

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№ 47 (141) 13 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

Инертность мышления?



Правительство подводит итоги проведенных за год торгов по «короткому пакету». Глава Комитета по строительству объяснил нежелание петербургских строителей участвовать в торгах инертностью мышления.

Стр. 6

Земля: цена и правила

Законопроект, касающийся застройки двух самых «сладких» для девелоперов островов Санкт-Петербурга, в очередной раз отложен. А вот закон, устанавливающий цену земли в городе, принят депутатами в первом чтении.

Стр. 7

Дело хозяйственника

«Строительный Еженедельник» вернулся к теме передачи Росстроя в подчинение главе Минрегионразвития Владимиру Яковлеву. О будущем строительной отрасли говорят представители петербургского бизнеса.

Стр. 9

Активисты верят в победу

В уходящем году из 32 конфликтов между городскими застройщиками и активистами 10 завершились решением суда в пользу жильцов. Застройщики пробегают чаще. Но и ряды активистов пополняются профи.

Стр. 13

Тень «Виадука»



На минувшей неделе городские власти обвинили ООО «Пионер» в несоблюдении условий договора аренды земельного участка в Шувалово-Озерках и предупредили горожан о повышенных рисках при заключении с этой компанией договоров долевого участия. Более того, чиновники намерены расторгнуть договор с «Пионером» в судебном порядке. В самой фирме все претензии отвергают и намекают, что власти ответят за свои действия. Между тем, следы разразившегося скандала, вероятно, следует поискать в июне уходящего года, когда бизнес-сообществу явили торги по «короткому пакету».

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

ООО «Строймодуль»



С **новосельем**
в Новом году!



197183, Санкт-Петербург,
ул. Полевая-Сабирова, 44
т. (812) 430-6379,
т./ф. (812) 430-1701
E-mail: smodul@lek.ru
www.smodul.infstroy.ru

Лицензия № ГС-2-78-02-27-0-7805268910-007357-1
от 09.03.04 г. Госстрой РФ

Нужны российские стальные трубы?

**Синарского трубного,
Северского трубного,
Волжского трубного
Таганрогского
металлургического заводов**

Обращайтесь к
**официальному
представителю
российских заводов!!!**

(812) 140-3675,
140-3676, 140-3678

ХимМаш-Металл СПб



Александр Орт, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы:

«Все будет гораздо быстрее, понятнее и правильнее»

Стр. 12



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 Гринков
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
Александра 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 Элобин

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

Менеджеры
Майя Полякова
Серафима Шептунова
Валентина Бортикова
Наталья Сосновская
Екатерина Собрак
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@crp.spb.ru
УФПС по Санкт-Петербургу и Ленобласти:
во всех отделениях связи.

Ответственность за информацию в рекламных
объявлениях несет рекламодатель.

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

Материалы, помеченные знаком ☒
опубликованы на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник»
зарегистрирована 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-3825
Подписано в печать 10.12.2004
Выходит еженедельно по понедельникам.
Цена договорная.

Тень «Виадука»

Московская группа компаний «Пионер» вышла на инвестиционно-строительный рынок Санкт-Петербурга в 2002 году с проектом возведения жилого комплекса «Новый Колизей» в 130 квартале, ограниченном Невским проспектом и улицами Маяковского, Жуковского и Восстания. Чуть позже ООО «Топ-металл» – дочерняя структура ООО «Альянс-Сити», входящее в ГК «Пионер» – выиграла тендер на строительство 24-этажного кирпично-монолитного жилого дома по проспекту Королева, дом 21. А весной этого года эта же компания приступила к проведению изыскательских работ на участке площадью 4,7 тыс. кв. метров в Калининском районе города. Упомянутое ООО «Пионер» во всех этих случаях выступало в роли эксклюзивного продавца. В сферу его деятельности входит весь спектр вопросов, связанных с ведением строительства, менеджментом, рекламой, продажами и обслуживанием интересов дольщиков.

В начале июня ООО «Пионер» в ходе торгов по «короткому пакету» приобрело право аренды земельного участка площадью около 2,8 га в Шувалово-Озерках (см. «Строительный Еженедельник» №21 за 2004 год). На этом «пятне» компания намеревается возвести жилой комплекс «Шуваловские высоты», где только под жилье отводится порядка 60 тыс. кв. метров.

Вынужденный шаг

Уже в конце октября вокруг этого участка стал разгораться скандал. В ряде СМИ появились рекламные объявления «Пионера» о том, что квартиры в комплексе «Шуваловские высоты» продаются по цене \$600 за один кв. метр. Однако еще в сентябре себестоимость жилищного строительства, как уверяют эксперты, «плавала» в районе \$800-\$850 за «квадрат». В действительности же рекламная активность «Пионера», по словам наших источников, приехавших в компанию под видом покупателей, оказалась тривиальным маркетинговым трюком: жилье им предложили по \$900 за один кв. метр.

Впрочем, пикантность ситуации заключается даже не в демпинговой цене, а в том, что предлагается приобрести квартиры в доме, который не только не построен, но и разрешение на его строительство еще не получено. Ведь для этого требуется провести изыскательские работы и «добыть» необходимые согласования у множества контрольных и надзорных структур.

Между тем, еще летом петербургские строители уловили в «пионерском движении» опасность для рынка и горожан. А в конце октября, как рассказал «Строительному Еженедельнику» директор ССК «Союзпетрострой» Лев

Каплан, на встрече с губернатором Валентиной Матвиенко их организация обратила внимание на чрезмерную активность ООО «Пионер». В качестве ответа один из чиновников якобы произнес, что сделать что-либо «уже очень трудно». Тогда же вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров назвал действия компании «незаконными» и пообещал, что вскоре будет издано постановление, запрещающее застройщику выставлять квартиры на продажу прежде получения разрешения на само строительство. Однако этого не произошло, зато на прошлой неделе Комитет по строительству и КУГИ обратились к СМИ с официальным заявлением (см. его на этой же странице).

Как заявил нашей редакции глава Комитета по строительству Евгений Яцышин, обращение стало вынужденным шагом. По его словам, узнав о проведении «Пионером» рекламной акции по продаже квартир, представители комитета провели с руководством компании переговоры, на которых попытались «убедить их прекратить продажу до получения разрешения на строительство». «Но застройщик не прислушался к нашим доводам. Поэтому мы обратились к другой форме воздействия – к открытому обращению», – поясняет г-н Яцышин.

Ответный ход

Чиновники обеспокоены еще и тем, что «Пионер» не внес в городской бюджет в течение 20 дней после заключения договора с КУГИ в полном объеме необходимые 30 процентов от общей суммы арендной платы за шесть лет (\$3,65 млн). Хотя, по сведениям некоторых СМИ, долг компании уже снизился до \$500 тыс.

В самом «Пионере» претензии в необоснованности цены продаж отвергают, утверждая, что «все заранее просчитано». Кроме того, в компании не понимают, почему нельзя рекламировать объект еще до получения разрешения на строительство – ведь законом такие действия не запрещены.

В отношении распространенного КС и КУГИ совместного заявления генеральный директор ООО «Пионер» Александр Погодин сообщил нашему корреспонденту, что «если СМИ будут публиковать непроверенную информацию, то они будут за это отвечать». Узнав, что обращение было прислано из Комитета по строительству, Погодин сказал, что в этом случае «будет отвечать комитет». «Нам комитет никаких извещений об исках не присылал. Я этого обращения не видел. Больше мне добавит нечего», – подытожил г-н Погодин.

Евгений Яцышин признает, что участок приобретен застройщиком на абсолютно законных основаниях. При этом

Уважаемые горожане!

В средствах массовой информации появились рекламные объявления компании ООО «Пионер» о продаже квартир в жилом комплексе «Шуваловские высоты» по адресу: Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, участок 2 (Шувалово-Озерки, кв. 9, лоты II, III, IX, X). Данный участок компания приобрела на торгах, прошедших 9 июня 2004 года, в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». По итогам аукциона, с ООО «Пионер» был заключен договор аренды земельного участка сроком на шесть лет с целью разработки градостроительной документации о застройке территории, определения возможности строительства, а также разработки проектной документации. В соответствии с договором, компания обязана в установленном порядке пройти процедуру согласования предпроектной и проектной документации и получить разрешение на строительство. Только после этого застройщик имеет право возводить объект недвижимости.

По истечении некоторого времени после заключения договора ООО «Пионер» начало рекламную компанию по привлечению дольщиков для участия в инвестировании проектирования и строительства жилого дома по указанному адресу. Другими словами, компания начала продажу квартир в доме, проект которого еще не согласован в соответствующих ведомствах и на строительство которого не выдано разрешение.

Кроме того, компания до сих пор не выполнила обязательства по уплате арендной платы. В связи с этим принято решение о расторжении с ООО «Пионер» договора аренды земельного участка в судебном порядке. Все это обязывает Комитет по строительству и Комитет по управлению городским имуществом предупредить жителей города о повышенных рисках заключения с ООО «Пионер» договоров долевого участия.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин
Первый заместитель председателя Комитета по управлению городским имуществом А.Б. Чичканов

По нефтяному счету

Государственная дума приняла в четвертом заключительном чтении главный финансовый закон, по которому страна будет жить в будущем году. В соответствии с прогнозами правительства, уровень инфляции и, соответственно, рост цен на все и вся должны составить 8,5 процентов.

Эксперты полагают: то, что заложено в бюджете – скорее цель, к которой надо стремиться. Более реальной считается цифра 9–9,5 процентов, а некоторые наблюдатели утверждают, что инфляция подпрыгнет до 12 процентов, чему, может быть, следует радоваться, потому что с ростом инфляции возрастут доходы в казну: чем выше цены, тем

больше прибыль, и, следовательно, больше налоговых отчислений в бюджет.

Куда же пойдут наши денежки? Всего правительство намерено потратить 3 трлн 47 млрд рублей, получив при этом 3 трлн 326 млрд 41 млн рублей (18 процентов ВВП). Таким образом, профицит составит 278 млрд 112 млн или 1,5 процента ВВП. Как и в нынешнем году, в будущем лако-

мый кусок «бюджетного пирога» достанется военным. Расходы на национальную оборону в бюджете-2005 выросли на 27,6 процента и достигли 531 млрд рублей, а на финансирование силовых ведомств выделяется дополнительно 50 млрд. Впрочем, эти деньги пойдут не столько на довольствие военнослужащих, сколько на разработку и закупку новых образцов оружия.

Впервые правительство предлагает потратить часть средств Стабилизационного фонда (сейчас в нем 462 млрд 600 млн рублей). Около 90 млрд рублей будет направлено на погашение государственного внешнего долга страны, 70 млрд – на покрытие дефицита Пенсионного фонда, образовавшегося в

результате снижения единого социального налога.

Правительство России планирует в два этапа – до 1 мая и до 1 октября – повысить зарплату бюджетникам на 20 и 10 процентов соответственно. Как заявил министр финансов Алексей Кудрин, «правительство готово пойти на повышение минимального размера оплаты труда». Предполагается, что с октября МРОТ достигнет 800 рублей.

Обещана также своевременная выплата пенсий и льгот. На эти цели направлено 74 млрд рублей из Пенсионного фонда, восполнение потерь которого планируется за счет сверхдоходов от продажи нефти. Напомним: правительство рассчитывает, что цена российской нефти в будущем году составит \$28 за баррель, а один доллар будет стоить 30 рублей. Вот только что будет, если нефть подешевеет и объем поступлений в бюджет «нефтедолларов» сократится?

По материалам информгентств

каких-либо сложностей или обременений, препятствующих строительству на нем жилого дома, не существует.

Таким образом, основной претензией, побудившей чиновников обратиться к СМИ (если не брать в расчет проблему со сроком погашения взноса по арендной плате), стало несогласие с тем, что ООО «Пионер» стало продавать квартиры до завершения всех согласований и получения разрешения на строительство. Но как было сказано выше, такие действия законом не запрещены, и теперь москвичи вправе предъявить городским властям ответные претензии в связи с нанесением ущерба деловой репутации.

Где экономика проекта?

Крупнейшие инвестиционно-строительные компании Санкт-Петербурга практически едины в осуждении «пионерской акции» и считают, что подобный «маркетинговый ход» связан с высокими рисками и может повлечь за собой в перспективе очередной «долевой скандал».

Генеральный директор компании «Петербургстрой Skanska» Виталий Вотолевский увидел в демпинге со стороны москвичей как минимум два последствия. «Во-первых, это может привести к образованию пирамид, – поясняет г-н Вотолевский. – Во-вторых, такие фирмы и вообще новые игроки или недостаточно разбираются в рынке, или переоценивают возможности рынка, то есть надеются, что в будущем удастся каким-то образом компенсировать потери на первом этапе».

По мнению директора по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Михаила Викторова, история повторяется, и на горизонте вновь замаячила тень «Виадука» и «РосГлавМатериалов». «Вновь появляется компания, предлагающая квартиры по цене ниже себестоимости. Это нонсенс, где реальная экономика проекта? – спрашивает г-н Викторов. – При этом нет разрешительной документации, что увеличивает в разы риски проекта. Одновременно возникает вопрос: какая история строительной фирмы «Пионер»? Ее просто нет. Известно, что страховщики не страхуют строительные риски этой компании, а банки не будут кредитовать подобные проекты, что также является косвенным индикатором надежности фирмы».

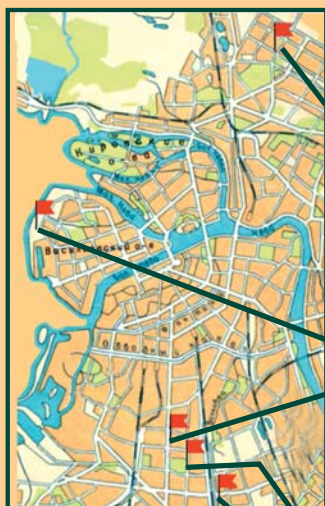
Ущерб для рынка

В целом, как считает Лев Каплан, первопричину нынешнего скандала следует искать в самой модели торгов по «короткому пакету». Директор «Союзпетрострой» не устает повторять, что участки, выставленные сегодня на аукцион, не обеспечивают необходимой инженерной инфраструктурой. Отсюда и нынешние проблемы. «Когда еще только заговорили о «коротких пакетах», о последствиях никто не думал. Главное было – наполнить бюджет, – говорит г-н Каплан. – А сейчас я просто злорадствую по поводу последних торгов и их провала. Даже телемост с Москвой не помог, москвичи не решились на покупку участков в Санкт-Петербурге».

Тем не менее, резкая оценка действий «Пионера» петербургскими строителями обусловлена не только и не столько заботой об интересах дольщиков, сколько ситуацией, сложившейся сегодня на рынке недвижимости. В то время как рынок остается в состоянии затаившейся стагнации, и между продавцами квартир и их покупателями продолжается «война нервов», действия московской компании могут быть расценены как своего рода «провокация», которая может подорвать рынок в целом и тем самым нанести ущерб интересам всех его участников. Причем «Пионер» поставил в «интересное положение» даже не петербургских застройщиков, а все московские инвестиционно-строительные компании, которые в том или ином качестве присутствуют сегодня на берегах Невы и добросовестно работают. Думается, отныне городская власть будет более тщательно проверять московских инвесторов еще на подходах к торгам. Однако и нынешний скандал должен быть устранин в кратчайшие сроки, и самое главное – в рамках действующего законодательства.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ, ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



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



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



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



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



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



“Теплый дом” для северной столицы



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

Лиц. №ГС-2-781-02-22-0-7830000539-000557-1 от 11.07.02 Госстрой РФ

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 м²
Торговая часть (4 этажа): 17 000 м²
Офисная часть (17 этажей): 7 000 м²
Подземный паркинг: 300 м/мест

Тел.: (812) 303-82-47, 974-44-47

karelia@list.ru

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.wwww-ru.ru

Холдинг «Эталон – ЛенСпецСМУ» выведет ЖКХ из депрессии

В конце августа 2004 года губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко во время своего визита на объект «Морской Фасад», который возводит холдинг «Эталон – ЛенСпецСМУ», предложила его руководству взять в эксплуатацию и обслуживание весь жилой фонд Василеостровского района. После многочисленных встреч и переговоров с городскими чиновниками компания дала положительный ответ.

Как считает президент холдинга «Эталон – ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков, каждый дом, каждый квартал, каждый микрорайон нужно рассматривать, как самостоятельную бизнес-единицу, которая может и должна зарабатывать деньги и вкладывать их в свое развитие. «Причем средства нужно инвестировать не только для поддержания этой бизнес-единицы в приличном состоянии, – продолжает г-н Заренков, – но и для ее модернизации и реконструкции. Может возникнуть вопрос, какие могут быть ресурсы и возможности у жилого дома? И я отвечаю: например, можно использовать чердачные помещения, подвалы на коммерческой основе, можно на фасадах размещать рекламоносители, есть потенциал и у придомовых территорий, дворов. В конце концов, почему бы не получать деньги за то, что к домам прикрепляются трамвайные или троллейбусные контактные сети».

Законодательные ловушки

Пока городские власти предложили холдингу начать с менее масштабного проекта: в управление ему передается территория ЖЭС-5 Василеостровского района (остров Декабристов или, как его иногда называют, остров Голодай), где расположены 108 домов общей площадью 860 тыс. кв. метров.

В данный момент ряд параметров договора между городом и холдингом еще уточняется, но все же можно сказать, что по сравнению с первым вариантом есть значительное продвижение. По словам Вячеслава Заренкова, документ будет иметь форму договора подряда, то есть ЛенСпецСМУ выступит в качестве подрядчика. «Для нас более удобной формой была бы передача домов в доверительное управление, но у КУГИ есть возражения, и этот вариант – дело будущего, – рассказывает Заренков. – Законодательные нормы предусматривают обязательное проведение конкурсных процедур при передаче жилого фонда в доверительное управление. В этих конкурсах – и на Васильевском острове, и в других городских районах – ЛенСпецСМУ намерено участвовать. Есть еще один момент: чтобы сформулировать общую волю всех собственников, в каждом доме нужно провести общее собрание. На нашей территории эту работу мы будем обязательно проводить, причем расходы по созданию ТСЖ и регистрации Condominiumов предполагаем оплачивать за счет собственных средств».

Сроки действия договора между городом и ЛенСпецСМУ пока окончательно не установлены. Сначала речь шла об одном годе, теперь дошли до варианта в три года. Но и это

го, говорят в строительном холдинге, тоже мало, и при условии серьезных инвестиций рассчитывать на их возвращение за такой срок нереально.

Самая серьезная проблема на сегодня сводится к тому, что РЖА не склонно по договору подряда гарантировать подрядчику фиксированную оплату его стоимости. Позиция РЖА такова: сколько соберут квартплаты, столько и переведут подрядчику. «Очевидно, что, соглашаясь на такие условия, мы заранее ставим себя в очень невыгодное положение. Тем не менее, точка еще не поставлена, и я уверен, что можно параллельно дорабатывать соглашение и осуществлять практические шаги. В первую очередь, это паспортизация жилого фонда, а также создание собственной аварийной службы, потому как районная работает из рук вон плохо», – поясняет Вячеслав Заренков.

По его мнению, несмотря на массу ограничений в правовой и экономической модели присутствия холдинга на рынке ЖКХ, он все равно готов к работе. Тем самым холдинг будет формировать практику, которая послужит основой для изменений законодательной базы и облегчит жизнь последователям.

Строим и обслуживаем

Формируя предложения о реформе ЖКХ в масштабах района, ЛенСпецСМУ опирался на собственный опыт по обслуживанию домов, построенных холдингом на средства частных инвесторов. Всего за годы работы компания с использованием новейших технических разработок построила в Санкт-Петербурге порядка 1,5 млн кв. метров жилья. И эксплуатацией построенных домов холдинг был вынужден заниматься сам, потому что город построенные на средства частных инвесторов жилые здания на свой баланс не ставит. В итоге была создана собственная служба по обслуживанию и эксплуатации, сформирована команда высокопрофессиональных специалистов, которые сегодня умеют не только решать проблемы, возникающие во время эксплуатации домов, но и предвидеть их и предотвращать.

Более того, уже на стадии проектирования будущего здания холдинг учитывает все параметры, важные в плане технического обслуживания. В частности, дома, сданные в последние годы, оборудуются новейшими системами, которые позволяют всю информацию о функционировании систем жизнеобеспечения получать в режиме on-line на единый диспетчерский пульт.

«Наши дома оснащены эффективными системами контроля доступа, системами противопожарной безопасности, как правило имеют все



Вячеслав Заренков, президент холдинга «Эталон – ЛенСпецСМУ»: «Надо проводить реальные преобразования, надо, наконец, взять на себя смелость и сдвинуть с мертвой точки этот лежащий камень ЖКХ»

возможности для подключения к современным коммуникационным системам, – говорит Вячеслав Заренков. – К обслуживанию привлекаются добросовестные и ответственные сотрудники. У наших жильцов нет сложностей с вызовом электрика, сантехника, сварщика или плотника. Уборка помещений общего пользования внутри дома, придомовых территорий, детских площадок давно перестала быть проблемой». При этом оплата услуг по содержанию жилья производится на уровне общегородских тарифов.

Управлять должны профессионалы

Сейчас весьма популярна мысль о том, что домом должны управлять сами жильцы. Но, как утверждает Вячеслав Заренков, при обслуживании дома голосование и принятие решений в соответствии с мнением большинства – это путь к разрухе и деградации. «В романе Михаила Булгакова «Собачье сердце» есть хрестоматийный пример, – вспоминает г-н Заренков. – «Парадную закроем, будем ходить через черный ход и все по решению большинства». К сожалению, такие у нас жильцы – неодинаковые. Кому-то важно поддерживать и улучшать состояние дома для себя и своих детей, а кто-

если случаются разного рода неприятности, например дренаж вокруг фундамента перестал отводить воду или система канализации засохла, жильцы бегут к нам с криком «помогите!». Мы идем и помогаем, при этом выясняется, что действия, совершенно необходимые для поддержания рабочего состояния дренажа или канализации, не производились. То ли из экономии, то ли по недомыслию, то ли из-за вопиющего непрофессионализма».

Нет общего сценария

В обслуживаемых ЛенСпецСМУ домах собираемость платежей по квартплате доходит до 90 процентов, выше просто невозможно по объективным причинам (например, часть жильцов какое-то время может отсутствовать в городе или даже в стране, и собрать с них деньги просто нереально.) При этом рентабельность бизнеса по содержанию и обслуживанию недвижимости составляет от 3 до 8 процентов. Если бы такого уровня удалось достичь, обслуживая обычный муниципальный фонд, это было бы грандиозным достижением. Но особых иллюзий на этот счет в холдинге не питают.

«Отвечая согласен на смелое предложение губернатора, я считаю главной нашей задачей поддержать Валентину Ивановну в ее титанических усилиях придать реформе ЖКХ реальное содержание, – заявляет Вячеслав Заренков. – О необходимости реформирования ЖКХ говорят уже 10 лет, но фактически к этому еще не приступили и даже не осмыслили серьезно. Зато проблема ЖКХ уже набрала оскомину и превратилась в хроническую болезнь».

В компании отдают себе отчет, что губернатор «по рукам и ногам связана» несовершенными, противоречивыми, порой опровергающими друг друга законами и подзаконными актами. «Можно долго твердить о несовершенстве законодательства, о громоздкости согласовательных процедур, ведомственной неразберихе и об исторически сложившейся ущербности нашего ЖКХ, – замечает г-н Заренков. – Но я не буду этого делать, потому что независимо от того, хороши или нет законы, надо работать, надо проводить реальные преобразования, надо, наконец, взять на себя смелость и «сдвинуть с мертвой точки» этот «лежащий камень» ЖКХ, не оставляя его следующему поколению в его непотребном нынешнем виде. Я готов к тому, что наш василеостровский эксперимент принесет пользу хотя бы уже тем, что обнажит со всей очевидностью все болезненные и узкие места в законодательной базе. Я привык и умею добиваться успеха. В данном случае я буду считать успехом, если нам удастся доказать, что реформа жилищно-коммунального хозяйства не может проходить по одному общему сценарию. Смелый эксперимент и многообразие моделей управления недвижимостью – вот та реальная основа, которая позволит эту депрессивную сферу деятельности превратить в нормальную и экономически оправданную отрасль».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Депутаты не понимают по-китайски

В минувший четверг городские парламентарии провели депутатские слушания по масштабному инвестиционному проекту – предполагаемому строительству в Петербурге холдингом «Шанхайская индустриально-строительная компания» многофункционального комплекса объектов жилищного, социального и общественно-делового назначения. Китайская сторона намеревается вложить в строительство комплекса \$1 млрд 250 млн.

В настоящее время идет проработка градостроительной документации на основе принятого городским правительством постановления от 21 июля 2004 года. 180 га территории на Юго-Западе Санкт-Петербурга предполагается застроить объектами различного назначения. На 83 га разместят жилые дома общей площадью 1 млн 62 тыс. кв. метров, под строительство объектов социального назначения отведут 27,3 га, где построят четыре общеобразовательные школы, пять детских дошкольных учреждений, несколько библиотек и другие объекты. Кроме того, 15 га планируется отвести под недвижимость общественно-делового назначения общей площадью 40 тыс. кв. метров, где появятся и новые современные гостиницы. Шанхайские инвесторы планируют отвести под зеленые насаждения порядка 19 га. Проект представляла депутатам генеральный директор ГУ «Агентство стра-



Ольга Потифорова, генеральный директор ГУ «Агентство стратегических инвестиций», уточнила, что договор между Шанхайским холдингом и городским правительством пока не заключен

тегических инвестиций» Ольга Потифорова, уточнившая, что договор между Шанхайским холдингом и городским правительством пока не заключен, и стороны действуют в рамках протокола о намерениях. Ее доклад дополнила начальник отдела КГА Ольга Ценкер. Обе выступавшие подверглись настоящей атаке депутатских вопросов по проекту застройки такой большой городской территории, которая, к тому же, имеет выход к морю. Дали слово на слушаниях и оппоненту проекта – командору яхт-клуба «Балтиец» Владимиру Климу. Яхт-клуб, в состав которого входит 1 тыс. судов, обустроил 5 километров береговой территории, которую, в случае реализации шанхайского проекта, им придется покинуть. Подробности обсуждения проекта читайте в следующем номере нашей газеты.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

Больной вопрос инфраструктуры

В рамках конференции «Развитие инженерной инфраструктуры. Проблемы поставок металла строительному комплексу» состоялась встреча строителей, представителей отраслевых комитетов Правительства Санкт-Петербурга и участников Российской Ассоциации металлоторговцев (РАМТ).

Совещание прошло при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Участники конференции обсудили вопросы развития новых территорий Петербурга и их инженерной подготовки, затронули проблемы взаимоотношений заказчиков и подрядчиков, рассмотрели новые механизмы их взаимодействия. Поставщики металлопродукции рассказали о причинах резких ценовых скачков на строительный металлопрокат в 2004 году, дали прогнозы ценообразования на данную продукцию в новом году. С докладами выступили: Михаил Викторов, директор по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов, Роман Филимонов, заместитель председателя Комитета по строительству, Андрей Сорочинский, заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Валерий Голенкин, вице-президент РАМТ по Северо-Западу и др. Подробный отчет о конференции читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

Земля под АЗС

будет предоставляться по итогам торгов по упрощенным правилам

Еще одно постановление правительства во исполнение закона Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» принято на последнем заседании. Данным постановлением устанавливается временный порядок предоставления земельных участков в долгосрочную аренду сроком на два года, а не на шесть, как это предусмотрено таким же временным порядком по короткому пакету. Арендатор сможет при желании продлить срок аренды до 49 лет, если строительство закончено в установленный срок. Это постановление принято с целью предоставления участков под строительство автозаправочных станций и прочих быстровозводимых сооружений. Постановлением устанавливается иной порядок внесения арендной платы — двухлетняя арендная плата за земельный участок, установленная на основании отчета независимого оценщика, оплачивается сразу по итогам торгов. Этим же постановлением оговаривается перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Прощание со старым годом на радио РОКС

Если вы еще не решили, где справлять Новый год, то мы подскажем вам правильное направление. По адресу 102.0 FM-частоты состоится грандиозная вечеринка, посвященная проводам старого, всем надоевшего года. Если в праздничном эфире вы услышите пьяные исполнения ваших любимых песен и звуки разбивающихся стаканов, то знайте, что это всего лишь умелая имитация праздничного настроения. Пожалуйста, не звоните в милицию. У них свой праздник, и если они придут, то у нас стаканов может не хватить. Итак, что ждет слушателей радио РОКС 31 декабря? Во-первых, это новогодние и рождественские песни. Какой же Новый год без «We wish you a Merry Christmas» и «New year's day»? Уж точно, не «РОКСовский». Во-вторых, это песни уходящего года, ставшие лучшими благодаря активности наших слушателей. Хит-Парад новинок радио РОКС прощается со своими любимцами в канун Нового года. В-третьих, к тому времени уже прошедшие OldiesDay (24 декабря) и CoverDay (19 ноября) также прощаются со старым годом и дарят свои лучшие композиции лучшим радиослушателям города. И последнее, наверное, самое приятное – подарки от радио РОКС каждый час. Все, кто к тому времени еще не получают подарки в нашем двухмесячном марафоне – ваш последний шанс 31 декабря. Звоните и получайте. У и конечно главное событие последних месяцев – розыгрыш домашнего кинотеатра.

