губернатор.



# Комитет идет на контакт

На днях состоялась встреча председателя КУГИ Игоря Метельского с членами Совета Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Как говорят строители, «понимание найдено, пора переходить к реальным делам».

В первую очередь глава КУГИ заметил, что хотя уходящий 2004 год был достаточно сложным, городское правительство сумело разработать и внедрить новые принципы получения «пятен» под застройку, что, безусловно, является позитивным моментом для строительной отрасли. Игорь Метельский еще раз подтвердил, что в середине следующего года «короткий пакет» будет заменен полным. Однако и сегодня все инсинуации вокруг методик торгов, по мнению г-на Метельского, не имеют под собой никаких оснований, а носят исключительно пиаровский характер.

## Некоторые проблемы

Как заметил генеральный директор холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков, строительным

компаниям было бы удобно покрывать текущий дефицит финансовых средств с помощью банковских кредитов. Банки готовы брать в качестве имущественного залога право аренды земельного участка в случае, если КУГИ не будет препятствовать этой процедуре. «Вопрос может быть решен положительно при условии отчисления всех средств городу, указанных в инвестиционном договоре», — ответил Игорь Метельский.

Среди казусов, отмеченных строителями, оказалась ситуация с расщедрами платежей по инвестиционному договору. «По условиям инвестиционного договора, — говорит Вячеслав Заренков, — застройщику дается рассрочка по платежам на два-три года, но одновременно на сумму долга взимается процентная

ставка Центробанка, но если компания выплачивает всю сумму целиком сразу, то почему эта ставка остается?». Председатель КУГИ посчитал вопрос справедливым и пообещал разобраться в ситуации.

Помимо этого большие нарекания у застройщиков вызывает невозможность оперативной передачи городу готовых квартир в рамках выполнения условий инвестиционного договора. «Дом сдан. Квартиры стоят пустыми, а передать их некому, — сетует президент компании «М-Индустрия» Магеррам Бехбудов. — Оказывается, что Жилищному комитету готовые квартиры не нужны, КУГИ — тоже. Они нужны только очередникам, но никто не спешит принять их на баланс, а в результате строители сами платят за содержание и эксплуатацию нового жилого фонда, который не может найти своего хозяина. Так простаивают десятки тысяч квадратных метров по полгода, а иногда и по году».

С этим мнением согласен заместитель генерального директора «Строительного треста» Беслан Берсиров. Он заметил, что нужно помочь частным организациям выйти на рынок инвентаризации объектов.

Впрочем, о необходимости ускорения документооборота в КУГИ говорили все присутствующие на встрече застройщики. «Часто бывает так, — заявляет президент компании «Главинжстрой-Санкт-Петербург» Шамиль Акбулатов, — что оформление condominiuma затягивается, но ТЭК уже взимает плату и строители несут непредусмотренные издержки».

## Предложения строителей

Строители предложили внести изменения в форму договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, исключив положения, предусматривающие довольно значительный размер процентов штрафов и пеней за ненадлежащее исполнение (неисполнение) условий договора. Кроме того, застройщики предложили исключить основания или значительно сократить их перечень, в соответствии с которым допускается односторонний порядок измене-

ния условий инвестиционного договора. Целесообразно, считают строители, прописать ряд положений (аналогичных тем, которые имеются в договоре аренды в отношении арендатора), предусматривающих ответственность арендодателя (города). И, наверное, самое главное: необходимо предоставить возможность арендатору отдавать в залог земельные участки без получения разрешения.

Но есть и другие предложения. Например, как говорят строители, в случаях приобретения земельного участка в собственность нужно предусмотреть определенные гарантии (обязательства), предусматривающие, что инвестор-собственник не должен получать дополнительных обременений от города при получении постановления о проектировании и строительстве объекта. Пока же при освобождении «пятен» застройщики от расположенных на них различных временных сооружений, в частности гаражей, отсутствуют механизмы, позволяющие городу оказывать помощь при проведении таких мероприятий. Строители нашли выход: надо уменьшить рыночную оценку «пятен» на стоимость компенсации по сносу гаражей.

Строители также посчитали необходимым внести изменения в систему рыночной оценки объектов недвижимости в части ее снижения. На сегодняшний день минимум оценки жилья — \$100, нежилых помещений — \$250, подземных гаражей — \$3 тыс., в результате чего от машин у окон и палаточных ларьков у метро мы никогда не избавимся. Предлагаемое решение: жилые и нежилые помещения оценивать из расчета \$80–\$100, подземные и наземные гаражи полностью освободить от платы за инфраструктуру.

## Пока только консультации

Еще один вопрос касался того, что КУГИ увеличивает объем отчислений на инфраструктуру для строительных компаний при увеличении объемов строительства на каком-либо участке, но обратной силы ситуация не имеет. Предположим, застройщик в силу каких-либо причин не может построить на полученном «пятне» запланированный объем жилья, но КУГИ почему-то не уменьшает для него объем отчислений. Игорь Метельский отметил, что постановка вопроса правомерна и при следующей встрече он обязательно предложит варианты разрешения такой ситуации.

По словам директора по правовым вопросам и стратегическому планированию Ассоциации домостроителей Михаила Викторова, предложение о создании оперативного штаба для решения вопросов инженерного обеспечения сдаваемых жилых домов с участием предприятий-монополистов и профильных комитетов городского правительства и представителей застройщиков (Ассоциация предложила это на недавнем съезде петербургских строителей) было поддержано генеральным директором ОАО «Ленэнерго» Андреем Лихачевым. «Наше предложение губернатору и правительству города гласит: сформировать специальную комиссию, которая будет заниматься не только выработкой стратегических решений, но и рассмотрением проблем по конкретным строящимся жилым объектам, — поясняет г-н Викторов. — В настоящее время идут консультации на уровне профильных комитетов с участием представителей нашей ассоциации».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

## УТОЧНЕНИЕ

В материале «Торги. Обратной дороги нет», опубликованном в №45 за 2004 год, вместо слов «мы продали участков на строительство площадью 1,1 млн кв. метров» следует читать: «мы продали участков на строительство более 450 тыс. кв. метров жилья. До конца года, несмотря на все трудности, подготовим участки под строительство 1,1 млн. кв. метров жилья, включая уже проведенные аукционы». Приносим читателям свои извинения.

Редакция

**ТРЕСТ ПРОМСТРОЙМОНТАЖ 71**

- изготовление строительных и технологических металлоконструкций
- монтаж железобетонных и металлических конструкций
- гусеничные монтажные краны грузоподъемностью до 50 тонн

192289, СПб,  
ул. Софийская, д. 80  
Тел.: (812) 172-54-46  
Факс: (812) 173-71-58  
E-mail: psm71@list.ru

Лиц. ИГЭС-781-02-27-0-7808026220-002123-1 от 17.04.03 Госстрой РФ

**«МИР КОНСТРУКЦИЙ»**

предлагает:

**ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ КОНСТРУКЦИИ**

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

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

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

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЗАКАЗАМ ИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО И ИМПОРТНОГО АЛЮМИНЕВОГО ПРОФИЛЯ

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

Лиц. ИС-2-781-02-27-0-7804170710-0036571 от 01.12.2003 Госстрой РФ

# По следам съезда

Прошедший декаду назад Съезд строителей начал приносить реальные результаты. Сформирован штаб с участием представителей Ленэнерго, который займется решением вопросов инженерного обеспечения сдаваемых объектов жилищного строительства.



Михаил Викторов, директор по правовым вопросам АДСПМ: «Выходом может стать совместная работа»

Напомним, что на Съезде строителей Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области предложила создать оперативный штаб с участием предприятий-монополистов, профильных комитетов правительства и представителей застройщиков: «Наше предложение губернатору и правительству города – сформировать специальную комиссию, в задачу которой будут входить не только выработка стратегических решений, но и рассмотрение конкретных проблем по конкретным строящимся объектам», – сказал Михаил Викторов, директор по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации.

Валентина Матвиенко поддержала идею и дала поручение отраслевым комитетам сформировать такой штаб. По словам Александра Боброва, председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга, для работы штаба необходим подробный перечень конкретных объектов с описанием проблем по инженерии и статистикой по объектам, безвозмездно переданным на баланс ОАО «Ленэнерго», ГУП ТЭК с их финансовой оценкой. Мониторинг ситуации Ассоциация готова взять на себя.

Строителям нужны живые деньги, и насильственное их изъятие любыми структурами, вовлеченными в инвестиционно-строительный процесс, болезненно для рынка. В первую очередь речь идет о предприятиях-монополистах. Так, по данным Ассоциации, 20 компаний-застройщиков, возводящие не менее 20 процентов жилых домов, безвозмездно передали монополистам объектов инфраструктуры за последние полтора года на сумму более 700 млн рублей. Таким образом, всего, по оценкам экспертов, застройщиками было передано не менее 3 млрд рублей в течение последних двух лет. Из них около половины приходится на долю ОАО «Ленэнерго».

«Вопрос об эффективности потраченных монополистами средств строителей остается открытым. Мы же в качестве так называемой «благодарности» приобрели усложнение и удорожание процедуры получения разрешений и согласований. В условиях цивилизованного рынка это нонсенс. Выходом из создавшегося положения может стать совместная работа строителей, органов власти и представителей компаний-монополистов для выработки компромиссной позиции», – сказал Михаил Викторов.

## Столичные перспективы

В Торгово-промышленной палате России прошло совещание, посвященное перспективам жилищного строительства. Среди участников совещания – крупные чиновники из бывшего и нынешнего состава Госстроя, а также руководители строительных комплексов регионов.

У крупненные цифры, озвученные на совещании, выявили благоприятную перспективу – рост объемов жилищного строительства, при сохранении существующих реалий, составит 5–10 процентов в год. Таким образом, объемы ввода жилья увеличатся с 36 млн кв. метров в 2003 году до 53 млн кв. метров в 2010 году.

К сдерживающим факторам региональные строительные лидеры относят, в первую очередь, низкую платежную способность населения и вялое участие банковского сектора в инвестиционно-строительном процессе. «Так, в Краснодарском крае строители уже несколько лет не могут продать жилье, возведенное при участии местной администрации», – заметил директор по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Михаил Викторов. Потенциальный объем ипотечных кредитов населению составляет менее 5 процентов всего кредитного портфеля банков. Однако, по оценкам столичных экспертов, не менее 5 процентов домохозяйств в России могут позволить себе уже сейчас приобрести жилье по рыночным ценам, еще 15 процентов домохозяйств могли бы приобрести жилье, опираясь на банковские кредиты в случае уменьшения банковской кредитной ставки. Показательные успехи Московской области, которая в этом году перекроет планку в 4 млн

кв. метров строящегося жилья, оставив далеко за собой первопрестольную, которая, по оценкам экспертов, едва ли выйдет за черту в 3 млн кв. метров. «Еще больше впечатляют успехи Белгорода. В этом полутрамиллионном городе в прошлом году было введено около 1 млн кв. метров жилья. Здесь была реализована интересная схема: местная администрация перевела сельскохозяйственные земли под ИЖС, что позволило ей привлечь кредиты банков под развитие инфраструктуры. Инженерно подготовленные участки были проданы строителям», – рассказал Павел Созинов, директор по связям с общественностью Ассоциации домостроителей СПб. На конференции выявился и «самый негативный общероссийский фактор» – монополия и длительное согласование документации. «Подключение к сетям – проблема, как оказалось, близкая и строителям Московской области и Петербурга», – сказал Михаил Викторов.

Тем не менее, перспективы строительной отрасли на совещании оценили как положительные. «При росте 5–6 процентов в год – это так называемый «инерционный» вариант развития строительного рынка, 6–10 процентов – оптимистичный вариант, который может быть реализован в случае активного участия в инвестиционно-строительном процессе ипотечных схем. Оптимистичный вариант – это не менее 70 млн кв. метров жилья, вводимого в год по всей России, начиная с 2010 года», – сказал Михаил Викторов.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» информирует о реализации инвестиционного проекта по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, в районе 1-го километра транспортной развязки автодороги Е–18 «Скандинавия» и Белоостровского шоссе.

Выставочная экспозиция данного проекта будет проходить в помещении Муниципального Совета Муниципального образования «Поселок Белоостров» по адресу: Санкт-Петербург, поселок Белоостров, Восточная улица, дом 11а с 06.12.04 по 26.12.04.



## НОВОСТИ

Союза строительных объединений и организаций

## План деятельности ССОО на 2005 год

### В рамках общей работы Союза:

1. Проведение работы с каждой из семи секций для более эффективного информационного обмена. Регулярный сбор новостной информации для возможных совместных публикаций в строительных изданиях.
2. Проведение работы по увеличению состава участников Союза в 2005 году до 600 прямых членов, привлечение профессиональных общественных объединений и организаций до 30–35 участников и увеличение доли ассоциативных членов Союза до 2 тыс.
3. Реструктуризация исполнительных органов, планов и видов деятельности Союза в соответствии с законом о саморегулируемых организациях после его принятия.
4. Участие в разработке и подготовке документов по строительной отрасли совместно с профильными комитетами на уровне СПб и Северо-Западного региона.
5. Выпуск справочника «Строительный комплекс Санкт-Петербурга» (2-ое издание).
6. Работа с Интернет-сайтом Союза.
7. Создание раздела «Кто есть кто в строительной отрасли СПб и ЛО» на сайте ССОО.
8. Развитие деятельности службы юридической поддержки для участников Союза. Создание рабочей линии «вопрос-ответ» в СМИ и на сайте ССОО при поддержке Ленинградской областной Коллегии адвокатов.
9. Реализация программы подготовки и повышения квалификации кадров в строительстве. Курирование создания строительного информационно-координационного центра.
10. Проведение Спартакиады работников строительного комплекса «За труд и долголетие».
11. Публикация материалов о деятельности ССОО и его участниках в газетах и журналах.
12. Выпуск печатных изданий и рекламной продукции ССОО.

### В рамках социальных программ и праздничных мероприятий:

1. Реализация программы оказания помощи ГУЗ «Госпиталь ветеранов войн» в рамках подготовки к 60-летию Победы.
2. Реализация программы создания Парка строителей и строительства храма Св. апостола Петра в Невском районе.
3. Участие в подготовке и проведении празднования 60-летия Победы и Дня города.
4. Проведение работы по повышению имиджа строительного комплекса и профессии строителя.
5. Организация, подготовка и проведение Дня строителя-2005.

### В рамках специальных мероприятий:

1. Участие в общегородских профессиональных конкурсах.
2. Участие в городских и международных выставках с коллективными стендами, представляющими строительный комплекс города и области.
3. Проведение работы по организации круглых столов, семинаров и конференций для представителей строительного комплекса.

### В рамках работы наградного отдела:

1. Учреждение общегородской награды «Строителю Санкт-Петербурга».
2. Создание единой комиссии по рассмотрению наградных документов работников инвестиционно-строительного комплекса.
3. Проведение работы по подготовке наградных документов.
4. Создание единого реестра награжденных участников инвестиционно-строительного комплекса.

**ПОДАРИТЕ ДЕТЯМ ПРАЗДНИК!**

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

**7-8 января 2005 года приглашает Ваших детей на новогодние елочные представления в Аничковом дворце**

ССОО также приглашает инвестиционно-строительные компании оказать помощь в подготовке праздника для воспитанников детских домов Санкт-Петербурга.

**Справки по телефону: (812) 319-90-63**  
**E-mail: ssoo@komstroy.spb.ru**  
**www.stroysoyuz.ru**

**Борис Николащенко, руководитель Первой мастерской Бюро Генплана КГА:**

# Новый кодекс писали люди, далекие от реалий градостроительной деятельности

Готовится к принятию новый Федеральный градостроительный кодекс. Вероятно, до конца 2004 года в Государственной думе проведут второе чтение этого законопроекта. В Москве он уже получил негативные отзывы архитектурной общественности и мэра столицы. За разъяснениями мы обратились к руководителю Первой мастерской Бюро Генплана КГА Борису Николащенко.

— Борис Васильевич, что регламентирует Градостроительный кодекс?

— Действующий сегодня Градостроительный кодекс был принят в апреле 1998 года. Он регулирует отношения в области градостроительного планирования, застройки, благоустройства городов и сельских поселений, развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры, рационального природопользования, сохранения объектов исторического наследия, охраны окружающей среды. Все это делается для обеспечения благоприятных условий проживания. Генплан является инструментом, с помощью которого осуществляется эта деятельность. Градостроительный кодекс должен регламентировать градостроительную деятельность, которая является столкновением бесчисленных интересов людей, юридических лиц, корпоративных сообществ. Даже один и тот же человек, если он выступает в качестве жителя, имеет одни интересы, в качестве пассажира — другие, в качестве юридического лица — третьи, а в качестве охотника, выехавшего на природу — четвертые. Градостроительная деятельность помогает сбалансировать все эти интересы, которые можно разделить на три группы. Есть интересы общегосударственные или федеральные, есть интересы частных лиц, а есть интересы сообщества людей, живущих в одном городе. Они и не общегосударственные, и не частные. В кодексе, который действует сегодня, все это прекрасно отражено. Есть понимание того, что все группы интересов объективны, равноправны, и их надо учитывать при принятии градостроительных решений.

— Что предлагает новый кодекс?

— Возможно, действующий кодекс и устарел, но только в том смысле, что в нем не хватает позиций, учитывающих положения Земельного кодекса, механизмов нового рынка земли. Поэтому, на мой взгляд, и не только на мой, уместно было бы говорить о дополнении к старому кодексу. В нем есть 16 глав, не хватает 17-ой, в которой были бы выстроены взаимосвязи градостроительной деятельности и положений Земельного кодекса.

— На Ваш взгляд, с чем связано появление нового законодательного акта?

— Начиная с того, что новый кодекс разработало Министерство экономического развития, которое возглавляет Герман Греф. Вероятно, решили, что старый кодекс является «тормозом» для развития экономики. Сегодня действуют сложные процедуры согласования документов, получения участков под застройку. Намерения были благими: сломать административные барьеры, стоящие на пути развития рыночных отношений. Но страшно то, что этот документ показал поверхностность знания этого вопроса разработчиками. В результате предлагаются революционные преобразования. Новый кодекс — это не корректура старого, с учетом изменений, произошедших с 1998 года в экономике страны, а уничтожение градостроительной деятельности как таковой. В нем

ни слова не говорится о балансе интересов, о том, что цель кодекса — это градостроительное регулирование, о том, что он принимается для того, чтобы люди, в частности горожане, жили лучше. Понятие «город» заменяют слова «поселение» и «городской округ». Изымаются понятия «городская среда», «градостроительное регулирование». Такое ощущение, что этот документ писали люди, далекие от реалий градостроительной деятельности. Наверное, в работе принимали участие специалисты, но ориентированные исключительно на товарные отношения в сфере землепользования.

