

# Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№ 48 (142) 20 декабря 2004 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Тел.: 319-90-63, 117-31-12

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

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА



Дорогие друзья!

Поздравляю всех строителей Санкт-Петербурга с Новым 2005 годом и Рождеством.

Строители города на Неве встречают эти праздники хорошими показателями работы. Приняли новоселов новые жилые дома, строятся современные промышленные предприятия, введен в строй ряд крупнейших транспортных объектов.

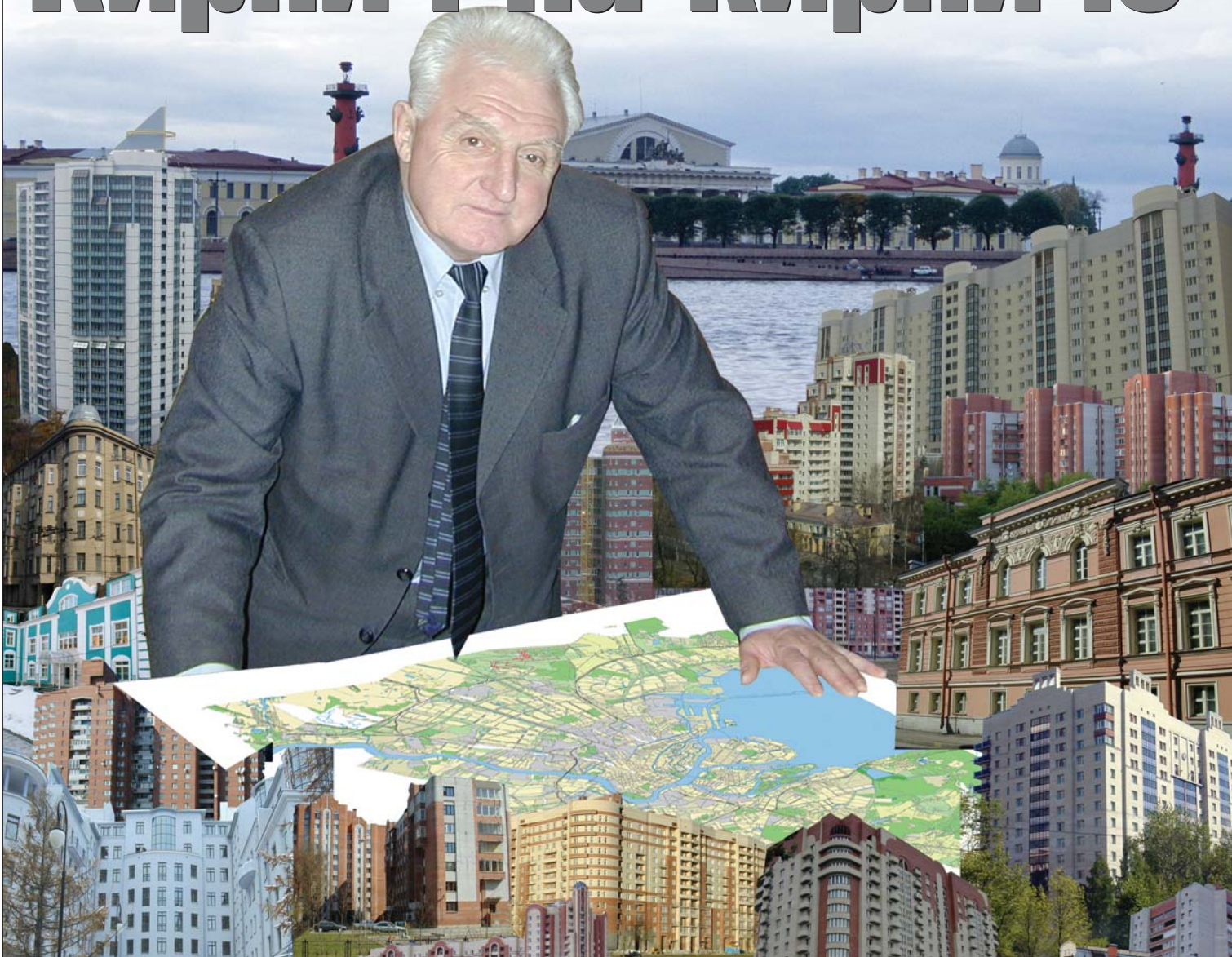
Строительный комплекс начал работать в условиях конкуренции. Правительство города сделало все возможное, чтобы правила выделения участков под строительство были одинаковы для всех строительных организаций. Эта политика уже приносит свои плоды.