И если к данному моменту вы все еще не поместили 31 декабря надписью «Радио РОКС», то поздравления ведущих радио РОКС в этот день, нам думается, точно заставят вас взяться за маркер и крупными буквами отметить в своем ежедневнике «Радио РОКС 31 декабря». С наступающим!

строительная компания
**ПРИОБРЕТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ПОД ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО**
в собственность или
на инвестиционных условиях

8 (904) 551-9248

Лиц. ГС-1-77-01-27-0-7810175121-006994-1

ТЕРМИНАТОР

Лиц. Д 344713 Госстроя РФ от 29.05.2003

Разрушение и демонтаж подлежащих сносу зданий и сооружений

Вывоз и утилизация строительных отходов

Переработка строительных отходов, производство вторичных строительных материалов

Выполнение работ по подготовке площадки под новое строительство и благоустройству территорий

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

«Магия» с носом

Депутату Законодательного собрания Сергею Гуляеву удалось – такти убедить городское правительство выставить земельный участок площадью 49 тыс. кв. метров в Курортном районе на торги. Такое решение было принято на последнем заседании. Первоначально этот участок предполагалось отдать ООО «Магия» всего за \$1 млн 200 тыс., или чуть больше, чем за \$2 тыс. за сотку, тогда как в настоящее время цена в районе достигает, по крайней мере, \$10 тыс. Такая «бросовая» цена была предложена, в связи с тем, что инвестор планировал построить на этом месте спортивно-оздоровительный комплекс. Как выяснилось в процессе обсуждения, вместе с комплексом предполагалось построить гостиницу на 22 коттеджа. Правительство решило, что даже 22 коттеджа могут вполне составить элитный поселок, а потому землю было решено выставить на торги, дабы узнать ее реальную стоимость.

Я б в рабочие пошел...

Система начального профессионального образования в нашем городе всегда была лучшей в стране. Однако сегодня, когда обязанности по ее содержанию федеральное правительство передало регионам, она вполне может «загнуться». Чтобы этого не случилось, правительство приняло решение систему реформировать – объединить оставшиеся в городе 86 ПТУ в 17 «кустов» и привлечь к финансированию этой сферы бизнес. Строительный «куст» будет формироваться вокруг строительно-индустриального профессионального лицея №50. В него войдут пять лицеев: №50, «Метрострой», «Купчино», реставрационный и художественно-реконструкционный, и шесть профессиональных училищ: №№ 7, 13, 62, 91, 93, 97. Строительному бизнесу будет предложено частично (на паритетных условиях с городом) финансировать подготовку будущих рабочих кадров строительной отрасли. Такие же условия будут предложены и во всех прочих отраслях, коих насчитали восемь: городское хозяйство, потребительский рынок, оборонная промышленность, транспорт, судостроение, энергомашиностроение, пищевая промышленность и строительный комплекс.

Страховаться добровольно

призывает горожан Правительство Санкт-Петербурга. Дело в том, что финансирование обязательного медицинского страхования становится неподъемным бременем для городского бюджета. Из-за принятых Федерацией законов, отчисления в этот фонд значительно сократились, и возмещать разницу придется городу. На последнем заседании городского правительства был принят закон Санкт-Петербурга «О бюджете Территориального фонда обязательного медицинского страхования Санкт-Петербурга на 2005 год». Пока доходы фонда утверждены в объеме 7,7 млрд рублей, что на 5 процентов больше доходов в 2003 году. Но не факт, что подобная ситуация сохранится в будущем. По крайней мере, большинство членов правительства ратует за добровольное медицинское страхование. Хотите быть здоровыми – платите. Валентина Матвиенко отметила, что «за год расходы на здравоохранение выросли в городском бюджете на 20 процентов, что очень существенно». «Теперь главная наша задача – повышение качества медицинского обслуживания», – считает губернатор. А главная задача горожан – самим о себе побеспокоиться.

«Союзпетрострой» РЕКОМЕНДУЕТ

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

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпетростроя».

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

Благоустройство по плану

О ходе исполнения распоряжения правительства «О сохранении и развитии объектов благоустройства в Санкт-Петербурге» высокому собранию доложил вице-губернатор Александр Вахмистров. Согласно этому распоряжению требовалось провести инвентаризацию всех территорий города с целью выявления свободных земельных участков. И планировалось зарезервировать участки для строительства.

На первом этапе инвентаризации было выявлено 1900 участков различной площади. Од-

нако, после тщательной проверки 1179 из них по разным причинам (зеленые зоны, детские площадки, исторические памятники и т.д.) были исключены. В конечном итоге осталось 726 участков. В том числе: в Василеостровском районе – 70, в Выборгском – 12, в Калининском – 29, в Кировском – 83, в Колпинском – 34, в Красногвардейском – 131 (первоначально – 395), в Красносельском – 74, в Кронштадтском – 2, в Курортном – 12, в Московском – 4 (первоначально было заявлено 419), в Невском – 37 (из 166

заявленных в начале), в Петроградском – 11, в Петродворцовом – 7, в Приморском – 36, в Пушкинском – 23, во Фрунзенском – 59 (сначала – 215), в Центральном – 102.

В целях обеспечения благоприятной среды проживания губернатор распорядилась утвердить результаты инвентаризации и график проведения работ по комплексному благоустройству, обязав глав районных администраций издать соответствующие распоряжения в ближайшее время.



Евгений Яцышин, председатель Комитета по строительству, объяснил нежелание петербургских строителей участвовать в торгах инерционностью мышления

Итоги торгов

По информации Комитета по строительству за период с 10 марта по 26 ноября 2004 года были подготовлены документы для проведения торгов по 90 земельным участкам общей площадью 108 га. По 24 пакетам (площадь участков – 35,3 га, площадь возводимых строений – 558 тыс. кв. метров) торги состоялись, в результате в городской бюджет будет перечислено \$83,3 млн. На сегодняшний день уже перечислено \$24 млн. Все участки были реализованы по короткому пакету.

Подготовлены также документы по 10 участкам для строительства АЗС. По трем из них торги принесли бюджету \$1,8 млн.

Кроме того, подготовлено и передано в Комитет по управлению городским имуществом 53 участка площадью 61,1 га, на которых площадь возводимых строений может составить 851 137 кв. метров. По пяти участкам объявлены аукционы. В 2005 году планируется выставить на торги участки земли для строительства \$2,3 млн кв. метров жилья.

Короткие пакеты в новых кварталах, по которым Комитет по строительству разрабатывает градостроительную документацию, после ее утверждения, становятся полными пакетами. Все новые кварталы расположены на периферии, и поэтому для обеспечения нормального предложения на рынке недвижимости планируется продолжить практику по привлечению бизнеса к разработке пакетов в кварталах сложившейся застройки.

В этом году Комитетом по строительству подготовлена нормативная база и проведено девять конкурсов на право подготовки полного пакета в целях проведения инвестиционных торгов. 120 победителей приступили к подготовке документации.

Правительство обеспокоено незначительным количеством местных фирм, участвующих в торгах. Председатель Комитета по строительству Евгений Яцышин объяснил нежелание петербургских строителей участвовать в торгах с одной стороны отсутствием у них достаточных свободных средств, с другой – инерционностью мышления. По мнению Евгения Яцышина, наши строители надеются на распределение участков целевым методом. Он предложил снизить первый взнос с 30 до 10 процентов, однако такой вариант не устроил вице-губернатора Михаила Осеевского. Дело в том, что бюджет на следующий год уже принят, и заложено в него именно 30 процентов.

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, признав недостаточно активную работу отраслевого комитета по продвижению торгов, отметила, что, несмотря на ряд еще не решенных до конца проблем, переход на рыночные принципы распределения участков под строительство – это единственно правильный и перспективный для города путь. Возврата к старым правилам не будет. Она потребовала, чтобы торги по полному пакету начали проводиться уже во втором полугодии 2005 года, а не в IV квартале, как это планирует Комитет по строительству.

Жилье за свой счет

предлагает строить молодым людям городское правительство

Жилищная проблема волнует всех. Об этом еще Булгаков писал. Поэтому принятая к реализации год назад программа «Молодежи – доступное жилье» была воспринята большинством как реальный шанс начать нормальную семейную жизнь уже в молодые годы.

Цифры, заложенные в программу, были не Бог весть какие – за восемь лет предполагалось обеспечить жильем 1500 семей. Однако сегодня программа под угрозой срыва. За два года только 100 молодых семей смогли отметить новоселье.

А все дело в том, что при разработке программы стоимость 1 кв. метра жилья была определена в \$210. Сегодня даже самые дешевые квартиры стоят не менее \$800 за один «квадрат». Понятно, что построить планируемое количество квадратных метров сейчас невозможно. Поэтому правительство решило программу подкорректировать. Наряду с увеличением финансирования (на 2005 год заложено 40 млн рублей, на 2006 – 100 млн, на 2007 – 204 и на 2008 – 228 млн), принято решение к 2009 году вывести программу на самфинансирование. То есть молодым людям будет предложено полностью оплачивать приобретаемое жилье.

Если раньше молодая семья вносила 30 процентов стоимости, а остальное оплачивал бюджет, то теперь бюджет будет только предоставлять безпроцентный кредит сроком на 10 лет. То есть молодая семья, оплатив треть стоимости и въехав в квартиру, будет брать на себя обязанности по дальнейшему погашению задолженности в течение 10 лет. Таким образом, правительство сможет обеспечить исполнение принятой программы за счет самой же молодежи. И та очередь, которая сформировалась сегодня, а в ней, по словам председателя Жилищного комитета уже более 2 тыс. семей, будет трансформироваться в

зависимости от того, сможет ли молодая семья самостоятельно финансировать строительство жилья или нет. В первую очередь в программу будут включаться те семьи, которые согласятся на самфинансирование. Те же, кому это не по карману, будут ждать, когда бюджет сможет им помочь. Еще одна благая идея, по всей вероятности, скоро прикажет долго жить.

Исполнительная власть полагает, что только таким способом можно компенсировать дефицит средств, возникший в Программе на первом этапе ее развития. Кроме того, внося в закон подобные изменения, кардинально меняющие его суть, правительство считает, что эти меры позволят:

а) существенно увеличить темпы развития Программы;

б) начать финансирование самостоятельного строительства, что снизит стоимость жилья для участников Программы и предоставит менее обеспеченным гражданам возможность принять в ней участие;

в) для граждан, готовых участвовать в ссудонакопительном финансировании Программы, увеличить рассрочку до 10 лет, и, тем самым, обеспечить ее доступность.

Губернатор Валентина Матвиенко согласилась, что иного пути нет, ведь главное – наращивать объемы жилищного строительства (а как это сделать без средств?), чтобы как можно больше молодых семей смогли улучшить свои жилищные условия. Вот только смогут ли молодые семьи улучшить свои жилищные условия за собственный счет? Об этом в правительстве, вероятно, не очень задумываются.

Развитие программы



МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



Вадим Тюльпанов, председатель Законодательного собрания, награждает нашего корреспондента Елену Кузнецову

Предпраздничное настроение не помешало депутатам рассмотреть ряд важных законов

Во втором чтении принят законопроект об упреждающих выплатах за отмену льгот на проезд льготным категориям граждан. Через неделю документ пройдет третье чтение, и в конце декабря выплаты будут произведены. А вот провести должным образом третье чтение важного для строительного сообщества законопроекта «О градостроительной деятельности на территории островов Крестовский и Каменный» не получилось.

Этот документ (автор законопроекта – Алексей Белоусов) прошел первые два чтения, однако к третьему депутаты вновь подготовили ряд поправок. Члены комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам настаивали на существенных ограничениях по застройке островов, но эту поправку депутатское большинство не поддержало. Вместо нее законодатели приняли консолидированные поправки редакционной комиссии. Так, часть территории города в границах Каменного и Крестовского островов «объявляется объектом градостроительной деятельности особого регулирования». Текст законопроекта также дополнен положением о том, что с момента вступления в силу Генерального плана развития и правил застройки на территории островов будут применяться ограничения, установленные для градостроительной деятельности в рекреационных зонах. Кроме того, ряд статей подверглась серьезной редакционной правке. После этого депутаты должны были зарегистрироваться перед принятием законопроекта в целом. Но необходимого результата они не добились – парламентариям так и не удалось в этот день пройти процедуру регистрации при нужном числе голосов. Законопроект в очередной раз отложен.

В тот же день народные слуги призвали на «Час правительства» начальника Главного управления внутренних дел Санкт-Петербурга Михаила Ваничкина. Генерал Ваничкин был краток. Да и похвастаться было нечем: в Петербурге за 11 месяцев 2004 года зарегистрировано более 64 тыс. преступлений, причем отмечен рост грабежей и разбойных нападений, жертвами которых часто становятся водители большегрузных автопоездов. Увеличилось количество убийств на бытовой почве, а вот количество заказных убийств и преступлений с использованием огнестрельного оружия и взрывчатых веществ сократилось. Михаил Ваничкин выразил особую благодарность губернатору и Законодательному собранию Санкт-Петербурга за внимание к нуждам органов внутренних дел и выделение ГУВД дополнительных средств в бюджете 2005 года. Он ответил также на многочисленные вопросы депутатов о мерах, принятых МВД по нарушению порядка в их округах.

Оба перерыва заседания были заняты мероприятиями, посвященными предстоящему юбилею. Спикер парламента Вадим Тюльпанов наградил детей, принявших участие в конкурсе, объявленном в честь 10-летия Собрания, затем состоялся концерт хора мальчиков училища имени Глинки. Ну а потом Вадим Тюльпанов вручил памятные подарки и грамоты петербургским журналистам, освещающим работу городского парламента (в числе награжденных и два журналиста «Строительного Еженедельника»).

Однако предпраздничные мероприятия не сбили депутатов с делового настроя. До конца заседания они рассмотрели еще множество вопросов, и

В минувшую среду, наряду с обычным заседанием в Законодательном собрании, прошли и мероприятия, давшие старт торжествам, посвященным 10-летию городского парламента. Депутаты обсудили важные законопроекты, заслушали членов городского правительства, в торжественной обстановке наградили детей и приняли их поздравления, и поощрили парламентских корреспондентов.

среди них два очень важных законопроекта о земле. Проект закона «Об установлении цены земли в Санкт-Петербурге» был одобрен на заседании городского правительства и внесен на рассмотрение ЗС губернатором. Документ устанавливает цену земли в Санкт-Петербурге за 1 кв. метр в размере девятикратного размера ставки земельного налога. Проект закона подготовлен в связи с необходимостью снижения цены выкупа земельных участков, установленной в соответствии с федеральным законом в размере тридцатикратной ставки земельного налога и часто превышающей рыночную стоимость при купле-продаже аналогичных участков на вторичном рынке недвижимости. Депутаты приняли этот законопроект за основу, как и другой документ с длинным названием «О порядке оформления земельных участков для индивидуального жилищного, дачного строительства и ведения садоводства в собственность граждан в случаях, если документы о собственности по заявлению наследодателя не были оформлены при его жизни».

Как пояснил вице-губернатор Юрий Молчанов, законопроект разработан «для единообразного подхода к процедуре оформления земельных участков гражданам». В настоящее время нет четкого документа о том, как передавать участок по наследству, если его бывший владелец только обратился в КЗР с заявлением об оформлении земли в собственность, но умер, не успев полностью закончить всю процедуру оформления. Данный законопроект позволяет наследнику провести бесплатное получение участка в собственность. Депутаты приняли данный законопроект за основу.

адвокаты на 60 процентов оказывают услуги по обязательной защите неимущих граждан по назначению следственных и судебных органов, при этом получая от государства плату в размере 150 рублей. Адвокатов, получающих гонорары по \$2 тыс., единицы, а большинство молодых адвокатов получают в среднем по 4 тыс. рублей в месяц. А ведь, именно из их доходов оплачиваются коммунальные услуги и аренда помещений. Народные слуги вошли в положение народных защитников и приняли решение обратиться в КУГИ с просьбой сохранить за Адвокатской палатой и адвокатскими образованиями льготы по арендной плате как за предприятиями, осуществляющими социально значимую деятельность.

Еще один интересный вопрос повестки заседания комиссии касался проекта Постановления «О передаче федерального имущества в государственную собственность Санкт-Петербурга». А именно доли в ОАО «Ледовый дворец». Господа Волчек и Белозерских сочли документ недостаточно подготовленным и вернули его в КУГИ для доработки. К этому вопросу комиссия еще обязательно вернется, а пока приведем лишь некоторые цифры: в общей доле собственности Ледового дворца доля Российской Федерации составляет \$20 млн, доля Санкт-Петербурга – \$33 млн, доля ОАО «Ледовый дворец» – \$23,4 млн.

ЗАПРОС – ОТВЕТ

Узел развяжут через год

Как сообщает губернатору Александр Кушак, работы по строительству путепровода на пересечении Российского проспекта с железнодорожными путями вблизи станции Заневский пост еще не начаты. Между тем, железнодорожный переезд на проспекте Наставников не «справляется» с существующими транспортными потоками, а с увеличением количества электропоездов, следующих с Ладжского вокзала, ситуация будет только ухудшаться. В ответе из Смольного сообщается, что технико-экономическое обоснование строительства разработано еще в марте 2004 года, рабочую документацию готовит АОТ «Ленгипротранс». В соответствии с адресной программой капитальных вложений на строительство этого объекта уже в текущем году выделяется 365 млн рублей. Окончание строительства запланировано на 2006 год.

Документы вперед

Андрей Черных и Сергей Анденко составили общий запрос губернатору, в котором они спрашивают о строительстве торгово-бытового многофункционального комплекса в 17 квартале Выборгского района на проспекте Мориса Тореза и жилого дома поблизости от уже действующих домов ЖСК. Депутаты утверждают, что на участке, где планируется строительство дома, находится сквер, и жильцы ряда домов ЖСК протестуют против его застройки. В ответе губернатора сообщается, что вопрос оформления землепользования жилищно-строительных кооперативов будет производиться после предоставления всех необходимых документов. После этого и будет решаться вопрос о функциональном назначении земельного участка, расположенного между оформляемым проектом границ землепользования ЖСК.

Строят двое

Пространный запрос составил на имя Валентины Матвиенко депутат Александр Редько. Он пишет, что граждане микрорайона Коломяги обеспокоены застройкой квартала 11–Б. По их утверждению на третьей линии в районе пересечения с Земледельческой улицей ведется строительство. Депутат по просьбе своих избирателей спрашивает: какой разрешительный документацией руководствуется инвестор – ЗАО «Северо-Западная корпорация», проводилось ли общественное обсуждение проекта застройки и какой предполагается плотность строительства на данном участке? Из Смольного отвечают, что строительство жилых домов в квартале 11–Б района Коломяги осуществляет АОЗТ «Коломяги-Ретро» за счет собственных и привлеченных средств. Слушания по проекту застройки не проводились. Кроме того, строительство в том же квартале на участке 158 ведет ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация».

Центр на Петровском

Депутат Алексей Белоусов озабочен судьбой Центра олимпийской подготовки по художественной гимнастике. Он сообщает, что не так давно было принято решение построить часть этого объекта для совместного использования с некоммерческим партнерством «Детско-юношеская спортивная школа по футболу «Локомотив» за счет средств инвестора, а вторую часть – сам Центр – за счет средств городского бюджета. Для реализации идеи предложено использовать участок на Петровском проспекте, дом 16 на условиях смешанного финансирования. В ответе из Смольного сообщается, что на строительство многофункционального спортивного комплекса для размещения Центра олимпийской подготовки по художественной гимнастике на территории, прилегающей к стадиону ДЮСШ «Локомотив», выдано архитектурно-планировочное задание. Вопросы комплексного развития указанной территории пока еще прорабатываются соответствующими отраслевыми структурами.

ВНИМАНИЕ ПРАЗДНИЧНЫЙ НОМЕР газеты

«Строительный Еженедельник»
выйдет 20 декабря.

Тел. рекламного отдела 380-15-81

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

Сергей Филиппов, вице-президент по строительству корпорации «Строймонтаж»:

Строить так, чтобы жильцы сами нас рекламировали...



– Сергей Валериевич, не могли бы вы прокомментировать ситуацию с распределением земельных участков, сложившуюся за последнее время?

– Земельные торги, которые сегодня проводятся по схеме «короткого пакета», ставят строительные компании в условия повышенных рисков. Требование значительных капиталовложений уже на первоначальном этапе освоения больших территорий приводит к тому, что средства вынужденно изымаются из оборота компаний раньше времени. При этом вопрос кредитования строителей банками сегодня решается положительно лишь в редких случаях. Успешная практика кредитования банковскими структурами корпорации «Строймонтаж» скорее исключение из правил, чем норма.

Второй негативный момент продажи больших территорий по «короткому пакету» заключается в том, что при попадании участка под застройку на вторичный рынок в течение трех-пяти лет нескольким строительным организациям приходится сосуществовать на этом участке бок о бок. Зачастую динамика развития отношений между этими строительными организациями ставит под сомнение успешную реализацию таких масштабных проектов, как, к примеру, застройка целого квартала.

Оставляет желать лучшего и практика выставления на торги

больших участков при отсутствии зон межевания и без проработки инженерных коммуникаций, магистральных сетей, транспортных потоков и социальных объектов. В течение многих лет строительные компании отчисляли в городской бюджет определенные средства на соответствующую проработку этих вопросов. Но как выясняется, город в результате оказался не готов к освоению земельных участков под квартальную застройку. Поэтому в дальнейшем необходимо проработать эти вопросы с учетом Генплана города, который сейчас утверждается в Законодательном собрании Санкт-Петербурга.

– Легко ли выстраивается взаимодействие с органами исполнительной власти? Насколько изменение правил игры на рынке влияет на деятельность компании?

– Исполнительная власть по-своему права, выступая в роли гаранта соблюдения законодательно закрепленных норм. В свою очередь, Ассоциация домостроителей, членом которой является и «Строймонтаж», следуя существующим правилам, работает с законодателями, предлагая необходимые, на наш взгляд, изменения. К примеру, пересмотр устаревших СанПиНов помог бы разрешить многие ситуации, которые сегодня только создают лишние проблемы для застройщиков.

За последний год условия и правила жилой застройки претерпели значительные изменения, строительным компаниям приходится подстраиваться под быстро меняющиеся условия работы. Об итогах работы и стратегии развития департамента строительства корпорации «Строймонтаж» накануне 10-летия компании рассказывает вице-президент по строительству Сергей Филиппов.

– Как формировалась и видоизменялась структура департамента строительства в процессе становления компании?

– Департамент сформирован по подобию проверенной временем структуры Госстроя. Так что, все основные функциональные обязанности подобной структуры выверены даже не нами, а опытом всей отрасли. В результате, при наших, прямо скажем, немалых объемах работ мы можем контролировать весь процесс строительства. В основе работы всего департамента – контроль качества и сроки строительства. Эффективность такого подхода налицо: если брать наши же дома десятилетней давности и сегодняшнее строительство, изменения в лучшую сторону очевидны.

– Как бы вы определили стратегию корпорации в отношении качества?

– Стратегия – строить так, чтобы жильцы наших домов сами же нас и рекламировали. Мы делаем все для того, чтобы мы могли с достоинством привозить людей, собирающихся купить у нас квартиру, к уже заселенным домам. Чтобы мы могли сказать: будет вот так и даже лучше. Чтобы потенциальные покупатели, общавшись с жильцами, могли без колебаний сделать свой выбор.

– Вопрос качества напрямую связан с вопросом квалификации сотрудников. Каким образом департамент решает вопрос кадров?

– К сожалению, сколько времени наша корпорация существует, столько для нас актуален вопрос дефицита квалифицированных кадров. Проблема эта общая для всей отрасли. В свое время учебные заведения, осуществлявшие подготовку кадров для строительной отрасли, практически перестали это делать. В настоящее время ситуация медленно, но уверенно меняется в лучшую сторону. Имеются в виду молодые специалисты, которые сегодня заканчивают институты. А пока что нам самим приходится обучать сотрудников. Процесс довольно-таки долгий, до двух лет. При этом для молодых специалистов, нашедших себя в отрасли, сегодня сложились все условия для быстрого старта: есть и проекты, и реализующая их структура. Попав к нам, они на практике осваивают то, чему их учили лишь в теории.

– Изменилась ли структура возглавляемого вами департамента с учетом повышенных требований к качеству строительства?

– Служба технадзора является одним из важнейших подразделений департамента. Так было всегда, со временем изменилось разве только одно обстоятельство: если в начале служба состояла всего из нескольких специалистов, то с учетом пристального внимания к вопросу качества число специалистов увеличено в несколько раз, а сама служба выделена в особое структурное подразделение. Стоит отметить, что столь пристальное внимание к качеству сказало, прежде всего, на деятельности подрядных организаций.

– На основе каких принципов выстраивается работа с подрядчиками?

– В корпорации принято строить партнерские отношения с подрядными организациями. Есть всего три простых и эффективных положения, которых мы придерживаемся. Для начала следует предоставить подрядчику проектную документацию, передать фронт работ, выплатить аванс. И уже после этого можно требовать от него результатов. Кроме того, одним из условий является своевременный расчет с подрядчиками за выполненную работу.

– Насколько актуальна проблема ухудшения качества работ в том случае, если подрядчик получает приоритетное право на выполнение определенного вида работ?

– Да, такая проблема существует. Именно поэтому одни и те же виды работ на наших объектах выполняются силами целого ряда подрядных организаций. Мы придерживаемся той позиции, что у нас всегда должна быть возможность выбрать между несколькими квалифицированными подрядчиками. Вопросы поддержания здоровой конкуренции и ценообразования мы решаем либо путем проведения тендеров, либо на основании расчетных сметно-договорных цен.

– Какие ситуации при работе с подрядными организациями чаще всего требуют дополнительного урегулирования?

– Вопросы, которые возникают между заказчиками и подрядчиками, стары, как мир. Но никогда не стоит забывать, что не подрядчики работают с нами, а мы работаем с подрядчиками, что накладывает на нас определенные обязательства, в частности, по своевременному предоставлению фронта работ. Сегодня корпорация добилась того, что у нас нет вынужденных простоев. А это, в свою очередь, позволяет исключать задержки сдачи объектов госкомиссии.

Еще одна проблема – качество проектной документации. Корни этой проблемы кроются в потере за годы перестройки проектными институтами квалифицированных кадров. Стоит отметить, что лишь совсем недавно с приходом в проектные организации молодых специалистов ситуация стала меняться в лучшую сторону. Но изменить кардинальным образом да еще в мгновение ока она не может: для разрешения проблемы нужны годы.

Основной вопрос, возникающий у подрядчиков к заказчику, – это нестыковки в проекте различных инженерных систем и конструктива. Сейчас мы научились успешно решать эту проблему. Для нас принципиально важно, что при доработке документации мы ориентируемся не на собственную выгоду, а на технологически правильные решения. Иногда это приводит к увеличению себестоимости, но никогда – к ущербу для интересов дольщиков в строящихся домах.

– Проектное бюро, как отдельное подразделение корпорации, изначально создавалось для решения проблем согласования?

– Нет конечно. Структурное подразделение корпорации «Строймонтаж-Проект» занимается проектированием жилых комплексов, которые мы строим. На сегодняшний день силами собственного структурного подразделения мы осуществляем проектные работы по более чем 180 тыс. кв. метров жилья. Фронт работ, как вы понимаете, немалый.

– По каким видам работ в будущем целесообразно готовить собственные кадры, и возможен отказ от привлечения сторонних рабочих ресурсов?

– Многие из тех, кто когда-то начинал работать с нами по договору подряда, сегодня являются сотрудниками ЗАО «Строймонтаж». Корпорация однозначно заинтересована в том, чтобы держать квалифицированных рабочих в штате. И в первую очередь это касается таких рабочих специальностей, как бетонщики и каменщики. Связано это еще и с тем, что темпы и объемы работ постоянно увеличиваются. Так, скажем, в 2004 году мы уже сдали Госкомиссии 92 тыс. кв. метров жилья, и до конца года у нас в планах сдать еще 19 тыс. кв. метров. В 2005 году мы должны освоить 150 тыс. кв. метров. В целом сегодня у «Строймонтажа» в застройке находятся 460 тыс. кв. метров.

БЕСЕДОВАЛ АЛЕКСАНДР МАКАРОВ

Лиц. ГС-1-77-01-27-0-7810175121-006994-1
от 21.11.2002 Госстрой РФ



Как не менял посты Владимир Яковлев, нынешний глава Минрегионразвития РФ, все равно встретился с родной стройкой

Под крылом крепкого хозяйственника

Владимиру Яковлеву передали в подчинение строительную отрасль России

Увлекательные события происходят вокруг бывшего Госстроя. Сначала его переименовали, затем переподчинили ведомству экс-губернатора Санкт-Петербурга Владимира Яковлева. Теперь поговаривают, что место «главного строителя» страны вскоре станет вакантным. По сложившейся традиции все смотрят в сторону Северной столицы.

Напомним, что 1 декабря 2004 года Президент России Владимир Путин подписал указ «О Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству», согласно которому бывший Госстрой передали из ведения Минпромэнерго в подчинение Министерства регионального развития. Его, повторимся, возглавляет бывший губернатор Санкт-Петербурга Владимир Яковлев.

Парадоксальность ситуации в том, что Минрегионразвитию, по нашим данным, отошло только Федеральное агентство по строительству и ЖКХ. А департамент строительства и ЖКХ, который занимается законотворческой и нормотворческой деятельностью, остался в Минпромэнерго. Любопытный факт: и агентство, и департамент располагаются по одному адресу.