— Есть ли у нового кодекса идеологическое обоснование?

— В пояснительной записке к нему читаем: «Принятие данного законопроекта является необходимым условием для формирования рынка доступного жилья, увеличения объема жилищного строительства, снижения административных барьеров, доступа на рынок жилищного строительства, формирования «прозрачного» механизма предоставления земельных участков для жилищного строительства». Намерения благие. Но жилье строится и так, и его сегодня уже больше, чем нужно. А дорогое оно вовсе не потому, что у нас плохой градостроительный кодекс. Одна часть населения не может воспользоваться новым строительством для улучшения своих жилищных условий, потому что у нее нет средств, другая часть населения предпочитает вкладывать деньги не в банки, а в недвижимость.

— Есть ли в мировой практике аналоги такому кодексу?

— Думаю, за основу было взято законодательство малых городов США, причем в пору их быстрого роста. Например, в городе Вашингтоне (который, как и Санкт-Петербург, строился как город имперский, с определенным планом, с мощными композиционными панорамами) есть собственное градостроительное законодательство. К нему не применимы положения, разработанные для небольших американских городов.

В новом кодексе очень подробно прописаны манипуляции с земельными участками, а дальше все отдается на волю случая. Поэтому американские города резко отличаются от европейских, а тем более от Санкт-Петербурга. Возьмите Манхэттен в Нью-Йорке. Там «нарезали» землю участками и распродали. Единственный надзор, который осуществлялся — технический. Поэтому сейчас там можно увидеть на одном участке одноэтажный дом с садиком, рядом небоскреб и тут же небольшое кладбище. Похожее законодательство действует и в Канаде. Для Петербурга это немислимо. Не знаю, почему был выбран именно американский вариант. Может быть, разработчики бывали в США, проходили там стажировку.

Думаю, надо помнить, что Россия имеет самобытную градостроительную историю. При Екатерине II строились целые города по планам, выданным в Петербурге. Они сохранили историческое

ядро, но получили, если можно так сказать, «барочное» развитие. И это удивительное явление. Или вспомним о существовавшей более 200 лет Комиссии строений, которая осуществляла надзор за развитием городов. Теперь нам предлагают от всего этого отказаться.

— Какое место отведено в кодексе градостроительным органам?

— В новом кодексе ни слова не говорится об органах архитектурного регулирования. На основе этого документа можно будет ликвидировать Комитет по градостроительству и архитектуре. Не случайно нигде не упоминается понятие «разрешительная документация». Если ввести этот термин, встает вопрос: кто и на основании чего ее выдает? Понятно, почему нет понятия «городская среда». Если его допустить — это значит, что ее кто-то все-таки формирует. В результате хотели, чтобы все получилось быстро, а получится полная дезорганизация работы.

— Как новый кодекс корреспондируется с положениями об охране памятников?

— Позволю себе процитировать: «Уполномоченные органы государственной власти РФ и субъектов РФ в течение трех месяцев со дня принятия Генерального плана поселения, городского округа, а физические и юридические лица в течение шести месяцев со дня принятия Генплана, вправе обжаловать в судебном порядке решение о принятии раздела Генерального плана поселения или городского округа об ограничениях в зонах охраны памятников истории и культуры». И дальше: «Убытки, понесенные собственниками, арендаторами, пользователями объектами недвижимости вследствие установления указанных ограничений, выделяются из федерального бюджета в случае установления несоразмерных ограничений в зонах охраны памятников федерального значения, из бюджетов субъектов Федерации для памятников регионального значения и из местных бюджетов для памятников местного значения».

Сегодня создается новый Генплан Петербурга, в нем уточняются охранные зоны. В результате, на те зоны охраны, которые были приняты раньше в 1988 году, положения нового кодекса не распространяются, а все новые охранные зоны могут быть объявлены в судебном порядке. Ясно, что никакой бюджет не выдержит компенсаций убытков. Принятием закона об охранных зонах Петербург себя обезопасил, но в России есть города с архитектурными и историческими памятниками, которые еще не имеют зон охраны. По новому кодексу, они их иметь уже никогда не будут. То есть ситуация такая: я приобрел объект недвижимости, когда он не был памятником, теперь он им стал — у меня убытки, платите мне за это. Во всем мире наоборот. Если человек живет в памятнике истории и архитектуры он получает некоторые льготы, но при этом он берет на себя ответственность за состояние этого памятника, его реставрацию и т.д. Такое ощущение, что кодекс писали люди, да-



лекие не только от градостроительной деятельности, но и от культуры вообще.

— В Петербурге еще кто-нибудь разделяет Вашу точку зрения?

— Я знаю мнение депутата Законодательного собрания Михаила Амосова. Это тот редкий случай, когда наши позиции совпали. Могу его процитировать: «Представляется единственно правильным в ближайшее время внести коррективы в Федеральный градостроительный кодекс, внести в него наиболее важные положения из нового кодекса, ведя параллельно доработку этого законопроекта в координации с законами субъектов Федерации». Его критика очень хорошая и грамотная. Кстати, Амосов называет новый кодекс «большим скачком», по аналогии с китайским. Это ненужный революционный шаг, который принесет много вреда.

— В чем, на Ваш взгляд, состоит методологическая ошибка разработчиков?

— Дело в том, что земельные отношения «сидят» внутри градостроительной деятельности, а не наоборот. В новом кодексе нет самого понятия градостроительной деятельности, оно растворено в земельных отношениях. Эта грубая ошибка чревата потерей такого понятия как городская среда, среда обитания человека.

Новый кодекс по объему не уступает старому, но это достигается за счет излишней детализации очень незначительных вопросов. То есть, за рамками рассмотрения остается основное, но скрупулезно прописываются частности. Для каждого уровня согласований называется очень узкий набор факторов. Вообще не говорится о том, какие параметры должны быть в Генплане города, зато говорится о том, что должно быть согласовано.

Все делается, чтобы снять барьеры, мешающие развитию рыночной экономики. Действительно, давайте уберем все, что мешает: необходимость уравновешивать разные интересы, следовать традициям, сохранять культурное наследие. Когда об этом не думаешь, становится легко. Но это не значит, что найден правильный подход.

Законопроект внесла на рассмотрение Государственной думы партия «Единая Россия». Думаю, с этим связана лояльность к нему официальных лиц. Может

быть, возлагаются надежды на Москву и на Лужкова, вдруг ему удастся остановить принятие этого документа. Кроме того, в Петербурге, впрочем, как и в Москве, существует местное градостроительное законодательство, которое основано на действующем Федеральном кодексе. В новом кодексе Санкт-Петербург и Москва названы городами федерального значения. Вероятно, за ними оставляют право самим разрабатывать свое градостроительное законодательство. Но мне жаль малые русские города, что будет с ними?

Второе чтение законопроекта планировалось провести 19 ноября 2004 года, но рассмотрение этого вопроса было отложено. Думаю, до конца этого года новый кодекс все-таки пройдет через второе чтение и есть большая вероятность того, что он будет принят. Тогда проигнорировать его полностью все равно не получится. Однако в Конституции РФ написано, что градостроительная деятельность является предметом ведения субъектов Федерации. И в этом смысле кодекс нарушает Конституцию, его можно будет обжаловать в Конституционном суде. Москва, кстати, ужесточает свое градостроительное законодательство, чтобы отсеять влияние федералов. Понятно, что нельзя было разрабатывать новый Федеральный кодекс, не посоветовавшись с субъектами Федерации.

Возвращаясь к началу разговора, скажу, что новый кодекс неправомерно расширяет интересы частных лиц и федеральных властей, которые, конечно, соблюдают свои интересы в каждом субъекте Федерации. А третья группа — городское сообщество — окажется в проигрыше так же, как и культурное наследие, экология, ландшафт. Нарушение «равноправного треугольника» интересов недопустимо. В новом кодексе, правда, написано, что общественные интересы учитываются с помощью референдумов и общественных обсуждений. Но это же все несерьезно. Интересы городского сообщества в Санкт-Петербурге пока защищают КГИОП, органы санэпиднадзора, охраны окружающей среды и КГА. Хотя, если руководствоваться новым кодексом, в здании, построенном задним России, можно будет смело размещать учреждение для торговли земельными участками.

БЕСЕДОВАЛА ИРИНА БАРЧУК

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

# Право домовладельца на управление кондоминиумом

В российском законодательстве закреплена общепринятая концепция кондо-минимума, согласно которой в здании, являющемся кондоминиумом, отдельные помещения находятся в собственности домовладельцев, а остальные части здания (общее имущество) – в их общей долевой собственности. Таким обра-зом, все здание находится в собственности домовладельцев, и они заинтере-сованы в том, чтобы иметь возможность владеть, пользоваться и распоряжать-ся принадлежащим им имуществом. Для этого необходимо осуществлять дея-тельность, обычно именуемую «управление кондоминиумом».

Интерес «управлять» своей собственностью имеет юридическую основу: согласно ст. 209 ГК РФ собст-венник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые за-коном интересы других лиц. К сожалению, достаточно определенного ответа на вопрос о механизме реализа-ции данных правомочий применительно к отношениям общей долевой собственности в кондоминиуме законо-дательство не содержит. Однако согласно норме федерального закона «О товариществах собственников жи-лья» (далее – Закон) отношения собственности и порядок управления недвижимым имуществом в кондомини-уме должны регулироваться именно этим Законом.

В соответствии с Законом, под управлением кондоминиумом понимается деятельность, направленная на обеспечение эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого до-ма. Там же названы возможные пути (способы) управления кондоминиумом: непосредственное управление домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев; пере-дача домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно–коммунальные услуги; образование домовладель-цами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для после-дующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу – индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности; иные способы, установленные федеральными законами и законами субъектов Федерации.

В указанных способах функции по управлению кондоминиумом осуществляют: сами домовладельцы, товарище-ство собственников жилья (далее – ТСЖ), управляющий или служба заказчика. Иными словами, в названной норме перечислены не способы управления кондоминиумом, представляющие собой порядок осуществления действий, а лица, которые могут осуществлять функции по управлению. Полагаю, что применительно к кондоминиуму имеет смысл говорить о способе (порядке) распределения полномочий между участниками управления.

Право на управление кондоминиумом следует из права собственности, поэтому именно коллектив домовладель-цев обладает всей полнотой прав по управлению своим имуществом. Иные лица (ТСЖ, управляющий, служба за-казчика) получают отдельные правомочия по управлению кондоминиумом от домовладельцев. Из этого следует, что непосредственным носителем права на управление кондоминиумом является домовладелец. Данный принцип дол-жен быть положен в основу концепции управления кондоминиумом.

Поскольку каждый домовладелец является лишь обладателем доли в общем имуществе, возникает объек-тивная потребность в коллективном принятии решений по вопросам, затрагивающим общие интересы. Кол-лективным органом здесь выступает общее собрание домовладельцев. В соответствии с Законом домовла-дельцы на общем собрании вправе решать следующие вопросы: о передаче объектов общего имущества в пользование; об определении размера долей в общем имуществе; об избрании способа управления кондоми-ниумом; об изменении способа управления кондоминиумом.

После организации товарищества наиболее важные вопросы, касающиеся не только его деятельности, но и рас-поряжения общим имуществом, должно решать общее собрание членов ТСЖ. Такое положение выглядело вполне логичным, поскольку Законом предусматривалось обязательное (автоматическое) членство всех домовладельцев в товариществе, а значит, общее собрание его членов одновременно являлось и общим собранием домовладельцев. Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 3 апреля 1998 года признал ряд положений Закона «О това-риществах собственников жилья» в той мере, в какой они допускают обязательность членства в ТСЖ без доброволь-ного волеизъявления домовладельца, не соответствующими Конституции РФ. Следовательно, домовладельцы могут не быть членами ТСЖ, а, значит, и не вправе принимать участие в деятельности общего собрания его членов.

Формально в кондоминиуме, где часть домовладельцев не являются членами ТСЖ, могут функционировать два общих собрания. При этом общее собрание членов товарищества не может решать ряд вопросов, которые как-им–либо образом затрагивают права и интересы домовладельцев – не членов ТСЖ, даже несмотря на то что они прямо отнесены Законом к компетенции общего собрания членов товарищества. В частности: принятие ре-шений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовла-дельцам или третьим лицам; предоставление сервитуту или иных прав пользования общим имуществом в кон-доминиуме; принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме; введение ограничений на использование общего имущества.

Фактически компетенция общего собрания членов ТСЖ должна ограничиваться вопросами деятельности внутри товарищества (внесение изменений в устав, выборы органов управления товариществом и т.д.). В свою очередь, по этим вопросам общее собрание домовладельцев не вправе принимать решения.

На практике в кондоминиумах, где функционируют товарищества, общие собрания домовладельцев не проводят-ся. Кроме того, все текущие вопросы деятельности решает председатель и правление товарищества, участвовать в избрании которых могут только члены товарищества. Поэтому домовладелец может полноценно реализовать свое право на участие в управлении кондоминиумом, только став членом товарищества. Если в правах на участие в уп-равлении кондоминиумом между членами товарищества и иными домовладельцами нет равенства, то несение обя-занностей по содержанию кондоминиума, как правило, не зависит от членства и обусловлено только размерами по-мещений, принадлежащих домовладельцам. Исключением могут быть редкие случаи, когда члены товарищества решают собрать дополнительные взносы для приобретения в собственность товарищества какого–либо помещения или иного имущества, не обременяя расходами прочих домовладельцев.

АЛЕКСАНДР ЯКИМЕНКО, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

9 декабря 2004 года Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт–Пе-тербурга и Ленинградской области и Северо–Западное отделение Российской Ассоциации Металлоторговцев проводят межотраслевую практическую конференцию на тему: «Развитие инженерной инфраструктуры. Про-блемы поставок металла в строительном комплексе в 2004–2005 годах».

Главным вопросом, вынесенным на повестку дня, станет проблема снабжения строительного комплекса ме-таллопродукцией в условиях ценового давления со стороны металлургических комбинатов и меняющейся конъюнктуры на российском и мировом рынках металла. Решение существующих проблем, по мнению органи-заторов встречи, возможно при достижении полного взаимопонимания между основными участниками про-цесса распределения и использования металлопродукции – строителями и металлоторговцами.

На конференции будут также обсуждаться вопросы развития новых территорий Петербурга. Будут затрону-ты проблемы взаимоотношений заказчиков и подрядчиков, вопросы поиска новых механизмов их взаимодей-ствия. Руководители металлоторгующих предприятий, участники Северо–Западного отделения Российской Ассоциации металлоторговцев расскажут о тенденциях и перспективах на рынке металла, о принципах рабо-ты со строительными компаниями.

Конференция состоится 9 декабря в 15.00 в Центре инвестиционных проектов (пл. Островского, 11).



Александр Орт, начальник УГАСН:  
«К сожалению, нам пока не удалось довести ни одного дела до конца в части разборки того брака, который состоялся, и приостановки лицензий на длительное время».

# Победителей не судят?

«Правильно готовьте документацию, и тогда у вас не будет проблем», – на-путствовал собравшихся на курсах в Северо–Западном институте повы-шения квалификации инженерно–технических работников строительных компаний начальник Государственного архитектурно–строительного над-зора Александр Орт. В свою очередь, ГАСН разрабатывает новые доку-менты, которые диктуют время и правительство.

Пока остается действующим «Времен-ное Положение о порядке выдачи раз-решений на выполнение строительно-монтажных работ», разработанное упразд-ненным Госстроем. Одновременно с этим строителям следует руководствоваться вновь утвержденными Положениями ГАСН. Разра-ботчики Положений, как сообщил г-н Орт, опирались, прежде всего, на вторую редак-цию Градостроительного кодекса, который в эти дни рассматривается в Госдуме. В статье 51 Кодекса прописан полный порядок выда-чи разрешений на строительство.

Какие же изменения по сравнению с дей-ствовавшими в течение 10 лет нормативны-ми документами предлагает УГАСН?

Прежде всего, по пожеланиям строитель-ных сообществ, упрощена процедура полу-чения разрешений на строительно–монтаж-ные работы. Если ранее нужно было полу-чить 27 согласований, то теперь, по новому Положению, их осталось 16.

Остается и порядок, по которому ГАСН вправе выдавать разрешения на отдельные виды работ: подготовительный период, нуле-вой цикл (при наличии экспертизы), на строительство самого сооружения и прием-ку его в эксплуатацию.

На подготовительные работы необходи-мо собрать 11 документов. Достаточно пред-проектных проработок, согласований кон-трольных и надзорных органов для того, чтобы ГАСН выдал разрешение на подгото-вительные работы. Разумеется, при наличии главного документа – разрешения на право застройки данного участка.

Типичные нарушения, а это работы без соответствующих разрешений, Александр Орт условно разделил на две группы. С пер-выми (организациями, которые только начи-нают работу на строительном рынке и оши-

баются от незнания) проводится разъясни-тельная работа. Со второй категорией нару-шителей (теми, кто считает, что победителей не судят, и проще заплатить штраф в 10 тыс. рублей, чем терять месяц–полтора) прихо-дится поступать жестче. Здесь дело доходит до приостановки действия лицензий и пере-дачи дел в прокуратуру. Подобные фирмы строят не только без разрешений, но еще и допускают отклонения от еще не утвержден-ного экспертизой проекта. «К сожалению, нам пока не удалось довести ни одного дела до конца в части разборки того брака, кото-рый состоялся, и приостановки лицензий на длительное время. Но, я думаю, мы все же до-бьемся, чтобы наглядно, публично пара объ-ектов в Петербурге будет остановлена вплоть до разборки выполненных конструкций», – заявил начальник ГАСН. «Мы люди законопо-слухные, – добавил он, – и действуем по предписанному регламенту: протокол, пред-писание, штраф. – И посоветовал. – Лучше на начальной стадии потерять неделю, три, месяц на оформление всех согласований, чем потом, когда на объект придут рабочие, субподрядные организации, а решением су-да стройка будет остановлена, терять боль-шие средства».

В качестве примера г-н Орт привел стро-ительства объекта на Институтском про-спекте, дом 9: «Все помнят, – там доходило до рукопашной. И когда я говорил, давайте остановимся и подождем две–три недели, ме-ня не слушали. Теперь у строителей ушло 2,5 месяца, пока они ждали решения суда. Да, оно было в пользу инвестора, но прошло время. Прибавьте сюда затраты на судебные издержки. Экономика объекта пострадала, имидж фирмы тоже».

ГАЛИНА БУБУКИНА

Уважаемые господа!

Газета «Строительный Еженедельник» готовит для предновогоднего номера опрос руководителей инвестиционных компаний по итогам уходящего 2004 года.