В минувшем году многое сделано для развития и совершенствования инженерной инфраструктуры города. Уверена, что в ближайшие годы Петербург ускорит темпы строительства жилья и объектов соцкультбыта, а значит продвинется на пути к нашей главной цели – достижению европейских стандартов качества жизни горожан.

Желаю всем труженикам строительного комплекса Петербурга здоровья, благополучия и новых успехов в труде на благо родного города.

Губернатор Санкт-Петербурга  
В.И. Матвиенко

## Кирпич на кирпиче



В 2004 году доля кирпичного домостроения в Санкт-Петербурге составила 30 процентов. Основной вклад в развитие этого направления вносит компания «Строительный трест», ежегодно сдающая около 14 процентов от общего объема вводимого в городе жилья. Несмотря на то, что технология кирпичного домостроения – одна из самых консервативных, специалистам «Строительного треста» удается и возводить современные многоэтажные дома в спальных районах и работать над эксклюзивными проектами в историческом центре Петербурга.

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**



дерева  
ЭЛИТНЫЕ  
ОКНА

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

**ЗАО «ТЕХНОПАРК ЛТА»**

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

http://www.technopark.spb.ru **550-07-52, 321-60-21**

Товар сертифицирован



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

Год основания - 1944

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

**ЗНАНИЯ, ОПЫТ, ТРАДИЦИИ**

- Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания для строительства
- Геодезическая разбивка проектов красных линий, границ землепользования, осей зданий и сооружений и их элементов
- Создание кадастровых планов и документов для оформления землепользования
- Создание электронных цифровых планов и карт различных масштабов, сканирование материалов до формата А0 (рулон)

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

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

Факс: (812) 315-50-81

Лицензии имеются на выполнение всех видов работ на территории Российской Федерации



Я рад со страниц новогоднего выпуска газеты «Строительный Еженедельник» поздравить всех строителей, всех читателей и сотрудников редакции с наступающим Новым годом!

Через несколько дней, под бой курантов, мы будем провожать 2004 год. Это был год полный новаций, активной работы, определения новых правил. Было многое сделано в продолжение начатого ранее, были запущены знаковые проекты строительной отрасли. Жилищное строительство, строительство социальных объектов, дорожное благоустройство – по всем этим направлениям мы отлично поработали!

Сегодня я хочу поблагодарить всех строителей за работу в уходящем году, жителей нашего города – за поддержку, журналистов «Строительного Еженедельника» – за профессиональное освещение деятельности строительного комплекса! 2005 год – год Петуха – символа начала нового, предвещает светлого. Он первый устремляется навстречу наступающему дню и громко извещает нас об этом. Так пусть он будет таким же пестрым и принесет новые радости и успехи!

С Новым годом!

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

#### Уважаемые строители!

Поздравляю вас с наступающим Новым годом!

Оглядываясь назад, следует сказать, что этот год был непростым и даже в некоторой степени сложным для всех нас. Но, несмотря на это, в этом году было много важных достижений, которые станут очередной ступенью к тому, чтобы в новом году строительный комплекс города вышел на более высокий уровень развития.

Ваша целеустремленность и энергия не только развивают строительную индустрию, но и укрепляют экономику города, повышают качество жизни петербуржцев. Благодаря вам решаются социально значимые задачи.

В преддверии Нового года хочу пожелать профессиональных успехов, воплощения всех планов и надежд. Здоровья и благополучия вам и вашим близким!