Логично и рационально

До сих пор некоторые петербургские строители, видимо, вспоминая «большую работу» Владимира Яковлева, относятся к нему с пиететом. Так, генеральный директор компании «ЮИТ Лентек» Виктор Демиценко считает, что после того, как Яков-

лев стал губернатором, жилищное строительство в Санкт-Петербурге начало активизироваться. «Важно отметить, что именно в этот период инвестиционно-строительный комплекс стал переходить от государственного планирования и финансирования к рыночным отношениям», — рассказывает г-н Демиценко. — Этот этап был связан со многими трудностями и для строителей, и для правительства города, и для горожан. Изначальная профессия Владимира Яковлева — строитель, ему хорошо знакомы проблемы строительного комплекса. Будучи губернатором, он сумел наладить диалог власти и строительного сообщества, им была сформирована команда из грамотных специалистов — управленцев в области строительства, многие из которых сегодня работают в отрасли. Надеемся, что вверенное в подчинение г-ну Яковлеву Федеральное агентство по строительству и ЖКХ будет плодотворно и эффективно работать, способствуя дальнейшему развитию строительной отрасли».

По словам президента ИС ФПГ «РОССТРО» Александра Макарова, в рамках административной реформы, проводимой Правительством РФ, состоялось много решений, направленных на

упорядочение работы российского хозяйства. «Полагаю, что и от этого решения президента ожидается улучшение работы таких огромных и значимых отраслей народного хозяйства, как строительство и жилищно-коммунальное хозяйство», — говорит г-н Макаров.

По его мнению, руководству Минрегионразвития следует особое внимание уделить курированию проведения реформы ЖКХ при строгом соблюдении интересов населения, государства и бизнеса. «Решение о подчинении Федерального агентства по строительству и ЖКХ Министерству регионального развития РФ достаточно логично и рационально. Это профильное министерство, занимавшееся вопросами строительства и ЖКХ раньше. В условиях централизации власти министерство сможет проводить единую политику по всей России, учитывая интересы и опыт каждого из ее регионов», — резюмировал глава «РОССТРО».

Если Кремль попросит

Как полагает директор по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Пе-

тербурга и Ленобласти Михаил Викторов, Владимир Яковлев «зарекомендовал себя на посту губернатора Санкт-Петербурга и в последствии вице-премьера РФ как крепкий хозяйственник». «Тема ЖКХ и вся проблематика с этим связанная известна ему не понаслышке», — продолжает г-н Викторов. — Ценен его профессионализм и прагматизм подхода».

В свою очередь генеральный директор ИК «Источник-Строй» Людмила Ержанова назвала Яковлева «профессионалом в строительной сфере с большим стажем». По ее мнению, экс-губернатор, несомненно, сможет найти достойное применение своему опыту во многих регионах России. «А, говоря конкретно о Петербурге, — уточняет г-жа Ержанова, — нужно отметить, что есть некоторые проблемы, одна из них — проект строительства дамбы, на разрешение которых городу нужна федеральная поддержка. А то, что контролировать этот проект будет министр регионального развития, знающий все проблемы города «в лицо», будет дополнительным подспорьем в разрешении этой и других проблем в городе».

А вот директор ССК «Союзпестрой» Лев Каплан утверждает, что бывший Гос-

строй достался Яковлеву в «разгромленном состоянии». Несмотря на это г-н Каплан надеется, что главе Минрегионразвития удастся «оживить работу Агентства по строительству и ЖКХ и, в частности, активизировать жилищное строительство в стране».

Между тем, в воздухе по-прежнему витает идея дальнейшего реформирования и укрепления строительной отрасли страны. И в первую очередь этот процесс связывают с заменой главы Федерального агентства по строительству и ЖКХ Владимира Аверченко, который, по мнению некоторых экспертов, ничем особым себя не проявил. На смену ему прочат вице-губернатора Санкт-Петербурга Александра Вахмистрова. Однако, как сообщили «Строительному Еженедельнику» в Смольном, Александр Вахмистров не собирается менять место работы. По крайней мере пока.

По словам нашего источника, и губернатор Валентина Матвиенко, и строительное сообщество, выступают категорически против переезда вице-губернатора в столицу. Но если из Кремля, продолжит наш источник, поступит команда усилить бывший Госстрой высококвалифицированными кадрами из Санкт-Петербурга, выбирать не придется. На кону одна из важнейших социально-политических задач — создание в России рынка доступного жилья.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

2005 Санкт-Петербург "Ленэкспо", Гавань 19-23 апреля

Международный форум строительный

Интерстройэкспо

Генеральный строительный спонсор: ПЕТРОТРЕСТ

Генеральный информационный спонсор: RADIO ROCK 102.7 FM

Спонсор: Термолан

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.ru

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

TOP · PLAN

представляем новый выпуск CD-ROM

Строительство Недвижимость Инвестиции 2004

Выпуск 8

TOP · PLAN XXI

Справочник • Электронные карты Информационные материалы

www.topplan.ru

Петербург • Москва 2004

СТРОИТЕЛЬСТВО НЕДВИЖИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИИ TOP · PLAN XXI

Справочник • Электронные карты

1000 адресов Санкт-Петербурга и Москвы

Информация о строительстве и недвижимости

Москва 2004 ПЕТЕРБУРГ

(812) 140 14 10

(812) 320 83 26

(095) 730 61 33

www.topplan.ru

advert@topplan.ru

Лед тронулся

Строительные компании всерьез задумались о своих кадрах

Одной из наиболее острых для строительной отрасли проблем была и остается проблема подготовки и переподготовки кадров. И очень отрадно, что этот вопрос постепенно решается.

Как витиевато заметили сотрудники Министерства образования и науки РФ, формирование профильной структуры подготовки специалистов затрудняется в силу внешних условий и внутренних особенностей образовательной системы. Отсутствуют постоянные контакты между профильными учебными заведениями и, например, строительными организациями. Поэтому подготовка работников, отвечающих современным потребностям и технологическому уровню предприятий, представляется довольно сложной. Чтобы упростить это представление, руководители кадровых служб компаний, членов Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, собрались недавно на совещание.

Учебный профзаказ

«Чтобы как-то приблизиться к решению кадровой проблемы крупнейшие строительные общественные объединения – ССОО, ССК «Союзпестрой», АДСПСМ СПб и ЛО – провели в октябре конференцию, – рассказывает директор Института региональной экономики и управления (ИНЖЭКОН) Сергей Максимов. – Ее целью стало обсуждение актуальных проблем подготовки и повышения квалификации рабочих, инженерно-технических, менеджерских кадров, а также выработка конкретных рекомендаций по решению этих проблем».

Дабы не пускать процесс на самотек, было принято решение о создании особой структуры – Учебно-координационного центра. Как предполагают эксперты, его создание поможет скоординировать усилия членов бизнес-сообщества и представителей науки в части выработки конкретных предложений по качественному изменению состояния профтехобразования. «Тем более что первые шаги в этом направлении уже сделаны: ИНЖЭКОН провел большую работу по мониторингу

строительных компаний и высших учебных заведений, – поясняет Сергей Максимов. – Нами исследовалось кадровое обеспечение строительных предприятий Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Все данные аккумулируются Ассоциацией домостроителей, и они будут положены в основу работы центра. Укрупненная цифра – 20 тыс. недостающих рабочих рук, собственно, не о чем не говорит. Нужно выяснить, в общем-то, простой вопрос: сколько рабочих и каких специальностей не хватает на конкретных стройках?».

После этого необходимо собрать и уточнить данные по количеству рабочих, за профессиональную подготовку которых готовы платить предприятия. Также следует уточнить, какие учебные площадки сегодня могут принять обучающихся, провести анализ существующих программ и создать механизм реального взаимодействия «заказчик-подрядчик», так называемый «учебный профзаказ предприятий».

Некоммерческий проект

Заказчиком в данном случае выступают строительные компании, подрядчиками – учебные площадки, вузы, преподаватели. «И если сегодня крупные холдинги самостоятельно пытаются готовить профессиональные кадры, то общую проблему в масштабах всей отрасли, с введением обязательных профессиональных образовательных стандартов для строительного комплекса, можно решить только объединенными усилиями всех участников рынка, – говорит директор по связям с общественностью АДСПСМ СПб и ЛО Павел Соколов. – Наша задача – сформировать по отрасли профзаказ на 2005 год и предложить экономически эффективную модель ее реализации».

По мнению Сергея Максимова, у строительных компаний сегодня есть понимание того, что отрасли требуется четкий системный подход к решению проблемы подготовки кадров. Более того, уточняет он, фирмы готовы участвовать в этом процессе,

в том числе и финансово. «Нами проведена большая подготовительная работа, разосланы и обобщаются форматы заявок для строительных компаний на следующий год, в которых стандартизованы условия и методология сбора информации», – дополняет г-н Максимов.

Как уверяют эксперты, новый центр на основании собранных данных сможет обеспечить конструктивное взаимодействие работников строительных структур и образовательных учреждений, приведение учебных планов и программ в соответствие с реальными требованиями строительного рынка, прохождение учащимися практики на предприятиях отрасли. «Очень важным является вопрос об организационной структуре центра, – акцентирует внимание Сергей Максимов. – По нашему мнению (и его в первую очередь поддерживает Ассоциация домостроителей и ССОО), создаваемый Учебно-координационный центр должен осуществлять свою деятельность не на коммерческой основе. Это должна быть модель, ставящая во главу угла интересы всего строительного сообщества. Иными словами, мы не хотим создавать очередную посредническую структуру, призванную собирать со строителей финансовые средства».

Со стройки на стройку

По словам директора по кадрам и общим вопросам ЗАО «Гатчинский ДСК» Татьяны Щербачевой, на предприятии работает около 2 тыс. человек, из них 700–800 проходят ежегодную переподготовку. На эти цели предприятие затрачивает ежегодно до 2 млн рублей. Комбинату не хватает сварщиков, кровельщиков, вследствие чего ему самостоятельно приходится на базе двух учебных центров вести подготовку специалистов. «Программа по созданию Учебно-координационного центра, бе-



Сергей Максимов, директор Института региональной экономики и управления: «Мы не хотим создавать очередную посредническую структуру, призванную собирать со строителей финансовые средства»

зусловно, интересна для нас в части переподготовки ИТР. Мы давно сотрудничаем с ГАСУ и ЛИЖТ, – продолжает Татьяна Щербачева. – Что касается рабочих специальностей, то их нам целесообразнее и рентабельнее готовить на собственной базе в Гатчине. В противном случае, предприятию придется нести расходы на проезд, питание и командировки сотрудников».

Как заметила главный юрисконсульт ЗАО «Трест-36» Наталья Лукьянова, у них несколько иные проблемы. Предприятие работает как инженеринговая компания, выполняющая функции заказчика. Поэтому все 70–80 сотрудников треста – представители ИТР. Основной костяк трудового коллектива сложился еще в советские годы и квалификация сотрудников очень высокая. Однако проблемы возникают с подрядчиками, профессионализм ко-

торых зачастую оставляет желать лучшего.

Это мнение поддерживает советник председателя совета директоров холдинга «Петротрест» Валерий Жандармов. По его словам, огромное влияние на качество строящегося жилья оказывают подрядные компании. «Я бы даже предложил в рамках Учебно-координационного центра создать направление, которое занималось бы исключительно рабочими специальностями, – добавил г-н Жандармов. – Можно создать при Ассоциации домостроителей бригады монолитчиков, каменщиков и т. п. Обучить их и перебрасывать со стройки на стройку, с объекта на объект, передавать от компании к компании – тогда мы сможем говорить о реальной координации усилий».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

(812) 922 02 43

ПЕТЕРБУРГСКАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

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

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

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



ФИНАНСОВЫЕ НОВОСТИ

Пенсионный закон поправили

Президент РФ подписал Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения реализации прав граждан на накопительную часть трудовой пенсии», который был принят Госдумой 17 ноября, а 24 ноября одобрен Советом Федерации. Федеральный закон дополняется положением о том, что услуги специализированного депозитария могут оказываться негосударственному пенсионному фонду только одним юридическим лицом, имеющим соответствующие лицензии. Закон «Об обязательном пенсионном страховании в Российской Федерации» дополняется положением, определяющим новое направление расходов бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации: передачу сумм страховых взносов, поступивших на накопительную часть трудовой пенсии, в выбранный застрахованным лицом для формирования накопительной части трудовой пенсии негосударственный пенсионный фонд.

Доплатят... за один день

Государственная дума приняла в первом чтении поправки в Гражданский кодекс РФ, изменяющий порядок начисления процентов по банковским вкладам. Новый закон увеличивает срок начисления процентов по вкладу, включая день закрытия этого вклада. Данная норма позволит увеличить на один день период, за который производится начисление процентов вкладчикам, и тем самым обеспечит дополнительную защиту их прав.

Гарантии во втором чтении

Во втором чтении принят законопроект «Об участии в долевом строительстве жилых и иных объектов недвижимости», который также входит в «жилищный пакет». Документ направлен на повышение гарантий защиты прав граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство. В соответствии с законопроектом, инвестирование средств граждан в строительство жилья осуществляется исключительно на основе договора участия в долевом строительстве. В соответствии с договором, 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. Сам договор подлежит государственной регистрации. Кроме того, предусмотрено, что привлечение денежных средств граждан лицом, не имеющим право на долевое строительство, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 150 до 200 МРОТ, на юридических лиц – от 4 тыс. до 5 тыс. МРОТ.

Сдача без регистрации

Граждан, сдающих жилье в аренду без регистрации в качестве индивидуальных предпринимателей, не будут судить за незаконное предпринимательство. Зато Верховный суд рекомендовал применять к арендодателям, укрывшим свои доходы от подоходного налога, 198 статью Уголовного кодекса. По ней, если гражданин не доплатил государству больше 100 тыс. рублей за три года, он может лишиться свободы на год либо заплатить штраф до 300 тыс. рублей.

Госдолг уменьшается

Государственный долг Санкт-Петербурга за период с января по ноябрь 2004 года сократился на 4,5 процента (до 12,5295 млрд рублей). Внутренний долг города за 11 месяцев увеличился на 9,9 процента (10,9494 млрд рублей) и составил 87,38 процента общего объема долга, в том числе объем ГИО Санкт-Петербурга увеличился на 10,04 процента (10,929 млрд рублей), облигаций сберегательного займа – снизился на 34,6 процента (20,4 млн рублей). Внешний долг Петербурга за отчетный период сократился на 49,95 процента (1,58 млрд рублей). Расходы на обслуживание государственного долга Санкт-Петербурга за январь–ноябрь составили 1,5464 млрд рублей или 75,04 процента годового плана, в том числе: на обслуживание внутреннего долга – 1,506 млрд рублей, внешнего – 40,3 млн рублей.

Рубль привяжут к бивалюте

Банк России начнет контроль за курсом рубля на основе бивалютной корзины (\$ и EURO) в начале 2005 года. Об этом заявил замдиректора департамента операций на финансовых рынках ЦБ РФ Сергей Камбаров. «По многим внешним для Центробанка причинам запуск этой модели курсовой политики до сих пор не произошел. Он намечен на начало следующего года», – сказал финансист. В банке говорят, что сделают все возможное, чтобы осуществить «гибкий переход» к новой курсовой политике. О намерении перейти на привязку рубля к бивалютной корзине, состоящей из \$ и EURO, представители Банка России объявили весной 2004 года. Новый принцип регулирования курса рубля должен снизить спекулятивные возможности рынка и сделать менее очевидным присутствие ЦБ на межбанковском валютном рынке. Кроме того, в будущем привязка рубля к корзине \$–EURO позволит Центробанку лучше управлять ликвидностью.

Больше тридцати

По прогнозу Банка России, средний курс доллара в 2005 году будет колебаться в диапазоне 30–30,7 рубля за один доллар. При этом Госдума не согласна с мнением Банка России о том, что в следующем году инфляция составит не более 8,5 процентов. Бюджетный комитет считает вероятным, что индекс потребительских цен в следующем году составит 9–10 процентов, а в текущем году превысит запланированные 11,5 процентов.

Пенсионных компаний не прибавилось

6 декабря истек срок предоставления заявок на конкурс, объявленный Федеральной службой по финансовым рынкам для компаний, желающих управлять пенсионными накоплениями граждан. Однако ни одной заявки на конкурс не поступило. Поэтому в будущем году список компаний, которым можно доверить свои пенсионные накопления, останется неизменным – их останется 55.

Пятьдесят кредитов

С начала 2004 года петербургский филиал Национального Резервного Банка выдал петербуржцам 50 ипотечных кредитов на сумму более \$2 млн. В стадии выдачи находятся еще 30 кредитов, на сумму \$1 млн. В Петербурге банк предоставляет кредиты на суммы от \$15 тыс. до \$350 тыс., сроком до 10–15 лет. Базовая процентная ставка по кредиту – 9–15 процентов годовых в валюте. Основными заемщиками являются менеджеры среднего звена успешных компаний или руководители предприятий малого бизнеса. Их средний возраст от 25 до 45 лет, уровень дохода от \$600 до \$5 тыс. в месяц.

«ДельтаКредит» готов к «долевке»

Банк «ДельтаКредит» начал выдавать ипотечные ссуды для покупки квартир на первичном рынке. Кредиты предоставляются под залог имеющейся недвижимости. Договор о долевом строительстве заключается только на заемщика, а не на третье лицо. Полученный кредит станет последней выплатой застройщику за новую квартиру.

«ПИК» завершил процесс

11 декабря в историческом «сердце» торговой жизни Санкт-Петербурга – на Сенной площади – открылся новый торгово–развлекательный комплекс «ПИК». Комплекс представляет собой многофункциональное шестизэтажное здание современной архитектуры, строительство которого завершило многолетний этап реконструкции и обновления Сенной площади.



Строительные работы велись с 2002 года компанией «Советник» по проекту холдинговой компании «ПетроМир», генеральным подрядчиком выступила компания «Ренейссанс Констракшн». Инвестиции в проект составили около \$35 млн. По оценке Аркадия Теплицкого, руководителя проекта ТРК «ПИК» срок окупаемости комплекса – 6–8 лет. Общая площадь «ПИКа» более 35 тыс. кв. метров, из них 20 тыс. занимают торговые помещения, кафе, рестораны и восемь кинозалов. Несмотря на одну из самых высоких арендных ставок (от \$300 до \$1,5 тыс. за кв. метр в месяц), арендаторы проявили повышенный интерес к торговым площадям, в результате свободных помещений в комплексе уже нет. Расчетная проходимость объекта – 20 тыс. человек в день.

Юнис Лукманов, глава администрации Адмиралтейского района, назвал «ПИК» – «самым продвинутым петербургским комплексом», а также отметил значимость ТРК как центра досуга и отдыха жителей района.

Николай Попов, исполнительный директор ТРК «ПИК», считает, что прошло время, когда люди ходили в магазин исключительно за покупками. Сегодня для многих петербуржцев посещение магазина – занимательное времяпрепровождение, своего рода культ, который необходимо поддерживать и развивать. В соответствии с этим пониманием и была сформирована концепция ТРК «ПИК».

Архитектурный проект комплекса был разработан международным архитектурным бюро SUART. По сло-

вам Александра Супоницкого, генерального директора бюро, для работы над ним привлекались даже специалисты военной отрасли. В основе проекта – идея максимальной «прозрачности», поэтому при оформлении использовались декоративные и несущие элементы из стекла, триплекса и других прозрачных материалов. Фасад, площадью 600 кв. метров, выполнен из стекла с зеркальным покрытием. Это так называемый «планарный витраж» – архитектурный элемент, впервые реализованный в отечественной строительной практике. Рефлективное стекло создает эффект гигантского зеркала, отражающего соседние исторические здания на Сенной площади, что позволяет избежать эффекта громоздкости и гармонично вписывает ТРК в архитектурный ансамбль центра города.

Интерьеры комплекса также подчинены «прозрачной» концепции: стеклянный бассейн, куда спускается центральный лифт, стеклянные лестницы и полы, даже прозрачные стенки эскалаторов. «Это было сделано для того, чтобы обеспечить визуальную доступность любой торговой точки», – говорит Александр Супоницкий.

Окончание строительства ТРК «ПИК» завершает процесс развития Сенной площади. Юнис Лукманов отмечает: «В процессе строительства была облагоустроена прилегающая территория, благоустроена улица Ефимова, произведена перекладка коммуникационных сетей, отремонтированы фасады и построена часовня».

Торговля вытесняет склады

ЗАО «Фрукон» завершило второй этап создания «Центра бизнеса и торговли «Квартал». Торгово–офисный комплекс создается в помещениях бывшего фруктового склада и расположен на пересечении Новорыбинской улицы и Лиговского проспекта. По оценкам инвестора, потраченные на перепрофилирование деньги – \$5 млн – окупятся за два–три года.

Компания «Фрукон» является преемником «Городской фруктовой конторы», в советское время занимавшейся торговлей фруктами. Предприятию принадлежит три крупных здания: на Арсенальной, Киевской и Новорыбинской улицах. В последнем до недавнего времени располагались устаревшие холодильники, работавшие на аммиаке. Естественно, что надзорные органы были недовольны тем, что в исторической части города имеется предприятие, использующее ядовитую смесь. Поэтому компании порекомендовали обновить холодильное оборудование... или перепрофилировать комплекс.

Как утверждает Константин Шеклеин, управляющий ЗАО «Фрукон», рассматривались оба варианта, однако руководство фирмы пришло к выводу, что перепрофилирование принесет большую прибыль. Замена холодильников обошлась бы в \$5 млн. Затем эти складские помещения можно было бы сдавать в аренду по \$5 за кв. метр в месяц. Стоимость создания офисов и торговых помещений – те же \$5 млн, но их можно сдавать уже по \$15–30 за один кв. метр в месяц. В компании посчитали, что создание торговых помещений выгодно, несмотря на то, что объект не слиш-

ком удачно расположен. Вокруг мало жилых домов, да и до ближайшей станций метро «Московские ворота» – 10–15 минут езды на маршрутке.

Любопытно, что решение о создании торговых и офисных площадей принималось без помощи консультантов. Как заявляет Константин Шеклеин, главным критерием оценки был здравый смысл, а от услуг консалтинговых фирм отказались, так как ни одна из них не смогла дать гарантий успешности проекта.

В результате, сегодня в здании общей площадью 26 тыс. кв. метров, что на Новорыбинской улице, дом 19/21, оборудовано 3,4 тыс. кв. метров офисов, работают магазины «Пятерочка», «Телемакс» и «Обувь Шок». Около 5 тыс. кв. метров занимают несколько мебельных магазинов торгующих продукцией российских, украинских и белорусских производителей. Перед зданием оборудована открытая парковка площадью 8 тыс. кв. метров. В ближайших планах отдать 4 тыс. кв. метров под развлекательный бизнес – боулинг, бильярд, фитнес. Часть площадей по–прежнему будут использоваться под склады, что весьма удобно для действующих в этом здании торговцев. Эти работы проведены за счет кредита акционерного банка «Россия».

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛИ ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА И ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга информирует о строительстве в 2005 году за счет средств городского бюджета модульной газовой котельной на территории Ленинградского зоологического парка по адресу: Александровский парк, дом 1.

Академия трубит сбор

Российская Академия архитектуры и строительных наук образована Указом Президента Российской Федерации от 26 марта 1992 года №305 и является высшей государственной самоуправляемой научно-творческой организацией, объединяющей мастеров архитектуры и ученых в области архитектуры, градостроительства и строительных наук. В составе Академии – 57 действительных членов (академиков), 112 членов-корреспондентов, 67 почетных членов, 69 иностранных членов из 28 стран, 320 советников РААСН из 61 города Российской Федерации.

Президент Академии – профессор, заслуженный архитектор РФ, лауреат премии Совета Министров СССР, президент Московского архитектурного института, почетный член Американского института архитекторов (AIA), вице-президент Европейского общества культуры Александр Кудрявцев.

Основными направлениями деятельности РААСН являются:

- фундаментальные и научно-прикладные исследования в области архитектуры, градостроительства и строительных наук;
- законодательная и нормотворческая деятельность;
- экспертно-консультативная деятельность;
- проектно-экспериментальная деятельность;
- подготовка кадров высшей квалификации;
- издательская деятельность;
- организация и проведение смотров и конкурсов в области архитектуры, градостроительства и строительных наук.

В Санкт-Петербургском региональном отделении сегодня работают три тематических отделения – по архитектуре, по градостроительству и строительных наук. В его составе – 10 действительных членов (академиков), 15 членов-корреспондентов, девять почетных членов и 22 советника, которые представляют интересы научных и проектных институтов, вузов города, строительных организаций, органов власти и других структур. Председатель регионального отделения РААСН – ректор ГАСУ, д.э.н., профессор, заслуженный деятель науки РФ, член-корреспондент РААСН Юрий Панибратов, ученый секретарь – д.т.н., профессор, советник РААСН Юрий Казаков.

Телефон/факс 316-32-61, e-mail: panibratov@spbgasu.ru

Комитет по строительству Правительства Санкт–Петербурга и н ф о р м и р у е т

О проектировании реконструкции в 2004–2005 гг. за счет средств городского бюджета следующих объектов:

1. Прачечная в СПбГСУСО «Дом ветеранов №1» г. Павловск, ул. Революции, дом 49.
2. Городской стадион г. Пушкин, ул. Ленинградская, дом 83.

О реконструкции и строительстве в 2005 году за счет средств городского бюджета следующих объектов:

1. Реконструкция общежития под жилой дом для работников народного образования, пр. Испытателей, дом 16 (Приморский район).
2. Строительство детского образовательного учреждения на 190 мест, кв. 12Б Коломяги, корпус 7 (Приморский район).

Адрес:
Кронверкский
проспект,
дом 9.

**Начало
в 10.00.**

**Контактный
телефон:**
251–00–10.

**Инспекция Государственного архитектурно–строительного надзора
Ленинградской области совместно с Филиалом по Северо–Западному
Федеральному округу Федерального Лицензионного центра
16–17 декабря 2004 года проводят семинар на тему
«Государственный надзор и контроль в строительстве,
как средство обеспечения организационно–правового порядка
строительного процесса, качества строительно–монтажных работ
и выпускаемых строительных материалов, конструкций и изделий».**

На семинар приглашены инспекторы и работники администраций муниципальных образований области, в чью компетенцию входит осуществление контроля в строительстве. В работе примут участие: Комитет по архитектуре и градостроительству, Комитет по строительству, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, Филиал по СЗФО «Федерального Лицензионного центра при Госстрое России», Управление вневедомственной экспертизы, Комитет по природным ресурсам и охране окружающей среды, Госсанэпиднадзор, Управление Госпожнадзора, органы ГО и ЧС, а также представители высших учебных заведений и строительных организаций Санкт-Петербурга. Проведение семинара особенно актуально с учетом проводимой реформы системы надзора в строительстве.



ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
Торжковская ул., д. 5 тел.: 324-99-97 www.infstroy.ru

Петербургский строительный центр предлагает принять участие в виртуальном проекте - Единый электронный каталог предприятий, учреждений и организаций строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области на **WWW.INFSTROY.RU**

Единый каталог - это эффективный способ привлечения новых клиентов и партнеров.

Единый каталог - это свободная для получения необходимой и оперативной информации виртуальная строительная выставка.

Внимание!

Продолжается формирование официального реестра фирм Единого каталога.

Все участники Единого Каталога получают дополнительную возможность разместить текстовую информацию (бегущая строка) на главной странице каталога и в информационном строительном бюллетене "ИНФСТРОЙ".

НОВОСТИ «АСН–ИНФО»

Лужков спешит на помощь

В последние годы столичным строителям приходится работать в сотнях и даже тысячах километрах от Кремля. Сегодня москвичей можно встретить в 43 регионах России и за ее пределами. В частности, в Казахстане, Средней Азии, Латвии и Украине. В Беслане, например, к следующему учебному году построят две школы. Строители обещают, что это будут лучшие школы на всем Кавказе. В Сочи строится поликлиника с диагностическим центром. По всему «золотому» кольцу России Москва возведет гостиницы. И конечно, при этом они делятся опытом с местными коллегами. Как считают некоторые эксперты, никакой конкурентной борьбы в регионах не происходит. Жизнеспособные строительные организации вовлекаются в совместную деятельность. Нежизнеспособные – возрождаются. Вот что сказал первый заместитель мэра в Правительстве Москвы, руководитель строительного комплекса Владимир Ресин: «Мы не ведем захватническую политику. Наша задача в другом: прийти, помочь сформировать инвестиционную среду в регионе, оживить стройиндустрию, помочь новыми градостроительными и технологическими решениями, если нужно – обучить людей тем знаниям, которыми сегодня обладает Москва».

ФАС за свободную конкуренцию

По мнению начальника Управления Федеральной антимонопольной службы по контролю и надзору в области недвижимости, локальных монополий и ЖКХ Михаила Евраева, в Земельном кодексе должна появиться норма о распределении земельных участков под строительство исключительно по результатам открытых торгов. «Мы проводили мониторинг ситуации по всей стране, – сказал он. – Выяснилось, что более чем в 90 процентах случаев торги не проводятся». По словам Евраева, это приводит к повсеместному появлению коррупционных схем распределения земли, которая в итоге достается аффилированным с местными властями компаниям. «Сейчас страна разделена на множество закрытых строительных клубов, что препятствует свободной конкуренции», – поясняет начальник управления ФАС. «Появление «прозрачной» схемы распределения земельных участков под строительство – непременное условие формирования в России конкуренции на строительном рынке», – подчеркнул г–н Евраев. При этом он отметил, что «только развитие конкуренции в строительстве может привести к снижению цен на жилье».