В связи с этим нам интересно узнать Ваше мнение по следующим вопросам:

- *Каким, на Ваш взгляд, был уходящий год: что изменилось к лучшему, а что, напротив, стало хуже?*
- *Расскажите, пожалуйста, о Ваших достижениях за прошедший год? Что удалось достичь и что не получилось?*
- *Каковы Ваши ближайшие планы?*

Спасибо за участие в опросе.

Ответы и пожелания присылайте, пожалуйста, Павлу Никифорову по адресу: panik@stroypress.ru

# ЛСР встала «Особняком»



Группой ЛСР создано ООО «Особняк», которое займется строительством коттеджных поселков. На рынке, емкость которого по оценкам экспертов составляет около \$0,5 млрд, компания хочет занять первое место, несмотря на наличие крупных конкурентов.

Весной 2005 года ООО «Особняк» начнет реализацию сразу двух пилотных проектов: в коттеджном поселке вблизи Репино на площади 20 га разместится около 80 коттеджей, а жилым комплексом, возведенном в Сестрорецке, будет построено 40 загородных домов площадью не менее 150 кв. метров.

## «Возрождение» оттеснили

К развитию «загородного направления» Группа ЛСР приступила еще в 2003 году, начав с подбора наиболее привлекательных мест для строительства. По словам президента Группы Андрея Молчанова, «речь идет о строительстве коттеджных поселков, расположенных близ административной границы города и обеспеченных полным комплексом социальной инфраструктуры». Первоначально планировалось, что реализацией проекта займется ведущая строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». Однако впоследствии было принято решение о создании самостоятельной компании. Директор Группы ЛСР по девелопменту Юрий Бельшев объяснил это так: «Решение о создании самостоятельного юридического лица было принято в связи со спецификой рынка загородного домостроения, который имеет свои нюансы и свой характер. Строительство будет вестись в основном в области, и деятельность в этом направлении отличается от домостроения в черте Санкт-Петербурга. Помимо реализации самих домов, предстоит работа с земельными участками. В совокупности это совершенно иная законодательная база».

## Дашь \$500 млн!

По самым осторожным прогнозам, объем рынка пригородной недвижимости в 2004 году составит \$500–550 млн за счет роста цен в первом полугодии и смещения спроса в зону более дорогих объектов. Для сравнения: рынок Подмосковья оценивается в \$5–6 млрд.

Сейчас в ближних пригородах Петербурга (10–90 километров от города) предлагаются к продаже участки и дома примерно в 55 коттеджных поселках. Стоимость земли в этих поселках по данным экспертов [www.issledovanie.ru](http://www.issledovanie.ru) составляет от \$1,5 тыс. до \$5 тыс. за сотку, стоимость дома – от \$300 до \$1,5 за один кв. метр. Полностью завершенных и проданных проектов очень мало (исключение составляют нескольких закрытых ведомственных комплексов). В этом сегменте рынка за последний год появилось несколько важных тенденций. Снижается популярность участков в 12–15 соток (ранее это был самый ходовой размер), теперь оптимальная площадь – 25–40 соток. Покупатели начинают ценить оригинальность и качество архитектурных решений.

Девелоперские компании переходят к более глубокой «переработке продукта»: раньше было достаточно купить территорию, «нарезать» на лоты и провести инженерные сети, а теперь все чаще участок продается вместе со строительным подрядом и архитектурным проектом.

## Золото

Только в зоне «Золотого треугольника» (Репино – Ленинское – Комарово) реализуется несколько десятков проектов. В некоммерческом товариществе «Сестрорецкое» практически все участки проданы. Полтора года назад, когда начинался проект, земля стоила здесь \$2 тыс. за сотку, а последние продажи

шли по \$4 тыс. В марте начались продажи в коттеджном поселке «Озерное» (озеро Красное), рядом с Местерьярви (1 час 20 минут от Петербурга). Территория застройки – 20 га, всего 82 участка от 14 соток и больше. Покупатель может воспользоваться одним из готовых проектов, но может строить и сам. Земля стоит от \$1,9 тыс. за сотку. Поселок с условным названием «Лесная поляна» разместится неподалеку от поселка Репино за рекой Сестрой, в 30 километрах от Петербурга. На 30 га будут построены примерно 90 каменных коттеджей площадью 250–350 кв. метров по индивидуальным проектам, но в рамках единого архитектурного стиля. Участки – от 20 соток (по цене \$4 тыс. за сотку). Дома для постоянного проживания – от \$1 тыс. за один кв. метр. Начались продажи объектов в рамках другого проекта – «Репинская усадьба» (35 километров от города, берег реки Сестры). Территория площадью 18,5 га – собственность инвестора. Здесь будет построено 20 тыс. кв. метров жилья: около 50 кирпичных домов площадью от 250 до 600 кв. метров с участками от 22 до 50 соток. Продаются уже не участки, а готовые дома (в стадии «под чистовую отделку»). Общая стоимость проекта – \$15–16 млн. Первая очередь – 27 домов – будет сдана в начале 2005 года. Предусмотрены: административный корпус, кафе, спортплощадка, возможны теннисные корты или, по согласованию с покупателями, «поляна» для мини-гольфа. Предполагаемая рентабельность проекта – 25–30 процентов.

В мае началась реализация объектов в «Горках», расположенных на границе Юкковского заповедника. Здесь будут построены 16 домов из эстонского газобетона площадью по 400 кв. метров каждый (участки – по 20–25 соток). Это уже не сезонное жилье, а скорее дома для постоянного проживания. В «Горках» предусмотрен полный набор городских удобств (газ, электричество, вода, канализация), а также спорткомплекс, бассейн, охрана, автобус–«челнок» до ближайшей станции метро. Дом с участком стоит порядка \$650 тыс.

## Дорого, еще дороже

Появляется новое предложение и в супердорогом сегменте. Компания Нонка объявила о начале строительства коттеджного поселка «Медное озеро» (33-й километр Выборгского шоссе). На территории в 32 га будет возведено 40 коттеджей. На общей территории предусмотрены спортивные и детские площадки, теннисный корт, магазин, благоустроенный пляж, лодочная станция, сезонное кафе. Рядом с Зеленогорском начинается разработка территории под коттеджный поселок VIP-класса. Участки от 50 соток, дома – от \$1 млн и дороже. Активность девелоперов падает пропорционально расстоянию от города. В Выборгском районе области (170 километров от Петербурга) работа крупных фирм пока не заметна, граждане, купив участок, строят сами или нанимают небольшие бригады. По мнению большинства риэлтеров, дома и коттеджи в небольших благоустроенных поселках в ближайшее время (год–два) будут наиболее ликвидным товаром. Покупатели становятся все требовательнее, «вторичное» предложение их уже не удовлетворяет, и до насыщения пригородного рынка еще далеко.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

## ФИРМЕННЫЕ НОВОСТИ

### Стотысячная заливка

ОАО «Объединение 45» выполнило рекордную безостановочную заливку товарного бетона: на объекте ЗАО «Холдинговая Строительная Компания–2» за 12 часов была залита монолитная плита объемом 1200 куб. метров. Бетонная плита, площадью 1300 кв. метров и толщиной 80 сантиметров послужит фундаментом для 16-этажного кирпично-монолитного жилого комплекса. Объект расположен в Невском районе на пересечении Искровского проспекта и улицы Дыбенко. Заливку фундаментной плиты на объекте осуществляло 20 автобетоносмесителей и два автобетононасоса, стоимость поставки составила \$100 тыс. По словам начальника отдела продаж ЗАО «ХосК–2» Ирины Муратовой, компания впервые выполнила настолько объемную безостановочную заливку бетона в дневное время. «Столь отлаженный механизм доставки и подачи материала может демонстрировать только крупный производитель», – подчеркнула Ирина Муратова. Как сообщил коммерческий директор ОАО «Объединение 45» Сергей Янкин, предприятие имеет возможность осуществлять большие по объему безостановочные заливки за счет привлечения мощностей нескольких собственных заводов и наличия большого парка автотранспорта. Так, ОАО «Объединение 45» ранее выполняло заливку фундаментной плиты под «Американские горки» в Приморском парке Победы для ООО «Ларк», где было залито 1,5 тыс. куб. метров товарного бетона. Осенью прошлого года на объекте строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» за 10 часов была залита плита объемом 1 тыс. куб. метров, на Шпалерной улице для ООО «Невская строительная компания» за восемь часов – 800 куб. метров. Летом 2004 года на пересечении улиц Купчинской и Олеко Дундича на объекте ЗАО «Строймонтаж» за девять часов было залито 1,2 тыс. куб. метров бетона.

### Источник запустил «Аврору»...

Компания «Источник-Строй» совместно с компанией Pyramid IT запустила имиджевый сайт в поддержку элитного жилого комплекса «Аврора». Сайт призван подчеркнуть эксклюзивность проекта на рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга. «Учитывая статус «Авроры», требовался соответствующий подход к потенциальным покупателям учитывать каждую деталь при определении политики продаж. При этом мы понимали, что создание сайта в поддержку объекта продуктивно лишь для элитных проектов. Исходя из этих особенностей и был задуман и разработан сайт по пентхаусам в «Авроре», – говорит генеральный директор ИК «Источник-Строй» Людмила Ержанова. Информационное наполнение реализовано в форме серии рассказов от лица обитателей квартир комплекса. Каждая страница ресурса сопровождается небольшой историей и фотоизображением. Использование технологической базы CMS PyroSite обеспечивает удобство навигации пользователя по разделам сайта. В настоящее время готовится к запуску новая версия корпоративный веб-сайт инвестиционно-строительной компании «Источник-строй».

### ...а «Ленстройматериалы» новую версию

Специалисты ПО «Ленстройматериалы» запустили новую версию корпоративного сайта. На сайте появились новые разделы, на которых можно будет узнать, что такое «корпоративный кодекс» компании, каким образом на предприятии осуществляется социальная и кадровая политика, а также ознакомиться с наградами и достижениями объединения. Помимо этого, на сайте планируется представить самую полную и разнообразную информацию о деятельности компании, начиная с информационных справок о предприятиях объединения до аналитических статей. Подвергся серьезному изменению и дизайн сайта.

### RBI отличилась в Интернете

Сайт [www.rbi.ru](http://www.rbi.ru) стал победителем конкурса сайтов в рамках «Северо-Западного Интернет-Форума». Ежегодный конкурс учрежден Аппаратом полномочного представителя Президента России в Северо-Западном федеральном округе и Администрацией Санкт-Петербурга. Жюри конкурса под председательством директора Государственного Русского музея Владимира Гусева, в номинации «Деловой сайт» присудило 14,5 баллов из 15 возможных сайту [www.rbi.ru](http://www.rbi.ru). Сайты оценивались по таким критериям, как оригинальность, качество дизайна, удобство для пользователя и навигация. Дизайн сайта разработан студией [graphics.ru](http://graphics.ru), входящей в состав ALS Group. Программная часть разработана компанией Pyramid.

### What is «клининг»?

Во вторник, 7 декабря, состоится «круглый стол» на тему: «Развитие клининговой индустрии на рынке Санкт-Петербурга», который организуют ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости» в рамках работы с НП «Гильдия управляющих и девелоперов» совместно с газетой «Строительный Еженедельник». «Клининг» – молодое и перспективное направление деятельности на рынке услуг Санкт-Петербурга. Недостаток профессиональных компаний, квалифицированных кадров, информации приводят к тому, что далеко не все потенциальные клиенты понимают необходимость и преимущества внешнего клининга. От того, насколько профессионально будет оказываться эта услуга, зависит в целом эксплуатация объекта. Среди докладчиков круглого стола: руководитель службы клининга компании ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости» Ольга Панкова, директор по маркетингу ООО «Минитэкс» Елена Мордвинова, руководитель клининговой службы МК «ПСБ» Елена Филиппова, издатель журнала «Профессиональная уборка. Оборудование, материалы, технологии» Сергей Гинчук, директор ЗАО «КМК» Александр Петраков.

### «Эталон–ЛенСпецСМУ» почтил композитора

Всю последнюю декаду на лучших концертных площадках Петербурга прошел Российский музыкальный «Гаврилинский фестиваль». Масштабное музыкальное действо посвящено памяти народного артиста России, замечательного композитора Валерия Александровича Гаврилина, которому в этом году исполнилось бы 65 лет. Мероприятие организовано при поддержке Министерства культуры РФ. Генеральным спонсором фестиваля является строительный холдинг «Эталон–ЛенСпецСМУ».

### Награда нашла героя

В Государственном Кремлевском Дворце состоялся XIV Всероссийский экономический форум «Современный рынок жилья: новые возможности». В рамках форума медалью «За высокие достижения по развитию рынка жилья в России» были награждены руководители организаций всех сегментов российского рынка жилья, в частности Алексей Спиридонов, директор по инвестиционному развитию ЗАО «ЮИТ Лентек».



Стратегия развития Кировского района, как предусматривает Концепция Генерального плана Санкт-Петербурга, будет строиться в первую очередь на основе предполагаемого совершенствования внешнего и городского транспорта. Причем речь идет о самых различных видах транспортных магистралей.

Запланированная реконструкция городского железнодорожного узла включает в себя, в частности, развитие железнодорожных станций Автово, Новый порт и тех линий, которые в дальнейшем обеспечат бесперебойную работу Большого порта Санкт-Петербурга, где, кстати, традиционно работает большое количество жителей Кировского района. Запланировано строительство Красносельского радиуса метро от станции «Московские ворота» до улицы Маршала Казакова, который не

только соединит спальный район Юго-Запада с центром города, но и послужит дополнительным стимулом обновления этой части района, тем более что его инвестиционная привлекательность уже ни у кого не вызывает сомнения. Кроме этого, в Кировском районе должны появиться новые виды общественного транспорта. Это скоростной трамвай и надземный экспресс. Последний соединит улицу Пионерстроя, станцию метро «Проспект Ветеранов», Дачный проспект и далее через Дунайский

# Спящий проснется

Ему поможет реконструкция городского железнодорожного узла

проспект выйдет к станции метро «Обухово». Общая протяженность надземного экспресса составит 19,2 километра. Что касается строительства и реконструкции трамвайных линий с ускоренным режимом движения, то часть этих путей, так называемая «Стрельнинская линия», должна пройти от станции метро «Кировский завод» до поселка Стрельна. Прибавятся и автомобильные развязки. Так, например, строительство Краснопутиловской развязки начнется уже в 2005 году. Одним словом, транспортная составляющая района существенно изменится, и, как заметил глава администрации Кировского района Андрей Филатов, новые условия обязательно привлекут сюда городскую инфраструктуру, бизнес, инвестиции. «Судите сами, — сказал он, — в этой части города, минуя жилье, пройдет центральная дуговая магистраль, осуществится проект нижней дороги в район Стрельны, наш Ленинский проспект уже получил статус правительственной трассы — все это только на пользу району и его жителям. Более того, добавят свои плюсы новые мосты через Неву и реконструкция Обводного канала. Нам будет действительно легче жить и работать, а спальная часть района, по сути, перестанет быть таковой».

По мнению заместителя председателя КГА Виктора Полищука, привлекательность района действитель-

но вырастет. Это обусловлено и стратегией развития города, и появлением ряда крупных инвесторов. Уже есть результаты деятельности промышленного инвестора на Канонерском острове, где начинают приводиться в порядок инженерные коммуникации и дороги. Более серьезных итогов ждут от претворения в жизнь проекта «Юго-Запад», который предусматривает создание на территории южной части Кировского района абсолютно иного, европейского (азиатского?) уровня развития городской инфраструктуры. Кстати, эту территорию, расположенную между Таллинским шоссе и Финским заливом, где на 320 га разместится так называемый «Китайский квартал» или «Шанхай» (от одноименного инвестора ООО «Шанхай»), в перспективе планируется сделать самостоятельной муниципальной единицей.

Более масштабных проектов жилищного строительства в районе нет, поскольку нет свободных территорий. Поэтому жителям «грозит»

либо точечная уплотнительная застройка, либо реконструкция имеющегося жилья. Движение жилищного фонда района претерпит существенные изменения: от 6,5 млн кв. метров жилья в 2001 году до 9 млн кв. метров в 2025 году. Однако, по словам Виктора Полищука, скученности населения не будет, Кировский район останется районом умеренной плотности. Объясняется это пессимистическими прогнозами: количество жителей сократится от 345 тыс. человек в 2001 году до 254 тыс. в 2025. Что касается рекреационных зон, то их, «по возможности», попытаются сохранить.

Остается заметить, что общественное обсуждение Концепции развития Кировского района привлекло внимание незначительного числа слушателей: в районной администрации «на глаз» собралось около десятка человек. Жители этой части города просто проигнорировали мероприятие. А жаль.

ТАМАРА СНЕГИРЕВА

## УТОЧНЕНИЕ

В материале Ирины Барчук «Преобразование в стесненных условиях» («Строительный Еженедельник» №44 за 2004 год) допущена неточность. Вместо слов: «район улиц Шкапина – Розенштейна станет новым жилым массивом», следует читать: «в районе улиц Шкапина – Розенштейна будут построены торгово-развлекательный комплекс и объекты социально-бытовой инфраструктуры». Приносим свои извинения.

Редакция

# Суд да дело

Строительство здания федерального суда может стать очередным долгостроем

В Пушкине появится здание, в котором разместятся федеральный суд Пушкинского района и военный гарнизонный суд. В районной администрации опасаются, не станет ли новая инициатива федеральных властей таким же долгостроем, как «Международный культурный центр «Пушкин», расположенный на соседнем земельном участке.

Бывший 22 квартал города Пушкина несколько лет назад был зарезервирован под строительство общественных зданий и деловых центров. Одним из них, причем самым масштабным, должен стать «Международный культурный центр «Пушкин» на пересечении Школьной и Ленинградской улиц. Заказчиком строительства выступило «ПТО «Царское Село». Разрешение на проектирование и строительство компания получила в 1997 году, планировалось, что три первых очереди центра (гостиница и аквапарк) будут введены в эксплуатацию к маю 2003 года. Финансирование (общая стоимость составляет примерно \$13,5 млн) ведется за счет федерального бюджета, благотворительных фондов и частных инвесторов. Реализация проекта, разработанного архитектурной мастерской Бориса Гришко, «замораживалась» несколько раз из-за отсутствия финансирования.

В 2002 году Администрация Санкт-Петербурга отменила распоряжение о разрешении на проектирование и строительство в связи с длительным невыполнением компанией своих обязательств. В 2003 году идея строительства была реанимирована. По информации генерального директора ООО «ПТО «Царское Село» Владимира Серпинского, из общей суммы инвестиций в проект на сентябрь 2003 года было освоено \$1,5 млн. Сегодня районные власти по-прежнему характеризуют строя-

щийся объект как «котлован». Рядом с ним и собираются возвести новое здание суда.