Председатель Комитета по строительству  
Е.В. Яцышин

#### Дорогие коллеги, друзья!

Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области поздравляет вас с наступающим 2005 годом!

Уходящий год был непростым для строительного комплекса, но он был насыщен интересной и плодотворной работой, результатом которой в наступающем году станут новые широкие перспективы и возможности. Осознавая себя частью многоотраслевого коллектива строителей, мы убеждены, что общими усилиями сможем решить задачи, стоящие перед отраслью города и страны. Мы помним, что от нас, от успешной работы наших компаний зависит счастье многих людей. Ведь миллионы квадратных метров строящегося жилья – это не просто сухие цифры из отчетов, это реализованная мечта десятков тысяч семей.

Разрешите пожелать вам и вашим семьям здоровья, счастья и доброты. Пусть самые смелые проекты воплотятся в реальность. Желаем профессиональных успехов всем трудовым коллективам, а строительным компаниям – процветания и экономического благополучия!

Президент Ассоциации  
А.Ю. Молчанов

#### Уважаемые читатели «Строительного Еженедельника»!

От имени 430 членов Санкт-Петербургского Союза строительных компаний и от нас лично сердечно поздравляем вас с наступающим 2005 годом!

Прошедший год не был простым для строителей. Однако ваш высокий профессионализм, а также помощь нашей строительной газеты позволили оперативно решать возникающие проблемы. Союз, готовящийся в наступающем году встретить свое десятилетие, готов вместе со «Строительным Еженедельником» и далее защищать интересы строителей, упорно работать на благо нашего великого города.

Желаем вам, дорогие друзья, крепкого здоровья, оптимизма и благополучия в 2005 году!

Президент Союза,  
депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга  
В.М. Гольман

Вице-президент, директор Союза, д.э.н., профессор  
Л.М. Каплан

# Кирпич на кирпиче

За последний год компания построила восемь объектов общей площадью 166,255 тыс. кв. метров. Среди них жилые многоэтажные здания: «Дом на Манчестерской», «Дом на Березовой аллее» (Тихорецкий проспект), 15-этажный дом на Исковском проспекте, дома на Комендантском проспекте и улице Савушкина, комплекс «Петербургский небоскреб» на проспекте Мориса Тореза. В 2002 году был сдан реконструированный дом на 7-й линии Васильевского острова, четвертый проект реконструкции, осуществленный компанией «Строительный трест» в историческом центре.

## К новым высотам

В то время как большинство высоток в Петербурге строится по кирпично-монолитной технологии, «Строительный трест» сегодня – единственная фирма в городе, которая строит все свои дома, в том числе и небоскребы, только из кирпича. Евгений Георгиевич Резвов, генеральный директор ЗАО «Строительный трест», говорит: «У компании «Строительный трест», так же, как и у других петербургских строителей, опыт возведения высотных зданий не очень большой, а учитывая, что мы строим только из кирпича, наша задача усложняется и нам приходится применять смешанные технологии. До последнего времени существовали трудности и со специальной техникой. В Санкт-Петербурге не было высотных башенных кранов, сейчас эта проблема решена».

Евгений Георгиевич Резвов считает, что на окраинах Санкт-Петербурга будет развиваться высотное строительство, и связано это не только с архитектурными тенденциями и необходимостью «укрыть» город от ветров, дующих с Финского залива и Ладожского озера, но, в большей степени, с экономической выгодностью высоток. Особенно это актуально в новых условиях, формируемых городским правительством на инвестиционно-строительном рынке Санкт-Петербурга.

## Центральный аргумент

Если строительство или реконструкция ведутся в историческом центре города, то классическая кирпичная технология – наиболее приемлемый вариант. Первым примером в области реконструкции для «Строительного треста» стал сданный еще в 1996 году дом на улице Подковырова, затем был жилой дом на Пушкинской улице. Здание представляет собой комплекс, состоящий из четырех основных флигелей, образующих прямоугольный двор, и двух пристроек. «Строительный трест» произвел полную реставрацию комплекса. При этом строителям удалось сделать дом максимально современным и комфортным, сохранив исторические архитектурные особенности здания.