Чекистам становится тесно

В российской столице на улице Большая Лубянка заканчивается подготовка к строительству еще одного здания для управления Федеральной службы безопасности по Москве и Московской области. «В настоящее время заканчивается разработка исходно–разрешительной документации для объекта и ведется подготовка к нулевому циклу работ», – сообщил глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин. По его словам, строительство начнется уже в конце декабря. «Это серьезный проект. Надо построить хорошее здание, причем как можно быстрее», – сказал Ресин. Глава стройкомплекса сообщил, что сдача объекта планируется на конец 2006 года. Проектируемый служебно–технический корпус будет иметь общую площадь более 30 тыс. кв. метров. В подземной части здания будет расположена автостоянка. Инвестором строительства является ЗАО «СУ–155», генподрядчиком выступает ООО «Строй–инвест–17».

Депутаты форсируют события

До конца 2004 года Госдума может успеть принять пакет законопроектов, направленных на создание в России рынка доступного жилья. По крайней мере, так считает вице–спикер нижней палаты Георгий Боос. Он напомнил, что восемь законопроектов, входящих в так называемый «жилищный пакет» и направленных на внесение изменений в налоговое и бюджетное законодательство, уже приняты парламентом и начали действовать. К третьему чтению уже подготовлены и два ключевых документа – Жилищный и Градостроительный кодексы, которые недавно успешно прошли второе чтение в Госдуме. Что касается оставшихся 17 законопроектов из «жилищного пакета», которые направлены на создание различных форм жилищного кредитования и увеличения жилищного строительства, то они готовятся в Госдуме к третьему чтению. По словам Бооса, дорабатываются и два других законопроекта: один из них вводит в Налоговый кодекс главу «Налог на недвижимость», а второй касается инвестиционных соглашений в сфере деятельности по оказанию коммунальных услуг. «Я не исключаю, что не только Госдума успеет принять все эти законопроекты, но Совет Федерации сможет рассмотреть их еще до конца этого года», – сказал вице–спикер. Он напомнил, что принятие законов о жилищной ипотеке позволит обеспечить россиянам доступным жильем и перейти к осмысленной жилищной политике государства. Сейчас же в улучшении жилищных условий нуждаются около 60 процентов российских семей.

Строителей взяли в оборот

За 11 месяцев текущего года Федеральным агентством по строительству и ЖКХ проведено 32 тыс. 656 проверок соблюдения лицензионных требований и условий строительными и проектно–изыскательскими организациями (за 11 месяцев 2003 года – 14 тыс. 919 проверок). Как сообщили в пресс–службе «Федерального лицензионного центра при Госстрое России», по результатам проведенных проверок за допущенные нарушения приняты меры воздействия к 12 тыс. 955 лицензиатам (за аналогичный период 2003 года – к 4750 лицензиатам). В пресс–службе напомнили, что в ближайшее время в Госдуме будет проходить второе чтение проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности». В связи с этим в лицензионном центре отметили, что на сегодняшний день в федеральные органы государственной власти поступило свыше 350 обращений в поддержку сохранения системы лицензирования в строительной отрасли от законодательных органов субъектов РФ, профессионально–творческих и общественных организаций строительного комплекса, крупнейших строительных и проектно–изыскательских организаций.

Зрелый подход к ипотеке

Как заявил председатель совета директоров банка DeltaCredit Игорь Кузин, российские ипотечные банки ожидают новой модели рефинансирования. «В настоящее время ставки держатся выше психологической отметки в 10 процентов, что не позволяет совершить качественного скачка на рынке», – говорит Игорь Кузин. По его мнению, снижению ставок будут способствовать, прежде всего, повышение кредитного рейтинга России и предоставление банкам возможности вывода своего залога на международный рынок капитала. Игорь Кузин полагает, что огромные возможности для развития ипотечного кредитования заложены в рынках российских регионов. «Иногда в регионах, например в Башкортостане, Оренбурге, Новосибирске, существует даже более зрелый подход к данному бизнесу», – отметил он. Говоря о законодательной базе в данной сфере, г–н Кузин сказал следующее: «Законодательство в России достаточно для ведения бизнеса и иногда находится даже в более продвинутом состоянии, чем сходные законодательные системы в странах Центральной и Восточной Европы».

Остальные новости инвестиционно–строительного рынка Санкт–Петербурга и России в целом вы можете прочитать на сайте Агентства строительных новостей по адресу – www.asninfo.ru.

2:1 в пользу застройщиков

Но активисты твердо верят в победу

В уходящем году из 32 конфликтов между застройщиками и активистами 10 завершились решением суда в пользу жильцов.

В 2004 году застройщикам стало гораздо тяжелее отстаивать проекты уплотнительной застройки. Причины две. Во-первых, группы протеста наработали четкие механизмы борьбы: добиваются своего за счет организации пикетов и «телефонного терроризма». Во вторых, администрация и прокуратура фактически отказались от защиты строителей. При возникновении любого конфликта они приостанавливают работы и самоустраиваются от спора.

Наиболее показательным в прошлом году стал спор вокруг проекта «47 Треста», который планировал строительство в квартале 1 Ульянки корпуса 60А. Фирма получила все согласования, и даже начала работы. Однако жители добились приостановки строительства, не приведя никаких внятных аргументов в доказательство своей правоты. Застройщику не помогла даже организация движения жителей квартала, поддерживавших строительство. Подписи тех, кто «против», оказались несомненно «за».

За последний год принципиально изменилась и позиция чиновников. С некоторых пор, они практически всегда поддерживают протестующих. Возможно, здесь сказалась знаковая отставка прежнего главы Василеостровского района. По слухам, его уволили именно за недостаточное внимание к мнению жителей.

Ну и главное, многие строители так и не сумели разработать тактику активной борьбы против групп протеста. До последнего момента застройщики рассчитывали на защиту города. Они были уверены в том, что если они еще лучше оформят документацию, еще внятнее объяснят контролерам свои задумки, то последние дадут гарантии неприкосновенности проектов. Практика показала, что это не так. Вероятнее всего, теперь строительно-му сообществу, оставшемуся один на один с «группами протеста», придется найти механизм защиты. Один из таких возможных механизмов содержится в законе, который регламентирует порядок учета общественного мнения. Закон оговаривает возможность проведения миниреферендумов в квартале. Да, конечно, проведение такого референдума дело непростое. Зато строители будут уверены в том, что стройку не остановят в момент возведения второго или третьего этажа.

Другой выход для строителей – искать союзников среди активистов протестных групп. Консультанты, работающие с общественным мнением, считают, что взаимодействие застройщика с общественностью в ближайшем будущем пойдет именно по такому пути – усложнения и диверсификации. Строительные корпорации, чья репутация успешно преодолевает горнило общественных слушаний, получают существенные преимущества в борьбе за новые рынки сбыта. Они смогут более эффективно выстраивать отношения с дольщиками новых проектов, а также членами кондоминиумов на рынке жилищно-коммунального обслуживания.



Олег Барков директор по развитию компании «Петербургстрой-Skanska»:

– За последний год в конфликты вокруг уплотнительной застройки вмешались профессиональные группы, которые оказывают консультационную и юридическую помощь жителям. Также к этим спорам подключились радикальные партии, которые оказывают силовую поддержку в перекрытии улиц и строительных площадок.

В то же время есть и положительные моменты. В результате возникновения большого количества конфликтов, правительство усовершенствовало законодательную базу, которая регулирует процесс согласования. Это новое законодательство дает гарантии того, что нормально согласованный проект не будет «заморожен» через суд. Новые нормы просто не допускают двойного толкования.

Кроме того, лично мне кажется, что сейчас можно быть уверенным в том, что компания, которая добилась получения разрешения на строительство, доведет работы до конца. Обратные прецеденты, конечно, были, но они немногочисленны и связаны либо с нарушением процедуры, либо с политической.

Виктор Сафронов, заместитель генерального директора по перспективному развитию ЗАО «Ленстройтрест»:

– Год назад хотя бы часть проектов не относилась к категории проблемных. Сложности возникали примерно на 50 процентах адресов. Сегодня все объекты проблемные. Причем в каждом случае в обсуждении стройки участвует инициативная группа, которая преследует собственные интересы, не имеющие ничего общего с нуждами жителей. Эти люди всячески пытаются помешать процессу согласования. Они задают вопросы, но совершенно не интересуются ответами.

Дополнительные проблемы возникли и из-за изменения норм, регламентирующих процесс согласования. По новому закону мы обязаны в течение месяца представлять проект в администрации района. Практика показывает, что это время уходит впустую. Мы создаем экспозицию, отвлекаем для работы на ней сотрудника, но никто из жителей не интересуется нашей информацией.



Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 Трест»:

– За последний год ситуация вокруг уплотнительной застройки серьезно накалилась. Во-первых, увеличилось число конфликтных адресов. Год назад их было единицы. Сегодня, по моим данным, их уже 32. Во-вторых, если год назад с теми, кто протестовал против строительства, можно было разумно разговаривать, то сегодня эти люди в принципе не хотят слышать нашу точку зрения. В третьих, раньше дискуссии велись вокруг тех площадок, на которых еще не начались работы – после получения распоряжения и вывода рабочих на стройку можно было не волноваться за судьбу проекта. Теперь же появились прецеденты «замораживания» уже начатых работ.

Ухудшение ситуации, прежде всего, связываю с изменением позиции администрации города. Год назад она хоть как-то пыталась защитить застройщиков. Сегодня, при любом конфликте чиновники «умывают руки» и перекалывают всю ответственность на нас. Изменилась и позиция милиции. Раньше они были готовы бороться с хулиганством на стройплощадках. Сейчас – никогда не вмешиваются в конфликты.

Мне кажется, что политика города в области протестов населения требует срочной корректировки. Организованные группы «борцов против уплотнительной застройки» регулярно и абсолютно безнаказанно перекрывают крупные проспекты. А что они начнут себе позволять в следующем году?

Светлана Покровская, начальник отдела сопровождения проектов корпорации «Петербургская Недвижимость»:

– В прошлом году мы стали намного серьезнее подходить к вопросам согласования проектов с жителями. В какой-то момент даже привлекали стороннюю профессиональную организацию. Уровень сложности проведения общественных слушаний по-прежнему зависит от конкретных объектов. И вряд ли эта ситуация как-то изменится в ближайшие годы. Просто есть отдельные активисты и целые объединения, которые намерены до последнего протестовать против нового строительства, и ради этого готовы идти на многое. Причем, часто абсолютно безосновательно. И риски, связанные

с возможностью таких протестов, были и остаются очень высокими.

Главная наша защита от действий активно протестующих – подготовка к обществу с полным пакетом всех необходимых документов и согласований. Хотя и это не гарантирует позитивное отношение жителей к проекту: нередко люди не хотят видеть новый дом просто потому, что он будет невыгодно контрастировать с их жильем старой постройки.

Владимир Соловейчик, член Комитета единых действий в защиту социально-трудовых прав граждан и участник движения гражданских инициатив:

– За последний год эффективность борьбы против уплотнительной застройки существенно возросла. В отличие от прошлых лет, решения по отмене строительства больше не являются единичными. Помогло нам и принятие нового закона, регламентирующего практику согласования проектов с жителями. Теперь в процессе проведения общественных слушаний можно реально влиять на ситуацию, раньше же все обсуждения проводились лишь «на бумаге».

Другое важное изменение – граждане стали чаще обращаться в суды с требованием остановить строительство. Есть и результаты. Уже принято около 10 решений об отмене и приостановке работ. Причем суды принимают решения в пользу жителей при рассмотрении каждого третьего иска. На сторону жителей встала и городская прокуратура. Она чаще обращается к проблемам застройки, выносит предписания по нарушению требований действующего законодательства.

Нам удалось наработать опыт борьбы, убедить граждан, что перекрытие улиц и пикетирование администраций – действенный способ борьбы за свои права. Доказать им, что их активность не пропадет даром и приложив усилия всегда можно добиться остановки строительства.

Андрей Смирнов, председатель общественной организации «Гражданская Общественная Защита» («ГРОЗА»):

– Главное достижение уходящего года – формирование профессиональных и организованных групп, которые готовы отстаивать интересы жителей. Эти группы имеют опыт борьбы против уплотнитель-

ной застройки, а главное опробовали инструменты, которые в большинстве случаев позволяют добиваться отмены строительства. Таких действенных инструментов два: давление на чиновников по телефону и с помощью организации пикетов, а также перекрытие автомагистралей.

Очень важно, что за последний год изменилась позиция прокуратуры. Раньше она считала, что проект строительства, который согласован с администрацией, должен быть реализован. Теперь она предпочитает не вмешиваться в конфликт на стороне застройщика.

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА



Владимир Пашковский, президент Петербургской консалтинговой группы:

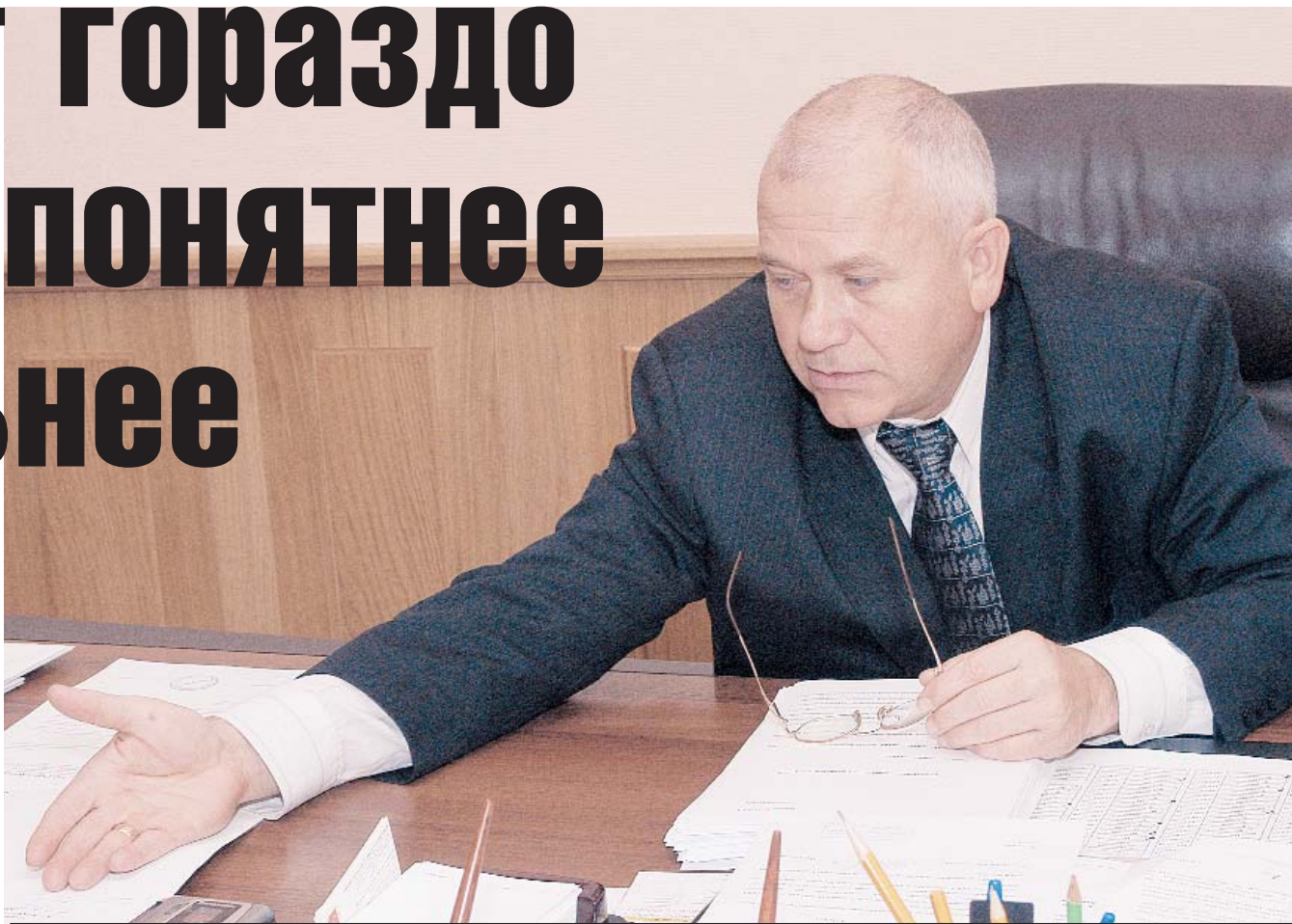
– Сравниваю отношение застройщиков к протестам в начале и конце года, сужу по большой выборке руководителей, вижу: на лицо реальное овладение ситуацией. Многие строители сегодня профессионально прогнозируют протесты, отличают их от мелкой политической игры, предугадывают сюжеты общественного беспокойства, быстро находят ответы на вызовы оппонентов. При том, что и активисты, надо признать, не стоят на месте. Жизнь лишила руководителей корпораций иллюзий относительно безоговорочной поддержки властных структур, однако опыт успешного взаимодействия с протестными группами помог укрепить веру в собственные силы. Следующий год продолжит шлифовать социальные и маркетинговые технологии строительного бизнеса. В новых стратегиях будет нуждаться политика формирования крупных лояльных сообществ в среде потенциальных покупателей жилья, дольщиков и членов ТСЖ. Диалог между бизнесом и социально-активными группами петербуржцев стартовал, сделать его в новом году более содержательным и успешным – теперь вопрос техники.

подготовил ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

Александр Орт, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы:

Все будет гораздо быстрее, понятнее и правильнее

Начальником недавно созданной в Петербурге Службы государственного строительного надзора и экспертизы стал начальник Управления Госархстройнадзора Александр Орт. Приказ о его назначении подписан 1 декабря губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко. С Александром Ивановичем мы встретились спустя несколько дней после начала его работы в новой должности.



— Александр Иванович, насколько я знаю, на уровне Федерального Правительств создание подобной службы, которая объединила бы надзор и экспертизу, еще только обсуждается. А мы, как всегда, впереди всех?

— Именно так. Вы знаете, что в строительной отрасли и Департамент по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству опять вернулся к г-ну Яковлеву. А вот в промежуток времени практически в полтора проблемы региона никак и нигде не решались. Хотя и было постановление о том, чтобы к 1 ноября представить новые предложения по реформированию строительной отрасли, в том числе органов надзора. Но до сих пор никаких предложений и постановлений не внесено, и каждый регион, не дожидаясь указаний и сигнала из Центра, стал решать вопросы на местах. Я думаю, что это правильно. Думаю, что и в Центре, в Федерации, когда все стабилизируется, пойдут приблизительно таким путем. Калининград, например, создает Департамент, который объединит практически все надзорные органы: и лицензионный центр, и экспертизу, и Госархстройнадзор, и жилищную инспекцию, и государственную техническую инспекцию. Это особый субъект, зона особого регулирования, поэтому там пошли именно по этому пути. Каждый регион решает проблемы по-своему.

— Говорилось о третьей структуре, которая должна была войти в новую Службу.

— Первоначально предполагалось, что Службой будут охвачены и контроль проектных заключений, и Служба ГАСН, и контроль за инвестиционными объектами — то, что сейчас выполняет и отчасти дублирует функции нашей Службы Комитет по строительству. При подготовке постановления правительства именно об этом шла речь. Часть штатной численности из Стройкомитета должна была быть передана в Службу. Но в процессе подготовки постановления по этому вопросу были прения, дебаты, и на сегодняшний день функции сопровождения объектов инвестирования, от заключения инвестиционного договора до контроля за его исполнением, пока остаются за Комитетом.

— В чем же дублирование?

— Узкой объектов с существующей средой занимается Комитет по строительству. Но и ГАСН тоже требует от строителей разбивки «пятна» застройкой, соответствия линий объекта «красным»

линиям. Хорошо, что в последнее время мы стали проводить совместные проверки. Кроме того, жалобы на несоблюдение технологий, отступления от проекта организации работ, шум, пыль и т.д. поступают в Комитет по строительству, который письмом направляет эти жалобы в адрес ГАСН с просьбой провести проверку и дать сведения в Комитет, чтобы он мог отреагировать. Наверное, такое дублирование ни к чему. Но пока, на первом этапе создания Службы — объединение двух подразделений.

— Некоторые видят в этом противоречие: единый орган сам проводит экспертизу проекта, а потом сам себя контролирует.

— Противоречия не было и не будет. Экспертиза проектов и сейчас будет независима, только в составе единой структуры. Все остается, как было. Единственное, что появляется новый орган исполнительной власти, в котором один контрольный орган проводит экспертизу проектных решений, а второй осуществляет контроль непосредственно на объекте. И неважно, самостоятельна экспертиза или несамостоятельна — ее задача проверить и определить безопасность, надежность здания, сооружения на этапе проектирования; у другой службы задача проверить, проконтролировать, как на месте исполняются принятые проектные решения.

— Кому подчинена эта единая Служба?

— Вице-губернатору и далее правительству.

— Как будут складываться взаимоотношения Службы с Федеральным центром?

— Сейчас сказать о каких-то взаимоотношениях с Федеральным центром сложно. Во-первых, какое примут решение там, останется ли Агентство по строительству и ЖКХ, реформируется ли оно, преобразуется во что-то — пока говорить сложно.

— Новый Градостроительный кодекс, который некоторые специалисты резко критикуют, станет ли подспорьем в Вашей работе?

— Любой новый документ всегда воспринимается настороженно. Да, в части градостроительной в этом документе есть кое-какие недоработки, поэтому к новому кодексу есть много замечаний, письменных обращений и в Думу, и в правительство. Пока документ рассмотрен во втором чтении и, думаю, что перед третьим какими-то кардинальных изменений не

будет, а просто будут учтены те замечания, которые высказываются с мест. По Госархстройнадзору тоже на первый взгляд кажется, что все не совсем правильно: отменяется ряд комиссий, изменятся схема приемки объектов. Процедура упрощается настолько, что все спускается на уровень муниципальных образований. И по всей России, кроме Москвы и Санкт-Петербурга, будет введен такой порядок. Москва и Санкт-Петербург — два субъекта, два мегаполиса, в которых нельзя под общую гребенку вводить какие-то новые правила. Здесь надо отработать что-то среднее между новым и старым и, может быть, в перспективе распространить это на всю Россию.

— Представители надзорных органов часто говорят о несовершенстве законодательства вообще. Хватает ли Вам в Вашей работе законодательных актов?

— Конечно же, нет. Госстрой в том виде, в котором он существовал в последние два-три года, практически не выпускал никаких нормативных документов в области строительства. Все строилось на базе доперестроечных норм, ГОСТов, СНиПов. Единственное, что в этот период сделал Госстрой — разрешил субъектам Федерации выпускать свои ТСН. Благодаря этому в Петербурге удалось выпустить ряд весьма важных нормативов: на порядок приемки объектов в эксплуатацию (сейчас будем его корректировать) рассматривается вопрос ТСН по выдаче разрешений. Есть моменты, требующие регулировки в ценообразовании, в порядке производства работ, приемки отдельных видов работ. Градостроительный кодекс как раз пытается все это обобщить. Здесь есть все, начиная от Генплана градорегулирования и заканчивая сметными работами, экспертизами.

— Нужно ли это прописывать в Кодексе?

— Это вопрос спорный, но сейчас хоть какая-то попытка есть, если не было ничего в течение пяти-шести лет вообще! У нас действуют документы еще середины 80-х годов, там даже термины еще доперестроечные. Поэтому так же, как и у других надзорных органов, у нас законодательная база отстает. И хотелось бы, чтобы отчасти и с помощью Федерального центра, где сейчас создано Центральное агентство по техническому регулированию и метрологии — национальный орган Российской Федерации по стандартизации — выстроить какую-то схему, расставить по полкам существующие вопросы, отсеять те, которые сегодня уже не работают, и на-

метить то, что сегодня надо ввести на местах. Либо дать право субъектам Федерации разработать и представить, условно, на утверждение. Если инициатива будет идти снизу, это будет гораздо быстрее, понятнее и правильнее.

— Где будет находиться Служба? Куда завтра застройщик должен нести документацию?

— Для него ничего не изменится. Юридический адрес Службы — Лиговский проспект, дом 49. На улице Зодчего Росси — адрес второго подразделения. Только когда будет сделано экспертное заключение, оно будет идти от Службы. Для регистрации Службы, а я этим сейчас занимаюсь, работники ГАСН с 15 января будут уволены из КГА, они уже об этом предупреждены, а после регистрации Службы у меня будет право принимать их на работу уже в новую организацию. Все работники УГВЭ будут приняты в Службу путем присоединения практически без изменений условий труда. Согласно распоряжению губернатора, в перспективе — создание ведомственного Службе Государственного учреждения экспертизы с соответствующей штатной численностью. Те же сотрудники УГВЭ, которые будут работать в Службе, займутся подготовкой нормативных документов, проводить методическую работу, вести работу по взаимодействию со специализированными экспертизами, со всеми контрольными органами в городе. Они отчасти и будут определять, что нужно сделать для той или иной экспертизы, какие необходимы согласования и т.д. Статус этих экспертов повысится. И вот их решение пойдет в ГУ, где работники будут смотреть технические вопросы, правильность выполнения, подготавливать заключения, каждый по своему разделу. Специалисты, которые работали в УГВЭ на договорных началах, будут приняты в ГУ на штатной основе. Таким образом, они будут нести большую ответственность за свой раздел работы и социально защищены. Также для выполнения отдельных видов работ у Службы останется право привлекать специалистов на договорной основе.

— А сроки проведения экспертизы при этом не увеличатся?

— Нет, не увеличатся. Недавно прошло совещание у вице-губернатора с Комитетом по строительству и монополистами. Вот с монополистами можно говорить о сокращении сроков согласований, сокращении сроков исполнения и потребовать жесткого исполнения этих сроков.

— Обычная для конца года гонка уже началась?

— Что касается жилья, на 1 декабря приемочной комиссии предъявлено 1 млн 500 тыс. кв. метров, и это хороший показатель. На совещании мы говорили, что потенциально есть возможность ввести 2 млн — 2 млн 100 тыс. кв. метров. Сейчас каждый день к нам приходят и назначают приемочную комиссию. Пока гонки нет. Я помню годы, когда в декабре мы принимали до 600 тыс. кв. метров. Так складывался график, и так заключались договоры. А что касается давления на нас, чтобы принимать не готовые, неполные с ненадлежащим качеством объекты, так я всем твержу с первого дня своей работы начальником ГАСН: при плохом качестве работ никакой приемки быть не должно, и если ты сомневаешься — поступи по закону. Но почему мы говорим только о жилье? На 6 декабря из 75 объектов, назначенных на приемку в эксплуатацию, жилых только 28, а все остальное — автозаправки, бизнес-центры, торговые центры, предприятия социальной культуры. Сейчас на очереди два путепровода, на Дунайском проспекте и на проспекте Косыгина, в декабре откроем новый вантовый мост. Город же развивается во всех направлениях, и не только по жилью.

— Александр Иванович, Вы говорили, что во всей России еще нет подобного органа исполнительной власти, как возглавляемая Вами Служба экспертизы и надзора. Может, хватит нам быть «городом всех революций»?

— Создание Службы — это один из шагов реформирования структуры власти, для того чтобы выстроить в сфере строительства нормальную рабочую схему, от законодательства, сопровождения проекта до ввода объекта в эксплуатацию и, самое главное, обеспечения в процессе строительства безопасного создания объекта. Правительство города приняло это решение, теперь каждый может по этому поводу высказаться. В том числе и на страницах вашей газеты. Я же в свою очередь хочу поблагодарить правительство за оказанную мне честь и расцениваю это как аванс доверия. Для его реализации, считаю, есть силы, возможности в организации работы Службы таким образом, чтобы это было на пользу инвесторам и городу. Конечно же, этого можно достичь, опираясь на понимание и поддержку тех коллективов, которые будут работать в Службе.

БЕСЕДОВАЛА ГАЛИНА БУБУКИНА

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы

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

Регистрация – это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п. 1 ст. 8 ГК РФ. В соответствии со ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Момент же возникновения прав может по времени и не совпадать с их государственной регистрацией. Более того, указанная норма права не связывает момент возникновения ограничений, например в виде наложения ареста, со временем их государственной регистрации.

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

Не может регистрация прав рассматриваться как государственный акт, порождающий гражданские права, и с точки зрения юридической логики, так как оборот «регистрация прав, порождающая эти права» такой логики не имеет.

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

К сожалению, ГК РФ обошел вниманием данную проблему, в связи с чем она по-прежнему требует своего безотлагательного решения, принимая во внимание возможные негативные последствия незаконных сделок в такой социально значимой сфере, как недвижимость.

Попытки возложить названные выше функции юридического контроля на учреждения юстиции, как предусмотрено в Федеральном законе Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не только влекут ничем не обоснованные негативные последствия для бюджета, но и позволяют говорить о создании квазисудебного контроля за гражданско-правовыми отношениями. Создание подобного контроля вызывает множество вопросов и по квалификации специалистов и руководителей учреждений юстиции, поскольку анализируемый Федеральный закон не содержит требований об их обязательном юридическом образовании, допуская, что соответствующие должности в учреждениях юстиции могут занимать лица, имеющие опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Определенную сложность в деятельности правозащитных институтов будут вызывать и существующие исключения из общего правила о необходимости регистрации для возникновения прав на недвижимость. К подобным исключениям можно отнести положения п. 4 ст. 218 ГК РФ, предусматривающего приобретение права собственности на квартиру, гараж, иное имущество потребительского кооператива после выплаты своего паевого взноса.