## Казарменная история

Как сообщил представитель заказчика — начальник отдела капитального строительства Управления судебного департамента при Верховном суде РФ Владимир Вишняков, сегодня практически все здания судов в Санкт-Петербурге не отвечают современным требованиям по техническому оснащению и количеству кв. метров. Как правило, и Пушкин — не исключение, суды располагаются в мало приспособленных для их работы особняках, доходных домах и т.д. Морально и технически сегодня устарели и те здания, которые были выстроены в периферийной части города специально для размещения судебных учреждений.

Сейчас Пушкинский федеральный районный суд располагается по адресу: Пушкинская улица, дом 22, в здании, построенном в конце XIX века и известном как дом-причта собора Св. Екатерины. Военный гарнизонный суд занимает один из корпусов бывших казарм лейб-гвардии Его Императорского Величества Кирасирского полка («Дом командира», возведен в 1830-е годы, перестроен во второй половине XIX века), расположенных на Кадетском бульваре. Сегодня это здание входит в границы военного городка. Поскольку в гарнизонный суд для дачи показаний вызываются и гражданские лица, было решено вывести



Владимир Вишняков, представитель заказчика: «Сегодня практически все здания судов в Петербурге не отвечают современным требованиям»

это учреждение с территории режимного военного объекта. Оба здания являются памятниками истории и культуры и охраняются КГИОП.

## Одно из трех

Новый суд будет возведен по адресу: Школьная улица, дом 2. Первоначально КГА предоставил заказчику три «пятна» под застройку. В результате консультаций с администрацией района был выбран участок площадью 12 879 кв. метров, который граничит с территорией, выделенной под возведение «Международного культурного центра». Площадь застройки составит чуть более 4 тыс. кв. метров. Проектная организация — ООО «Ленмонтаж» — была выбрана по результатам тендера, который проводил заказчик. По проекту этой компании будет построено разновысотное здание сложной конфигурации с внутренними дворами, которые, как сообщил Владимир Вишняков, будут устроены для остановки спецмашин, перевозящих подслед-

ственных. Поскольку «пятно» застройки находится в пределах объединенной охранной зоны города Пушкина, высота здания не будет превышать 12 метров, то есть самая высокая его часть будет трехэтажной. Первоначально, по словам районного архитектора Татьяны Яковлевой, проектировалось здание высотой в 16 и даже 17 метров, но КГИОП и КГА не пошли на увеличение высотных характеристик. Крыша здания будет скатной, типичной для Пушкина, заказчик обещал не устраивать мансард.

По словам Владимира Вишнякова, заезд автомобилей планируется со Школьной улицы. Все будет устроено так, чтобы не пересекались маршруты служебного и частного транспорта. Внутри здания предусмотрена система коридоров, регулирующая маршруты подследственных и посетителей. У входа в здание планируется построить пандус для проезда инвалидных колясок, будут устроены и специальные лифты для инвалидов. На территории суда разместятся две автостоянки в общей сложности на 50 автомобилей. В плане благоустройства запланировано озеленение, разбивка газонов, мощение тротуарной плиткой и асфальтирование проездов.

## Тесновато будет

По словам районного архитектора, выделенный участок «немного тесноват» для здания, возможно он будет расширен за счет соседней строительной площадки. По существующим нормам на строительство подобного здания отводится полтора-два года. Однако, как сообщил представитель заказчика, все будет зависеть от финансирования. Поскольку реализовать проект собираются за счет федерального бюджета, строительный процесс может растянуться на неопределенное время. Приступить к нему все же планируется осенью 2005 года.

Здание будет «посажено» на существующие сегодня инженерные сети, чем не очень довольны частные инвесторы, осуществляющие строительство в квартале. Возможно, заказчик примет доленое участие в реконструкции подстанции. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» наметил подключение объекта к своим сетям только на 2008 год.

По мнению Владимира Вишнякова, в Пушкине «будет построен образцово-показательный суд, отвечающий всем современным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям». На очереди проекты строительства новых судебных зданий в Выборгском, Курортном, Красногвардейском районах. Проектировщиком выступает одна и та же компания, однако типового проекта не существует, здания судов будут отличаться в зависимости от его местоположения.

ИРИНА БАРЧУК

**Пришло время  
обновления парка  
башенных кранов**

# Пора браться за УМ

В 2004 году в Санкт-Петербурге произошло три аварии, связанных с падением башенных кранов. Эти происшествия наглядно показали нынешнее состояние городского парка кранов и явились тревожным сигналом для его срочного обновления. Между тем рынок башенных кранов в последние годы значительно вырос, краностроительные заводы реконструируют и модернизируют производственные базы. Управления механизации тоже идут по пути обновления, используя схемы расчетов, которые предлагают им сегодня лизинговые компании. Таким образом, все предпосылки для того, чтобы краны поднимались все выше и выше вместе с растущими амбициями строителей, уже созданы. Осталось только, чтобы созданные механизмы заработали в полную силу.

Краны относятся к разряду самой сложной и ответственной строительной техники. И самой аварийной, как показывает строительная практика. В этом году ситуация с падением башенных кранов резко обострилась. Как результат – люди стали бояться этих высотных агрегатов и воспринимать их присутствие рядом с собственным домом как стихийное бедствие. Как рассказал Леонид Рыбников, начальник отдела по надзору за подъемными сооружениями Управления Северо-Западного округа по экологическому, технологическому и атомному надзору, горожане стали чаще звонить в данную организацию и жаловаться на «неадекватное поведение» кранов или работающих на них строителей. «Нередко нам приходится приезжать по ложным вызовам, – уточнил Леонид Рыбников, – но даже в таких случаях мы обнаруживаем множество других нарушений».

## Пенсионерам на стройке не место!

Самое главное нарушение, связанное с эксплуатацией башенных кранов в процессе строительства, – это, конечно, использование устаревших машин. До недавнего времени городской парк кранов можно было смело сравнивать с заповедником ветеранов советской строительной техники, которые в своем преклонном возрасте все еще служат родному строительству. Новых единиц техники этот парк вообще не видел целое десятилетие – с 1990 по 2000 год. А ведь по оценкам специалистов, краном, достигшим «пенсионного возраста», не подлежащим дальнейшей эксплуатации, считается машина, проработавшая на стройплощадках 20–25 лет. По данным Госгортехнадзора, количество таких кранов в городе составляет 160 единиц, и с каждым годом износ этих машин только увеличивается, а вместе с этим увеличивается и количество проблем строителей, использующих такую технику.

## Кран – друг человека

Однако винить во всех неприятностях на производстве только технику нельзя. Человеческий фактор является определяющим даже при наличии определенных технических проблем. В большинстве случаев аварии становятся результатом невыполнения элементарных правил эксплуатации и технического обслуживания кранов. У Госгортехнадзора имеются претензии и к управлениям механизации, и к строительным организациям. Строителям ставится в вину отсутствие жесткой строительной дисциплины. Нарушения выявляются самые грубейшие, и это говорит о том, что производственный контроль в не-

которых строительных организациях не поставлен на должный уровень. Это нарушения технологии производства работ, отсутствие технологических карт и производственной дисциплины в целом. Что касается управлений механизации, то от них контролирующие органы ждут более тщательного технического обслуживания и контроля. Как выразился Леонид Рыбников, и с новой техникой могут случаться аварии, если варварски ее эксплуатировать. Ведь в конце концов кран, не испытывающий на себе бережного отношения специалистов, может и «отомстить».

## Обновление ударными темпами

В сложившейся ситуации замена парка башенных кранов, в котором находится большое количество потенциально опасной техники, должна проводиться ударными темпами. Вероятно по этой причине, за последние два-три года произошел всплеск активности управлений механизации по обновлению своих машин. В этом году в Петербурге новых кранов стало больше на 68 единиц. Управление Госгортехнадзора по Северо-Западному региону ведет учет новых кранов, приобретенных петербургскими организациями. Так, УМ-1 приобрела в 2004 году 32 единицы новой техники, УМ-260 – 19 единиц, на счету УМ-3 семь новых кранов, УМ-2 – шесть.

Такие успехи на пути обновления парка башенных кранов были бы похвальными, если бы старая техника сразу же списывалась и переставала использоваться в строительстве. Но многие управления механизации не спешат выводить из эксплуатации старые краны. По статистике, при покупке нескольких единиц новой техники 15 единиц старых кранов все равно остаются на стройках. Это происходит по той причине, что новых машин не достаточно, чтобы выполнить все заявки строителей, а меняя краны часто и большими партиями не могут позволить себе даже крупное управление механизации.

«За последние два года мы пополнили наш парк 10 башенными кранами, списали 20 кранов, – объяснил Владимир Егоров, заместитель директора Управления механизации №2. – Пока есть возможность, на покупку новой техники мы вкладываем собственные средства, но делать такие приобретения часто мы не можем. В связи с этим мы стали использовать лизинговую схему расчетов с заводами».

## Лизинг и краны

Проблема приобретения башенных кранов является главным камнем преткновения в деле обновления парка башенных кранов. По признанию руководителя управления меха-

низации «Северная высота» Елены Журавлевой, лизинговые программы, которые действуют сегодня на рынке требуют еще дополнительной проработки: «В России мало «длинных» денег, они достаточно «дорогие», а при использовании в лизинговых схемах, рубли становятся еще «дороже». По этой причине, не всегда лизинговые компании идут на сотрудничество с нами».

С этим фактом согласился Кирилл Царев, генеральный директор компании «Интер-Лизинг», который объяснил позицию лизинговых компаний так: «Для того чтобы эта схема заработала, лизинговый платеж должен быть меньше арендной платы за кран. Из-за отсутствия в России «длинных» денег и государственных гарантий, для российских компаний устанавливаются жесткие условия по лизингу: мы даем рассрочку на три года для покупки российских кранов и пять-семь лет на приобретение кранов зарубежных производителей, с которыми нам легче работать».

## Экспансия импорта

Действительно, башенные краны зарубежных производителей (Liebherr, Potenta и др.) сумели завоевать на рынке определенную нишу. Получается парадокс: петербургским управлениям механизации зачастую легче приобретать импортную технику из-за границы, чем покупать краны российских производителей. «Почему мы сделали ставку на немецкие краны? Потому что российские заводы-изготовители чаще всего признают рассрочки только при заказе крупной партии кранов, немецкий производитель дает рассрочку на единичные партии, – пояснила Елена Журавлева. – И потому, если бы эта техника не пользовалась спросом, мы бы ее не покупали».

О хорошем спросе на крановый импорт можно судить по тому, насколько часто зарубежные краны появляются на петербургских стройках. Таких примеров сегодня достаточно много. «Мы сейчас стали приобретать модульные краны зарубежных производителей. Их легче монтировать, они менее энергоемкие, следовательно их использование дает строителям дополнительное время и сокращает трудозатраты», – так мотивировал свое решение Никодим Кравчук, директор Управления механизации №3.

## Краны всякие нужны

Но, несмотря на некоторые преимущества зарубежной техники, говорить о засилье зарубежной крановой продукции пока преждевременно. Присутствие на рынке зарубежных компаний-производителей нужно расценивать как свидетельство формирования

конкурентной среды. Как справедливо заметил г-н Плоткин, руководитель компании «Монолит-Строй», хорошо, что у строителей сегодня есть выбор. «Ведь в городе в настоящее время строятся разные дома, значит и краны должны быть разными».

В то время как петербургские дома становятся все выше, растут требования и к башенным кранам. Сейчас большой популярностью у строителей стали пользоваться краны, способные работать на строительстве домов выше 100 метров. К примеру, Управление механизации №3 приобрело недавно восемь единиц кранов для домов высотой 220 метров. Вслед за меняющимися требованиями рынка стремятся идти и отечественные производители башенных кранов. В частности, Ржевский краностроительный завод приступил к выпуску высотных кранов КБ-474. Новая машина уже нашла своего петербургского покупателя – им стала компания «Воин».

## Возрождение русского крана

Приближение производителя к потребителю – то, к чему стремятся сегодня российские краностроительные предприятия. Для того, чтобы такое сближение стало возможным, потребовалось десятилетие возрождения отечественной краностроительной отрасли.

До перестройки в Советском Союзе действовало 28 краностроительных заводов, которые выпускали 2,5 тыс. единиц техники в год. После перестройки выжить удалось лишь нескольким предприятиям. Сейчас идет реконструкция краностроительной отрасли, но объемы производства в ней сократились так же, как уменьшились объемы строительства. Но это только подталкивает заводы к поиску новых путей развития.

«Новые «правила игры» на строительном рынке заставляют нас двигаться в новых направлениях. Мы разрабатываем новые типы башенных кранов, потому что этого требует рынок. Мы стали использовать дополнительные сервисные услуги, новые схемы расчетов, в том числе лизинг, потому что понимаем трудности наших клиентов, – объяснил положение дел в отрасли генеральный директор Ржевского краностроительного завода Владимир Мурга. – И время показывает, что такие шаги оправданы. Парк строительных кранов постепенно обновляется. Новых машин сегодня – уже десятки. А это дает надежду, что медленно, но верно мы возродим не только краностроительную, но и строительную отрасль в целом, и вернемся к прежним объемам, успехам, достижениям».

АЛЕКСАНДРА ТЕН

НОВОСТИ «АСН–ИНФО»

Цены пошли «в гору»

Департамент инвестиционных программ строительства Москвы (ДИПС) сообщил о повышении с 1 декабря стоимости наиболее ликвидного жилья. «Летняя стабилизация цен на рынке недвижимости вызвала сильные опасения, как у рядовых потребителей, так и у представителей профессионального сообщества. Наиболее пессимистичные прогнозы предусматривали дальнейшее развитие кризиса и обвал рынка», – отметили в пресс–службе ДИПС. «Рост темпов продажи квартир в новостройках департамента, позволяет говорить об активизации ценовых процессов на московском рынке недвижимости, кризис миновал», – сказал наш собеседник.

По прогнозам специалистов департамента, итоги продаж в ноябре на рынке недвижимости продемонстрируют дальнейшее повышение стоимости жилья в сегменте монолитно–кирпичного домостроения – до \$1980–2000 против \$1940 в октябре. Это значит, что общий рост цен на рынке жилой недвижимости в Москве составит 25–27 процентов по итогам года. Для сравнения: в 2003 году рост цен составил 45 процентов.

Подарок для нотариусов

По мнению многих специалистов, сохранение в законе нормы об обязательном нотариальном заверении сделок по ипотеке выгодно лишь нотариусам. Они преследуют исключительно корпоративные интересы и на всех уровнях лоббируют идею сохранения существующего положения. В настоящее время некоторые банки начали пересматривать требования к заемщикам и, не дожидаясь окончательного решения Госдумы, отменили для своих клиентов обязательное нотариальное заверение ипотечных сделок. В частности, в начале 2004 года ряд российских банков ввели в практику выдачу ипотечных кредитов при нотариальном заверении не договора купли–продажи, а кредитного договора. При новом порядке оформления документации клиент получает существенную экономию средств, поскольку стоимость нотариального заверения договора купли–продажи составляет 1,5 процента стоимости квартиры, а стоимость нотариального заверения кредитного договора – 1,5 процента суммы предоставленного банком ипотечного кредита. Сумма такого кредита как минимум на 30 процентов меньше стоимости жилья, так как максимальная сумма кредита обычно не превышает 70 процентов стоимости жилья.

По мнению специалистов, нотариальное заверение ипотечных сделок следует либо отменить вовсе, либо (если считать, что оно повышает ответственность сторон договора и его юридическое качество) ограничить ставку пошлины разумной фиксированной суммой, например, 500–1000 руб. Ведь есть система регистрации сделок с недвижимостью, при которой государство, регистрируя сделку, берет на себя ответственность за ее правомочность. После того как сделка зарегистрирована в государственном реестре объектов недвижимости, купивший жилье собственник признается добросовестным приобретателем. Риски по возмещению государством возможного ущерба оцениваются различными экспертами в сумму от 500 млн рублей до 5 млрд рублей в год. Однако сборы пошлины за регистрацию сделок с недвижимостью более чем в три раза перекрывают даже максимальную оценку возможных потерь. Именно эти сборы и являются источником компенсаций. Кому при этом нужна двойная регистрация?

В настоящее время подготовлены предложения об оптимизации нотариального заверения ипотечных сделок. В случае окончательного принятия предлагаемых поправок ипотечные сделки с 2005 года нотариально заверять не придется, что существенно снизит дополнительные расходы заемщика.

Не поделился – в тюрьму

Как говорится в Постановлении Пленума Верховного суда РФ «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации («отмывании») денежных средств», россияне, сдающие квартиры и не желающие платить налог с полученного дохода, будут нести уголовную ответственность. В упомянутом документе наконец–то продекларировано, что человек, не зарегистрированный в качестве предпринимателя, сдавший квартиру в аренду и получивший от этого доход (даже в особо крупных размерах), не считается преступником. А вот то, что он не заплатил налога с дохода, уже расценивается как уголовное преступление, за которое с него могут взыскать штраф в размере от 100 до 500 тыс. рублей или даже посадить за решетку на срок до трех лет. Согласно постановлению, человека, совершившего финансовые операции с нажитым преступным путем имуществом, должны привлекать, по крайней мере, по двум статьям УК: за кражу (мошенничество) и «отмывание» средств. Тюремный срок и штрафы грозят также нотариусу, который удостоверил сделку, направленную на легализацию («отмывание»). Его действия будут квалифицироваться как пособничество.

Депутаты постарались

На минувшей неделе Госдума приняла в третьем чтении проект федерального закона «О порядке перевода земель из одной категории в другую». Его основной задачей является установление порядка действия органов федеральных, региональных органов власти и органов местного самоуправления. Нормы законопроекта носят в основном процедурный характер и направлены на максимальную регламентацию действий участников земельных отношений. Кроме того, депутаты вернули к процедуре второго чтения законопроект «О внесении изменений в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» и приняли повторно данный закон с учетом поправки. Авторы законопроекта предлагают предусмотреть, что при банкротстве кредитной организации, осуществляющей эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, ипотечное покрытие не включается в конкурсную массу. В законопроекте прописано, что в учредительных документах ипотечного агента должно быть указано общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых он создается. После исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием всех выпусков агент подлежит ликвидации. Помимо этого Госдума приняла во втором чтении законопроект «Об участии в долевом строительстве жилых и иных объектов недвижимости». Согласно ему, инвестирование средств граждан в строительство жилья осуществляется исключительно на основе договора участия в долевом строительстве. В соответствии с ним, одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок создать объект недвижимости и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать жилое помещение участнику долевого строительства. Вторая сторона в свою очередь обязуется уплатить обусловленную договором цену. Наконец, депутаты приняли во втором чтении законопроект «О жилищных накопительных кооперативах» (ЖНК). В документе дается определение ЖНК, прописываются требования, предъявляемые к их членам, а также устанавливается порядок процедуры реорганизации и ликвидации кооперативов. В частности, закон устанавливает, что в случае ликвидации кооператива должна проводиться обязательная оценка имущества как движимого, так и недвижимого, прав требования и долгов ликвидируемого кооператива.