В 2002 году был сдан дом на Шпалерной улице. Он был построен еще в эпоху Екатерины Великой и требовал более чем серьезной реконструк-

ции. Специалистам «Строительного треста» пришлось полностью разобрать дом и, опираясь на сохранившиеся чертежи, воссоздать здание.

В прошлом году была закончена работа над домом, находящемся на 7-й линии Васильевского острова (пешеходная зона «Андреевский бульвар»). Реализованный проект весьма своеобразен: основное здание построено на месте разобранного кинотеатра «Балтика», а прилегающий к нему четырехэтажный особняк – отреставрированный особняк баронессы Ван дер Ховен.

## Материальная ценность

С введением в 2000 году новых норм по сопротивлению теплопередаче ограждающих конструкций зданий, резко возросли требования к теплозащитным материалам, применяемым при строительстве, поэтому застройщики начали искать новые эффективные материалы. При строительстве дома на Васильевском острове, например, был использован утепляющий стены материал – базальтовая вата «Rockwool», которая обладает отличными теплотехническими характеристиками и не впитывает влагу. Располагаясь между кирпичом и штукатуркой, этот материал делает стены во много раз теплее. Сейчас эта технология утепления фасадов применяется на всех строящихся объектах компании «Строительный трест». Также используются алюминиевые конструкции остекления «холодных фасадов» и лоджий.

Вообще, у кирпичного домостроения есть ряд достоинств, которые признают все специалисты, незави-

симо от того, строят они из кирпича или из других материалов. Это экологические характеристики, вариативность архитектурно-планировочных решений, меньшая энергозатратность строительства по сравнению с другими технологиями, широкие возможности для цветового оформления дома, длительные сроки эксплуатации зданий, и основное преимущество, с точки зрения потребителей – экологичность постройки. Компания ответственно подходит к выбору участков для возведения домов. При строительстве учитывается все: во-первых, окружающая среда и отсутствие источников загрязнения, во-вторых, наличие подъездных путей, мест для парковки, развитой инфраструктуры. Этим требованиям отвечают дома на Выборгском шоссе, близости от станции метро «Озерки», жилой комплекс на Гражданском проспекте и на Манчестерской улице.

Еще один аспект. Основная доля кирпичных домов приходится на сектор элитного жилья и жилья повышенной комфортности. Однако ценовая политика компании «Строительный трест», по сравнению с другими застройщиками, весьма демократична – в среднем \$850-950 за кв. метр. Возможно, на цене сказывается опыт, позволивший компании оптимизировать строительные процессы и большие обороты строительства. Немаловажное обстоятельство – отлаженные связи с производителями кирпича, обеспечивающими поставки материалов. Благодаря партнерству с заводом «Ленстрой-керамика», «Строительный трест» изначально добился бесперебойной доставки кирпича на свои объекты.



Пр. Просвещения



Пр. Мориса Тореза



Комендантский пр.



Исковский пр.



Манчестерская ул.



Тихорецкий пр.

## Поздравление

Коллектив ЗАО «Строительный трест» поздравляет руководителя компании Евгения Георгиевича Резвова с Днем рождения. Евгений Георгиевич – один из самых опытных, профессиональных и именитых строителей Санкт-Петербурга. Он управляет компанией уже 13 лет, являясь не просто руководителем, но и наставником, по-настоящему главным человеком в

коллективе. Евгения Георгиевича знают и любят в Петербурге, с уважением к нему относятся коллеги по строительной отрасли, с теплотой отзываются о нем тысячи людей, купивших новые квартиры в компании «Строительный трест». Мы желаем ему многих лет жизни, энергии, здоровья, радости и успешной работы на благо города.