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

Названный перечень исключений может быть дополнен. Так, в частности, ждет своего судебного разрешения вопрос о моменте возникновения прав на недвижимость, основанных на нормах закона. Согласно ч. 5 ст. 488 ГК РФ, товар, проданный в кредит, находится в залоге у продавца, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Кроме того, право залога на недвижимость в силу закона возникает и при регистрации договора пожизненного содержания с иждивением на основании ч. 1 ст. 587 ГК РФ. С нашей точки зрения, возникновение подобных прав должно быть связано с моментом их государственной регистрации, что объясняется необходимостью обеспечить унификацию принципа закрепления прав и обременений недвижимости, а также ограничить возможность неоправданного расширения перечня исключений из общего правила, предусмотренного в п. 2 ст. 8 ГК РФ. В связи с изложенным, представляется, что договор купли-продажи, в котором предусмотрена оплата недвижимости в кредит, попадает в поле зрения государственной регистрации в качестве основания для возникновения вещного права – ипотеки, хотя в иной ситуации (за исключением, когда объектом выступает жилой дом или помещение) он на регистрацию не предоставляется.

Также остается открытым для теории права вопрос о моменте возникновения права собственности на недвижимое имущество у наследников. Существующие расхождения в этом вопросе связаны с редакцией ст. 546 ГК РСФСР, согласно которой принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства, а сам факт принятия осуществляется посредством фактического вступления во владение или подачи заявления нотариусу. Названная норма права, устанавливая момент, с которого наследуемое имущество признается принадлежащим наследнику, в то же время не указала, на каком вещном праве базируется эта принадлежность – на праве собственности, праве хозяйственного ведения, праве доверительного управления и т.д. Использование для уточнения позиции законодателя иных норм гражданского права также не позволяет прийти к исчерпывающему выводу.

Так, возникновение именно права собственности при вступлении в наследство косвенно подтверждается положениями абз. 2 п. 2 ст. 218 ГК РФ. В этом случае законодатель связывает понятие принадлежности имущества при наследовании с владением, что подтверждает принадлежность имущества к наследованию ст. 549 ГК РФ, принятие наследства следует рассматривать, как волеизъявление наследника вступить в наследственные права и как возникновение у него права управлять (владеть) в рамках закона наследуемым недвижимым имуществом до момента регистрации права собственности. Это право управления (владения) не подлежит регистрации, так как оно не содержится в перечне вещных прав, изложенном в ст. 131 ГК РФ.

Указанный пробел законодательства в отношении четкого определения момента возникновения права собственности при наследовании, на наш взгляд, должен быть разрешен в нормах раздела «Наследственное право» третьей части ГК РФ.

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

НАТАЛЬЯ ГРИГЧЕВА, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

Вести из будущего

Строители огласили планы на 2005 год



Максим Соколов, вице-президент АДСПСМ СПб и ЛО: «Превращение Ассоциации в саморегулируемую организацию – задача ближайшего времени»

Ровно год Ассоциация работает в новом составе. Как сообщил корреспонденту «Строительного Еженедельника» ее президент Андрей Молчанов, организация создана, в первую очередь, для решения конкретных профессиональных задач. «Нами сформулирован четкий перечень вопросов, которые необходимо решить в следующем году, – поясняет г-н Молчанов. – Так мы предложим новые схемы взаимодействия с банковским сообществом, продолжим работу над совершенствованием законодательства, нами будет создана и апробирована схема профзаказа для подрядных организаций и профзаказа в системе Учебно-координационного центра».

В числе первоочередных задач также значится создание эффективной схемы взаимодействия «заказчик–подрядчик». От того насколько успешно будет решена эта задача, зависит и качество конечного продукта.

Главное – ответственность

По словам директора по правовым вопросам и стратегическому развитию АДСПСМ СПб и ЛО Михаила Викторова, среди членов профобъединения – большинство потенциальных заказчиков и лучшей рекомендацией для них будет совет коллег по Ассоциации. «После принятия закона о саморегулировании и отмены лицензирования наша организация будет самостоятельно регулировать вопросы, связанные с качеством работ, выполнением обязательств, соблюдением договорных сроков, – рассказывает г-н Викторов. – Причем при выборе потенциального подрядчика, в условиях работы механизма саморегулирования, преимущество (при прочих равных) будет оставаться за членами Ассоциации. Таким образом, достигается и основная цель саморегулирования – повышение ответственности перед заказчиком, потребителем, властью и другими заинтересованными лицами».

Как говорят строители, такая система станет хорошим дополнением к системе госзаказа, и получится вполне цивилизованный, структурированный рынок. Работа всей системы направлена, прежде всего, на снижение цен на услуги и одновременно на повышение их качества.

Планируется, что к началу 2005 года АДСПСМ СПб и ЛО пройдет первый этап создания такой системы и, в частности, будет подготовлен Единый реестр подрядных организаций, рекомендуемых заказчикам. Этот реестр будет публиковаться в специализированных СМИ. А в формировании системы городского профзаказа смогут участвовать и профильные комитеты Правительства Санкт-Петербурга, и федеральные надзорные органы.

Не менее важный вопрос – построение четкой и «прозрачной» системы взаимоотношений с предприятиями-монополистами. «Сегодня процедура передачи электрических сетей при подключении к постоянным мощностям ОАО «Ленэнерго» занимает (теоретически) от трех до шести месяцев. На практике же этот процесс может затянуться на более длительный срок, – констатирует генеральный директор компании «Петербургстрой Skanska» Виталий Вотолевский. – В городе есть немало домов, сданных более года назад и до сих пор не подключенных к электросетям».

Штаб решения проблем

В этой связи напомним, что недавно принято решение об организации в городе штаба по координации действий органов исполнительной власти, стро-

На днях Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленобласти еще раз подтвердила свое стремление стать первой саморегулируемой организацией в регионе. Помимо этого у АДСПСМ СПб и ЛО есть и другие инициативы.

ительного сообщества и предприятий-монополистов. «Штаб будет не только курировать работу в целом, но и регулировать конкретные конфликтные ситуации, которые нередко возникают – в первую очередь, по вине монополистов», – заявляет председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга, вице-президент Ассоциации Максим Соколов.

По его словам, задача на ближайшее будущее – сформировать конкретный адресный перечень объектов, где Ленэнерго, ГУП ТЭК, Водоканал не выполняют своих обязательств. «Такие вопросы планируются выносить на заседание штаба, и, надеемся, по этим объектам будут приниматься конкретные решения», – уточняет Максим Соколов.

Следующая большая тема – подготовка и переподготовка кадров в строительной отрасли. Члены Ассоциации активно решают и эту проблему, например, создали специальную рабочую группу, готовят учебные площадки и разрабатывают обучающие программы. «Это очень важный вопрос, – отмечает Михаил Викторов. – По данным городской лицензионной комиссии 80 процентов нарушений выявлено по исполнению норм, предъявляемых к квалификационному составу. Для того чтобы эта проблема решалась не в спонтанном, а в плановом режиме, необходимо начинать работу заранее».

Сейчас уже разработаны форматы анкет-заявок на подготовку специалистов. После их заполнения руководителями кадровых служб компаний Ассоциация будет располагать не общими, а вполне конкретными цифрами о потребности в специалистах на 2005 год. В соответствии с этим появится возможность формировать конкретный заказ для учебных площадок.

Гаранты качества

Особое значение строители придают законотворческой деятельности. Мнение членов АДСПСМ СПб и ЛО, как уверяет Максим Соколов, учитывается, а во многих случаях и принимается сегодня за основу при разработке региональных и федеральных законов. «Ассоциацией были внесены поправки к Градостроительному кодексу РФ, Жилищному кодексу РФ, закону «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке» и др., – поясняет г-н Соколов. – В настоящее время пристальное внимание уделяется двум законопроектам: о реформе лицензирования и о саморегулируемых общественных организациях. Превращение Ассоциации в СРО – задача ближайшего времени. От формулировок, которые будут приняты в окончательном варианте закона, будет зависеть и скорость реорганизации».

Между тем, механизм саморегулирования начинает работать в недрах АДСПСМ СПб и ЛО уже сегодня. В частности, утверждено Положение о конфликтной комиссии, избран ее состав и скоро она приступит к работе.

Среди задач, которые планируется завершить в ближайшее полугодие – разработка методики по созданию системы контроля качества и сертификации. Такая работа ведется Ассоциацией совместно с «Тестом» (Госстандарт РФ), ЭСОН и Инженерно-экономическим университетом. «С одной стороны, в условиях усиливающейся конкуренции, соблюдение стандартов качества может стать одним из принципиальных преимуществ строительных компаний. С другой стороны, такие компании будут выступать гарантом предоставления клиентам качественного жилья и строительных материалов, что упрочит авторитет строительных организаций с точки зрения потребителя», – подытожил Максим Соколов.

ПЕТР ГОРБУНОВ

тора Санкт–Петербурга от 02.04.1999 N 348–р «О проектирова–нии и строительстве первой очереди комплекса застройки дворо–вых территорий по адресу: Центральный административный рай–он, наб.реки Фонтанки, д.47–49» следующее обязательство Ин–вестора:

2.1. Обязательство по строительству и реконструкции за счет собственных средств объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями на сумму, эквивалентную 96965 долларам США, с уточнением по фактическим затратам и передачей построенных объектов в собственность Санкт–Петер–бурга.

2.2. Обязательство о передаче после окончания строительства вставки производственно–вспомогательного корпуса в собствен–ность Санкт–Петербурга с последующей передачей в оператив–ное управление Российского государственного академического театра драмы имени А.С.Пушкина.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ–ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 ноября 2004 года N 1851

О признании утратившим силу распоряжения Администрации Санкт–Петербурга от 21.08.2003 N 2024–ра

В связи с истечением срока действия договора аренды земельно–го участка для проведения изыскательских работ Правительство Санкт–Петербурга постановляет:

1. Признать утратившим силу распоряжение Администрации Санкт–Петербурга от 21.08.2003 N 2024–ра «О проведении изы–скательских работ на земельном участке, расположенном по ад–ресу: Петроградский административный район, юго–восточнее дома N 8, литера А, по ул.Красного Курсанта (на участке, ограни–ченном ул.Красного Курсанта, Съезжинским пер. и Офицерским пер.)».

2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице–губернатора Санкт–Петербурга Вахмистрова А.И.
Губернатор Санкт–Петербурга В.И.Матвиенко
Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ–ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 ноября 2004 года N 1852

О проектировании и строительстве гостиничного комплекса по адресу: Кировский район, ул.Солдата Корзуна, участок 1 (север–нее дома N 89, корп.4, литера А, по пр.Ветеранов) (Ульянка, квар–тал 4Б, севернее дома N 89, корп.5, по пр.Ветеранов)

В соответствии с Законом Санкт–Петербурга от 26.05.2004 N 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находя–щихся в собственности Санкт–Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт–Петербурга постановляет:

1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Аркада–Хаус» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве гостиничного комплекса на закрепленном земельном участке площадью 4372 кв.м, ка–дастровый номер 78:8434А:3001, расположенном по адресу: Кировский район, ул.Солдата Корзуна, участок 1 (севернее дома N 89, корп.4, литера А, по пр.Ветеранов) (Ульянка, квар–тал 4Б, севернее дома N 89, корп.5, по пр.Ветеранов) (далее – объект), за счет собственных и привлеченных средств соглас–но приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор арен–ды земельного участка на инвестиционных условиях на пери–од строительства (далее – Договор) в соответствии с приложе–нием.

2.2. Предусмотреть в Договоре:

2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проекти–рования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

2.2.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выпол–нении условий Договора.

2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в те–чение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 по–становления, подготовить проект постановления Правительства Санкт–Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Комитету по градостроительству и архитектуре:

3.1. В месячный срок выдать Инвестору разрешительную доку–ментацию на проектирование и строительство объекта.

3.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.

4. При проектировании и строительстве объекта выполнить тре–бования статей 35–37 Федерального закона от 20.12.2001 N 7–ФЗ «Об охране окружающей среды».

5. Постановление вступает в силу через 10 дней после его офи–циального опубликования.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице–губернатора Санкт–Петербурга Вахмистрова А.И.
Губернатор Санкт–Петербурга В.И.Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт–Петербурга от 23.11.2004 N 1852

Инвестиционные условия при проектировании и строительстве гостиничного комплекса по адресу: Кировский район, ул.Солдата Корзуна, участок 1 (севернее дома N 89, корп.4, литера А, по пр.Ветеранов) (Ульянка, квартал 4Б, севернее дома N 89, корп.5, по пр.Ветеранов)

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Аркада–Хаус» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт–Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 1 млн. долларов США в рублевом эквиваленте, в по–рядке, установленном постановлением Правительства Санкт–Пе–тербурга от 18.11.2003 N 40 «Об упорядочении перечисления де–нежных средств на развитие городской инфраструктуры», при про–ектировании и строительстве гостиничного комплекса на закреп–ленном земельном участке площадью 4372 кв.м, кадастровый номер 78:8434А:3001, расположенном по адресу: Кировский район, ул.Солдата Корзуна, участок 1 (севернее дома N 89, корп.4, литера А, по пр.Ветеранов) (Ульянка, квартал 4Б, севернее дома N 89, корп.5, по пр.Ветеранов) (далее – объект).

Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

2. Установление сроков:

окончание проектирования объекта
– в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; начало строительства объекта
– в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончание строительства объекта
– в течение 40 месяцев со дня вступления постановления в силу.

3. Инвестору за счет собственных средств осуществить ком–плексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Ки–ровского района Санкт–Петербурга, по окончании строительст–ва.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ–ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 ноября 2004 года N 1853

О проектировании и строительстве магазина–кафе по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (западнее дома N 31, литера А, по Богатырскому пр.) (квартал 32А района Озеро Долгое, на пятне корп.25)

В соответствии с Законом Санкт–Петербурга от 26.05.2004 N 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находя–щихся в собственности Санкт–Петербурга, для строительства и ре–конструкции» Правительство Санкт–Петербурга постановляет:

1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «ОРИ–

ОН–СПб» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при про–ектировании и строительстве магазина–кафе на закрепленном земельном участке площадью 1214 кв.м, кадастровый номер 78:4132А:3004, расположенном по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (западнее дома N 31, литера А, по Бо–гатырскому пр.) (квартал 32А района Озеро Долгое, на пятне корп.25) (далее – объект), за счет собственных и привлеченных средств согласно приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор арен–ды земельного участка на инвестиционных условиях на пери–од строительства (далее – Договор) в соответствии с приложе–нием.

2.2. Предусмотреть в Договоре:

2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проекти–рования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

2.2.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выпол–нении условий Договора.

2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в те–чение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Прави–тельства Санкт–Петербурга о признании настоящего поста–новления утратившим силу.

3. Комитету по градостроительству и архитектуре:

3.1. В месячный срок выдать Инвестору разрешительную доку–ментацию на проектирование и строительство объекта.

3.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.

4. При проектировании и строительстве объекта выполнить тре–бования статей 35–37 Федерального закона от 20.12.2001 N 7–ФЗ «Об охране окружающей среды».

5. Постановление вступает в силу через 10 дней после его офи–циального опубликования.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице–губернатора Санкт–Петербурга Вахмистрова А.И.
Губернатор Санкт–Петербурга В.И.Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт–Петербурга от 23.11.2004 N 1853

Инвестиционные условия при проектировании и строительстве магазина–кафе по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (западнее дома N 31, литера А, по Богатырскому пр.) (квартал 32А района Озеро Долгое, на пятне корп.25)

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «ОРИОН–СПб» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт–Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сум–ме, составляющей 250 тыс. долларов США в рублевом эквива–ленте, в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт–Петербурга от 18.11.2003 N 40 «Об упорядочении пере–числения денежных средств на развитие городской инфраструк–туры», при проектировании и строительстве магазина–кафе на закрепленном земельном участке площадью 1214 кв.м, кадастро–вый номер 78:4132А:3004, расположенном по адресу: Примор–ский район, Богатырский пр., участок 1 (западнее дома N 31, ли–тера А, по Богатырскому пр.) (квартал 32А района Озеро Долгое, на пятне корп.25) (далее – объект).

Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

2. Установление сроков:

окончание проектирования объекта
– в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; начало строительства объекта
– в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончание строительства объекта
– в течение 18 месяцев со дня вступления постановления в силу.

3. Инвестору за счет собственных средств выполнить дополнитель–ное благоустройство двора, ограниченного домом N 26 по Староде–ревенской ул. и домами N 31 и 33 по Богатырскому пр., в объемах, со–гласованных в установленном порядке с администрацией Примор–ского района Санкт–Петербурга, по окончании строительства.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ–ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 ноября 2004 года N 1906

О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт–Петербурга от 23.04.2002 N 621–ра

В соответствии с Законом Санкт–Петербурга от 26.05.2004 N 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находя–щихся в собственности Санкт–Петербурга, для строительства и реконструкции», учитывая обращение негосударственного обра–зовательного учреждения высшего профессионального образова–ния «Международный Институт туризма Содружества Независи–мых Государств» (далее – Инвестор) Правительство Санкт–Пе–тербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установлен–ные распоряжением Администрации Санкт–Петербурга от 23.04.2002 N 621–ра «О проектировании и реконструкции строений, расположенных по адресу: Василеостровский ад–министративный район, 13–я линия В.О., д.4–6–8, литеры А, Б, В, Г», согласно приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за не–соблюдение сроков строительства, установленных договором об инвестиционной деятельности от 18.12.2003 N 00–(И)040280(01) (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несо–блюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с приложением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в До–говор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт–Петербурга о признании настоящего по–становления утратившим силу.

3. Внести изменение в распоряжение Администрации Санкт–Пе–тербурга от 23.04.2002 N 621–ра «О проектировании и реконст–рукции строений, расположенных по адресу: Василеостровский административный район, 13–я линия В.О., д.4–6–8, литеры А, Б, В, Г», исключив в пункте 1.3 приложения к распоряжению слова «окончание реконструкции объекта инвестирования – в течение 26 месяцев со дня вступления распоряжения в силу».

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице–губернатора Санкт–Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт–Петербурга В.И.Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт–Петербурга от 30.11.2004 N 1906

Изменение в инвестиционные условия при реконструкции строе–ний, расположенных по адресу: Василеостровский административ–ный район, 13–я линия В.О., д.4–6–8, литеры А, Б, В, Г под гостиничный комплекс и административные цели

Внести изменение в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт–Петербурга от 23.04.2002 N 621–ра «О проектировании и реконструкции строений, распо–ложенных по адресу: Василеостровский административный рай–он, 13–я линия В.О., д.4–6–8, литеры А, Б, В, Г», дополнительно установив следующее инвестиционное условие:
Обязательство об окончании реконструкции строений, распо–ложенных по адресу: Василеостровский административный район, 13–я линия В.О., д.4–6–8, литеры А, Б, В, Г, под гостиничный ком–плекс и административные цели в мае 2006 года.

«Отказники» и «Ненайденныши»

Так ласково называют в филиале Федерального лицензионного центра по Санкт–Петербургу строительные организации, которые не откликаются на предупреждения ФЛЦ и не являются на проверки.

«Ненайденныши» – фирмы, которые не были найдены ни по одному из указанных ими в поданных документах адресов, скорее всего фирмы-однодневки.

Среди «отказников», в числе которых оказалась даже киностудия «Ленфильм», могут быть либо те, до кого уведомление ФЛЦ по разным причинам просто не дошло, либо занявшие «позу страуса». Дело в том, что раньше, если организация лицензирующим органом не была найдена, действие ее лицензии автоматически приостанавливалось. Но юридической службой Агенства по строительству и ЖКХ (Росстроя) в последнее время рекомендовано признавать отсутствие организаций по названным адресам не грубым нарушением и наказывать их только за неоднократные нарушения. То есть сначала выносится предупреждение, и лишь спустя три месяца, если фирма опять не появляется в лицензирующей организации, следует приостановка действия лицензии. Это то время, за которое организация может устранить существующие недостатки. Между тем руководителям следует помнить, что документы о вынесении предупреждений уже направлены в Москву. А через шесть месяцев ненайденные организации подпадут под аннулирование лицензий через суд.

Ниже мы публикуем списки «отказников» и «ненайденнейшей» с тем, чтобы они явились в городской филиал ФЛЦ для проверки. Тел. для справок: 110-84-62.

Перечень организаций, рассмотренных на ЭК от 03.11.04

«Ненайденныши»:

ООО «Ладога Инжиниринг»
(ИНН 7838004912)
ООО «СК Монолит» (ИНН 7801196012)
ООО «Декор» (ИНН 7814300422)
ООО «Фасадстройсервис»
(ИНН 7806128383)
ООО «СТРОЙМОНТАЖ» (ИНН 7806154070)
ООО «Прага» (ИНН 7810273619)
ООО «СТРОЙСЕРВИС» (ИНН 7813152193)
ООО «СПЕКТР» (ИНН 7805197017)
ООО «Стройсервис» (ИНН 7801112686)
ООО «Стройсервис» (ИНН 7801206119)
ООО «Строймонтаж» (ИНН 7805252109)
ЗАО «ЭДАМ» (ИНН 7801021118)
ООО «НЕВАСТРОЙ» (ИНН 7838015400)
ООО «Балтика» (ИНН 7807058308)
ООО «Стройсервис» (ИНН 7805253776)
ООО «Декор» (ИНН 7826148620)
ООО «Парикис» (ИНН 7813189789)

ООО «Стройсервис» (ИНН 7826122735)
ООО «Стройсервис» (ИНН 7802171540)
ООО «Строймонтаж» (ИНН 7825123800)
ООО «СТРОЙМОНТАЖ» (ИНН 7814152037)
ООО «БАЛТИКСТРОЙ» (ИНН 7838012984)
ООО «СТРОЙСЕРВИС» (ИНН 7810260708)
ООО «СТРОЙСЕРВИС» (ИНН 7825501716)
ООО «СТРОЙМОНТАЖ» (ИНН 7840005568)
ООО «ИННОВАЦИИ ХХI»
(ИНН 7825127949)

«Отказники»:

ООО «Институт Севзапэнергосетьпроект»
(ИНН 7842004513)
ООО «СТРОЙМОНТАЖ» (ИНН 7816182277)
ООО «СТРОЙМОНТАЖ» (ИНН 4706013979)
ООО «Декор» (ИНН 7826086438)
ООО «СТРОЙСЕРВИС» (ИНН 7813156180)
ООО «СТРОЙСЕРВИС» (ИНН 7810314953)

Перечень организаций, рассмотренных на ЭК от 17.11.04

«Ненайденныши»:

ООО «УНР-89» (ИНН 7804069887)
ООО «СК Монолит» (ИНН 7805238545)
ЗАО «Монолит» (ИНН 7811036378)
ООО «СТМ» (ИНН 7811052860)
ООО «СТРОЙСЕРВИС» (ИНН 7820021561)
ООО «СК Монолит» (ИНН 7801210250)
ООО «ОНИКС» (ИНН 7825660554)

«Отказники»:

ИП «Пелевин Александр Андреевич»
(ИНН 780600215978)
ООО «СТМ» (ИНН 7816154978)
ООО «СК Монолит» (ИНН 7805238545)
ЗАО «Монолит» (ИНН 7811036378)
ООО «СТМ» (ИНН 7811052860)
ООО «СТРОЙСЕРВИС» (ИНН 7820021561)

Перечень организаций, рассмотренных на ЭК от 01.12.04

«Ненайденныши»:

ЗАО «Царскосельская СК» (ИНН 7820024393)
ООО «ПРОСПЕКТ» (ИНН 7806152001)
ООО «ТЕХНОЛОГИИ БЕЗОПАСНОСТИ»
(ИНН 7813176652)
ООО «ГАЗЭНЕРГОСЕРВИС»
(ИНН 7820038727)
ООО «ТЕКТА» (ИНН 7816194184)
ООО «ПЕТРОТЕКС» (ИНН 7805081340)
ООО «АРКАДА» (ИНН 7811125807)
ООО «АРКАДА» (ИНН 7825670584)
ООО «ЭЛЕКТРО-НОРД» (ИНН 7826039156)
ООО «СТРОЙДЕКОР» (ИНН 7810220790)
ООО «РЕГИОН-СТРОЙ» (ИНН 7810315562)
ООО «БАЛТПРЕД» (ИНН 7807044168)
ООО «АРТИС» (ИНН 7807057992)
ООО «СЕВЗАПМОСТПРОЕКТ»
(ИНН 7810306511)

ООО «ЭЛЕССАР» (ИНН 7811121136)
ООО «БАЛТТЕОЦЕНТР» (ИНН 7825082462)

«Отказники»:

ГУП «ЭНЕРГОСЕРВИС» (ИНН 7826696994)
ООО «ГИДРОСПЕЦСТРОЙ-СПБ»
(ИНН 7806108500)
ООО «БЕКАР-СТРОЙТРЕСТ»
(ИНН 7801255035)
ЗАО «ПСО ЛЕНОБЛСТРОЙ»
(ИНН 7811058124)
ООО «ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ»
(ИНН 7813188922)
ООО «ИНТЕРСОФТ» (ИНН 7801166561)
ГУП «КИНОСТУДИЯ ЛЕНФИЛЬМ»
(ИНН 7813047400)
ООО «ПРОФСТРОЙМОНТАЖ»
(ИНН 7811142560)

«М–Индустрия» запустила квази–ипотеку

Компания «М–Индустрия» приступила к реализации программы кредитования покупателей крупногабаритного жилья. Рассрочка сроком до пяти лет предоставляется на большие двух–, трех– и четырехкомнатные квартиры.



Елена Гутман, заместитель генерального директора ЗАО «М–Индустрия»: «Все больше покупателей просят более длительный срок рассрочки»

В принципе, несмотря на то, что программа самой компанией названа «ипотечной» к реальной ипотеке она не имеет никакого отношения. Скорее это длительная рассрочка платежей с увеличением стоимости квартиры. Суть программы в следующем. Дольщики заключают с «М–Индустрией» типовой договор долевого участия, но с более длительным сроком оплаты. После сдачи дома Госкомиссии и открытия регистрации на объекте, договор о долевом участии расторгается и заключается предварительный договор купли–продажи, который содержит пункты с указанием полной характеристики квартиры, рассрочки и срока действия, с зачетом внесенных платежей.

ЗАО «М–Индустрия» оформляет право собственности на данную квартиру на себя. Далее по договору долевого участия происходит переоформление права собственности на дольщика путем заключения договора купли–продажи. Право собственности будет обременено залогом. Условия снятия залога – полная выплата стоимости по графику оплаты. Дольщик имеет право въехать в квартиру и прописаться. «Все большее количество покупателей хочет купить

квартиру в рассрочку. Если раньше лишь 52 процента покупателей пользовались рассрочкой, то в последнее время этот процент неуклонно растет. Причем все больше покупателей просят предоставить более длительный срок рассрочки. Стабильное финансовое положение компании «М–Индустрия» позволяет предоставить такую услугу», – рассказала заместитель генерального директора по маркетингу и продажам Елена Гутман.

Если дольщик не в состоянии оплатить стоимость квартиры, его выселяют в альтернативное жилье меньшей площади. Альтернативное жилье приобретаетается компанией на вторичном рынке исходя из внесенной суммы дольщиком в счет оплаты по договору купли–продажи за вычетом штрафных санкций. Квартира остается в собственности компании. Условия, на которых «М–Индустрия» работает с клиентами среднерыночные. Стоимость квартиры выплачивается клиентом по графику ежемесячно равными платежами. Срок предоставления рассрочки до пяти лет. Первый взнос не менее 30 процентов от суммы договора. Документы, подтверждающие источники доходов не требуются.

Кто, сколько и на сколько

Промышленно–строительный банк и «Северный город»

Кредит на покупку жилья по ипотечной программе банка на первичном рынке жилья оформляется за 12–14 дней. Для оформления кредита семья должна иметь совокупный доход \$600 «официальной зарплаты» и сумму в 30 процентов от стоимости приобретаемого жилья. Кредит на оставшиеся 70 процентов от стоимости квартиры оформляется по желанию клиента на срок три года, пять лет или 10 лет. Ставка – 13–14 процентов в валюте в зависимости от срока кредита.

Райффайзенбанк и «Петербургстрой Skanska»

Кредит будет выдаваться на срок от пяти до 15 лет. Минимальная сумма кредита составит \$20 тыс., на стадии строительства процентная ставка – 14 процентов годовых, а после регистрации права залога банка – 10 процентов годовых (все в валюте). Первоначальный взнос, необходимый для покупки квартиры – 30 процентов от ее стоимости. Условия программы не требуют поручительства, в качестве залога выступает право требования на строящуюся квартиру, которая приобретаетается в кредит.

Внешторгбанк и «Строймонтаж»

Для оформления кредита семья должна иметь сумму в 15 процентов от стоимости приобретаемого жилья. Кредит на оставшиеся 85 процентов от стоимости квартиры оформляется по желанию клиента на срок 10, 15 или 20 лет. Ставка в рублях до оформления жилья в собственность составляет 17 процентов, после – 15. Аналогичная ставка по кредиту в валюте составляет 12,5 и 10,5 процентов.