Остальные новости инвестиционно–строительного рынка Санкт–Петербурга и России в целом вы можете прочитать на сайте: [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru).



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

ГАЗЕТА НУЖНА ВСЕМ!  
ПОЗВОНИТЕ  
И ПОДПИШИТЕСЬ!

**Внимание!**

Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги:

**ЗАО «Прессинформ»** – подписку по безналичному расчету можно оформить, не покидая рабочего стола, позвонив по телефонам 320–66–49, 388–39–06 или по E-mail: [podpiska@spr.spb.ru](mailto:podpiska@spr.spb.ru)

или пришлите Вашего представителя в ЗАО «Прессинформ» по адресам: Конногвардейский бульвар, дом 4, подъезд 3; Благодатная ул., дом 63

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

подписной индекс

14221

ПОДПИСНОЙ КУПОН

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

Редакционная подписка

Название фирмы \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

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

КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

Ф.И.О. контактного лица \_\_\_\_\_

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 1320 руб. (1 экз.)

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

Кол-во экз. \_\_\_\_\_

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный телефон **380–09–74**



324-99-97  
[www.infstroy.ru](http://www.infstroy.ru)  
[infstroy@list.ru](mailto:infstroy@list.ru)

**ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР**  
при поддержке Жилищного Комитета  
Правительства Санкт-Петербурга  
приглашают 9 декабря 2004 года на конференцию  
“Современные неразрушающие технологии и  
приборы контроля состояния и очистки  
инженерных коммуникаций  
(домовых и подземных).  
Полимерные и металлополимерные трубы”

Предмет:

1. Применение полимерных и металлополимерных труб:
  - ✎ технические характеристики;
  - ✎ стоимостные показатели
2. Технологии, применяемые для очистки:
  - ✎ систем отопления зданий и сооружений, устройств теплосети;
  - ✎ вытяжной и приточной вентиляции;
  - ✎ инженерных коммуникаций

Аудитория:

Представители Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга, представители районных жилищных агентств (РЖА), строительные и проектные организации, связанные с установкой и монтажом данных систем.

**Адрес:** Пл. Островского, 11 **Начало:** 11.00



**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](http://www.se-tv.ru)

Информационная поддержка

**Строительный Еженедельник**

Лиц. Минпечати РФ № 7404 от 20.06.2003

# Дорожают лишь склады

В октябре–ноябре этого года цены практически во всех сегментах коммерческой недвижимости остались прежними. Исключение составляет лишь сектор купли–продажи производственно–складских помеще–ний. Стоимость этой недвижимости, по сравнению с прошлым месяцем, выросла сразу 15,59 процента.



В октябре 2004 года средняя стоимость купли–продажи 1 кв. метра офисных помещений составила \$1205,17, что на 2,88 пунктов ниже, чем в сентябре 2004 года. В октябре 2004 года в основном предлагались офисные помещения размером от 60 до 240 кв. метров. Около 65 процентов офисных помещений предлагались в центральных районах города.

Средняя цена предложения 1 кв. метра, по сравнению с сентябрем 2004 года, незначительно снизилась с \$1208,05 в сентябре до \$1205,17 в октябре. Объем предложения офисных помещений увеличился на 2,5 процента. В среднем офисные помещения предлагались от \$930 за кв. метр в спальных районах города до \$2,5 тыс. за кв. метр в центральных.

По данным Вадима Марковича, генерального директора ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт–Петербурга», около 15 процентов клиентов интересуются покупкой офисов и готовы платить до \$1,3 тыс. за кв. метр. Менее 7 процентов клиентов готовы платить за 1 кв. метр офисных площадей свыше \$2 тыс. В основном такие офисные помещения предлагаются в престижных районах и с хорошим ремонтом.

Наибольшим спросом среди потенциальных покупателей в октябре пользовались офисы площадью до 160 кв. метров – 65 процентов всех потенциальных покупателей были направлены на данный сегмент рынка. Из них: 17 процентов ориентировались на помещения до 60 кв. метров, 23 процента – до 90 кв. метров, 25 процентов – до 160 кв. метров. Остальные 35 процентов желали приобрести офисное помещение свыше 160 кв. метров.

## Арендные ставки на офисные помещения

В октябре средняя стоимость арендных ставок 1 кв. метра по сравнению с сентябрем, незначительно снизилась и достигла отметки в \$15,56 за 1 кв. метр в месяц. В среднем по городу, общегородское снижение арендных ставок на офисные помещения, по сравнению с прошлым месяцем, составило (- 0,04 пунктов).

В среднем стоимость аренды 1 кв. метра в месяц колебалась от \$15 (в спальных районах города) до \$70 (в центральных районах города) за 1 кв. метр. Верхний потолок цен – \$90–130 за кв. метр в месяц.

Наибольшим спросом среди арендаторов в октябре пользовались офисы площадью от 40 до 120 кв. метров. Около 62 процентов всех потенциальных арендаторов были направлены на данный сегмент рынка.

Предложение офисных зданий класса «С», на которые ориентирован массовый спрос, постоянно растет. Арендные ставки: от \$205 до \$270 за 1 кв. метр в год за неотреставрированные офисы, от \$280 до \$330 – за офисы с полной отделкой.

Расценки на офисы класса «В» за сентябрь–октябрь 2004 года подросли на 1,5 процента, достигли \$300–380 за 1 кв. метр в год и пока стабилизировались на этом уровне.

## Стоимость торговых помещений

В октябре 2004 года стоимость купли–продажи одного квадратного метра торговых помещений, по сравнению с сентябрем, увеличилась на 1,38 процента. Средняя цена предложения в октябре достигла отметки в \$1505,51, что на 20,52 пунктов выше, чем в сентябре 2004 года. В октябре 2004 года около 23 процентов покупателей приобретали торговые площади до 90 кв. метров, 12 процентов – от 90 до 110 кв. метров, 25 процентов – от 110 до 170 кв. метров, 35 процентов – от 170 до 300 кв. метров, 4 процента – от 300 до 500 кв. метров, и лишь 1 процент – свыше 500 кв. метров. В основном покупатели ориентировались на торговые помещения площадью от 120 до 280 кв. метров с полной внутренней отделкой.

Наибольшее увеличение стоимости 1 кв. метра на торговые помещения наблюдалось в Московском районе (\$1668,55 в октябре, что на \$50,45 выше чем в сентябре), Адмиралтейском районе (\$1644,31 в октябре, что на \$50,14 выше чем в сентябре). Наибольшее снижение стоимости 1 кв. метра на торговые помещения наблюдалось во Фрунзенском и Кировском районах. Цены упали на \$26,55 и \$27,73 соответственно.

## Арендные ставки на торговые помещения

В октябре 2004 года, так же, как и на протяжении последних нескольких месяцев, наибольшей популярностью у арендаторов пользовались небольшие торговые помещения площадью до 90 кв. метров. Око-

ло 52 процентов потенциальных арендаторов ориентируется именно на данный сегмент рынка торговых площадей.

Арендные ставки на торговые помещения в среднем по Санкт–Петербургу в октябре 2004 года незначительно увеличились и достигли отметки в \$25,35 за 1 кв. метр в месяц, что на \$0,87 выше, чем в сентябре 2004 года. Цены аренды росли практически во всех районах города. Снижение наблюдалось лишь во Фрунзенском и Кировском районах.

В октябре 2004 около 24 процентов арендаторов были готовы занять помещения площадью до 50 кв. метров, 30 процентов – от 50 до 90 кв. метров, 31 процент – от 90 до 140 кв. метров, 12 процентов – от 140 до 300 кв. метров, и 3 процента – от 300 кв. метров и выше. В основном покупатели ориентировались на небольшие торговые помещения до 110 кв. метров с полной внутренней отделкой.

Более 45 процентов запрашиваемых торговых площадей в октябре 2004 года требовались на условиях аренды. Две трети всех торговых помещений продавались или сдавались в аренду под магазины и рестораны общей площадью до 150 кв. метров.

## Стоимость производственных и складских помещений

В октябре 2004 года стоимость купли–продажи 1 кв. метра производственно–складских помещений по сравнению с сентябрем увеличилась на 15,59 процента. Средняя цена предложения достигла отметки в \$448,55. Количество заключаемых сделок увеличилось на 4 процента. Предпочтения покупателей недвижимости складского назначения различаются в зависимости от масштабов их бизнеса. Небольшие торговые фирмы интересуют склады площадью от 120 до 200 кв. метров, крупные торгово–производственные предприятия – складские комплексы с наличием хороших подъездных путей и необходимого складского оборудования. Крупные торговые фирмы предпочитают помещения площадью от 650 кв. метров. В данном сегменте рынка спрос превышает предложение в несколько раз. При этом лишь 35–40 процентов складских помещений отвечает необходимым требованиям, которые предъявляют покупатели производственно–складских помещений. В основном на рынке возвращаются переоборудованные производственные площади. Такие помещения не отвечают минимальным современным требованиям, они не оборудованы специальными погрузочными платформами, на них не соблюдаются надлежащие меры безопасности и т. д.

Покупатели не предъявляют слишком много претензий к географическому положению склада. Привлекательность объектов в данном случае оценивается по иным критериям, нежели в других сегментах рынка коммерческой недвижимости. Основным критерий выбора – близость к транспортным магистралям. Поэтому все больше заявок поступает на покупку помещений за чертой города, в ближайшем пригороде (не более 10 километров). Увеличение спроса на помещения, расположенные непосредственно за чертой города, легко объяснить. Цены на покупку в Ленинградской области примерно на 20–25 процентов ниже, а инфраструктура не менее развита, чем в Петербурге.

## Арендные ставки на производственные и складские помещения

В октябре 2004 года предложение на рынке аренды как складских, так и производственных помещений было незначительным. В основном предлагались производственно–складские помещения на окраине города по цене от \$4,2 до \$13,5 за 1 кв. метр в месяц. В октябре 2004 года наибольшим спросом у потенциальных арендаторов пользуются склады размером от 200 до 900 кв. метров. Такие площади готовы занять 63 процента арендаторов, остальные – арендовать складские помещения площадью от 900 до 3 тыс. кв. метров.

Средняя арендная ставка на производственные и складские помещения в октябре 2004 года незначительно снизилась и достигла отметки в \$6,18, что на \$0,01 ниже, чем в сентябре 2004 года.

Наиболее дефицитный товар – складские помещения в центральных районах города. Как и в предыдущие месяцы, неизменной популярностью у мелкорозничных торговцев пользуются небольшие складские помещения площадью до 300 кв. метров, особенно в центре города.



| Стоимость купли–продажи 1 кв. метра офисных помещений |            |            |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Район/месяц                                           | Сентябрь   | Октябрь    |
| Центральный                                           | \$1 445,66 | \$1 469,82 |
| Петроградский                                         | \$1 379,07 | \$1 339,12 |
| Выборгский                                            | \$1 270,93 | \$1 231,47 |
| Московский                                            | \$1 349,12 | \$1 343,67 |
| Адмиралтейский                                        | \$1 261,59 | \$1 264,59 |
| Калининский                                           | \$943,20   | \$1 007,75 |
| Красногвардейский                                     | \$1 182,90 | \$1 203,92 |
| Невский                                               | \$1 166,56 | \$1 130,48 |
| Приморский                                            | \$1 152,03 | \$1 158,56 |
| Фрунзенский                                           | \$1 199,70 | \$1 227,90 |
| Кировский                                             | \$1 155,56 | \$1 132,36 |
| Василеостровский                                      | \$1 268,01 | \$1 238,12 |
| Красносельский                                        | \$930,36   | \$919,45   |

| Арендные ставки на складские помещения за 1 кв. м в месяц |          |         |
|-----------------------------------------------------------|----------|---------|
| Район/месяц                                               | Сентябрь | Октябрь |
| Центральный                                               | \$6,96   | \$6,95  |
| Петроградский                                             | \$7,50   | \$7,33  |
| Выборгский                                                | \$6,11   | \$6,15  |
| Московский                                                | \$6,03   | \$6,14  |
| Адмиралтейский                                            | \$6,29   | \$6,30  |
| Калининский                                               | \$6,64   | \$6,46  |
| Красногвардейский                                         | \$5,41   | \$5,29  |
| Невский                                                   | \$5,56   | \$5,94  |
| Приморский                                                | \$6,26   | \$6,20  |
| Фрунзенский                                               | \$5,54   | \$5,56  |
| Кировский                                                 | \$6,08   | \$6,21  |
| Василеостровский                                          | \$6,20   | \$6,33  |
| Красносельский                                            | \$5,93   | \$5,53  |

| Арендные ставки на офисные помещения за 1 кв. метр в месяц |          |         |
|------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Район/месяц                                                | Сентябрь | Октябрь |
| Центральный                                                | \$21,91  | \$21,47 |
| Петроградский                                              | \$19,09  | \$19,95 |
| Выборгский                                                 | \$14,76  | \$15,42 |
| Московский                                                 | \$14,59  | \$14,46 |
| Адмиралтейский                                             | \$17,08  | \$17,82 |
| Калининский                                                | \$14,55  | \$13,61 |
| Красногвардейский                                          | \$14,33  | \$14,51 |
| Невский                                                    | \$14,40  | \$14,58 |
| Приморский                                                 | \$16,56  | \$15,58 |
| Фрунзенский                                                | \$13,29  | \$12,69 |
| Кировский                                                  | \$13,70  | \$13,89 |
| Василеостровский                                           | \$15,27  | \$15,19 |
| Красносельский                                             | \$13,27  | \$13,10 |

| Арендные ставки на торговые помещения за 1 кв. метр в месяц |          |         |
|-------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Район/месяц                                                 | Сентябрь | Октябрь |
| Центральный                                                 | \$35,75  | \$36,05 |
| Петроградский                                               | \$35,53  | \$35,77 |
| Выборгский                                                  | \$23,29  | \$24,24 |
| Московский                                                  | \$23,83  | \$25,75 |
| Адмиралтейский                                              | \$27,12  | \$28,30 |
| Калининский                                                 | \$20,64  | \$21,92 |
| Красногвардейский                                           | \$18,45  | \$20,13 |
| Невский                                                     | \$19,84  | \$20,62 |
| Приморский                                                  | \$23,45  | \$23,67 |
| Фрунзенский                                                 | \$24,95  | \$24,85 |
| Кировский                                                   | \$22,84  | \$22,80 |
| Василеостровский                                            | \$24,55  | \$25,13 |
| Красносельский                                              | \$18,02  | \$20,38 |

| Стоимость купли–продажи торговых площадей за 1 кв. метр |            |            |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Район/месяц                                             | Сентябрь   | Октябрь    |
| Центральный                                             | \$1 800,50 | \$1 825,20 |
| Петроградский                                           | \$1 644,54 | \$1 676,82 |
| Выборгский                                              | \$1 475,65 | \$1 514,83 |
| Московский                                              | \$1 618,10 | \$1 668,55 |
| Адмиралтейский                                          | \$1 594,17 | \$1 644,31 |
| Калининский                                             | \$1 370,59 | \$1 397,38 |
| Красногвардейский                                       | \$1 559,16 | \$1 590,73 |
| Невский                                                 | \$1 426,28 | \$1 455,41 |
| Приморский                                              | \$1 445,61 | \$1 459,22 |
| Фрунзенский                                             | \$1 355,81 | \$1 329,26 |
| Кировский                                               | \$1 499,88 | \$1 472,15 |
| Василеостровский                                        | \$1 487,62 | \$1 513,82 |
| Красносельский                                          | \$1 026,97 | \$1 023,94 |

| Стоимость купли–продажи производственно–складских помещений за 1 кв. метр |          |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Район/месяц                                                               | Сентябрь | Октябрь  |
| Центральный                                                               | \$466,90 | \$558,35 |
| Петроградский                                                             | \$433,33 | \$516,67 |
| Выборгский                                                                | \$403,66 | \$476,08 |
| Московский                                                                | \$352,38 | \$393,13 |
| Адмиралтейский                                                            | \$368,96 | \$458,09 |
| Калининский                                                               | \$365,11 | \$426,30 |
| Красногвардейский                                                         | \$406,36 | \$487,59 |
| Невский                                                                   | \$279,07 | \$353,62 |
| Приморский                                                                | \$424,85 | \$433,33 |
| Фрунзенский                                                               | \$353,75 | \$434,30 |
| Кировский                                                                 | \$393,65 | \$394,34 |
| Василеостровский                                                          | \$493,33 | \$594,41 |
| Красносельский                                                            | \$290,50 | \$304,97 |

# Тепло становится рентабельным

На этой неделе на рассмотрение губернатора Валентины Матвиенко должны быть представлены окончательные экономические расчеты строительства тепломагистральной от Северо-Западной ТЭЦ к Приморской котельной.

Такое распоряжение сделала губернатор в ходе недавнего совещания в Смольном, посвященного ходу проектирования и строительства трассы. Согласно пожеланиям Валентины Матвиенко, в рамках расчетов будут сформулированы и предложения по вопросам тарифного регулирования. Пока же на встрече, проходившей с участием энергетических компаний города и организаций-подрядчиков, утверждена трасса тепломагистральной.

Трасса, труба которой составляет в диаметре 1400 миллиметров, призвана замкнуть в единое энергетическое кольцо восемь разрозненных источников тепла, действующих сегодня в Приморском районе и обслуживающих каждый свою локальную территорию. Кроме того, введение тепломагистральной в строй позволит эффективно перераспределить энергетические мощности Северо-Западной ТЭЦ, четверть производственного ресурса которой в настоящее время не используется.

Трубопровод пройдет от Лахты до Турьинской улицы в Приморском районе через улицы Планерную и Оптиков. Магистраль планируется прокладывать открытым способом. Работы займут около двух лет со сдачи трассы в эксплуатацию к отопительному сезону 2006 года. Проектирование, которое ведет ОАО «Стройтрансгаз» планируется закончить до конца текущего года. Проект осуществляется в рамках трехстороннего соглашения между Правительством Санкт-Петербурга, РАО «ЕЭС России» и ОАО «Банк внешней торговли». Соинвесторами выступают ОАО «Стройтрансгаз» и ЗАО «Тепломагистраль». Уже определен круг предприятий – поставщиков оборудования.

По предварительным оценкам, строительство обойдется в сумму, близкую к 40 млн EURO. Город не вложит в процесс ни копейки. Весь проект будет реализован на инвестиционной основе, что создает своеобразный прецедент в истории развития петербургской энергетики. Кстати, именно это обстоятельство дало повод Валентине Матвиенко оценить перспективы энергетических проектов как весьма рентабельные. Губернатор распорядилась ускорить подготовку банковской гарантии ЗАО «Тепломагистраль» в пользу ОАО «Стройтрансгаз», которая должна обеспечить финансирование строительства. По всей видимости, таким образом Валентина Матвиенко остается верна своему обещанию открыть проекту «зеленую» улицу и до минимума сократить все бюрократические процедуры.