Коллектив ЗАО «Строительный трест»



Е.Г. Резвов

 **ЛенСпецСМУ**  
www.lenspecsmu.ru

Богатырский пр., 2  
тел.: 380-05-25

## Комфортабельные квартиры на берегу Финского залива

В прибрежной части Приморского района Петербурга строительный холдинг «ЛенСпецСМУ» возводит многофункциональный жилой комплекс «Золотая Гавань».

Участок строительства займет территорию от улицы Савушкина с севера до улицы Яхтенной с запада. Комплекс «Золотая Гавань» рассчитан на пять тысяч человек. Вдоль побережья, на участке 7,5 га, формируется единая жилая застройка. Перед корпусами, на берегу Финского залива, раскинется зона отдыха — новый парк им. 300-летия Петербурга. Рядом находится большой торговый гипермаркет «Лента». Здания спроектированы так, чтобы из окон большинства квартир были видны или Финский залив, или центр города, или парк.

Дворы оборудованы подземными гаражами. Первые этажи по проекту предназначены под встроенно-пристроенные помещения — офисы, магазины, кафе. Строительство разделено на пять очередей. Первыми выстроятся корпуса и вся инфраструктура вдоль Яхтенной улицы. Дома возводятся по кирпично-монолитной технологии. Верхние этажи предусмотрены для размещения двухуровневых квартир и пентхаузов. Предлагается большой выбор квартир от 44 до 250 кв.м., коммерческие помещения различной площади.

Весь декабрь в «ЛенСпецСМУ» действуют традиционные рождественские скидки!



Строительный холдинг «ЛенСпецСМУ» поздравляет всех читателей «Строительного еженедельника» с Новым Годом и Рождеством!

*Пусть этот год со счастьем новым  
Торжественно в ваш дом войдет  
И вместе с запахом еловым  
добро и счастье принесет...*



**ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**

 **Сигма**  
торговый дом

**С НОВЫМ ГОДОМ!**

Уважаемые друзья, коллеги!  
Дорогие петербуржцы!  
Поздравляем Вас с наступающим Новым годом!  
Желаем удачи, процветания, новых свершений, исполнения задуманного.  
Здоровья, счастья, любви!

ООО «ТД «Сигма»

- Инвестор
- Заказчик
- Застройщик

- Строительство зданий и сооружений 1-2 уровня ответственности
- Инвестирование строительства
- Комплексные поставки строительных материалов, спецтехники, оборудования
- Генпроектирование
- Общестроительные работы (от нулевого цикла до завершения работ)
- Продажа квартир в новых домах



www.td-sigma.ru СПб, наб. р. Фонтанки, 23 Тел.: 327-22-22

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

1 января 2005 года  
исполняется

 **ЛЕИ**  
со дня рождения

**Вадиму Константиновичу Лопуха**  
генеральному директору ЗАО «Севзапстальконструкция»,  
Почетному строителю России,  
Кавалеру ордена «Звезда созидания Санкт-Петербурга».

45 лет Вадим Константинович работает на руководящих должностях Союзного треста «Севзапстальконструкция», а сейчас возглавляет ЗАО «Севзапстальконструкция». Он лично участвовал в строительстве крупнейших доменных печей в Череповце, Новокузнецке, в Индии и Нигерии. Он строил и сейчас строит все уникальные Дворцы спорта в Санкт-Петербурге, много других объектов. Он и сейчас «монтажник-высотник» - поднимается на высоту лично, проверяя качество монтажа металлоконструкций. Богатейший опыт, знания, порядочность и дружелюбие Вадима Константиновича снискали уважение всех тех, кто его знает, кто работает с ним. Он полон сил и энергии.

**Уважаемый Вадим Константинович!**  
Коллектив ЗАО «Севзапстальконструкция»  
сердечно поздравляет Вас с юбилеем и от всей души желает Вам,  
Вашим родным и близким крепкого здоровья, счастья и благополучия.  
Успехов Вам, Вадим Константинович, в Вашем непростом деле руководителя.