Петербургское отделение Международного Московского Банка и «ЮИТ Лентек»

Условия программы предусматривают одну из самых низких процентных ставок на рынке – от 10,5 процентов годовых в долларах США на срок до 10 лет. Специально для этой программы была разработана схема кредитования, при которой поручительство застройщика является обеспечением по банковскому кредиту дольщика перед Банком вплоть до момента регистрации его права собственности на квартиру. После того как дом построен, а на квартиру получено право собственности, она оформляется в залог.

«Таймс» завершил PALACE

Инвестиционно–строительная группа «Таймс» завершила общестроительные работы при возведении «KRESTOVSKY PALACE». Этот дом станет первым объектом, построенным группой в новой идеологии «Жилье в стиле «Privacy».

Дом рассчитан на проживание 27 семей. Строительство будет окончено уже в I квартале 2005 года. Придомовая территория рассчитана на удобную парковку машин гостей, предусмотрен подземный паркинг. Территория дома благоустроивается и озеленяется: портерный газон с устьем «альпийской горки» и плиточное покрытие вокруг дома создадут законченность облика.

Архитектурный проект выполнен «Архитектурной мастерской Цыцина». «Мы постарались объединить эти характерный для Крестовского острова приусадебный стиль застройки и дворцовый стиль самого Петербурга. С одной стороны, это невысокое здание в тени деревьев, с зимним садом на крыше и панорамными окнами, приближающими жильца к природе. С другой стороны, изысканное оформление фасада, подсветка, гранитная отделка входа – все это вполне укладывается в определение дворца», – считает генеральный директор «Архитектурной мастерской Цыцина» Сергей Цыцин.

«Основные сложности, с которыми мы столкнулись при строительстве «KRESTOVSKY PALACE» –

это необычная форма «пятна» под застройку: территория представляла из себя неправильную трапецию. Нам с архитекторами пришлось потратить много времени чтобы вписать в контур этажа желаемые характеристики квартир. В итоге построенный нами дом практически не имеет углов», – говорит заместитель генерального директора по проектам инвестиционно–строительной группы «Таймс» Ирина Гершун.

«KRESTOVSKY PALACE» построен в самой спокойной части Крестовского острова на пересечении тихих улиц Эсперова и Депутатской. Компания специально выбрала такое место для застройки. «Чаще респектабельное жилье находится вдалеке от посторонних глаз, в глубине кварталов. Конечно, человек, добившийся определенного положения в обществе, высокого статуса, как никто другой имеет право на приватную жизнь», – считает Ирина Гершун. – «Privacy» – это целый набор необходимых требований, предъявляемых к жилью: уединенность, гарантии независимости от внешнего мира, невмешательство в личную жизнь и многое другое».

ФИРМЕННЫЕ НОВОСТИ

ЛЭК сдается по полной

В канун нового года компания «ЛЭК» начала сдавать госкомиссии построенные дома. Уже сдан новый корпус жилого комплекса «Бельведер» – при подписании акта приемки госкомиссия отметила отличное состояние объекта и приняла дом без замечаний. В ближайшие дни рабочие комиссии пройдут в первом кирпично–монолитном корпусе ЖК «Северное сияние», в панельном доме на пересечении улиц Орджоникидзе и Космонавтов, в первом панельном и кирпично–монолитном корпусах ЖК «Золотая долина», в доме на улице Ткачей. До конца года все здания будут сданы в эксплуатацию.

Архив залили бетоном

Завершены бетонные работы на строительстве комплекса зданий Российского государственного исторического архива (РГИА) в Санкт–Петербурге. Поставки материала для возведения здания осуществляло ОАО «Объединение 45». Здания для РГИА в основном выполнены из бетона, и в плане представляют из себя замкнутый треугольник, включающий восьмизатяжный корпус хранилища, круглое здание читального зала и вытянутые корпуса для размещения лабораторий и иных архивных служб. Площадь будущего уникального архивного комплекса составляет около 60 тыс. кв. метров, всего на его строительство было поставлено более 20 тыс. куб. метров бетонных и растворных смесей, что по стоимости превышает \$1,7 млн. По словам коммерческого директора ОАО «Объединение 45» Сергея Янкина, при строительстве особо важных элементов зданий архивохранилища использовался бетон с добавлением фибры. Такой бетон применяется в исключительных случаях и способен обеспечить повышенную прочность объекта. Всего же при строительстве зданий РГИА использовалось 35 различных модификаций бетонных и растворных смесей. «Технологической особенностью строительства здания РГИА стало то, что по проекту подача всего объема товарного бетона проводилась с помощью автобетононасосов. «Объединение 45» – единственное предприятие в городе, располагающее необходимым для этого количеством техники», – сообщил инженер отдела снабжения ЗАО «Логос» (заказчика строительства) Сергей Михеев. Полное завершение строительства комплекса для РГИА планируется на конец 2005 года. Заказчиком работ выступает Управление делами Президента РФ, генеральным подрядчиком строительства – московское ЗАО «Инжиниринговая компания «Трансстрой», чьи функции в Санкт–Петербурге выполняет ЗАО «Логос». Комплекс расположен по адресу: Заневский проспект, дом 36. Общая стоимость строительства РГИА составит 3,2 млрд рублей.

Полистиролбетонные стены

На Гатчинском домостроительном комбинате приступил к работе новый цех по выпуску наружных стеновых панелей с применением полистиролбетона. Проектная мощность цеха – 80 тыс. кв. метров жилья. Первое здание промбазы комбината получило с появлением цеха вторую жизнь: произведен ремонт кровли, демонтировано старое оборудование, установлены новые технологические линии, модернизировано бетоносмесительное отделение. Выход цеха на проектную мощность планируется осуществить к 1 апреля 2005 года. Первую экспериментальную панель с применением полистиролбетона Гатчинский ДСК выпустил в конце декабря прошлого года. Пилотным проектом стал наружный контур нового двухсекционного пятиэтажного жилого дома, который строится на въезде в Гатчину по заказу отдела капитального строительства администрации МО «Город Гатчина». Все эти месяцы шла напряженная работа по отработке технологических режимов, испытанию новых изделий, исследованию их качества. «Поиск и внедрение новых технологий – неотъемлемая часть работы предприятия, стремящегося сохранить ведущие позиции на рынке крупнопанельного строительства в регионе», – считает генеральный директор ЗАО «Гатчинский ДСК» Виктор Курлов. Технология изготовления наружного контура с применением полистиролбетона имеет ряд преимуществ. Во–первых, она позволяет без особых затрат менять габаритные размеры, конфигурацию наружных стен и привязку оконных проемов, применять различные виды отделки. Во–вторых, материал, из которого изготовлены панели, обладает низкой теплопроводностью, хорошей морозостойкостью и долговечностью.

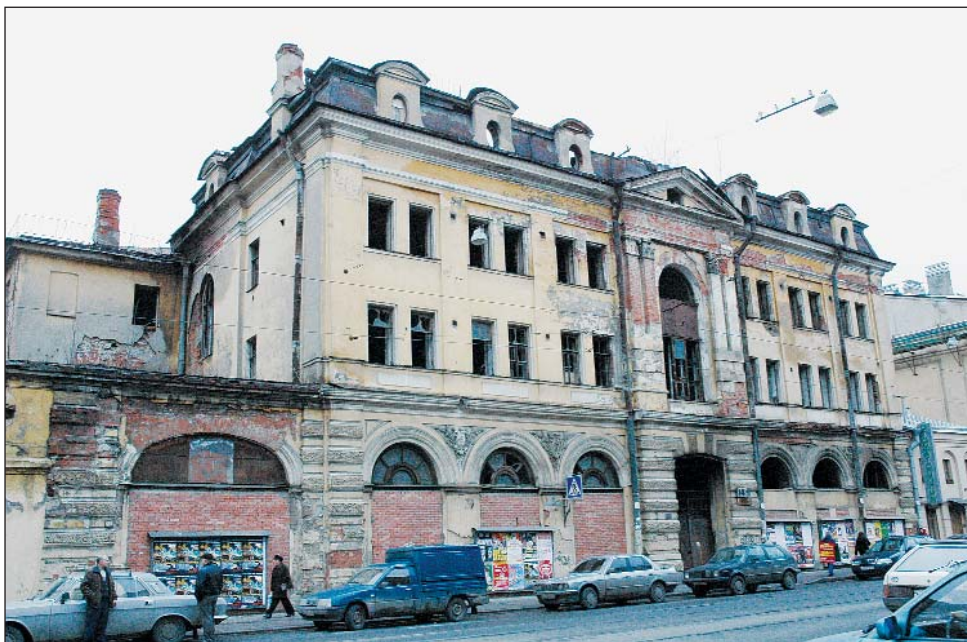
МЕЛИКОНПОЛАР удвоил развитие

В течение 2004 года система предприятий строительной индустрии МЕЛИКОНПОЛАР вложила в свое развитие 88,3 млн рублей. Реализация инвестиционной программы осуществлялась в первую очередь за счет использования схем лизингового кредитования. По такой схеме было приобретено оборудование по производству товарного бетона, упаковочные машины, 14 единиц автотехники: цементовоз, бетононасос CIFA (Италия), фронтальный погрузчик Volvo (Швеция) и 10 автобетоносмесителей на базе шасси МАЗ. Их стоимость составила 74,1 млн рублей – 84 процента от общей суммы инвестиций. Лизингодателями выступили фирмы ООО «Глобус–Лизинг» и ООО «ВФС Восток». «Мы по достоинству оценили преимущества использования лизинга: приемлемые процентные ставки, возможность заключения сделки на небольшой период, отсутствие необходимости передачи оборудования в залог и многое другое, – отмечает генеральный директор МЕЛИКОНПОЛАР Роман Андрианов, – поэтому взяли этот современный финансовый инструмент на вооружение нашей компании».

Новые продажи

Росгосстрах открыл в Выборгском районе Петербурга новый офис продаж. Он расположен на проспекте Мориса Тореза. В новом офисе можно приобрести полисы обязательного страхования автогражданской ответственности (ОСАГО), полисы страхования каско «РОСГОССТРАХ АВТО «ЗАЩИТА», полисы страхования от несчастных случаев «РОСГОССТРАХ ТАЛИСМАН» и полисы страхования имущества «РГС – ЭКСПРЕСС «КВАРТИРА». Новый офис продаж расположен в густонаселенном районе. Автолюбителям, которые живут в Озерках или на проспекте Просвещения, будет удобно по дороге с работы заехать в наш офис и перезаключить договор ОСАГО с минимальной потерей времени. В декабре, когда основная масса клиентов обращается в страховые компании с намерением переоформить полис на следующий год, оперативность в оформлении страховых полисов особенно актуальна», – говорит Олег Киселев, заместитель генерального директора компании Росгосстрах на Северо–Западе. Всего в Петербурге открыто более 200 точек продаж полисов Росгосстраха. По итогам работы за 9 месяцев 2004 года Росгосстрах в Северо–Западном регионе выплатил по ОСАГО свыше 448 млн рублей (из них 171 млн рублей – по Санкт–Петербургу и Ленобласти). Средний уровень выплат за девять месяцев 2004 года составил 41 процент. Всего за 2004 год Росгосстрах заключил 663 675 договоров ОСАГО. Из них 162 783 – в Санкт–Петербурге и Ленинградской области.

Новая жизнь старой бани



Здание бывших бань Макарова на улице Некрасова будет передано для реконструкции под спортивно-оздоровительный комплекс. По просьбе местных жителей в новом здании выделят помещения и для общедоступной бани. Инвестиции в проект составят примерно \$6–8 млн.

Здание бань на бывшей Басейной улице было возведено в начале XX века по проекту архитектора Сюзора. Бани Макарова знамениты тем, что в них часто навещались представители литературной общности Санкт-Петербурга, в 1913 году здесь была открыта школа плавания, при бассейне находился душ, салон для чтения газет, буфет и парикмахерская. Долгое время в здании размещалась городская баня, которая была закрыта в 1992 году из-за плохого технического состояния здания. С тех пор там неоднократно случались пожары, дворовая территория превратилась в помойку. Здание было внесено в реестр государственности КУТИ, планировалось, что оно будет реконструировано под банный комплекс. Однако инвестора найти не удалось, и два года назад объект по адресу: улица Некрасова, дом 14А вошел в «гостиничный список».

Продолжение темы

На этом этапе интерес к зданию, а вернее к участку, проявило ООО «Управляющая компания «Фонд имущества ПСБ». Сначала инвестор собирался провести реконструкцию под торгово-офисный комплекс со встроенной автостоянкой, но встретил сопротивление со стороны местных

жителей, которые высказались за продолжение на этом месте «банной темы». Она стала еще более актуальной для жителей Центрального района в связи с закрытием бани в доме 1 по улице Чайковского. Инвестор пошел навстречу народному мнению и выделил площади для устройства бани, однако выяснилось, что по существующим нормативам баня не может соседствовать с торгово-офисными помещениями.

В итоге будет построен спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-клубом, оздоровительным и медико-восстановительным центром, тренажерным залом, сауной и т.д. Для устройства банного комплекса, доступного для населения района будет выделено 400 кв. метров.

Сквозной проход

Как сообщил главный архитектор проекта Валерий Кулаченков («Студия 44»), сегодня здание находится в аварийном состоянии: конструкции перекрытий, лестниц, внутренние стены требуют частичной или полной замены; поперечные наружные стены здания по переулку Баскова отсутствуют вовсе, перекрытия опираются на стены соседних домов, что из-за неравномерной нагрузки привело к образованию трещин; у здания нет кровли – она была утрачена в ре-

зультате пожара. По требованию КГИОП будет сохранен исторический фасад здания по улице Некрасова (он замыкает перспективу улицы Чехова), остальная часть здания будет разобрана. Новую часть возведут в прежних габаритах, сохранится и историческая объемно-планировочная структура (сквозной проход по оси здания через прямоугольный двор, который разрешено преобразовать в атриум). На первом этаже разместятся две стоянки для автомобилей на 30 мест, въезды запроектированы с Баскова переулка. Кроме этого получено согласие ГИБДД на устройство временных стоянок напротив комплекса на Басковом переулке. По центральной продольной оси здания предусмотрен сквозной двухсветный проход для посетителей центра, по обе стороны которого будут построены входы в спортивно-оздоровительный комплекс с вестибюлями и лифтовыми холлами. На каждом этаже будут устроены бары-буфеты.

Атриум за фасадом

На втором этаже здания разместится основной торговый зал, общая площадь помещений торговли составит чуть более 1600 кв. метров. Атриум, находящийся в центре торгового зала, перекроют стеклянным фонарем на уровне третьего этажа. Третий, четвертый и пятый этажи предназначены для размещения спортивно-оздоровительного комплекса, его площадь составит около 4 тыс. кв. метров. Спортивные залы будут находиться на третьем этаже, высота потолков здесь составит 4,8 метра (по нор-

мативу). Под оздоровительный центр с процедурными кабинетами выделен пятый этаж. Банный комплекс займет помещения на третьем и четвертом этажах со стороны Баскова переулка. От других помещений он будет отделен капитальной стеной. В составе банного комплекса предусмотрены четыре блока, рассчитанные на шесть–восемь человек, «раздевалка», камеры сухого жара, душевые и комнаты отдыха. Как сообщил заместитель генерального директора ООО «Управляющая компания «Фонд имущества ПСБ» Владимир Улерьянов, «здесь возможно размещение саун, а также «классической» бани с парильной и мыльной». Инвестора обязали рассмотреть пожелание местных жителей, высказанное ими на общественных слушаниях инвестиционного предложения, о некотором увеличении площади банного комплекса за счет других помещений.

Выше второго этажа здание будет сужаться уступами-террасами, что позволит избежать ухудшения инсоляции квартир стоящих рядом домов. Жители прилегающего к объекту двухэтажного жилого дома предложили инвестору подумать о включении их здания в проект с расселением восьми квартир. Эта инициатива не вызвала особого энтузиазма у представителя инвестора. Он обязался обследовать техническое состояние фундаментов и стен стоящих рядом домов и в случае необходимости выполнить их укрепление, а также сделать косметический ремонт лестничных клеток зданий, примыкающих к общим брандмауэрам.

Среди есенинских берез

В Выборгском районе на месте объекта незавершенного строительства будет возведен многофункциональный жилой комплекс. Администрация района попросила застройщика «завершить формирование квартала».

В квартале 29А Шувалово–Озерки построят «многофункциональный жилой комплекс с объектами нежилых назначений». Сейчас на участке, предназначенном под строительство, размещается недостроенный объект – здание Высшей школы милиции. Под нужды ГУВД рядом с общежитием этого ведомства было зарезервировано «пятно» под застройку, но в начале 90-х годов бюджетное финансирование проекта было остановлено. Еще в 1994 году «Проектный институт №1» подготовил предпроектные предложения по строительству жилого комплекса. Теперь он будет реализован с незначительными изменениями. Заказчиком строительства выступает МВД РФ ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области, застройщиком – ЗАО «М-Индустрия». Корректировку градостроительной документации в границах квартала проводило ОАО «ЛенНИИпроект». Застройщиком учтены все изменения по застройке квартала, включая расчет его обеспеченности социально-бытовой инфраструктурой и нормы инсоляции стоящих рядом с комплексом и предполагаемых к строительству домов.

Участок расположен в «красных» линиях проспектов Луначарского и Энгельса, улиц Есенина и Сикейроса. Жилой комплекс будет состоять из пяти отдельно стоящих корпусов. Корпус 1–А будет иметь 12–17 этажей, здесь разместятся 375 квартир, корпус 2–А – 9–25 этажей (556 квартир), корпус 4–А – 12–25 этажей (397 квартир), корпус 4–А – 20–25 этажей (550 квартир), корпус 5–А займет фитнес-клуб. Первые этажи зданий будут оборудованы под магазины, предприятия соцульбыта. Планируется построить две подземные автостоянки на 124 и 84 автомобиля, открытые автостоянки в границах отведенного участка смогут вместить до 570 машин.

На территории комплекса построят детские игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, детский сад, планируется разбить газоны, посадить деревья и кустарники. Будут введены в строй три трансформаторные подстанции, переложены тепловые сети, проходящие по улице Есенина.

Как сообщил представитель заказчика – главный инженер Олег Косарев – ГУВД будет передано около 200 квартир в будущих домах, а также выплачена компенсация за снос недостроенного объекта. На общественных слушаниях инвестиционного предложения местные жители попросили представителей ЗАО «М-Индустрия» благоустроить улицу Есенина и сделать так, чтобы ее вид гармонировал с присвоенным ей именем. Например, высадить березы или клены и даже установить небольшой памятник поэту. Начальник отдела инвестиций и строительства администрации Выборгского района Марина Горбачева, предложила застройщику присмотреться к площадке рядом с детской поликлиникой.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

крупная строительная компания
ИЩЕТ СОИНВЕСТОРА
для реализации проектов в области
жилищного строительства в области
949-2240

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

Дорогое — дорожает, дешевое — нет

В сентябре продолжился рост цен на дорогие коттеджи в Ленинградской области. Дома средней ценовой категории, продающиеся за \$20–\$60 тыс. вообще стали дефицитом. А вот увеличение стоимости дешевого загородного жилья, предлагаемого к продаже за \$5–\$10 тыс. остановилось.

На протяжении I–III кварталов 2004 года ситуация в различных секторах загородного жилья развивается по-разному. Растут цены на дорогие загородные резиденции. В этом сегменте наблюдается рост как спроса, так и предложения. В разной стадии готовности находится около 30 девелоперских проектов по обустройству коттеджных поселков и малоэтажных жилых комплексов («Рай в шалаше», «Высокие ели», «Солнечный берег», «Приморье», «Красное озеро», массив «Южный», «Мельничный Ручей», «Ждановские озера» и др.). «Пригородные» девелоперы начинают создавать консорциумы, чтобы сообща решать проблемы инфраструктуры (дороги, электрические сети, подстанции). Недавно такой консорциум создан для освоения нескольких зон в «золотом треугольнике» (Репино – Ленинское – Комарово). Специалисты отмечают начало «сплошного освоения» северного и северо-западного направлений: зоны до Сестрорецка и Токсова. Застройка в этих районах неизбежно будет смешанной, с постепенным понижением этажности. Также востребованными будут территории, прилегающие к Пушкину, Павловску.

По более дешевым объектам, продающимся по \$20–60 тыс. наблюдается дефицит качественного предложения. Покупатели не хотят серьезно рассматривать дома 1960–1970-х годов, которые предлагаются в этой ценовой нише. Недостаток же более современных строений становится все более острым, и ситуация в ближайшие годы, по-видимому, не изменится. Домов в этом ценовом сегменте возводится мало, а если что и строится, то исключительно «для себя»: инвесторы и активизировавшиеся на загородном

рынке строительные компании не торопятся осваивать этот сектор и предпочитают снимать сливки, работая с более дорогими объектами. Цены на постройки нижней ценовой категории, т. н. эконом-класса, практически не меняются.

Мода на дерево

Специалисты рынка отмечают, что в последнее время резко вырос спрос на деревянные дома, несмотря на их дороговизну. В компании «ПетроСтиль», работающей в этом секторе, отмечают, что количество обращений в фирму в 2004 году по сравнению с предыдущим годом выросло на 50 процентов. Специалисты связывают это с модой на дерево. Стоимость комплекта из клееного бруса финского производства для сбора «коробки» дома составляет от 600 EURO за кв. метр. Но если клиенты предпочитают дом, построенный «под ключ», цена кв. метра вырастает до 2 тыс. EURO. Стоимость домов попроще, возведенных по традиционным технологиям – от \$500 за кв. метр.

Кирпич по-прежнему любим дачниками, и по цене он не уступает дереву. В то же время на загородный рынок выходят новые материалы и технологии: газобетон, монолит, газосиликат и др.

Земля дорожает быстрее домов

Как отмечает большинство специалистов, земельные участки в Ленинградской области дорожают быстрее, чем строения. Например, в поселке Комарово был установлен очередной рекорд земельного рынка: 20 соток в «Академгородке» были проданы за \$500 тыс.

В октябре 2004 года средняя стоимость на зе-



мельные участки за сотку в Ленинградской области увеличилась до отметки в \$1288,85, что на 47,26 пунктов выше, чем в сентябре 2004 года. Значительный рост стоимости за сотку на земельные участки наблюдался в Курортном, Петродворцовом и Всеволожском районах города и области. Незначительное снижение средней стоимости земельных участков наблюдалось в Приозерском, Ломоносовском районах Ленинградской области.

В Пушкине и Павловске стоимость участков за сотку достигает отметки от \$2,5 тыс. до \$10 тыс. (цена зависит от многих факторов). В Курортном районе покупатели земельных участков платят до \$40 тыс. за сотку, если участок расположен близко к заливу и имеет все городские коммуникации. В Сестрорецке стоимость земельных участков составляет от \$10 тыс. до \$35 тыс. за сотку. В основном выставляются элитные участки с видом на озеро или рядом с Финским заливом.

В Приозерском районе предпочтение отдается таким районам, как Токсово, Сосново и Лосево. Стоимость в этих районах составляет от \$400 до \$2600 за сотку. В Пушкинском районе наибольшим спросом у покупателей пользуется район Александровская, а в Гатчинском районе – Сиверская и Карташевская.

Значительный рост стоимости наблюдался на элитные участки. В Петергофе за землю с видом на залив предлагают от \$3 тыс. до \$12 тыс. за сотку.

Аналитики загородного рынка считают, что неуклонный рост цен на рынке земельных участков в Ленинградской области продлится еще несколько лет. По оценкам специалистов, с прошлого года земля в наиболее интересных местах подорожала вдвое, в зонах похуже и подальше – в полтора раза.

Участники рынка отмечают, что в последние полгода началась активная покупка больших земельных массивов: от 5 до 60 га и более. Приобретаются фермерские хозяйства, земельные пай у колхозников.

Специалисты утверждают, что цены на землю могли бы стабилизироваться, если бы на продажу были выставлены «замороженные» участки. В Ленинградской области немало земли, вовремя приватизированной близкими к власти людьми. Оценить количество таких земельных участков специалисты агентств недвижимости не берутся, но говорят, что такой земли «очень много». Однако пока хозяева не торопятся выставлять ее на продажу.

По данным ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» (www.estimation.ru)

1925 2005

ЛЕННИПРОЕКТ

80

Крупнейший научно-исследовательский и проектный институт по жилищному и гражданскому строительству

ЛЕННИПРОЕКТ

- Разработка градостроительных программ;
- Комплексное проектирование всех типов жилых и общественных зданий;
- Реконструкция и благоустройство садов и парков

197046, Санкт-Петербург, Троицкая пл., д. 3.
Тел. (812)233-28-56; факс: 233-24-08.
E-mail: total@lenproekt.com; www.lenproekt.com

Санкт-Петербургский

Строительный

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

НА РАДИО

RADIO ROKS

102'FM

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

Лиц. на осуществление радиовещания
РВ N7271 от 12.05.2003

АВТОРАДИО

FM 88.4

Каждый понедельник в 21.30
передача «Полный абзац»

Лиц. осуществление радиовещания
РВ N7352 от 04.06.2003

СТРОЙЭКСПРЕСС

новости строительного комплекса

Информационно-аналитическая программа о строителях и для строителей

Смотрите каждую субботу в 13.15 на Региональном Телевидении

более 2,5 лет в эфире

www.se-tv.ru

Информационная поддержка

Строительный

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Лиц. Минпечати РФ № 7404 от 20.06.2003

БИОЭКОЛОГИЯ

СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ

МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

Наши клиенты:

- ЗАО «ЛенСпецСМУ»
- ЗАО «Строймонтаж»
- АОЗТ «Промонит»
- 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

ООО «БИОЭКОЛОГИЯ»

WWW.TUALET.SPB.RU

MARKET-BIOES@SP.RU

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

Автобусу – большое плавание

В следующем сезоне по рекам и каналам Петербурга отправятся в большое плавание водные автобусы. Об этом заявил на прошлой неделе директор некоммерческого партнерства «Городской водный туристско-экскурсионный автобус Санкт-Петербурга» Дмитрий Беленовский.

Напомним: проект «Городской водный туристско-экскурсионный автобус Санкт-Петербурга» разработан по инициативе и поддержке Комитета по туризму и развитию курортов, специалистами СПб ГУ «Городской туристско-информационный центр», Балтийского международного института туризма, основных прогулочно-экскурсионных судоходных компаний города и Ассоциации владельцев пассажирских судов Петербурга. Изначально планировалось, что суда вместимостью до 60 человек будут курсировать по расписанию главным образом по водным артериям центральной части города.

Основные цели проекта – создание достойной альтернативы пассажирскому транспорту, движение которого затруднено из-за перегруженности сухопутных магистралей, а также экскурсионное обслуживание. Последняя перспектива представляется весьма реальной: с борта теплохода открываются прекрасные виды на архитектурные ансамбли Северной столицы. Сойти на берег можно в любом месте, где имеется причальное сооружение, однако за персональную швартовку в дополнение к цене билета (150–200 рублей) придется заплатить еще 30.

Проект, задуманный к реализации минувшим летом, стартует в полном объеме лишь в навигацию 2005 года. Причина, по мнению участников партнерства –

несогласованность действий водников и мостовиков. Так, в текущем году запустить все пять автобусных маршрутов помешали ремонты ряда малых мостов – Певческого и Старо-Никольского. Идеологи проекта сетуют, в частности, на то, что при составлении графиков ремонта мостов и набережных, чистки и углубления рек и каналов не учитываются потребности экскурсионного сервиса. В числе прочих подводных камней – деятельность нелегализованных перевозчиков. С целью пресечения водного пиратства предложено ужесточить контроль за конкурирующими фирмами вплоть до создания штрафстоянок для незаконно промысляющих плавсредств.

Тем не менее, в 2004 году на судах НП «Городской водный туристско-экскурсионный автобус» перевезено 45 тыс. человек. Кроме того, перевозчики не преминули похвастаться постоянной клиентурой – некоторые жители Петербурга охотно ездят на водных автобусах на работу. «Если в следующем году будут работать все пять маршрутов, то пассажиропоток может увеличиться вдвое», – заявил Дмитрий Беленовский. В будущем водные пути планируется состыковать с наземными экскурсионными туристскими маршрутами, например с проектом «Пешеходные зоны».



Формальный повод к войне

Через два года в Петербурге не останется ни одного остановочного павильона, оснащенного торговым модулем. Такое решение принято на одном из последних заседаний городского правительства. Ад-ресную программу поэтапной замены павильонов на новые типовые утвердят до 1 апреля 2005 года.

Тактика и стратегия войны с ларьками на остановках нашли свое отражение в постановлении Правительства Санкт-Петербурга «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта». Как сообщает пресс-служба городского правительства, принятие постановления вызвано необходимостью сохранения архитектурного облика города. Основные претензии к павильонам сформулированы следующим образом: там мало места для удобства ожидания пассажирами, отсутствует социально-ориентирующая информация. Как показывает практика, в торговых модулях на остановках часто нарушаются правила торговли, вокруг них наблюдается грязь и антисанитарные условия содержания территории.

По словам председателя Комитета печати и взаимодействию со СМИ Аллы Маниловой, в настоящее время в городе насчитывается 4 тыс. остановок, из которых только 16 процентов более-менее соответствуют эстетическим требованиям. На 1 тыс. 531 остановке павильоны ожидания совмещены с торговыми модулями. На 168 остановках города установлены старые ржавые металлоконструкции, «уродующие городскую среду».