## Двести метров в темном лесу

11 декабря должно открыться рабочее движение по путепроводу в створе проспекта Косыгина. Виадук, строящийся в рамках программы подключения улично-дорожной сети Петербурга к Кольцевой автодороге, призван связать город с Колтушским шоссе.

Хотя знаковая дата уже назначена, пока в радостное событие верится с трудом. Поясним: путепровод, у которого пока нет названия, имеет, тем не менее, достаточно богатую историю. Восточный съезд с моста, согласно проекту, пришелся на территорию Ленинградской области. Соответственно на областные власти пала забота обеспечения связи виадук с Колтушским шоссе. Речь шла всего-то о двухстах метрах новой дороги, однако отсутствие федеральных денег, предназначенных для строительства подходов к КАД, стало причиной серьезной заминки в реализации проекта. Постепенно проблема из областной переросла в общерегиональную: петербургский генподрядчик – ЗАО «Пилон» – выполнил все свои обязательства по строительству путепровода точно в срок. Проще говоря, мост был стопроцентно готов уже к концу ноября, вот только съезжать с него было некуда...

Последние несколько месяцев городские власти вели безрезультатные переговоры с Правительством Ленобласти и Федеральным дорожным агентством: в последнем случае в ситуацию вмешалась и губернатор Валентина Матвиенко. Генеральный подрядчик уже был готов взять на себя обязательства по строительству временной подъездной дороги до Колтушского шоссе, но тут в Москве все же нашлись недостающие деньги. Как сообщил заместитель председателя Дорожного комитета Ленобласти Сергей Романов, злосчастные двести метров обойдутся в 40 млн рублей. Сейчас прокладка дороги уже началась, но проблемы, увы, не кончились. Дорожный комитет Ленобласти запросил на работы, которые ведет подрядная организация «Дорстройпроект», минимум две недели. Кроме того, по словам Сергея Романова, согласно техническим условиям Ленэнерго, питающий кабель должен быть проложен под железной дорогой. Необходимо также перенести пост ГИБДД, пока остающийся под путепроводом: вкуче все эти обстоятельства способны отодвинуть пуск движения на неопределенный срок.

Впрочем, как считают петербургские дорожники, областные власти несколько лукавят, преувеличивая возможные объемы работ. В частности, по мнению вице-губернатора Олега Виролайнена, таким образом областные строители маскируют отсутствие собственных своевременных инициатив – проще говоря, федеральных денег надо было просить раньше, больше и активнее. Тем временем в ЗАО «Пилон» готовы протянуть упомянутый кабель прямо по путепроводу, причем своими силами. Мостовиков можно понять: гарантия на объект отсчитывается со дня открытия движения, а не с даты окончания контракта. Что касается поста ГИБДД, то здесь уместно процитировать высказывание руководителя ЗАО «Пилон» Мевлуди Биадзе: «Не вижу здесь проблемы: пост переносили раз десять, так что эти ребята уже стали, как цыгане».

Изучив все обстоятельства дела, вице-губернатор Олег Виролайнен счел аргументы областных коллег несостоятельными. В результате на все про все дорожникам Ленобласти отведена неделя с небольшим. Известно также, что по состоянию на 1 декабря строители еще только рубили в лесу просеку. Тем не менее, окончательной датой долгожданной смычки города с деревней все же остается 11 декабря 2004 года.

## Под фонтанами Фонтанки

Не исключено, что в скором времени берега Фонтанки свяжет еще один мост – Фонтанный. Это произойдет в случае претворения в жизнь фантазии молодых петербургских авторов Надежды Меленной и Александра Гупалова.

Их работа победила на конкурсе «Мосты Петербурга: новый взгляд», проходившего в нашем городе в рамках «Дней современной британской архитектуры». Оригинальная пешеходная переправа запроектирована между Аничковым и Чернышовым (ныне мост Ломоносова) мостами и оснащена оборудованием, позволяющим создавать, по замыслу авторов, «метафизические водные феерии». Дополняют картину лазерные световые установки. Разумеется, не всякий пешеход рискнет пересечь Фонтанку под сенью водных струй. Впрочем, включаться фонтанные системы будут ненадолго и лишь в праздничные дни. Зато у инженеров, которые пожелают приложить силы к рабочему проекту, есть хороший шанс использовать в работе последние достижения в проектировании алюминиевых конструкций. Теперь победителей конкурса, воспитанников профессора Государственной художественно-промышленной академии (бывшее училище имени Веры Мухомовой) Виктории Стрельцовой ждет двухнедельная стажировка в Великобритании.

## Урны – к единому знаменателю

Авторы проектов на лучшую урну, скамейку и номерной знак будут названы в начале будущего года. Именно в январе 2005 года планируется подвести итоги конкурса образцов типовых элементов городского оборудования.

Идея проведения конкурса родилась по рекомендации Валентины Матвиенко, пожелавшей к празднованию очередного Дня города унифицировать адресные знаки на всех петербургских домах. Подхватившие призыв чиновники из Жилищного комитета и Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству параллельно решили привести в порядок и прочие малые архитектурные формы, а именно урны и скамейки. Масштаб замысла потребовал проведения конкурса. Основные требования к образцам выглядят следующим образом: они должны обладать высокими декоративными и эксплуатационными качествами, обеспечивающими длительный срок сохранности в климатических условиях Петербурга. Это антикоррозийная стойкость, а также морозо- и вандалоустойчивость. Положение о конкурсе, разработанное в КГА, регламентирует и цветовую гамму. Рекомендуемые сочетания – черно-бе-

лый, бело-синий, оливковый, кофейный, серый «металлик». Как недопустимый пример, приведены урны «поросычьего» цвета, установленные к 300-летию города на Московском проспекте.

Победителей определит авторитетное жюри во главе с Иваном Ураловым. Также в конкурсную комиссию вошли специалисты по дизайну и декоративно-прикладному искусству. Любопытно, что в качественном составе жюри позволил себе усомниться новый председатель КБДХ Владимир Антонов. «Там слишком много художников, а вдруг они все перессорятся», – заявил глава КБДХ. За коллег по цеху вступился Иван Уралов, предложивший в качестве компенсирующей меры ввести в комиссию дворников. Кроме жюри, свой вклад в формирование эстетического облика Северной столицы смогут внести и ее жители. Так, выставку конкурсных образцов, возможно, разместят на одной из пешеходных зон Петербурга.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЗОЯ ШПАНЬКО

**СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ**  
**МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ**  
• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ  
Лиц. ГУ Природных ресурсов и охраны окр. среды № 1696-33 от 21.06.2004

**Наши клиенты:**  
ЗАО "ЛенСпецСМУ"  
ЗАО "Строймонтаж"  
АОЗТ "Проммонтаж"  
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, Полустровский пр., 66,  
тел./факс: 591-74-89, 591-74-73 (многоканальный)

**СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

**ПСК "Промжилстрой"**

- Общестроительные работы
- Благоустройство территорий, асфальтирование, тротуарная плитка
- Наружные инженерные сети (водопровод, канализация)
- Кровельные работы
- Демонтаж зданий и сооружений
- Осуществление функций генподрядчика
- Фундаментные работы, кирпичная кладка
- Аренда строительной техники

Тел./факс (812) 553-20-81 553-40-09  
Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7826172380-003690-1 от 08.12.2003 ФАС ЖЖХ

# Дом, в котором мы живем

Представьте, что ваш дом – живой организм... Представили? В этом случае инженерные коммуникации, поддерживающие в нем жизнь, можно сравнить с важнейшими системами этого организма. Водопровод и теплоснабжение – с кровеносной системой, электросети – с нервной, вентиляцию – с органами дыхания, а канализацию – сами понимаете, с чем...



## Пластик против стали

До недавнего времени на отечественном строительном рынке практически не существовало проблемы выбора трубопроводов для внутренних систем водоснабжения и отопления при строительстве и реконструкции зданий и сооружений различного назначения. Выбирать было просто не из чего.



Все трубопроводы, хотя и выпускались разными предприятиями, но по единым ГОСТам и техническим условиям, причем из одного и того же материала – стали, и имели практически одинаковые, причем относительно не самые высокие, качественные характеристики.

Такие трубопроводы не только постоянный источник ржавой воды в доме, наносящий вред нашему здоровью, но и причина ускоренного выхода из строя сантехнического оборудования, в особенности дорогостоящего (импортные шаровые краны, смесители с керамическими затворами, радиаторы отопления и т.д.). До недавнего времени все мы с этим вынуждены были мириться.

В последние пять-семь лет ситуация кардинально изменилась: появилась возможность выбора. В настоящее время на рынке присутствует множество трубопроводов, изготовленных из различных материалов и отличающихся не только способом соединения элементов системы друг с другом, но и целым спектром новых свойств, функциональных возможнос-

тей, качественных характеристик, ценой, сроками гарантий и т.д.

Что касается строительных организаций, то они и сегодня продолжают строить и реконструировать различные объекты, с завидным упорством устанавливая в них устаревшие стальные трубы. Во многом это продиктовано тем, что долгие годы существовало строгое разделение организаций на те, «кто строит», и на те, «кто эксплуатирует». А там, где это разделение имеет место до сих пор, действует привычный «рыночный» критерий выбора – цена. Он до сих пор остается единственным. При этом все проблемы, связанные с низким качеством материалов трубопроводов, тяжелым бременем ложатся затем на плечи потребителей. Оценки показывают, что суммарные эксплуатационные затраты на стальные трубопроводы за 25–30 лет срока их службы превышают первоначальные в четыре-пять раз.

В тех случаях, когда потребитель строит дом для себя или когда после завершения строительства застройщик собирается зани-

маться затем и эксплуатацией объекта, то постепенно происходит изменение взглядов на проблему выбора трубопроводов: определяющее значение начинают приобретать качественные параметры. Но сделать это, к сожалению, сегодня не так-то просто. Обилие рекламной, а отнюдь не объективной информации делает задачу выбора оптимальной трубопроводной системы, сбалансированной по соотношению «цена/качество», далеко не тривиальной. Ее решение осложняется еще и тем, что большинство застройщиков основное внимание продолжает уделять тем материалам и комплектующим, которые «бросаются в глаза» и определяют внешний вид и коммерческую привлекательность объекта. Тогда как инженерным сетям, «скрытым от глаз» покупателей и потребителей, застройщики уделяют намного меньше внимания.

Думающим и смотрящим в завтра потребителям, не желающим более «наступать на одни и те же грабли», просто необходимо теперь учитывать не только и не столько первоначальные, сколько последующие эксплуата-

ционные затраты на трубопроводы различных производителей. Предпочтение все же стоит отдавать системам трубопроводов, известным во всем мире, проверенным, а значит и надежным. Благо в последнее время на строительном рынке представлен практически весь спектр используемых трубопроводов. Это и признанный лидер и основоположник отрасли – германская фирма Aquatherm, и компании Rehau, Wirsbo, Beringer. Спектр предлагаемых ими материалов довольно широк как по качеству, так и по их цене – от последних разработок фирмы Aquatherm, определяющих тенденцию развития отрасли на будущее, до труб, произведенных по лицензии в Турции, Польше, Чехословакии или в той же Германии.

Немаловажен тот факт, что полипропиленовые трубопроводы высокого качества практически не требуют затрат на эксплуатацию. Экономия на копейках и использование более дешевых аналогов может свести на нет задуманную идею экономии затрат на эксплуатацию и обернется несоизмеримо большими потерями.

Редакция благодарит генерального директора ООО «Акватерм-СПБ» Александра Костыренко за помощь в подготовке этого материала

**Каутман** Мы знаем толк в стройматериалах!

**Комплектация строительных объектов:**

**ГАЗОБЕТОН НА ПОДДОНАХ – 1850 руб./м³**  
(Минск, Сморгонь, Забудова, Гродно, Липецк)

**КИРПИЧ – от 5 руб. за шт.**  
(лицевой, строительный, печной, силикатный)

**ЛЮБЫЕ ОБЪЕМЫ! СТРОИТЕЛЯМ СКИДКИ!**

Тел.: (812) 440 94 67, 440 94 68. Факс: (812) 440 92 26  
Тел.: 970 07 59 [www.kautman.ru](http://www.kautman.ru)

Весь товар сертифицирован.

**МСМ – Санкт-Петербург**  
официальный дилер ОАО «ММК», «ОАО «ММЗ», ОАО «МКЗ»

**МЕТАЛЛ  
МАГНИТКИ –  
МИРОВОЙ  
МАСШТАБ**

191119, Россия  
Санкт-Петербург,  
наб. Обводного канала,  
дом 93А, оф. 45  
т./ф.: (812) 320-26-07

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ,  
МЕТИЗНАЯ ПРОДУКЦИЯ**

Товар сертифицирован

# Дышите глубже. Вы взволнованы

Стремление к лучшему в одной области часто создает проблемы в другой. То же самое происходит при проектировании изоляции строящихся домов. Почти совершенная степень изоляции и плотная конструкция жилища хороши для того, чтобы не пропускать в него холодный воздух с улицы и, тем самым, сохранять тепло его обитателям.

Однако вместе с теплом плотно закрытый дом не выпускает наружу и затхлый воздух, излишнюю влагу и различные его загрязнители. В результате «атмосфера» такого дома становится вредной как для живущих в нем людей, так и для него самого.

Там, где исчезает ветерок свежести, владельцы домов защитят высокоэффективные системы вентиляции.

Эти системы специально предназначены для быстрого удаления влаги, несвежего воздуха, всякого рода загрязнителей прямо от источников их возникновения через разветвленную вентиляционную сеть. Кроме того, эти эффективные вентиляционные системы через разветвленную систему забора и распределения раздают свежий воздух по всему дому.

Системы вытяжной и приточной вентиляции являются достаточно сложными и требуют тщательной настройки производительности. Поэтому прокладку вентиляционной системы в жилых домах настоятельно рекомендуется доверять только профессионалам.

Сохранение баланса давления воздуха в доме является первоочередной задачей как с экономической точки зрения, так и с точки зрения сохранения здоровья его обитателей. При точной регулировке воздушного потока принимается во внимание полный внутренний объем дома и характер функционирования различных компонентов системы вентиляции.

Существуют высокоэффективные вентиляционные системы, специально предназначенные для вентиляции и кондиционирования, выполняющие эти функции независимо от времени года или каких-либо иных обстоятельств.

В век повального кондиционирования только кажется, что «старый добрый» вентилятор стал исторической реликвией. Нет, он еще способен тряхнуть стариной! Мало того, без него никак не обойтись в зданиях с наличием таких специфических помещений, как кухни, санузлы, курительные комнаты, а также подвальные и полуподвальные этажи, в складах, хранилищах. То есть там, где необходима циркуляция воздуха.

Система вентиляции достаточно проста: приточный воздух подается через специальные клапаны, расположенные в наружных стенах помещений, отфильтровывая при этом пыль, другие мелкие частицы и т.д., а вытяжка осуществляется из помещений, где избыток влаги, тепла, запахов. Равномерное перетекание воздуха в такой системе способствует созданию благоприятного микроклимата.

Различают два основных, часто встречающихся на практике типа вентиляции: перемешиванием и вытеснением. Эффективность вентиляции определяется удалением всех вредных веществ и притоком чистого воздуха.

Мы далеко ушли от того, чтобы открытием форточки или окна считать «проветривание» делом решенным. При простоте вентиляции этот процесс все-таки сложен – техника постоянно совершенствуется, в том числе и в этой области.

Поэтому не стоит полагаться лишь на собственное познание законов физики и элементарные сведения о предлагаемой фирмами продукции. Этого явно недостаточно, чтобы определить потребность

«свежего ветерка» в собственном доме или же на рабочем месте. Воспользоваться стоит услугами специалистов. Они грамотно рассчитают мощность необходимых приборов. Например, в комплект к вентилятору, воздуховодам могут входить и другие аксессуары, придающие системе оптимальный режим.

Сейчас возможности вентиляционного оборудования настолько широки, что только в специализирующихся по их распространению российских фирмах могут вам помочь выбрать в море технических новинок нужные именно вам агрегаты.

К тому же, они обеспечивают гарантийное обслуживание в течение года, не забывают о постоянных клиентах, а потому, как правило, быстро решают возникающие проблемы с ремонтом, заменой поставленного оборудования.

На российском рынке авторитетом пользуется продукция немецких, английских, шведских фирм. Основное их отличие – надежность. А уж за репутацию своей марки западные партнеры постоять умеют. Так фирма MÄICO Ventilatoren из Германии производит оконные и стальные вентиляторы серии EV, вытяжные вентсистемы ER и другие. Они быстро монтируются, бесшумны при мощном давлении.

Вентиляционное оборудование шведской фирмы Ostberg доступно в цене, адаптировано к нашим условиям, поэтому нет никаких проблем в его эксплуатации.

И еще одна скандинавская фирма LNH Kanalldkt AB прочно освоила российский рынок. Номенклатура ее достаточно разнообразна – от бытовых вентиляторов до сложных систем, способных обслуживать огромные производственные комплексы, а потому требующие компьютерного управления.

Вся продукция этих фирм доступна для российских потребителей. Монтаж и обслуживание любых вентиляционных систем осуществляется теми компаниями, которые уполномочены западными партнерами для продажи их изделий. Остается малое – обратиться к российским специалистам. И пусть в ваших домах, офисах, производственных цехах будет только чистый, свежий воздух.



## Главная из систем

За право пользования благами канализации каждый из нас постоянно платит стрессом от ожидания какой-либо неприятности от нее. Увы! Эти опасения довольно часто оправдываются. По наблюдениям специалистов, более 60 процентов подвалов в жилых зданиях были хотя бы однажды затоплены сточными водами из-за засора канализационных труб.

Помимо затопления помещений нечистотами, внутридомовая канализация преподносит сюрпризы в виде протечек, специфических запахов, пугающих шумов. Да и эстетика хитросплетений видимых трубопроводов не слишком привлекательна. Чтобы предвидеть, каких проблем можно ожидать от канализации, полезно понять суть ее устройства и принцип работы.

Сеть трубопроводов и сантехнических приборов (далее – приборы), собирающих и отводящих использованную воду и бытовые отходы (кроме дождевой воды) внутри здания, называют внутридомовой, а чаще – внутренней канализацией. От каждого прибора (мойка, ванна, унитаз и др.) стоки через отводной трубопровод направляются в горизонтальный поэтажный отвод, из него – в стояк, то есть вертикальный трубопровод. В подвальной части дома стояк плавно переходит в горизонтальную трубу – выпуск, отводящую стоки из здания под землей (ниже глубины промерзания грунта). Далее они направляются по трубам либо в смотровой колодец, а из него в сеть наружной канализации, либо в септик местной системы очистки. Верхняя часть стояка выводится выше кровли дома и называется вытяжкой. Через нее отводятся в атмосферу газы из наружной канализации.