**Коллектив ЗАО «Севзапстальконструкция»**

# Новый год – новые перспективы

Подходит к концу 2004 год, и сегодня уже можно подводить его итоги. Компания «М-Индустрия» довольна результатами уходящего года: началом реализации проекта жилого комплекса «Поэма у трех озер», расширением предприятия и началом освоения региональных и международных рынков. Плодотворная работа в этом году открыла для компании хорошие перспективы в будущем.

## «Поэма» петербургского строительства

Главным достижением 2004 года для компании «М-Индустрия» стало строительство многофункционального жилого комплекса «Поэма у трех озер» в районе Шувалово-Озерки, на пересечении проспектов Энгельса и Луначарского. С 1991 года на этой территории площадью больше 64 тыс. кв. метров находился объект незавершенного строительства ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Недострой портил архитектурный вид всего Выборгского района, кроме того строительные конструкции со временем пришли в аварийное состояние и могли обрушиться в любой момент. В 2002 году город доверил «М-Индустрии» изменить положение дел – снести недостроенный объект и построить на его месте красивый жилой комплекс, где часть квартир будет передана ГУВД.

Комплекс «Поэма у трех озер» призван стать островком благополучия, комфорта и безопасности в огромном мегаполисе. Окончание строительства намечено на конец 2006 – начало 2007 года.

## Качество как двигатель прогресса

Качество и добросовестное выполнение взятых на себя обязательств – основные конкурентные преимущества компании «М-Индустрия». Безупречная репутация, результативность и финансовая стабильность – гарантии качества и безопасности для клиентов и партнеров компании.

«М-Индустрия» ведет строительство с использованием современных технологий и эффективных строительных материалов. На объектах компании применяется перспективная технология монолитно-каркасного строительства с использованием опалубки немецкой фирмы «ДОКА», что обеспечивает свободу планировки и высокую сейсмостойчивость. Для бесперебойного обеспечения процесса строительства необходимыми материалами «М-Индустрия» развивает собственные производственные направления. Так, в 2002 году в структуру компании вошел крупнейший в Ленинградской области завод по производству железобетонных изделий – ОАО «Завод «Стройдеталь».

А летом этого года было создано ЗАО «Т-Бетон» – совместное предприятие ЗАО «М-Индустрия» и эстонской компании E-Betonelement AS по производству высокотехнологичных изделий из железобетона.

Задачи, которые ставит перед собой компания «М-Индустрия», – это дальнейшее увеличение объемов строительства, улучшение качества возводимых домов и совершенствование системы сервисного обслуживания клиентов.

## Что год грядущий нам готовит...

2005 год открывает перед компанией «М-Индустрия» новые горизонты. Сегодня в стадии разработок находятся три проекта, реализация которых начнется в следующем году.

Считая реконструкцию и застройку целых кварталов одним из перспективных направлений своей деятельности, компания «М-Индустрия» приступает к комплексной реконструкции квартала 6 Ульянки Кировского района Санкт-Петербурга. Новый проект предусматривает снос и расселение 51 жилого дома, проведение капитального ремонта 11 домов первых массовых серий и строительство новых зданий общей площадью свыше 380 тыс. кв. метров. Для создания полноценной городской инфраструктуры дополнительно будут построены детские сады, школы и другие объекты социального назначения. Фасады жилых и общественных зданий будут выполнены в едином архитектурном стиле.

## Курс на запад и юг

Успешная деятельность на рынке Санкт-Петербурга, большой опыт управления, координации и контроля инвестиционно-строительными проектами, устойчивые связи с крупнейшими застройщиками, генподрядными организациями, заводами-изготовителями, поставщиками строительных материалов и оборудования – все это обусловило выход компании «М-Индустрия» на региональные и международные рынки. В 2004 году были открыты филиалы компании в Мюнхене (Германия) и в Сочи (Краснодарский край). В следующем году в южном регионе планируется построить 40 тыс. кв. метров.