В целях скорейшей ликвидации остановочных ларьков администрация районов и КГА предписано прекратить выдачу разрешений на монтаж павильонов, не имеющих стационарной торговой площади и не имеющих инженерных коммуникаций. КУГИ рекомендовано не продлевать более чем на шесть месяцев договоры аренды земельных участков, используемых под павильоны, совмещенные с объектами мелкорозничной торговли. По окончании договоров аренды владельцам торговых точек будут предоставляться другие места для организации торговли.

Согласно постановлению, до 1 января 2005 года должен быть проведен мониторинг соответствия действующей торговой сети реальному потребительскому спросу населения. Впрочем, не дожидаясь результатов мониторинга, городские власти уже сегодня заявляют, что Петербург не нуждается в торговых площадях подобного рода, зато испытывает острую потребность в комфортабельных остановочных павильонах. Взамен точек розничной торговли сами павильоны будут оснащаться рекламоносителями. Таким образом, у пассажиров, томящихся на остановках, будет возможность знакомиться лишь с названиями товаров и продуктов вместо реального ассортимента.

К сказанному добавим, что курс на ликвидацию остановок с торговым уклоном – лишь часть направленной борьбы с мелкой розницей, которую ведет официальный Петербург. Так, в числе мер, в целесообразности которых можно усомниться – демонтаж торговой зоны у станции метро «Горьковская», мешавшей движению пешеходов. Здесь после вывоза старых ларьков место их прежней дислокации тут же заняли газонные ограды, ширина же пешеходного прохода осталась прежней...

P.S.

Когда верстался номер, стало известно, что за работников остановочной торговли вступился некий Комитет по защите экономических и социальных интересов малого бизнеса в сфере розничной торговли Петербурга. В ближайшее время Комитет намерен своими силами провести митинг у стен Смольного. Кроме того, Комитетом принято обращение к Правительству Санкт-Петербурга с призывом «прекратить наступление на малый бизнес» и направлено соответствующее письмо Президенту Владимиру Путину.

Плати и проезжай

Реализация многих проектов в области транспортного строительства Петербурга тормозится по причине отсутствия закона о концессиях. К такому выводу пришли участники круглого стола, обсуждавшие на прошлой неделе перспективы частно-государственного партнерства в дорожной отрасли.

Связь понятий «концессия» и «частно-государственное партнерство» в отрасли дорожного строительства особых разъяснений не требует. Изрядно запущенная отечественная транспортная инфраструктура требует немалых финансовых вливаний. В то же время инвесторы явно не торопятся вложить деньги в одну из двух российских бед. Причина ясна: отсутствие каких-либо гарантий на возврат средств в обозримом будущем. Положение могли бы исправить платные дороги: увы, у закона о концессиях трудная и долгая судьба. Вот уже несколько лет он находится на обстоятельном рассмотрении в Государственной думе, в то время как органы власти лихорадочно ищут недостающие на ту или иную стройку деньги за рубежом и не только. Здесь акулы капитализма, разумеется, своего не упустят. В итоге мы отдаем немалый кредитный процент своим и чужим финансовым институтам, расплачиваясь тем самым за нерасторопность парламентариев.

Как считает руководитель ЗАО «ПО «Возрождение» Игорь Букато, особенно дорого такая практика обходится при работе с иностранными кредитами. Поясним: использование капиталистических денег требует создания компаний-операторов, расходов на содержание аппарата и прочих трат. Пример тому – комплексное благоустройство Невского

проспекта. Как свидетельствует Игорь Букато, являющийся главой генподрядной организации, Европейский банком было отпущено денег на весь Невский, однако хватило только до Фонтанки. Остальные же ушли на процедурные расходы...

Впрочем, Невский проспект все равно не сделаешь платным. Другое дело – Западный скоростной диаметр, будущая главная широтная магистраль Петербурга. В свое время под проект, при немалых усилиях ЗАО «ПО «Возрождение», могло быть открыто финансирование по английской кредитной линии в размере \$600 млн. Сумма немалая при общей цене вопроса в \$1,5 млрд. Однако в последний момент осторожный инвестор отказался от участия в проекте все по той же причине – отсутствию закона о платных дорогах.

Еще один пример печальной судьбы несостоявшегося частно-государственного партнерства – КАД. Как рассказывает заместитель председателя Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Олег Кашенко, проект изначально включал платные участки. Были и инвесторы: в свое время в ЗАО «КАД» вошли более 40 подрядных организаций – мостовых, дорожных, финансовых. Кстати, именно задуманной платной структуре уже построенные участки дороги обязаны сложными развязками – они проектиро-

вались, в том числе, под удобство сбора пошлины. Перевод проекта на бюджетное финансирование фактически похоронил идею. Но любопытно, что сегодня хорошо забытое старое вновь приходит на ум. Так, недавно к мысли сделать отрезки КАД платными вернулся глава Минтранса Игорь Левитин, сделавший ряд публичных заявлений на эту тему.

Петербургичи готовы сделать шаг навстречу полезной инициативе. По признанию Олега Кашенко, в городе существуют уже сформулированные предложения по применению частно-государственного партнерства. Это строительство подземных переходов с коммерческим использованием площадей и даже названного моста. Да и в самом Росавтодоре есть отдел платных дорог, где вопрос находится на изучении. Увы, на сегодня факты таковы: из-за недостаточного и неритмичного финансирования отрасли дорожники не вылезают из кредиторки. Еще бы: остановить стройку куда дороже, нежели платить процент. Между тем средства в буквальном смысле слова лежат под ногами, или, вернее, под колесами.

Интересно, что понятие «финансовая концессия», не требующее радикальных реформаций законодательства, действует в России и Петербурге достаточно успешно. Один из ярких примеров – строительство Юго-Западных очистных сооружений, во многом вездущее на средства северных соседей. Тут интерес инвесторов понятен – любым путем остановить движение наших сточных вод к их берегам. Уместны ли подобные пиковые ситуации в дорожной отрасли – еще вопрос. Наверное, более простой путь – принять, наконец, закон о концессиях. Сложно? Но можно.



СПРАВКА

Ларьки, встроенные в остановочные павильоны, появились в Петербурге в 1995 году в связи с нехваткой торговых площадей. Из 2033 павильонов более половины совмещены с торговыми модулями и только 685 (как мало!) оснащены рекламоносителями. На 804 остановках вообще нет павильонов. В 2005 году будет установлено 404 павильона на остановках, где их до сих пор не было, и заменено 415 существующих павильонов. В 2006 году предполагается установить еще 400 павильонов и заменить 630 действующих. В 2007 году будут заменены 333 существующих павильона.

ИСТИНА В СТЕНЕ

Стены наших домов могут быть не только каменными, но и стеклянными

В настоящее время все большую популярность приобретают стены из нетрадиционных материалов. Впрочем, говорят, что «новое – это давно забытое старое». Речь идет о материале, который во всем мире был безумно популярным у архитекторов в конце 50-х – начале 60-х годов прошлого века. Итак, стеклоблоки.



Начнем с кратких технических характеристик. ГОСТ 9272–81 гласит, что стеклоблоки – это «изделия с герметически закрытой полостью, образованной в результате соединения двух отпрессованных стеклянных пластин (половинок-полублоков)». Каждая половинка изготовлена из толстого стекла (6–7 миллиметров). По форме стеклянный блок действительно похож на кирпич, только внутри этот «кирпич» полый. Воздух, находящийся внутри стеклоблока, придает этому материалу прекрасные тепло- и звукоизоляционные свойства.

Поверхность такого «кирпича» может быть гладкой, рифленой, прозрачной, матовой и даже цветной. Чаще всего сегодня встречаются стеклоблоки толщиной от 7,5 до 10 сантиметров. Вес одного стеклянного «кирпичика» – от 2,5 до 4,3 килограмма. Как правило, стеклоблоки имеют форму куба или параллелепипеда. Стандартные размеры современных стеклоблоков – 19х19х8 сантиметров или 24х24х8 сантиметра. Кроме того, стеклоблоки бывают еще треугольными, угловыми (для отделки углов, колонн и т.д.) и даже круглыми.

Стеклоблоки взяли все самое лучшее от своих «родителей» – кирпичей. Мало того, они пошли дальше своих «предков». С одной стороны, стеклоблоки (особенно бесцветные) так же хорошо, как стекло, пропускают свет. С другой – стеклоблоки не такой хрупкий матери-

ал, как стекло. Поэтому из них можно возводить изящные внутренние перегородки и даже фасады зданий. Только в этом случае нужно взять полупрозрачные стеклоблоки. Но что особенно ценно, такую стенку, в отличие от кирпичной или гипсокартонной, не надо штукатурить, красить, оклеивать обоями. За ней легко ухаживать: помыл – и все.

А теперь нужно понять, что же такое современные стеклоблоки и какие еще качества есть у этого несправедливо забытого строительного материала? Чем же они так хороши?

Высокая прочность. Стены, сделанные из стеклоблоков, выдерживают значительные перепады температуры (от –40 до +50 градусов Цельсия). Они очень прочные – им нипочем даже легкое землетрясение. Чтобы разбить стеклоблок, нужно постараться, взяв для этого предмет потяжелее, например кувалду. Это касается стеклоблоков из обыкновенного толстого стекла. А что уж говорить о пуленепробиваемых! Есть и такие. Правда, на нашем рынке они пока редкость.

Хорошая термо- и звукоизоляция. Воздушное пространство внутри стеклоблока отлично сохраняет тепло. За рубежом, кстати, давно поняли, что стеклоблоки – прекрасный энергосберегающий строительный материал, и всю его используют. К тому же стеклоблоки – неплохой звукоизолятор. Кстати, их

шумопоглощающие свойства примерно такие же, как у кирпичной стены аналогичной толщины. Специалисты проверяли: если построить две одинаковые стенки – одну из кирпичей, другую из стеклоблоков – то они «гасят» уличный шум примерно одинаково.

Негорючесть. Одно из самых замечательных свойств стеклоблоков – они не горят. Или, как говорят пожарные, не поддерживают горение. Мало того, стена из стеклоблоков в случае пожара остается целехонкой (не трескается и не расплавляется) более 60 минут. Наверное, еще и поэтому этот материал так активно используют для возведения стен в помещениях, к которым предъявляются серьезные требования в отношении пожаробезопасности, например в цехах предприятий химической промышленности.

Светотехнические свойства. Следуя терминологии специалистов, можно сказать, что стеклоблоки бывают светопрозрачными (с гладкой поверхностью лицевых стенок), светорассеивающими и светоуправляющими (этими эффектами обычно обладают стеклоблоки с рифлеными поверхностями). Так что, выбирая цвет, фактуру и рисунок стеклоблоков, нужно четко представлять, где и для чего они вам будут служить.

Стеклоблоки используются в основном для строительства несущих стен (внешних и внутренних). Внешние стены из стеклянных «кирпичей» незаменимы на заводах, фабриках и других предприятиях, где требуется много света, но при этом нельзя поставить обычные окна в рамах. Стеклоблоками выкладывают проемы на лестничных площадках – тоже удобно и практично (труднее разбить, чем обычное стекло, а свет дают).

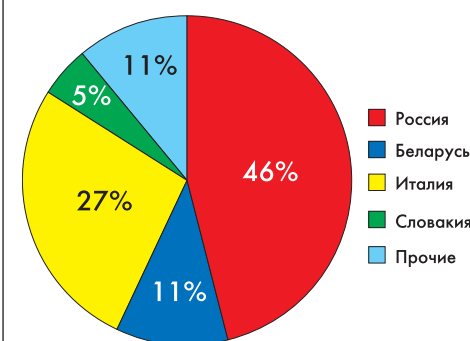
Сейчас на российском рынке представлены стеклоблоки производства России, Белоруссии, Чехии, Германии и Италии.

Самые простые и неказистые стеклоблоки изготавливают в Белоруссии, на заводе в Гродно. Эти «кирпичи» как раз того самого «бутылочного» цвета. Размер – 194х194х98 миллиметров, два типа орнаментов – ромбики и мелкие цветочки с дугами.

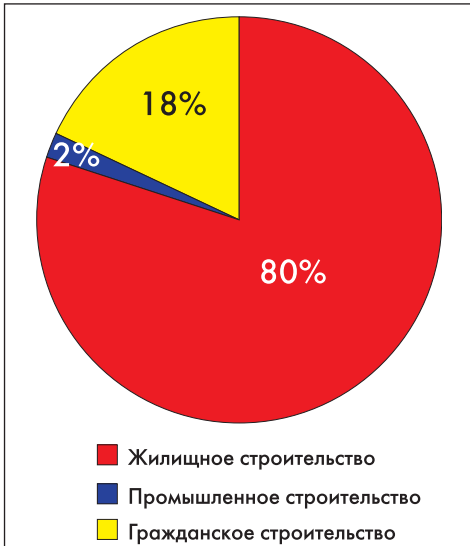
Чуть лучше обстоят дела с российскими стеклоблоками, которые делают в Брянской области. Они бесцветные, прозрачные. Ассортимент узоров побогаче. Кроме стандартного размера (194х194х98 миллиметров), в Брянске производят стеклоблоки толщиной 78 миллиметров. Они лишь немного уступают по своим шумо- и теплоизоляционным свойствам сородичам «потолще», зато позволяют немного сэкономить пространство внутри помещения.

Импортные стеклоблоки выгодно отличаются от отечественной продукции. В первую очередь – богатым выбором цветов и оттенков, разнообразием фактур и рисунков, разными размерами и формами. Например, стеклоблоки чешской фирмы «ВитраБлок» (VitraBlok). Широкий

Доля стран-производителей стеновых материалов на строительном рынке Санкт-Петербурга в 2004 году (в %)



Потребности в основных стеновых материалах в Санкт-Петербурге



выбор орнаментов и цветов: от бесцветных и бледных до насыщенных – зеленых, красных, синих, желтых. Кстати, яркие цвета, не очень востребованные за границей, пользуются большим успехом у наших покупателей. Видно, наши соотечественники соскучились по красочной жизни. Можно сказать однозначно: в целом чешские «стеклянные кирпичи» – качественный и сравнительно недорогой материал. По соотношению цены и качества чешские стеклоблоки – оптимальный вариант для тех, кто хочет, чтобы было красиво, но не очень дорого.

Если уж вы решили создать в своем доме нечто необычное, неповторимое, стоит приобрести эксклюзивные стеклоблоки-витражи итальянской фирмы «Когир Гласс» (Cogir Glass). Конечно, это будет несколько дороговато, но зато потрясающе красиво. На эти стеклоблоки в процессе производства наносят, или правильнее сказать «насыпают», рисунок из мельчайших шариков цветного стекла. Из таких стеклоблоков можно выкладывать целые панно с изображениями птиц, животных, пейзажей, абстрактных рисунков и т.д.

И все-таки одни из самых добротных и качественных, по мнению профессионалов, – немецкие стеклоблоки. Мало того, что они тоже знамениты своей красотой, так к тому же у них не «скачут» размеры, что очень важно при монтаже. На нашем рынке широко представлена продукция таких фирм, как «Век» (Weck) и «Соларис» (Solaris).



ПОЛИУРЕТАНОВЫЕ И ЭПОКСИДНЫЕ ПОКРЫТИЯ

- СКЛАДЫ
- ПАРКИНГ
- ТОРГОВЫЕ ЗАЛЫ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЦЕХА

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

PolyKreps – ПОЛИМЕРНОЕ РЕШЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОЛОВ

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



«МИР КОНСТРУКЦИЙ»

предлагает:

ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ КОНСТРУКЦИИ

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

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЗАКАЗАМ ИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО И ИМПОРТНОГО АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ

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

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

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

Дерево хорошо, а сайдинг – лучше

Испокон веков считалось, что строить и отделывать дома лучше всего из дерева. Благодаря своим полезным свойствам дерево завоевало большую популярность, чем такие материалы, как камень и кирпич.

Когда заходит разговор о том, кто что выбрал бы, имея он на то возможность, обычно все сходится на одном: нет ничего лучше деревянного дома. Зимой в нем тепло, летом прохладно, нормальный уровень влажности воздуха, дышится легко.

Рассмотрим преимущества применения в строительстве именно дерева.

	дерево	камень	кирпич
Стойкость к атмосферным воздействиям	****	*****	***
Теплоемкость	*****	***	****
Звукопоглощаемость	*****	**	***
Звуконепроницаемость	*****	***	****
Стоимость	**	*****	***
Сложность в установке	***	*****	****

Из этой таблицы видно, что дерево превосходит остальные материалы по разным характеристикам. Но чтоб оно сохранило свой привлекательный вид его надо обрабатывать, хотя бы раз в три года.

Однако развитие технологий позволило создать более долговечный и дешевый материал. Это винил, точнее поливинилхлорид (ПВХ). Его великопепная стойкость, технологичность, химическая инертность привели к широкому распространению. Из него изготавливаются панели для обшивки фасадов, получившие название виниловый сайдинг.

Виниловый сайдинг представляет собой отформованные из поливинилхлорида панели толщиной около одного миллиметра, имитирующие дощатую обшивку внахлест. Фактура поверхности чаще всего имитирует дерево. Краситель вносится в массу материала до формования.

Наступило время биоконструкций

В настоящее время рынок сэндвич-панелей расширяется в геометрической прогрессии, но при этом усложняются правила игры на нем. Заказчик требует большие объемы в сжатые сроки, постоянное качество и длительные сроки эксплуатации. Таким образом, будущее рынка сэндвич-панелей за компаниями, обладающими современными высокопроизводительными технологическими линиями.

Самая «продвинутая» на сегодняшний день технологическая линия производства австралийской компании Hilleng от всех остальных отличается беспрецедентной производительностью. При полной загрузке завод может выпускать до 1 млн кв. метров сэндвич-панелей в год. Производство полностью автоматизировано, все процессы управляются компьютером. Таким образом, влияние «человеческого фактора» сведено к минимуму. Линия является на сегодня самой совершенной линией по производству сэндвич-панелей в мире. В ней сплелись отточенные за 30 лет технологии и последние компьютерные достижения. Полным циклом производства управляет один квалифицированный оператор.

Российские производители в качестве внешнего декоративного покрытия сэндвич-панелей традиционно используют полиэстер. Несомненным плюсом этого материала является низкая цена, однако его огромный минус – низкая устойчивость к коррозии и быстрая потеря оригинального цвета панели. Именно поэтому в данном случае используется в производстве сэндвич-панелей декоративное покрытие PVF2 (поливинилдифторид), либо Пурал. PVF2 – материал, содержащий 80 процентов поливинилдифторида и 20 процентов акрила. Прочное полимерное покрытие выдерживает мороз до –60 градусов Цельсия и не теряет своих свойств при температуре до +120 градусов Цельсия. Наиболее устойчив к УФ-излучению, практически не выцветает, имеет красивый блеск. По сравнению с другими покрытиями является наиболее дорогостоящим, обладает высокой стойкостью к агрессивным средам и к механическому повреждению. PVF2 имеет чрезвычайно богатую цветовую палитру, может быть с глянцевой или матовой поверхностью, а также с металлическим оттенком в серебристых или медных тонах. Пурал – это новый тип полимерного покрытия на полиуретановой основе, мо-

дифицированной полиамидом. Материал имеет хорошую химическую устойчивость, выдерживает солнечное излучение, высокие температуры и большие суточные температурные перепады. Толщина покрытия составляет 50 микрон. Покрытия не теряют свою цветовую гамму более 10 лет даже при самых жестких условиях эксплуатации.

На сегодняшний день выпускается два класса панелей: класс «Стандарт» и класс «Буккер». «Стандарт» – это панели для объектов, к которым не предъявляются особые требования по характеристикам исходных материалов. «Буккер» же предназначен для строительства элитных объектов. Эти панели особенно востребованы при возведении крупных торговых и развлекательных комплексов, стильных автосалонов, когда предъявляются повышенные требования к эксплуатационным характеристикам и внешнему декоративному виду. Панели класса «Буккер» имеют более совершенные технические характеристики. В готовом объекте их можно узнать по внешней отделке цвета металл или хамелеон. Кстати, эти покрытия являются одной из последних разработок концерна Rautaruukki.

новости

Гатчинские стены

На Гатчинском домостроительном комбинате приступил к работе новый цех по выпуску наружных стеновых панелей с применением полистиролбетона. Проектная мощность цеха №3 – 80 тыс. кв. метров жилья. Выход цеха на проектную мощность планируется осуществить к 1 апреля 2005 года. Первую экспериментальную панель с применением полистиролбетона Гатчинский ДСК выпустил в конце декабря прошлого года. Пилотным проектом стал наружный контур нового двухсекционного пятиэтажного жилого дома, который строится на въезде в Гатчину по заказу отдела капитального строительства администрации МО «Город Гатчина». Все эти месяцы шла напряженная работа по отработке технологических режимов, испытанию новых изделий, исследованию их качества. «Поиск и внедрение новых технологий – неотъемлемая часть работы предприятия, стремящегося сохранить ведущие позиции на рынке крупнопанельного строительства в регионе», – считает генеральный директор ЗАО «Гатчинский ДСК» Виктор Курлов. Технология изготовления наружного контура с применением полистиролбетона имеет ряд преимуществ. Во-первых, она позволяет без особых затрат менять габаритные размеры, конфигурацию наружных стен и привязку оконных проемов, применять различные виды отделки. Во-вторых, материал, из которого изготовлены панели, обладает низкой теплопроводностью, хорошей морозостойкостью и долговечностью. В дальнейшем новые панели комбината будут применяться и на других строительных объектах Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Картонка австралийская

Уходящий 2004 год в Австралии был официально объявлен годом построения благоприятной окружающей среды (Year of the Built Environment), и в рамках этого начинания множество людей разрабатывает и представляет публике свои проекты – ветряные электростанции, безотходные технологии или, к примеру, «дружественные к окружающей среде» дома. На минувшей неделе в Сиднее проходила выставка «Дома будущего», открытая в рамках Year of the Built Environment. На ней людям и было предложено жить в картонном доме. Правда, не постоянно жить, а временно. Но от этой идея не становится менее интересной. Картонный дом – это проект известного австралийского архитектора Петера Стачбери, разработанный в сотрудничестве со специалистами университета Сиднея. Основной строительный материал – картонные листы различной толщины и различного состава. Есть еще немного деталей из полимеров. А в качестве покрытия для крыши используется высокоплотный полиэтилен (HDPE). Из него же выполнена ванна и баки-накопители дождевой воды под полом (они же придают конструкции дополнительную устойчивость). Все вместе собирается вручную, причем детали соединяются застежками-липучками. Навыков здесь нужно не больше, чем при сборке мебели IKEA. Авторы проекта полагают, что такой коттедж – легкий (в виде «конструктора» его можно перевезти на небольшом грузовике), сравнительно дешевый для загородного дома Австралии (\$35 тыс.) и более-менее многообразный (легко разбирается для последующего использования где-нибудь в другом месте) – окажется хорошим решением в ряде ситуаций. Например, когда потенциальный покупатель «картонки» только строит свой полноценный дом, и ему нужно временно пожить на загородном участке, когда человек хочет провести отпуск вдали от цивилизации, но в относительно комфортных условиях, а также в других похожих случаях. 12-вольтовая система освещения подключается к автомобилю и небольшим солнечным панелям на крыше. Кстати, в этой конструкции 85 процентов деталей выполнены из переработанного вторсырья, а при утилизации самого дома может быть переработано почти 100 процентов его «живого» веса. Еще один экологический момент: выбрав картонный дом вместо обычного быстровозводимого и легкого коттеджа из пиломатериалов, покупатель спасает 39 деревьев. Так что проект прекрасно вписывается в идеологию «экологического года в Австралии».

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Андрей Ходкевич, технический директор фирмы «Бел-Ка»:

– В настоящее время, на мой взгляд, одной из самых важнейших задач является улучшение теплозащитных свойств стеновых конструкций. В связи с необходимостью бережного расходования топливно-энергетических ресурсов повышаются требования к тепловому сопротивлению ограждений, поэтому я бы выделил следующие способы повышения сопротивления теплопередаче современных стеновых материалов:

- увеличение толщины ограждений (но это приводит к повышению их материалоёмкости);
- снижение насыпной плотности заполнителей, используемых для изготовления стеновых блоков и панелей;
- применение многослойных ограждающих конструкций, включающих конструкционные и теплозащитные слои (один из перспективных способов благодаря

развитию производства новых строительных материалов);

- поризация легкобетонной смеси (требует высокой культуры производства и наличия воздухововлекаемых добавок);
- использование в качестве заполнителя эффективных материалов типа пенополистирола и перлита;
- применение крупнопористого бетона.

Все перечисленные способы активно применяются в современном строительстве, которое требует создания все новых и новых высокопрочных и легких строительных изделий и конструкций (особенно для малоэтажного строительства). Изготовление этих изделий и конструкций тесно связано с применением новых легких материалов и обработкой их специальной структуры, основанной на возросших требованиях к теплозащитным свойствам ограждающих конструкций, а также к тепловому режиму жилища.

К преимуществам таких конструкций можно отнести: улучшенные теплотехнические характеристики, облегченность, низкую трудоемкость при их изготовлении.

Использование современных строительных материалов позволяет не только отлично сохранять тепло в доме, но и защищать от шума, огня.

Имея опыт применения современных стеновых конструкций, уже отмечено, что значительно экономится время при монтаже стен, нет необходимости сооружать тяжелые фундаменты, а по уровню энергосбережения стеновые конструкции соответствуют всем современным требованиям, что способствует значительному сокращению затрат на топливно-энергетические ресурсы. Может быть, стоимость этих материалов покажется высокой, но за счет вышеперечисленных преимуществ сокращается срок окупаемости постро-

енных домов. Вложив деньги в теплые стены один раз, вы больше не будете беспокоиться о потерях тепла в доме, и вам не придется отапливать улицу в холодное время года.

Блоки газобетонные – ячеистые, необычайно легкие, прочные (с течением времени прочность увеличивается). Они имеют повышенное сопротивление теплопередаче благодаря пористой структуре и специальным добавкам. Используются в малоэтажном строительстве (до трех этажей) в качестве перегородок.

Блоки стеновые, пустотные, бетонные, изготовленные методом полусухого вибропрессования. Выпускаются различной структуры и назначения. При использовании блоков снижается нагрузка на фундамент в два раза. Благодаря своей структуре, обладают повышенным сопротивлением теплопередаче. Они используются в гражданском и малоэтажном строительстве, а также для перегородок и облицовки.

Арболитные блоки легче кирпича, боятся влаги, поэтому требуется наружная облицовка стен. По своим теплоизоляционным характеристикам превосходят кирпич. Используются в основном для одно-, двухэтажного строительства.

ТСП (термоструктурные панели) изготавливаются из вязкого полистирола методом вспенивания, армируются металлическим каркасом. Обладают высокой прочностью, сопротивляемостью нагрузкам. Использование ТСП позволяет потреблять значительно меньше энергии для отопления, чем, например, в кирпичном доме.

Деревопанели с утеплителем – при изготовлении используется опилкобетон на известковом связующем, что обеспечивает защиту от сырости, плесени. Благодаря своему составу, деревопанели также обладают весьма высокими теплоизоляционными свойствами.

Лица необщим выраженьем...



Городские власти в борьбе за чистоту формы и «правильность» городского пространства, пытаются создать некую общую «униформу», так называемый единый архитектурный стандарт. Против этого единообразия выступают организаторы выставки «РецERVация», открытой в Доме архитекторов.

Совместная выставка берлинских и петербургских архитекторов посвящена киоскам и закусным в мегаполисе. Немецкие урбано-анархисты привезли инсталляции, фотографии и видеофильмы, призванные продемонстрировать проблему этих малых архитектурных форм. Они готовы и хотят diskutieren. «Оговорюсь сразу, – замечает архитектор и организатор выставки Денис Шикалов, – мы не подозревали о существовании в Санкт-Петербурге вопроса о сносе «магазинов одного шага». Это вышло случайно. Устраивая эту экспозицию, мы преследовали другую цель – выступить против стерильного решения архитектурного пространства. По нашему мнению, сохранение лотков, киосков и прочих подобных объектов – это многообразная и сложная тема, к осознанию которой люди пока не готовы. Может быть, эта совместная работа европейских и российских архитекторов и художников заставит задуматься...».

Как сказано в контексте выставки, «киоски, закусные, ларьки и лотки – явление интернациональное». Они, разумеется, отличаются особенностями товара, разнообразием блюд национальной кухни, эстетическими склонностями владельцев, его, извините, чистоплотностью и пр. Это непременно отражается на внешнем облике временной или постоянной постройки. Именно они, по мнению организаторов выставки, создают на улицах особую, часто самобытную атмосферу, на которую горожане по привычке не обращают внимания.

Помимо Дениса Шикалова, участие в выставке приняли доцент кафедры градостроительства СПбГАСУ Павел Лошаков, преподаватель Дортмунской школы дизайна архи-

КСТАТИ
Городское правительство в очередной раз объявило войну ларькам (см. стр. 21) А может быть действительно Россия, и вот теперь наш город зря пытаются ухватиться за подол убегающей «прогрессивной» Европы?

тектор Бригитт Хампель, берлинский фотограф Кристоф Букштанон. Их авторские инсталляции охватывают более 100 объектов Петербурга и Берлина.

Почему взяты эти города? Что касается Петербурга, то он является еще одной столицей – «ларечной», и это, как считают художники, как раз хорошо. В Берлине около тысячи ларьков, есть они и в других городах Европы, но гораздо меньше. Практически везде их вытеснили типичные и однообразные большие конструкции из стекла и стали. Этот процесс, видимо, обусловлен, чисто экономическими причинами: монстры-гипермаркеты выгоднее торговым монополистам. Однако специфические, собственные черты городов, обладающих в прошлом определенным историческим и культурным потенциалом, смываются: сегодня все крупные города начинают превращаться в стандартные бизнес-центры, со временем становясь унылыми «близнецами-братьями».