Вода из бассейнов, котлов, систем отопления и очистки воды тоже отводится в канализацию. Канализационная сеть изначально создается как безнапорная, самотечная. Поэтому на всех ее горизонтальных участках предусмотрены небольшие (1–4 процента), но строго контролируемые уклоны трубопроводов по ходу отведения стоков. Соединение труб в разветвленную сеть осуществляют с помощью особых соединительных элементов (тройники, отводы, крестовины и др.). Их называют фасонными элементами или «фасониной». Таких элементов для подключения одного прибора требуется от трех до шести штук. Чтобы канализационные газы не попадали в помещение, каждый прибор присоединяют к отводам через особое устройство, работающее как гидравлический затвор. Сантехники обычно называют их «сифонами». Затвор – это, по сути, петлеобразная или U-образная трубка, наполовину заполненная водой. Вода и служит барьером на пути газов из отвода в комнату (в унитазах и трапах предусмотрены встроенные в конструкцию затворы).

Конфигурация сети, а значит ее стоимость, прежде всего, зависят от количества и размещения приборов в доме. Стоимость системы канализации в современных коттеджах колеблется от \$1 тыс. до \$5 тыс. на стояк.

Теперь пару слов о так называемых «засорах». Засор – это, несомненно, главный бич канализации. Основная его причина заключается в варварском отношении к канализационной сети, которую мы почти сознательно используем как разновидность мусоропровода. И если в городском доме ситуацию частично спасает большой объем стоков, одновременно сливаемых из многих квартир, то в коттедже сброс мусора в унитаз неминуемо ведет к закупорке труб.

Но даже при нормальном использовании канализацией возможность засора не исключена. Почему же? Приведем наглядный пример. Что обычно делает хозяйка, чтобы полностью выплеснуть из ведра воду с твердыми отходами? Она раскачивает ведро так, чтобы отходы закрутились по ведру, а потом резким движением выплескивает содержимое. Другими словами, она вначале

переводит твердые отходы во взвешенное состояние, а затем придает потоку жидкости большую скорость движения. Так и в сети канализации. Для ее самоочищения надо, чтобы крупные частицы находились во взвешенном состоянии в потоке жидкости, а скорость потока не была бы ниже критической. Оказывается, для канализации такая скорость потока в горизонтальной трубе должна быть не менее 0,7 м/с, а заполнение сечения трубы водой – не меньше, чем на треть диаметра, иначе частицы осядут на дно трубы.

Вероятность засора трубы тем больше, чем более шероховата ее внутренняя поверхность, в том числе из-за коррозии и разных отложений, чем больше на пути потока резких перепадов, поворотов, уступов. То есть, чем сложнее сеть трубопроводов, тем сильнее возможность возникновения неприятностей. Поэтому системы канализации необходимо периодически чистить. Для этого в трубопроводах предусмотрены так называемые «ревизии» (уплотняемые лючки) и «прочистки» (отверстия в стенке трубы, закрытые пробкой). Их ставят там, где поток воды резко меняет характер движения, например перед местом присоединения нескольких труб, резким поворотом, отступом (небольшой излом на стояке), а также на выпуске.

Образование отложений может замедлить так называемая «жироловка» (жироулавливающее приспособление), установленная на выходе из мойки. Чем больше разовой («залповый») расход воды, тем лучше происходит самоочищение труб и наоборот. Красивый импортный унитаз со сливным бачком малой емкости, безусловно, позволяет экономить воду (ради чего и был сделан), но совершенно не способствует самоочищению труб в наших системах канализации.

Ну, а если увеличить уклон труб? Поток потечет, конечно же, побыстрее, но толщина слоя жидкости станет меньше, и при малом объеме стоков крупные предметы осядут на дно. То же происходит и при необоснованном увеличении диаметра труб при неизменном объеме стоков. Как же быть, если условие самоочищения труб не выполняется (это проверяется расчетом) в выпуске из дома? Здесь можно предложить три выхода. Первый, самый простой, но при этом самый неэкономичный – почаще сливать как можно больше воды из приборов. Второй – сделать уклон произвольным, исходя из диапазона 2–10 процентов (чем короче выпуск, тем больше уклон), при этом установить на выпуске «прочистку» и периодически прочищать его механическими средствами, что довольно хлопотно.

Учтите, что очищая трубы «химией», к примеру, средством «Крот» и т. п., вы можете уничтожить микроорганизмы, разлагающие отходы в очистных сооружениях вашего дома, и, тем самым, приостановить очистку отходов на два-три месяца. Более надежный, но и более дорогостоящий путь – это установка в основании стояка сборной емкости и ее периодическое опорожнение фекальным насосом, например, эрлифтом и т. п.

Отметим, что принудительная откачка стоков, как альтернатива их отведению самотеком, применяется все шире. Например, при устройстве больших коттеджей, когда по желанию владельца сантехнические приборы размещены в здании хаотично, или при «евроремонте» старых городских квартир.

# Ткани из дворца

Новые перспективы сотрудничества с западными коллегами открылись на прошлой неделе для петербургских дизайнеров. Санкт-Петербург впервые посетили итальянские производители мебельных и интерьерных тканей. Зарубежные коллеги надеются завоевать российский рынок и стать постоянными поставщиками эксклюзивной продукции.

Российский рынок для итальянцев хорошо знаком со времен советской власти. По словам директора Института Внешней Торговли Италии в Санкт-Петербурге Адриано Массоне, Италия была и остается вторым поставщиком разного рода продукции в СССР. Сейчас представители Италии намерены составить серьезную конкуренцию экспортерам других западных стран.

Адриано Массоне детально ознакомил петербуржцев с сегодняшней ситуацией на российском рынке мебельных и интерьерных тканей. «Статистика показывает, что рынок итальянской ткани развит в России еще очень слабо, – говорит директор института. – По объему поставок нас опережает Китай, однако китайские ткани не обладают высоким качеством, потому и ценятся дешево». Ткани из Италии, безусловно, рассчитаны на потребителя с высоким уровнем доходов. Это дорогие ткани, при производстве которых используется сырье из разных стран мира. Австралийская и новозеландская шерсть, азиатский кашемир, китайская верблюжья шерсть и альпака из Латинской Америки – это только часть материалов для выпускаемой продукции. Сейчас ее производители решили всерьез взяться за развитие эстетического вкуса у российских потребителей.

Итальянские производители из областей Ломбардия, Бергамо и Казерта провели деловые



вые переговоры с петербургскими компаниями – импортёрами тканей и частными оформителями, дизайнерами интерьеров. Для российских коллег шесть итальянских фирм впервые привезли в Россию свои образцы штор, портьер, тканей для обивки стен; мебельных тканей – для обивки мягкой мебели; готовых аксессуаров и текстиля для дома – пледов, покрывал, а также уникальных огнеупорных и звукоизоляционных материалов. Каждая из фирм носит индивидуальный характер и представляет эксклюзивные ткани. Например, семейная фирма Tave di Rossini S.R.L. производит огнестойкие ткани для мест общественного назначения. А компания Massimo Colleoni S.R.L. – изготовитель ковровых покрытий, текстиля для мягкой мебели и штор – выпускает ткани для стен. Эти ткани, будучи натянутыми на специальные деревянные панели, не только украшают помещение, но и благодаря специальному уплотнителю повышают уровень изоляции.

Текстиль, образцы которого представили зарубежные гости, был использован в отделке Белого дома в Вашингтоне, Линкольн-центра в Нью-Йорке, здания Парламента Сиднея, Букингемского дворца в Лондоне, римских дворцов Куринала и Монтечиторио. Теперь итальянские ткани появятся и у нас.

МАРИНА ГОЛОКОВА

| ВАКАНСИИ                                                                                           |                                                                                                                                                                                             | ВАКАНСИИ                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ФИРМА                                                                                              | ИНФОРМАЦИЯ                                                                                                                                                                                  | КОНТАКТ                                              |
| ЗАО «Торус»                                                                                        | Начальник отдела по технадзору жилищного строительства. В/о, опыт работы не менее 5 лет<br>Главный инженер службы заказчика. В/о, опыт работы не менее 3 лет                                | (812) 234–52–66<br>info@torus-spb.ru                 |
| ЗАО «ДСК-3»<br> | Главный инженер проекта<br>Архитекторы<br>Инженеры строительной лаборатории                                                                                                                 | 184–47–69, 184–23–01<br>e-mail: plotnikov@vipmail.ru |
| ЗАО «Петроинвест»                                                                                  | Инженер по технадзору. В/о, опыт работы не менее 3 лет<br>Главный инженер службы заказчика. В/о, опыт работы не менее 3 лет                                                                 | 108–88–91, факс 108–78–33<br>Надежда                 |
| ООО «Арсенал»                                                                                      | Инженер–геодезист. Опыт работы в строительстве от 3 лет. З/плата от 15 тыс. рублей. Резюме<br>Инженер–сметчик. Опыт работы, желательно знание бюджетных смет, АО. З/плата от 12 тыс. рублей | 275–39–15                                            |

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

### На этой неделе родились:

Дмитрий Леонидович Драндин, управляющий ЗАО КБ «Гута-банк», 07.12.1962

Геннадий Егорович Бугров, генеральный директор «Главербор Петербург», 07.12.1959

Александр Александрович Степанов, генеральный директор ЗАО «АИС-1», 07.12.1953

Николай Михайлович Кучменко, генеральный директор ЗАО «Мехзеленстрой», 07.12.1950

Юрий Васильевич Пискунов, генеральный директор ОАО «Городской ремонтно-строительный трест №1», 09.12.1947

Светлана Ивановна Денискова, руководитель пресс-службы ССОО, 10.12.1954

Александр Зиновьевич Гутман, генеральный директор АОТ «Монолитстрой», 11.12.1940

Игорь Николаевич Никонов, генеральный директор ЗАО «Трест Севзаптрансстрой», 11.12.1939

Тигран Викторович Оганесов, генеральный директор ЗАО «Иствуд», 12.12.1969

Сергей Васильевич Зивьев, главный инженер ООО ВС «Интеграл», 12.12.1947

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

## СПОРТИВНЫЕ ВЕСТИ

### Будем надеяться!

Петербургский «Зенит», пропустивший гол с пенальти на последней минутке в матче с немецкой «Алеманией», рискует не попасть в 1/16 финала розыгрыша Кубка УЕФА. Заключительная для петербургской команды встреча группового этапа в Кельне завершилась вничью – 2:2 (1:1), и в активе подопечных чеха Властимила Петржелы оказалось в итоге 5 очков. В то же время у испанской «Севильи» – 7 очков, у французского «Лилля» – 6, у «Алемании» – 4, а греческого АЗКа – 0. В последнем туре встречаются «Лилль» – «Севилья» и АЗК – «Алемания». Борьбу в кубковом турнире продолжают три лучшие команды. Гости уступали 0:1 после того, как на 25-й минуте счет открыл легионер из Нидерландов Эрик Мейер. Однако через восемь минут капитан петербуржцев Владислав Радимов выровнял положение, реализовав пенальти, который был назначен за снос в штрафной Александра Кержакова. А за четверть часа до финального свистка Александр Горшков вывел нашу команду вперед – 2:1. Судьбу матча решил одиннадцатиметровый удар, который при счете 1:2 уже в так называемое компенсированное время назначил главный судья румын Сорин Корподяну. Пенальти забил защитник аахенцев Штефан Бланк. «Зениту» и его поклонникам остается надеяться только на то, что «Алемания» в последнем туре не сумеет в гостях одолеть греческий АЕК.

### «Зенит» второй... среди наших

Международная федерация футбольной истории и статистики (ИФФХС) опубликовала очередной рейтинг-лист лучших футбольных команд мира за ноябрь. На первой позиции – обладатель Кубка УЕФА испанская «Валенсия». За ней следуют английский «Манчестер Юнайтед» и итальянский «Ювентус». Из российских клубов самое высокое место занимает ЦСКА – он 76. Вслед за ним расположились «Зенит» (87), «Крылья Советов» (155) и чемпион страны «Локомотив» (168). Московский «Спартак» вообще вылетел из рейтинга – мелочь, а приятно.

### Кержаков – лучший

Форвард петербургского «Зенита» Александр Кержаков назван лучшим футболистом 2004 года, согласно традиционному опросу еженедельника «Футбол-REVIEW», в котором приняли участие 16 главных тренеров команд премьер-лиги. Кержаков опередил «железнодорожников» Дмитрия Сычева и Дмитрия Лоськова. Лучшим дебютантом чемпионата главные тренеры назвали армейца Юрия Жиркова.

### На перспективу

ФК «Зенит» подписал контракт с полузащитником Аланом Касаевым сроком на четыре года. В этом сезоне 18-летний полузащитник пришел в команду осенью, и из девяти матчей пять провел «на очень личном уровне». По словам Алексея Стрепетова, тренера зенитовского дубля, «влюбленный в футбол, физически сильный парень, кроме тренировок в общей группе много работает самостоятельно». Игрок в юношеской сборной России выступает на позиции правого защитника. Стрепетов уверен, что «непростой, но чрезвычайно целеустремленный человек может вырасти в футболиста очень высокого уровня».

### Отчитались и выбрались

Прошла отчетно-выборная конференция Федерации футбола Санкт-Петербурга. Президентом был избран Анатолий Турчак, первым вице-президентом стал Владимир Казаченко, вице-президентами назначены Виталий Мутко, Борис Вахрушев и Эдуард Баткин, генеральным директором – Анатолий Зинченко.

### И французов тоже

Петербургское баскетбольное «Динамо» продолжает громить соперников в еврокубках. Из российских команд на европейской арене не знают поражений только «бело-голубые» и ЦСКА. «Пари-Баскет Расинг», с которым встретилось «Динамо», до этого матча опережал динамовцев по набранным очкам и занимал первое место в группе «D». Поначалу игра складывалась для динамовцев непросто, они проиграли первую четверть со счетом 14:28. Однако на восьмой минуте второй четверти «Динамо» вышло вперед 33:32 и до конца матча не позволило сопернику хотя бы сравнять счет. В последней десятиминутке казалось, что французы могут выйти вперед, но бросок у них «не шел». Не помогло и обилие штрафных – российская команда давно уже набрала пять командных фолов. В итоге петербургское «Динамо» одержало пятую победу в Евролиге ФИБА со счетом 74:80 (28:14, 4:24, 25:22, 17:20) и вышло на чистое первое место и по сумме набранных очков, и по проценту побед. Лучшими у «Динамо» стали: Стефанссон – 16, Ашкрабич – 15 + 8 подборов, МакКартти – 12 + 8 подборов, Кота – 11 + 5 передач.

### Тихоненко вернулся в «Спартак»

Борис Тихоненко заступил на должность заместителя исполнительного директора баскетбольного клуба российской суперлиги «Спартак» (Санкт-Петербург). Тихоненко, будучи игроком, несколько лет выступал за петербургскую команду. Спортивную карьеру двояродный брат олимпийского чемпиона Валерия Тихоненко завершил в прошлом году.

### «Рубиновый» футбол

Завершился Первый турнир по мини-футболу предприятий Санкт-Петербурга на Кубок ООО «СЗМК». Звание победителя оспаривали любительские команды: ЗАО «НПО ЭКРОС», ООО «Кредо», ФГУП «ЦКБ МТ «Рубин», ЗАО «НПО ЭКРОС», Санкт-Петербургский филиал ООО «ОТИС Лифт» (это предприятие представляло две команды – производства и службы сервиса). По первым матчам сложно было предположить, как распределятся места в турнирной таблице, но мастерство игроков таких команд, как «ЦКБ МТ «Рубин» и «НПО ЭКРОС», выделялось на фоне остальных команд. Матч этих команд, которые шли без поражений, стал решающим за первое место. Уверенное стремление к победе, высокая сыгранность, умение каждого футболиста играть в коллективе – все это позволило команде «Рубин» одержать победу в турнире. Со счетом 5:1 «Рубин» выиграл у своего основного соперника – «НПО ЭКРОС». Лучшим бомбардиром турнира стал Петр Васильев из ЗАО «НПО ЭКРОС», лучшим игроком признан Артур Абаканов из ФГУП «ЦКБ МТ «Рубин», а лучшим вратарем – Владимир Федюлов из службы сервиса «ОТИС Лифт». На Второй турнир по мини-футболу ООО «СЗМК» пригласит команды предприятий города в феврале-марте 2005 года.



### Строители сыграли в ДТЮ

В субботу, 4 декабря, в шахматном клубе Аничкова дворца прошли соревнования по шахматам. По доброй традиции встретились сборные команды строительных организаций. Самые достойные отстаивали честь своей организации. Победителей ждали ценные призы, а шахматных «Короля и Королеву» специальный приз. О результатах в следующем номере «Строительного Еженедельника».

# От избушек к высотным домам

Современному требовательному покупателю сегодня нужна не только квартира, но и окружающая среда в целом. Поэтому многие крупные компании сейчас строят дома в комплексе. Трудно поверить в то, что некоторые из фирм начинали в свое время с маленьких бревенчатых «избушек» в «русском» стиле. Сегодня фирма, строившая когда-то эти домики, воздвигает «высотные» кварталы. Так, в данное время во Фрунзенском районе строится целый городок, который будет состоять из двух жилых массивов.

Сегодня на рынке жилья в зависимости от стоимости можно выделить три разных сегмента: дорогое «элитное» жилье, жилье повышенной комфортности и квартиры так называемого «эконом-класса». Элитная недвижимость строится по индивидуальному заказу. Это, как правило, малоэтажные дома, строящиеся в комплексе со всеми жизненно необходимыми условиями, отвечающие самым высоким требованиям клиентов. Жилье эконом-класса по-другому сегодня называют квартирами «по цене одной комнаты». Но эта максимально экономичная недвижимость зачастую предполагает неудобную планировку квартир. Наиболее популярными сегодня стали квартиры повышенной комфортности, однако далеко не всем желающим купить недвижимость они по карману.

28-й и 29-й кварталы во Фрунзенском районе, которые строит ЗАО «Русская сказка», представляют жилье так называемой «средней комфортности».

Лет пятнадцать назад эта фирма строила маленькие домики за городом. Кто-то из заказчиков, оказавшись однажды в одной из таких избушек, с восхищением произнес: «Как в сказке!». Эта фраза и определила название предприятия. «Тогда мы начинали вместе с моим другом, — вспоминает руководитель компании Александр Лешин. — Сейчас он продол-

жает строить дома на природе в компании «Петростиль», а мы полностью поменяли свое направление».