Такие далеко идущие планы могут воплотить в реальность только по-настоящему сильные компании. 11 лет плодотворной деятельности, 14 жилых комплексов общей площадью примерно 237 тыс. кв. метров как результат этой деятельности являются наглядным свидетельством того, что все проекты компании «М-Индустрия» – это не просто амбиции.



Дорогие друзья!

Компания «М-Индустрия» сердечно поздравляет коллег и партнеров с наступающим Новым годом и светлым праздником Рождества! В канун Нового года принято подводить итоги и строить планы на будущее. Нам, строителям, есть чем гордиться: в этом году в городе стало еще больше новых зданий, отвечающих всем требованиям европейских стандартов. Тысячи новоселов отмечают 2005 год в собственных квартирах.

Достигнутый за годы плодотворной работы запас прочности позволяет с оптимизмом смотреть в будущее и быть готовым к реализации новых смелых идей и интересных проектов.

Желаю вам здоровья, удачи, процветания, новых свершений и успеха во всем!

С наилучшими пожеланиями,  
генеральный директор ЗАО «М-Индустрия» Сергей Загудалин



www.m-industry.ru

(812) 449-44-44, 157-62-21

(812) 279-93-96, 279-93-95

## Коллектив

## Финансовой Строительной Компании САС



от всей души поздравляет всех своих грузей и партнеров, а также всех жителей нашего города с наступающими рождественскими и новогодними праздниками! Для каждого из нас Новый год – это повод подвести итоги, вспомнить самые лучшие свои дела и свершения. Но самое главное – это веселый семейный праздник, когда за одним столом собираются самые близкие и любимые. Мы искренне желаем вам и вашим родным исполнения всех желаний, здоровья, любви и процветания. Пусть ваша жизнь в будущем году будет такой же, как новогоднее шампанское – легкой, волнующей, ароматной и бьющей через край.

**С Новым годом, грузья!**

## ОБЪЕДИНЕНИЕ ДОРСТРОЙПРОЕКТ

192007, Санкт-Петербург,  
ул. Воронежская, д. 96  
тел.: (812) 326-60-60, 326-60-90  
факс: (812) 326-60-61, 326-60-91

Коллектив ООО ПСФ «Дорстройпроект» поздравляет своих партнеров и коллег с любимым всеми праздником – Новым годом!

Пусть в прошлом останутся все горести и печали, а с боем курантов войдет в ваш дом большое счастье и маленькие радости.

Мы желаем всем здоровья, любви, тепла домашнего очага, ярких идей, смелых планов и начинаний, исполнения задуманного. Пусть весь год сопутствует вам удача!

ГС-2-781-02-27-0-7802018213-001883-1 от 6.03.2003 Госстрой РФ

## Дорогие друзья, коллеги!

## Поздравляю Вас с Новым 2005 Годом!



В прошедшем году мы многое успели сделать: новые дома, супермаркеты, дороги, мосты.

Этот труд принес радость и облегчение горожанам, а нашим коллективам достаток.

2004 год вместе с тем был для нас непростым годом – годом экспериментов в строительной сфере.

Но что с этим сделать, только терпеть. Четкие правила, которые бы не менялись

с приходом нового начальника – наша мечта.

Здоровья, счастья, успехов, радости, удачи, благополучия и терпения Вам в Новом Году!

Михаил Константинович Зарубин,  
генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»



# Новые линии петербургского метро



Метро для большинства петербуржцев представляет едва ли не самое надежное и удобное средство передвижения по городу. Бесконечные будничные пробки на дорогах многих отталкивают от наземного транспорта. Для горожан сейчас действуют четыре линии метрополитена, и большинство обывателей даже не предполагают, какие перспективы в строительстве метрополитена готовят специалисты ОАО «Метрострой».

Весной уходящего года открылась одна из самых напряженных зон метро – «разрыв», впереди – открытие станции «Комendantский проспект». Если взглянуть на карту всех строящихся и перспективных линий метрополитена, можно убедиться в том, что эти открытия – лишь начало основной работы Метростроя. Сейчас компания сосредоточила основные усилия и средства на завершении строительства начатых объектов метрополитена.