Остановить этот губительный процесс могут, по мнению специалистов, эти последние островки «народной архитектуры» – ларечки, киоски и лотки, которые, как ни странно, являются культурным слоем любого большого города и поистине незаменимы в формировании «здорового городского ландшафта».

ТАМАРА СНЕГИРЕВА

ВАКАНСИИ		ВАКАНСИИ
ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
ЗАО «Торус»	Начальник отдела по технадзору жилищного строительства. В/о, опыт работы не менее 5 лет Главный инженер службы заказчика. В/о, опыт работы не менее 3 лет	(812) 234-52-66 info@torus-spb.ru
ЗАО «ДСК-3» 	Главный инженер проекта Архитекторы Инженеры строительной лаборатории	184-47-69, 184-23-01 e-mail: plotnikov@vipmail.ru
ЗАО «Петроинвест»	Инженер по технадзору. В/о, опыт работы не менее 3 лет Главный инженер службы заказчика. В/о, опыт работы не менее 3 лет	108-88-91, факс 108-78-33 Надежда

Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:	
Владимир Кузьмич Иноземцев, генеральный директор ООО «Подземстройреконструкция», 13.12.1953	
Галина Николаевна Саркинен, директор ООО «Строймодуль», 13.12.1971	
Олег Ярославович Корчак, генеральный директор ЗАО «Бестъ», 14.12.1962	
Виктор Николаевич Тюкшин, генеральный директор ОСАО «Ингосстрах Северо-Запад», 15.12.1949	
Олег Николаевич Мальцев, директор филиала «Ункомтех-Нева» ЗАО «ТПК «Ункомтех», 15.12.1964	
Владимир Николаевич Бобин, председатель правления ОАО «Балтинвестбанк», 18.12.1968	

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

СПОРТИВНЫЕ ВЕСТИ

Он еще и джентльмен

Лауреатом приза «Честная игра», учрежденного газетами «Комсомольская правда» и «Советский спорт», признан футболист ФК «Зенит» Александр Кержаков. На церемонии вручения приза он получит черный смокинг «Джентльмена года». Кроме Кержакова, кандидатами на приз были Виктор Оношко, Дмитрий Сычев, Дмитрий Лоськов и Андрей Каряка. Ранее «Джентльменами года» признавались Федор Черенков, Омар Тетрадзе, Сергей Андреев, Андрей Тихонов, Дмитрий Аленичев, Олег Веретенников, Алексей Смертин, Егор Титов, Руслан Нигматуллин, Сергей Семак и Дмитрий Булыкин.

«Динамо» побеждает греков...

Баскетбольный клуб «Динамо» Санкт-Петербурга провел на паркете Дворца спорта «Юбилейный» шестой матч в рамках Евролиги ФИБА. Соперник петербуржцев, греческий «Ираклис», до этого матча одержал лишь две победы при четырех поражениях. Тем не менее, практически весь матч греческая команда сражалась с «Динамо» на равных. Перед заключительной десятиминуткой преимущество «Динамо» составляло всего одно очко. Однако на последнюю четверть сил у греков не хватило: динамовцы недолго «играли с огнем» и за пять минут создали весьма комфортную разницу в счете – 87:75. Лучшими в «Динамо» стали: Блонталь, набравший 21 очко, Веремеенко – 18 + 8 подборов, МакКартти – 18 + 7 подборов, Стефанссон – 17.

...а «Спартак» самарцев

Сразу за динамовцами на площадку Дворца спорта вышли баскетболисты «Спартак». Старейший петербургский баскетбольный клуб встречался с самарской командой ЦСК ВВС. Разница в классе игроков предыдущего матча и отчетного была значительна. Однако своя интрига в игре все же была. Клубы также очень долго шли «ноздря в ноздрю» и вновь лишь в последней четверти одна из команд добила значительного преимущества над соперником. К счастью для петербургских поклонников баскетбола этой командой стал «Спартак». Евгений Кисурин, практически не набравший за все время до этого очков, неожиданно «взорвался». Два трехочковых, три двухочковых плюс реализованный штрафной бросок – таков вклад этого игрока в общую копилку в последней четверти. «Спартак» со счетом 85:76 одержал вторую победу в сезоне и показал, что его рано списывать из числа команд, претендующих на выход «плей-офф». Лучшими в «Спартаке» стали Кисурин – 15, Брэггс – 14 + 8 подборов, Цыпачев – 12.

Очередное в очередном

Петербургский хоккейный клуб СКА в очередном матче чемпионата России по хоккею потерпел очередное поражение. В Нижнекамске армейцы уступили прямому конкуренту за путевку в «плей-офф» – «Нефтехимику». Ворота СКА защищал Мезин. После этого поражения СКА отстает от восьмью места (гарантирующего место в «плей-офф») на шесть очков.

«Нулевой» БСК

В очередном матче чемпионата России по хоккею с мячом петербургская команда БСК встретила в Оренбурге с местным «Локомотивом». Наши хоккеисты надеялись избавиться от «нуля» в графе «победы». Однако хозяева, выиграв со счетом 4:1, не позволили петербургской команде набрать первые очки.

Десятая «Надежда»

Десятый «Кубок Надежды» – благотворительный турнир сотрудников петербургских и московских СМИ по баскетболу – состоится 18 декабря в Петербурге, во Дворце спорта «Юбилейный». Цель турнира – ежегодный сбор средств семьям петербургских журналистов, которые пропали без вести или ушли из жизни в последние годы. Впервые «Кубок Надежды» прошел осенью 1995 года, через полгода после того, как в Чечне пропали без вести корреспонденты газеты «Невское время» Феликс Титов и Максим Шабалин. Пропасть и отправившийся на их поиски Сергей Иванов. В третий раз за все годы проведения турнира в Петербург прибудет команда из Москвы. В первых двух состязаниях столицу представляли журналисты печатных масс-медиа. Теперь настала пора телевизионщиков. На арену «Юбилейного» выйдут «звезды» спортивных каналов НТВ+ Дмитрий Гороненко, Михаил Решетов, Виктор Набутов, Сергей Шаумов и Андрей Беляев. Соперниками москвичей станут спортивные журналисты Петербурга, сотрудники Кабельного телевидения СПб и команда «Лиги журналистов» (многократный победитель соревнований). Впервые в качестве спонсора «Кубка Надежды» выступило ОАО «Газпром-Медиа».



Спартакиада СШО

Дворцовые шахматы

В минувшее воскресенье сильнейшие шахматисты строительного комплекса на уровне сборных команд встретились в знаменитом шахматном клубе Дворца пионеров. В результате первое и второе места завоевали строители ЗАО «Арсенал-Недвижимость» и ЗАО «Метробетон». На третьем производственники ЗАО «СМУ-2», четвертыми стали физкультурники ЗАО «ДСК-3». Замкнули пятерку лучших шахматисты сборной ЗАО «НПО «Керамика», в составе которой успешно играл генеральный директор Сергей Бегоулев. В личном разряде победителями стали Виктор Ананьев, главный инженер ЗАО «Арсенал-Недвижимость» и консультант по экономике Юлия Громова (ЗАО «СМУ-2»).

Победителям и призерам были вручены ценные призы, причем специальными призами отмечены сильнейшие на второй и третьей досках. Ими стали Александр Павлов, начальник цеха ЗАО «Метробетон» и Владимир Маньков (ЗАО «ДСК-3»).

Соревнования по шахматам проводились в программе спартакиады «За труд и долголетие», которую организовали Союз строительных объединений и организация, совместно с Комитетом профсоюзов строителей. Уже состоялись соревнования по бильярду, настольному теннису, пулевой стрельбе. Впереди лыжные гонки и VIP-турнир по горным лыжам на трассах поселка Коровицыно.



Группа компаний «УИМП»: заслуженный успех



Все начиналось с аренды

А началось все в 1991 году с аренды производственных цехов завода ЛОЭЗ (поселок Металлострой). Именно здесь начался выпуск первых металлоконструкций. С течением времени стало ясно, что для дальнейшего развития бизнеса необходимо расширение профиля компании. Тогда в его рамках были образованы проектное бюро и строительно-монтажное управление. В 1998–2001 годах компания «УИМП» проинвестировала строительство завода по производству металлоконструкций. На нем выполняется полный цикл необходимых работ: от заготовки, сборки и сварки металла до дробеструйки и покраски. Собственный заводской автопарк осуществляет перевозки для всех структур холдинга. Техника обслуживается на собственной ремонтной базе. Производительность предприятия составляет сегодня порядка 500 тонн в месяц. И это не предел. Завод продолжает расширяться за счет строительства новых цехов, а оборудование систематически модернизируется. В итоге, на сегодняшний день, «УИМП» занимает второе место по объему производства строительных металлоконструкций в Петербурге.

Слагаемые успеха

Сегодня в структуру холдинга, помимо завода, входят строительно-монтажное управление ООО «УИМП Строй», проектная организация ООО «УИМП Проект» и ООО «УИМП Инжиниринг», выполняющие функции генподрядчика. Все эти компании являются самостоятельными юридическими лицами.

В СМУ ООО «УИМП Строй» работает более 100 высококвалифицированных специалистов, способных выполнять монтажные работы любой сложности.

А ООО «УИМП Проект» осуществляет свою деятельность с применением самых современных компьютерных технологий, обеспечивающих вариативные проработки и оптимизацию объемно-планировочных и инженерно-технологических решений.

При проектировании учитываются и специфика объекта, и особенности места застройки. Соответственно, принимаются правительные и дизайнерские решения, способствующие коммерческому успеху объекта. В проектах применяются энергосберегающие, экологически чистые технологии, материалы и сертифицированное оборудование.

ООО «УИМП Инжиниринг» выполняет функции заказчика, генподрядчика и ведет все основные строительные объекты, где необходим полный цикл работ.

Благодаря такой структуре холдинга, компания «ведет» каждый объект от начала проектирования до его сдачи госкомиссии, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы, а также инженерное наполнение объекта и благоустройство прилегающей террито-

Рынок строительства быстровозводимых зданий и сооружений с применением легких металлических конструкций переживает сегодня настоящий бум. Один за другим в городе появляются новые гипермаркеты («О'Кей», «Лента», «Патерсон» и т.д.), станции техобслуживания, автосалоны, производственные и складские комплексы. Пионером этого рынка можно по праву назвать строительный холдинг «УИМП», являющийся сегодня одним из лидеров этого направления в Петербурге.



рии. В зависимости от специфики каждого конкретного объекта и пожеланий заказчика, «УИМП» может выступать в качестве подрядчика в производстве и монтаже металлоконструкций, выполнении работ по железобетону, устройству полов, кровель, ограждающих конструкций и осуществлении отделочных работ. Главная бизнес-идея фирмы – избавить заказчика от функций застройщика, предлагая все инжиниринговые услуги по выбору площадки, подготовке исходно-разрешительной документации, проектно-изыскательским работам и согласованию проектов в органах надзора.

От АЗС до терминалов

Основным направлением деятельности холдинга является строительство быстровозводимых зданий и сооружений, торговых комплексов, станций техобслуживания, автозаправочных станций, производственных цехов и складских комплексов. Заслуженно высокая репутация фирмы обеспечивает ее большим объемом заказов. Одновременно в работе находятся порядка 30 объектов различной сложности.

За 13,5 лет своей деятельности «УИМП» достиг впечатляющих успехов и выполнил работы на целом ряде крупных значимых объектов.

Всего холдингом построено более двух тысяч объектов различного назначения: от небольших магазинов, СТО и АЗС до крупных торговых центров, производственных цехов и складских комплексов. В их числе – торговые комплексы «Адамант», «Элис» и «Стройинвест», два гипермаркета «О'Кей» (у станции метро «Озерки» и на проспекте Маршала Жукова), мебельные магазины «Бубен», центры по продаже и обслуживанию автомобилей «Ауди» (на проспектах Стачек и Медиков) и «Фольксваген» (на Московском проспекте), металлоконструкции для комплекса сооружений нефтяного терминала NESTE (в городе Ломоносове), комплекс бытовых сооружений для нефтяного терминала в Приморске, промышленные здания для ОАО «Ленгазспецстрой», ООО «Трест Коксохиммонтаж», АО «Полиграфмаш», АО «Лендорстрой», ООО «Мортранс» и многие другие объекты.

Деятельность холдинга «УИМП» не ограничивается только Санкт-Петербургом и Ленинградской областью. Так, с его участием построено более 50 автозаправочных станций в Башкортостане (для АМК «Башнефть»), а также АЗС в Оренбурге, Екатеринбурге, Минеральных водах и целом ряде других российских городов. Построен торговый комплекс в Хан-

ты-Мансийске и реконструирован завод «Мултон» в городе Щелково Московской области. Все это свидетельствует о высокой оценке профессионализма предприятий холдинга.

Большие планы

Что касается объектов, находящихся на сегодняшний день в работе, то их перечень также впечатляет. Так, «УИМП» принимает участие в строительстве завода по производству консервов «Аллер Петфуд» (Всеволожский район Ленинградской области), многофункционального автоцентра «Мультимоторс» на улице Савушкина (по заказу «Евросиб»), таможенного терминально-складского комплекса в промзоне «Предпортовая», двух АЗС «Татнефть» (на пересечении Выборгского и Горского шоссе и улицы Народная и проспекта Большевиков) и АЗС «Лукойл» в Сестрорецке, торгового комплекса в Пскове и завода по производству мебели (площадь 24 тыс. кв. метров) в Великом Новгороде. В стадии проектирования и согласования находятся торговые комплексы «О'Кей» (площадь 18 тыс. кв. метров) и «Пятерочка» (площадь 12 тыс. кв. метров), а также целый ряд других объектов.

Спектр поставляемых на рынок изделий практически неограничен, более того, предприятие постоянно расширяет свои возможности, приобретая новое современное оборудование и осваивая перспективные технологии. Поточный метод изготовления строительных конструкций позволяет существенно увеличить объемы их производства и снизить себестоимость работ. Минимальный срок монтажа объектов обеспечивает поставку конструкций на стройплощадку максимально укрупненными блоками при стопроцентной их заводской готовности. Благодаря этому, например, срок монтажа АЗС не превышает двух месяцев.

За годы своей деятельности компания «УИМП» приобрела устойчивые деловые связи со многими предприятиями, которые сегодня привлекаются в качестве подрядчиков и обеспечивают выполнение земляных работ, больших объемов монолитного железобетона и свай, магистральных сетей ВК и электроснабжения, выполняют устройство котельных, сантехнические и электромонтажные работы, а также дорожные работы и работы по благоустройству.

В итоге, сегодня группа компаний «УИМП» является одним из лидеров на рынке производства легких металлических конструкций и строительства с их применением. Продуманный комплексный подход к организации бизнеса, грамотный подбор высококвалифицированного персонала, высокая ответственность при выполнении заказов – все это обеспечило успех холдинга. Впрочем, «УИМП» не намерен останавливаться на достигнутом. В его планах – организация собственной архитектурной мастерской для создания оригинальных проектов, запуск новых производств и выход на зарубежный рынок.

СПбЗНИИПИ о проблемах теплосбережения и долговечности наружных ограждений

Важнейшей задачей энергосбережения во вновь строящихся и реконструируемых жилых зданиях является снижение затрат тепла на отопление. Наряду с другими факторами, большую роль играет повышение теплозащитных качеств ограждающих конструкций, т.е. доведение приведенного сопротивления теплопередаче до нормативных величин, согласно ТСН 23–340–2003 СПб «Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий. Нормативы по энергопотреблению и теплозащите» ведут к экономии энергоресурсов. Поэтому встает вопрос выбора строительных материалов, позволяющих сделать конструкции наружных ограждений не только долговечными, но и теплосберегающими.

Как показывает практика, требуемое сопротивление теплопередаче наружных стен, равное 3,08 м² °С/Вт, исходя из предписывающего подхода ТСН 23–340–2003, С/Вт можно обеспечить применением мягких утеплителей – минваты, пенополистирола, пенополиуретана. Однако стабильность их свойств в климатических условиях России недостаточно изучена: по данным специалистов, она не превышает 30 лет. Нет данных по их межкапитальным ремонтным срокам. Нет единых, утвержденных методик испытаний их на стойкость к различным эксплуатационным воздействиям.

Отсутствует остро необходимый нормативный документ, разделяющий здания по капитальности, этажности и долговечности наружных стен. Такая градация существовала ранее в СНиП на ограждающие конструкции, но в 1971 году была отменена в связи с планируемым введением ее в теплотехнический СНиП. Этого не было сделано, одновременно эту градацию исключили и из СНиП на проектирование жилых, административных и других отапливаемых зданий.

Конструкции стен, выполненных из керамических материалов, как показывает многовековая практика, отличаются долговечностью; в течение всего срока эксплуатации они практически не теряют своих теплотехнических свойств. Однако применение однослойных конструкций, выполненных только из керамических изделий, оказывается экономически не оправданным из-за обязательно большой толщины стен (около 1,5 метров), обеспечивающей нормативно определенный теплофизический режим в жилище. Как известно, толщина однослойной стены из керамического пустотного кирпича в два-три раза превышает толщину многослойных.

Несмотря на большую, в отличие от многослойной, толщину стены, преимущество однослойной стены является предсказуемость свойств за значительный период. При комбинации основного материала стены с эффективным утеплителем, который располагается внутри стены в виде вкладышей или слоя, такой предсказуемости нет. Долговечность многослойной стены будет лимитироваться долговечностью утеплителя. Большая неопределенность есть в отношении допустимых нарушений технологии укладки утеплителя. Визуальный осмотр объектов, где укладывался утеплитель с нарушениями технологии, показывает значительные и быстрые нарушения целостности утепляющего слоя, появление пустых, воздушных пространств, «оседание» утеплителя, его срыв с креплений на стенах.



Применение в однослойной стене сверхпоризованного керамического кирпича, выпускаемого НПО «Керамика», с коэффициентом теплопроводности 0,26 Вт/м·°С, снижает толщину наружной стены до 0,76 метра. Этот материал экологичный (изготовлен из чистой кембрийской глины), прочный, удобный. Благодаря его микропористой структуре избыточная влажность внутри помещений впитывается в стену и по капиллярам выходит наружу, не разрушая сам материал. В суровых климатических условиях России вопрос качества и долговечности строительных материалов особенно актуален.

Теплозащитные качества и стоимость стен из кирпича, в отличие от возведенных с применением недолговечных утеплителей, будут оставаться на постоянном уровне 100–150 лет. Это подтверждается опытом эксплуатации кирпичных зданий, возведенных еще в дореволюционное время.

Известно, что теплопроводность материалов зависит от влажности. Согласно СП 23–101–2000 «Проектирование тепловой защиты зданий», коэффициенты теплопроводности материалов принимаются при условиях эксплуатации А и Б. Так, для кирпичной кладки для условий Б влажность составляет 2–4 процента. Однако исследования влажности кирпичной кладки, проведенные НИИСФ, показали, что эксплуатационная влажность кирпичной кладки составляет 1,4 процента. Для кирпичных стен это несоответствие приводит к неоправданному увеличению толщины стены на 10–12 сантиметров. Опираясь на выше перечисленные факты, специалисты, ученые нашего института провели ряд исследований по изучению интегрального воздействия многих причин, вызывающих теплопотери, и пришли к следующим выводам: неравнозначное повышение требований к теплоизоляционным свойствам стен не обеспе-



чивает предполагаемого уменьшения теплопотерь из-за значительного нелинейного и неравномерного влияния целого ряда факторов.

В разработанных в нашем институте изменениях и дополнениях к ТСН 23–340–2003 в приложении Д внесена таблица Д2 с примерами коэффициентов теплопроводности кирпичной кладки из керамических материалов, выпускаемых основными заводами нашего региона при влажности 1,4 процента, показатели которых значительно ниже, чем при влажности 2–4 процента.

Исходя из условий стратегического, за большой период времени, энергосбережения при возведении зданий, особенно капитальных со сроком службы 100 и более лет, необходимо отдавать предпочтение долговечным керамическим и легким эффективным бетонам с проведенными и предсказуемыми свойствами (газобетон, пенобетон, перлитобетон, полистиролбетон и др.). К сожалению, объективные результаты натурных испытаний теплозащитных качеств и их изменений за время эксплуатации зданий и долговечности наружных стен расходятся с интересами производителей.

Бюджетного финансирования таких исследований нет, а пора бы уже правительству города от увещаний и просьб перейти к системному финансированию научных исследований прикладного характера. Проведение натурных продолжительных обследований по установлению фактических теплозащитных качеств и долговечности наружных стен зданий в течение нескольких отопительных сезонов практически приостановлены. Только на основании таких исследований можно судить о реальной энергоэффективности эксплуатируемых зданий и соответствии фактических значений величин сопротивления теплопередаче наружных ограждений с расчетными, заложенными проектной организацией в энергетический паспорт.

www.lenzniep.spb.ru

Лиц. ГС–1–77–01–26–0–7825004672–008322–1 от 06.03.2003 Госстрой РФ

Не экономьте на обследовании здания при реконструкции и ремонте!

Что нужно сделать в первую очередь проектировщику, прежде чем он начнет работу над проектом реконструкции или капитального ремонта здания? На этот вопрос отвечает кандидат технических наук, директор фирмы «БЭСКИТ» Сергей Пичугин.

Перед тем как приступить к проектированию реконструкции или капитального ремонта, проектировщик должен знать, в каком состоянии находится объект. Истинное состояние объекта может быть выявлено только в ходе комплексного обследования, проведенного независимым экспертом и имеющим соответствующую квалификацию, опыт и лицензию.

Квалифицированное техническое заключение является предпроектным документом и основой для разработки проекта капитального ремонта или реконструкции.

Нередко проектировщики с целью экономии средств заказчика привлекают своих сотрудников для подготовки материалов экспертизы, что носит необъективный характер, так как при этом не может быть речи о независимости экспертизы. Минимая экономия средств заказчика наоборот может привести к увеличению стоимости строительных работ, а иногда и к трагедии, ведь обследование проводится специалистами, не имеющими достаточную квалификацию и опыт в этой области.

До начала проведения работ по реконструкции и капитальному ремонту необходимо получение объективного и независимого заключения о состоянии объекта. Главная цель проведения экспертизы – комплексное обследование здания, которое позволит сделать вывод о его состоянии и дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации. В соответствии с действующими нормативно-правовыми документами, экспертизу могут проводить организации, имеющие соответствующие лицензии. На обследование зданий, являющихся памятниками архитектуры, кроме этого необходимо иметь лицензию КГИОП, на обследование зданий опасных производственных объектов – лицензию Госгортехнадзора России.

За время своей эксплуатации здания могут претерпевать некоторые изменения – они могут перестраиваться, надстраиваться, переводиться, например, из жилого

фонда в нежилой, в результате чего нормативная нагрузка на перекрытия изменяется: например для жилых помещений временная нагрузка – 150 кг/кв. метр, а для офисов – 200–250 кг/кв. метр. В подобных случаях экспертизу необходимо провести проверочные расчеты строительных конструкций с учетом изменения нормативных нагрузок.

Эксперт проводит анализ результатов освидетельствования, испытания материалов, проверочных расчетов и формулирует выводы и рекомендации, обеспечивающие безопасную эксплуатацию зданий, правильное проведение капитального ремонта и реконструкции. В том случае, когда нужно выдать заключение о возможности надстройки какого-то объекта, специалист должен оценить общее состояние здания, просчитать все основные несущие конструкции на появление дополнительных нагрузок. Выводы о возможности надстройки должны быть обоснованы. Для выдачи заключения эксперт должен провести весь комплекс работ, в первую очередь, обследовать чердачные перекрытия, потому что нормативная нагрузка на них увеличивается с 70 до 200 кг/кв. метр, просчитать несущую способность стен и фундаментов. Оценить риски и сделать вывод о возможности устройства мансардного этажа может только квалифицированный специалист.

Сегодня в городе активно развивается уплотнительная застройка. Для проведения работ в этом направлении, в соответствии с действующими нормами и правилами, необходимо провести обследование зданий, находящихся в зоне возможного воздействия нового строительства. Экспертизу близлежащих зданий необходимо проводить по двум причинам. Во-первых, в этом заинтересованы сами инвесторы и строители. В случае экономии средств заказчика на обследование многие дефекты и повреждения могут быть не выявлены. Ущерб соседним зданиям может быть нанесен значительный, а это



Обследование Ростральных колонн ЗАО «БЭСКИТ» провело по заданию Дирекции транспортного строительства и разрешения КГИОП.

повлечет за собой огромные денежные затраты. В обследовании также заинтересованы напрямую жильцы домов, находящихся вблизи строящегося объекта. В случае конфликтных ситуаций они могут обратиться в суд только на основании результатов экспертизы, проведенной до начала строительства и доказать, что появившиеся повреждения связаны с началом и проведением строительства.

Санкт-Петербург – город памятников, большинство зданий и сооружений эксплуатируются давно и, к сожалению, не очень хорошо. Любое здание, как живой организм, болеет, и в процессе жизни испытывает разрушающее воздействие окружающей среды. Да и сами жители наносят зданиям много вреда: например, если не ремонтировать инженерные сети, здание рано или поздно придет в аварийное состояние.

Можно ли сэкономить на обследовании при ремонте (реконструкции)? Как сказал современный классик: «Можно! Если Вас не интересует результат».

■ ЗАО «БЭСКИТ» создано в январе 1993 г. как специализированная экспертная организация. «Визитной карточкой» ЗАО «БЭСКИТ» можно назвать объекты экспертизы: Александровскую колонну, Здания Сената и Синода, Ростральные колонны и сооружения Биржевой площади, Смольный собор, Арку Генерального штаба и Южный портик с атлантами Государственного Эрмитажа, здание СКК «Петербургский» и Дворец спорта «Юбилейный», Конюшенный корпус Константиновского дворца, Марининский дворец и Марининский театр.

■ ЗАО «БЭСКИТ» – первая экспертная организация в Санкт-Петербурге, получившая лицензию КГИОП на обследование состояния памятников истории и культуры.

■ Кредо «БЭСКИТ» – эксперт, как доктор, должен поставить диагноз и разработать рекомендации (рецепт) по обеспечению безопасной эксплуатации объекта экспертизы. Организация осознает ответственность за выданные заключения, так как за объектами экспертизы (зданиями и сооружениями) стоят люди, работающие или живущие на объектах экспертизы.

**Тел/факс 272 54 42, тел. 272 44 15
E-mail : beskit@aport.ru**



Лиц. ГС–2–78–02–26–0–7811015522–007140–2 от 1.03.2004 г. Госстрой РФ

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

**Член Союза строительных
объединений и организаций**

КПКГ «Новая Финансовая система»

Займы на строящееся жилье

Без ожидания, справок, поручителей.
Полный пакет страхования.
Рассрочка до 10 лет, от 5,8 % годовых.
Новогоднее предложение.
Тел.: 112-30-10, 008, 063

**«АРТКОМ» приглашает
на общественное обсуждение**

ООО «Артком» информирует о проведении общественного обсуждения
проекта по реконструкции зданий для организации бизнес-центра
по адресу:
Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 7, литеры А, Б.

В результате реконструкции зданий ООО «АРТКОМ» намерено открыть **новый бизнес-центр**,
полезной площадью 3 тыс. кв. метров и паркингом 25 машино-мест.
Ориентировочные сроки проектирования – 10.2004-01.2005.
Ориентировочные сроки реконструкции – 02.2005-09.2005.
Заказчик – ООО «АРТКОМ», СПб, Средний проспект В.О., дом 28/29, литера А, пом. 2311,
тел.: 449-14-00.
Проектировщик – ООО «Экостройпроект», СПб, В.О., 23 линия, дом 2, тел.: 320-49-52.

Общественное обсуждение состоится 21.12.2004 в 16.00 в помещении Муниципального совета
Владимирский округ по адресу: СПб, ул. Правды, 12, тел. 113-2788

Вопросы и предложения направлять по адресу и факсу:
197342, СПб, Белоостровская улица, 22, офис 311, факс: 449-14-04.

Лиц. А № 47М04/0099/Л ГУ Природных ресурсов и охраны окр. среды от 23.08.2004

**экологическая
лужба двух столиц**

На рынке с 1997 года.

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

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

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

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

ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ

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. № ГС-2-781-02-27-Б-7809026220-002123-1 от 17.04.03 Гострой Р.Ф.



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**

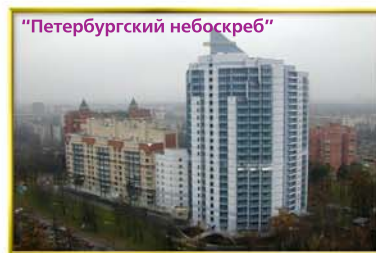


ул. Манчестерская, 10 корп. 2

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



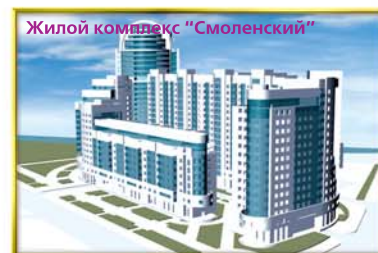
Жилой комплекс "Богатырский"

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?**



**ПРОДАЖА
КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ**

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

**БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА
ПЛАТЕЖА!!!**

Естественная среда

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**

331 20 00

www.stroytrest.spb.ru

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