В 1994 году ЗАО «Русская сказка» было официально образовано в качестве строительно-инвестиционной компании. В этом году фирма отметила свое десятилетие.

Естественно, процесс преобразования компании проходил постепенно. Фирма брала на себя подряды, во время перестройки реконструировала и жилые дома, и здания общественного назначения: кафе, рестораны, клубы. Затем полностью перешла на общестроительные работы в жилищной сфере. С 1996 года ЗАО «Русская сказка» стало вплотную заниматься строительством нового жилья в качестве генподрядчика-инвестора.

Так, в 1998 году строители сдали дом по адресу: Ключевая улица, дом 23. Затем, в 2001 году — жилые дома в поселке Шушары общей площадью 30 800 кв. метров.

На сегодняшний день заканчивается строительство трех девятиэтажных корпусов с полной отделкой и благоустройством территории по адресу: Пискаревский проспект, дом 159, корп. 7а, 7б, 7в общей площадью 27 600 кв. метров.

В процессе трудовой деятельности сложился определенный круг людей, заказчиков, среди которых ЗАО «Русская сказка» зарекомендовало себя в качестве надежного и сильного партнера. «Нам



только кажется, что строительный мир в Петербурге большой, на самом деле он маленький — здесь все друг друга знают!» — говорит Александр Лешин.

Одним из самых крупных проектов компании «Русская сказка», пожалуй, является строительство домов во Фрунзенском районе. Это 28-й, 29-й кварталы на Пловдивской улице, они представляют жилой комплекс со всей инфраструктурой. Площадь земельного участка, предназначенного под строительство, составляет 72 202 кв. метра. Здесь будут располагаться не только жилые дома, но и детский сад, школа, спортивно-оздоровительный комплекс (с залом, павильоном и бассейном), библиотека, районный стадион. Если взглянуть на кварталы с высоты, можно увидеть, что они, сливаясь, образуют замкнутое пространство — получается, люди будут жить в маленьком уютном городке.

Монолитно-кирпичные дома в этом жилом комплексе предполагают разные типы квартир. Только однокомнатных квартир здесь пять видов, двух- и трехкомнатных — по четыре вида. Все



лоджии, балконы в домах 28-го, 29-го кварталов будут застеклены.

Срок строительства — четыре года. По словам генерального директора компании, первая очередь работ будет сдана через два года. Здесь есть возможность стать участником долевого строительства. Однако Александр Лешин признает, что им самим объект на долевое участие не построить: у предприятия недостаточно ресурсов. Поэтому об ипотечном кредитовании пока говорить не приходится. Финансирование данного объекта осуществляет одна из петербургских финансовых структур.

К строительству каждого здания фирма подходит индивидуально и всегда привносит новые идеи. Сами специалисты признают, что именно стремление к новаторству стало решающим фактором становления фирмы. «Работая над созданием элитных жилых комплексов, придавая новаторские, привлекательные линии, мы пытаемся отойти от традиционных представлений, — отмечают сотрудники компании. — Но-

вое возникает тогда, когда встречаются идеи и потребность».

Высокий профессионализм, творческий подход специалистов «Русской сказки» позволяют строить качественное жилье, соответствующее всем основным характеристикам. Фирма всегда идет на встречу своим клиентам и делает все возможное, чтобы отвечать их требованиям и ожиданиям.

Кажется, что строители данной фирмы занимались жилыми многоэтажными домами всегда. Но за городом стоят сказочные домики, строительство которых руководству компании вспоминает с улыбкой. Коттеджи для «Русской сказки» сейчас в прошлом.



**ЗАО «Русская сказка»  
Санкт-Петербург,  
Большой проспект, П.С., д. 31.  
Тел.: (812)118-65-80, 118-62-87.**

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7825006341-001968-1  
от 13.03.2003 Госстрой РФ



## Маленькая Испания в каждом петербургском доме

Сегодня на строительном рынке Санкт-Петербурга очень мало строительных компаний, которые сдают свои дома с отделкой. Между тем, практика показывает, что все больше потенциальных потребителей первичного жилья уже готовы покупать его дороже и получать при этом готовую квартиру, в которой можно сразу жить. Разумеется, потребители не желают, чтобы строители сэкономили на качестве строительных материалов, используемых при строительстве и отделке их будущих квартир.

Но пока происходит именно так. Изучая меняющиеся предпочтения строительного рынка, производители и поставщики различных строительных материалов разрабатывают специальные программы для строительных организаций и пытаются убедить последних, что даже при возведении крупных многоэтажных объектов и их внутренней отделке можно использовать качественные европейские материалы. Экономическая целесообразность такого подхода объясняется тем, что у строителей появляется возможность зарабатывать дополнительные прибыли на отделке, а также тем, что потребительские свойства жилья с добротной, стильной европейской отделкой значительно возрастают.

Именно по этой причине петербургская компания «Керамический рай», один из крупнейших поставщиков керамической плитки от лучших европейских производителей Испании и Италии, продолжает развивать свое направление по работе со специалистами инвестиционно-строительного комплекса. Строительные организации и дизайнерские студии составляют особый круг клиентов и партнеров компании. Для них «Керамический рай» разработал специальную программу обслуживания, предусматривающую систему скидок и специальных предложений. Цены на керамическую плитку варьируются в широком диапазоне, предоставляя специалистам возможность выбирать не только фактуру, цвет и стиль материалов, но и их потребительский уровень. Благодаря этому стало возможным участие компании «Керами-

ческий рай» в тендерах на строительство крупных жилых комплексов и победа в них.

Специалисты и простые городские жители, посещая салон «Керамический рай» на Новоизмайловском проспекте, дом 3, могут своими глазами увидеть, что огромный выбор всего разнообразия европейской керамической моды, предлагаемого компанией, это не просто слова. Пересчитать и установить точное количество наименований керамики здесь не сможет даже самый педантичный посетитель. Представьте, как можно пересчитать каждый сверкающий камешек в мозаике гранитных мостовых или установить точный вид каждого цветка или растения в летнем саду-во-парковом наряде цветущего южного города? А ведь салон «Керамический рай» — это настоящий городок, маленький островок солнечной Испании на обширной территории Санкт-Петербурга. Сделав испанское направление основным в своей деятельности, компания «Керамический рай» построила свой салон в стиле маленького испанского городка, с его булыжными мостовыми, площадками и фонтанами, домиками с балконами, укрытыми в тени цветов.

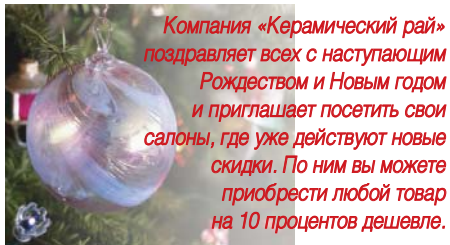
Поддаваясь очарованию испанской экзотики, вы не сразу поймете, что все, из чего сделан этот городок, выполнено из керамики. Причем каждый элемент интерьера: камень, которым выложена дорожка, лестница или каменная чаша фонтана, плитка на стенах дома или комнаты — это не просто декоративный материал, а экспонат, выставленный на продажу. Любой из них может стать частью интерьеров вашего дома. А для того что-

бы было легче представить тот или иной материал в пространстве своей квартиры, посетителям «Керамического рая» предлагаются готовые дизайнерские решения отделки ванной комнаты, гостиной, кухни, прихожей и т.д. Люди с разными дизайнерскими пристрастиями, любители античного или деревенского стиля, классического направления или течения «модерн», найдут готовые варианты интерьеров по своему вкусу. Строители, выбирающие материалы для объектов массового жилищного строительства, могут приобрести плитку более дешево, но при этом такую же качественную и стильную, или заказать керамику из самых новых и престижных коллекций для строительства элитного жилья по индивидуальным проектам.

Для горожан в «Керамическом раю» действует специальное предложение «Новосел», которое может помочь в воплощении мечты о личном уголке Испании в пределах собственного дома.

**Ждем Вас в магазинах «Керамический рай», расположенных по адресам:  
Новоизмайловский проспект, дом 3,  
Ланское шоссе, дом 16,  
Гражданский проспект, дом 15.**

**Специальный отдел по работе с архитекторами, дизайнерами и строителями:  
тел. (812) 389-95-80.  
Многоканальный тел.: (812) 320-03-03.  
www.keramicray.ru**



**ВЕДОМОСТИ**  
THE WALL STREET JOURNAL & FINANCIAL TIMES

www.vedomosti.ru

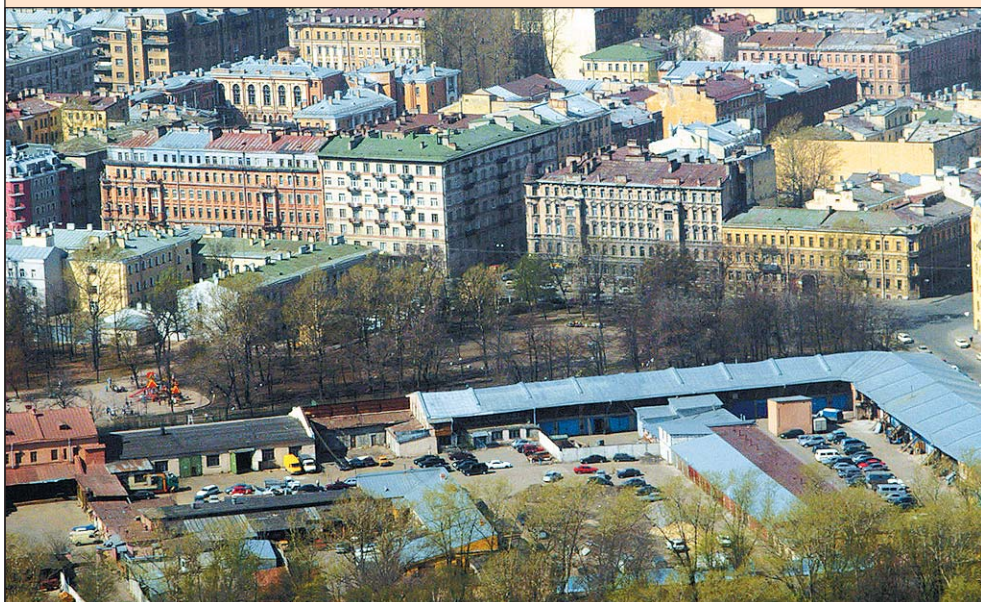


ИНСТИТУТ  
ПРОБЛЕМ  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

www.ipp.spb.ru

Газета «Ведомости» совместно с «Институтом проблем предпринимательства» приглашает Вас принять участие в конференции

## НОВЫЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН и регенерация центральных районов Петербурга



9 декабря 2004 г., Санкт-Петербург, Отель Астория, 10:00 – 14:00

Регистрация с 9:30 до 10:00

Стоимость участия: \$ 150 + НДС

(указанная стоимость включает индивидуальный пакет материалов, кофе-брейки).

Мы будем рады ответить на Ваши вопросы по телефону в Санкт-Петербурге (812) 325-60-80 (отдел конференций) и по электронному адресу: [conference@sptimes.ru](mailto:conference@sptimes.ru)

14.12.2004 в 16.00 по адресу:

Тверская улица, дом 16,  
состоится общественное обсуждение  
по намечаемой реализации  
инвестиционного предложения,  
касающегося строительства объекта:  
**круглогодичный детский каток,**  
находящегося по адресу:  
СПб, Потемкинская улица, дом 4А.

ПРОИЗВОДСТВО ВОДНО-ДИСПЕРСИОННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ МАРКИ

**СИЛАКРА**

Акрилатные и силикатно-дисперсионные фасадные краски  
Краски и шпатлевки для внутренних и наружных работ  
Закрепляющие, влагозащитные, антисептические пропитки  
Сухие фасадные шпатлевки  
Защитно-декоративные составы для древесины  
Клеи специального и бытового назначения  
Система отделочных материалов  
Высокое качество  
Отличные эксплуатационные свойства  
Экологическая чистота  
Широкая цветовая гамма  
Разумная цена  
Бесплатные консультации специалиста



**ООО "ТОПАЗ ПЛЮС"**

192102, С.-Петербург, ул.Грузинская, 7 т.(812) 167-1650  
т./ф(812) 166-2783, 167-0719, т.(812) 166-7328, 166-7008  
[www.topazplus.spb.ru](http://www.topazplus.spb.ru) e-mail: [topazpls@mail.wplus.net](mailto:topazpls@mail.wplus.net)



**2005**

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



Генеральный строительный спонсор:



Генеральный информационный спонсор:



**WWW.INTERSTROYEXPO.COM**

Оргкомитет:

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

Деловой партнер:



**V Международный  
Конгресс по Строительству**

**20-21 апреля 2005**

Санкт-Петербург  
Выставочный комплекс  
"Ленэкспо", Гавань



Генеральный строительный спонсор:



Деловой партнер:



Тел./Факс: +7(812)321-28-28; 321-28-22  
e-mail: [baltexpo@baltexpo.spb.su](mailto:baltexpo@baltexpo.spb.su), <http://www.interstroyexpo.com>  
199106, Санкт-Петербург,  
Большой пр. В.О., 103 "Интерстройэкспо"

«Но видит Бог, есть музыка над нами...»

О. Мандельштам



## КОНЦЕРТ

учащихся и преподавателей  
ДЕТСКОЙ МУЗЫКАЛЬНОЙ  
ШКОЛЫ №20

г. Сестрорецка

## Смольный собор

11 декабря 2004 г. в 12:00

концерт проходит при поддержке

Ассоциации предприятий по восстановлению утраченных  
памятников истории и культуры Северо-Запада

Клуба друзей Смольного собора

Национальной Инвестиционно-Строительной Корпорации НИСК

Консалтинговой Группы ЛАИР

Аудит. Оценка. Юридическое сопровождение. Маркетинг.

Открыта выставка

«Суворовский музей. Сто лет в истории России»

Вход свободный

**ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ**  
**МИНИМАКС**

официальный дилер заводов  
"Электрокабель" Кольчугинский завод,  
"Севкабель" (С-Петербург), компаний "OSRAM", "ENSTO"

Член Союза строительных компаний  
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

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

**ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ**



# ООО "АДЕПТ"

Проектно-строительная фирма

## I. Архитектурно-строительное проектирование:

- новое строительство
- капитальный ремонт и реконструкция
- согласование и утверждение проектов
- Экспертные услуги, консультации;
- обследование сооружений любой степени аварийности;
- инжиниринговые услуги;
- авторский и технический надзор

## II. Специальные работы:

- возведение фундаментов в условиях плотной застройки
- кровельные работы
- защита конструкций от коррозии
- монолитные железобетонные перекрытия в старых домах
- монтаж инженерных систем

**Лицензии:**

Рег. №-ГС-2-787-02-26-0-7803018142-002447-1 (до 2008 года)  
-ГС-2-781-02-12-0-7803013142-002160-1 (до 2007 года)  
-КГИОП рег. № СПб-П-00369-1 (до 2009 года)  
-ГС-2-78-02-22-0-7803018142-002101-1 (до 2007 года)

**Россия, 197342, Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, дом 20.  
Тел. 245-03-01, тел./факс: 245-55-52.  
e-mail: adept-92@list.ru**



## НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

### УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ! КВАРТИРЫ В СДАННЫХ ДОМАХ!



Искровский пр., 32

15-этажный кирпичный дом расположен на Искровском проспекте, между ул. Шотмана и ул. Огнева, рядом с парком отдыха. Широкий выбор 3-, 4- и 5-комнатных квартир различных планировок с верандами, лоджиями, балконами. В 10 мин. ходьбы от дома - станция метро "Ул. Дыбенко". Консультационный пункт.

**ДОМ СДАН**  
телефон на объекте: 974-3620

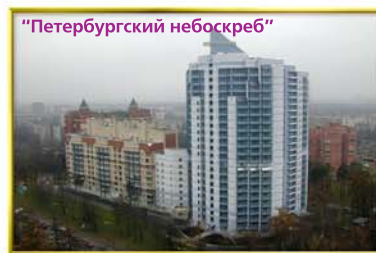
**ПРОДАЖА МЕСТ  
В ПАРКИНГЕ**



ул. Манчестерская, 10 корп. 2

Между парком "Сосновка" и парком "Удельный" на Манчестерской улице построен 16-этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту. Район с развитой инфраструктурой: универсам "Светлановский", детские сады, школы, метро "Удельная". Остались последние квартиры. Консультационный пункт.

**ДОМ СДАН.**  
телефон на объекте: 974-3680



"Петербургский небоскрёб"

пр. М. Тореза, 112

**ДОМ СДАН**  
Консультационный пункт.  
телефон на объекте: 974-3610



Жилой комплекс "Полуостров"

пр. М. Блюхера/Кондратьевский пр.

Срок сдачи - IV кв. 2006 г.  
Консультационный пункт.  
телефон на объекте: 974-3630



**ВНИМАНИЕ! Начало продаж  
квартир в новом корпусе**

пр. Просвещения

Сдача по очередям: 2003 - 2006 г.г.  
**1 очередь сдана**  
**ПРОДАЖА МЕСТ  
В ПАРКИНГЕ**  
Консультационный пункт.  
телефон на объекте: 974-3650

### ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

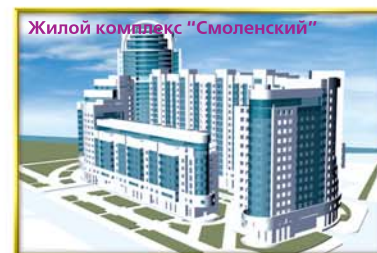
Коломяжский пр. д.15,  
ул. Беринга, 27  
Искровский пр., 32  
пр. М. Тореза, 112  
Светлановский пр., 70



Жилой комплекс "Богатырский"

Коломяжский пр., 15

Сдача по очередям: 2005 - 2008 г.г.  
Работает консультационный пункт.  
телефон на объекте: 974-3670



Жилой комплекс "Смоленский"

ул. Беринга, 27

Сдача по очередям: 2005 - 2008 г.г.  
Консультационный пункт.  
телефон на объекте: 974-3660



Кондратьевский пр., 64

Срок сдачи - IV квартал 2005 г.

**Любите уют?**

**Цените  
свое здоровье?**

**Заботитесь  
о своих детях?**



**БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА  
ПЛАТЕЖА!!!**

**Естественная среда**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ТРЕСТ**

**331 20 00**

[www.stroytrest.spb.ru](http://www.stroytrest.spb.ru)

Кондратьевский пр. д.62, корп. 4, тел. 331-2000, 331-2050, E-mail: [mail@stroytrest.spb.ru](mailto:mail@stroytrest.spb.ru). Часы работы: 08.00-20.00, суббота 11.00-17.00  
Представительства отдела продаж: Невский пр. д. 178, тел. 329-5824, 974-6640, пл. Островского д.7, тел. 110-9368  
Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00