В марте 2005 года строители обеспечат новой линией метрополитена районы массовой жилой застройки Северо-Приморской части, озера Долгое и Каменки: откроется участок Приморской линии от станции «Старая Деревня» до Комendantского проспекта. В это же время метростроевцы будут выполнять работы по строительству станции «Адмиралтейская», а также второго пускового комплекса электродепо «Выборгское» с наземной станцией «Парнаска».

Сейчас специалисты активно занимаются строительством Фрунзенской линии. Необходимость строительства Фрунзенского радиуса (от станции «Садо-

вая» до станции «Международная» и далее «Проспект Славы») возникла уже давно. Это одна из самых востребованных линий петербургского метрополитена. Ее открытие облегчит передвижение по городу многим петербуржцам.

Специалисты ОАО «Метрострой» начали работы по строительству Фрунзенского радиуса в 1991 году. Тогда были освоены все строительные площадки, сооружены рабочие вертикальные стволы, пройдено 8,3 километра перегонных тоннелей и 1,4 километра притоннельных выработок различных диаметров. В то же время метростроители начали работы по сооружению боковых тоннелей станций «Площадь Мира-II» («Сенная-II»), «Звенигородская» («Пушкинская-II»), «Бела Куна». Однако в 1994-1995 годах объемы работ были резко сокращены из-за недостаточного финансирования. В результате в 1996 году строительство было полностью остановлено. Все пройденные выработки и шахтные площадки были переведены в режим поддержания их в безопасном состоянии.

После столь длительного перерыва в январе 2004 года метростроители возобновили работы на первом пус-

ковом комплексе Фрунзенской линии (станция «Площадь Мира II» – станция «Волковская»).

На сегодняшний день выполнен целый комплекс подготовительных работ на шахтах Фрунзенской линии: ремонт и ревизия оборудования горных комплексов, инженерных сетей в шахтах и на стройплощадках, оборудования.

В июне этого года специалисты Метростроя приступили к горнопроходческим работам, которые выполняют СМУ-10, -11, -13, -17 и Тоннельный отряд-3.

Проходка технологических тоннелей ведется горным способом. Сооружение горных выработок (шахтных стволов, перегонных тоннелей и т.д.) в неустойчивых водоносных породах специалисты проводят с использованием специального метода – искусственного замораживания. Метрострой имеет большой опыт замораживания грунтов традиционным рассольным методом и криогенной технологией с применением жидкого азота. Все эскалаторные тоннели и почти все шахтные стволы пройдены с использованием метода «замораживания».

В соответствии с титулом стройки срок строительства Фрунзенской линии – 7 лет. Метростроевцы планируют

завершить строительство этого радиуса в 2009 году: будет введен первый пусковой комплекс от станции «Площадь Мира-II» («Сенная-II») до станции «Волковская». Сейчас на этой станции СМУ-9 проводит подготовительные работы по прохождению наклонного тоннеля.

В полной мере для пассажиров откроется только станция «Волковская». Станция «Обводный канал» будет действовать подобно «Адмиралтейской»: она сооружается в основных подземных конструкциях, без ввода их в эксплуатацию. А станция «Звенигородская» вводится в качестве пересадочной на станцию «Пушкинская», без вестибюльного комплекса. Отсюда и ее условное название – «Пушкинская-II».

В планах строителей – провести переключения от станции «Достоевская» до станции «Сенная-II». При этом «Сенная-II» сдается как пересадочная на станции «Сенная» и «Садовая» – без вестибюля, наклонного хода и пешеходного коридора от натяжной камеры к станции.

Зная о том, что метро жизненно необходимо миллионам жителей Петербурга, метростроевцы выполняют свою работу с большой ответственностью. Несмотря ни на какие трудности, компания движется вперед и так же продвигает новые линии петербургского метро.



**ОАО «Метрострой»**  
190013, г. Санкт-Петербург,  
Загородный пр., д. 52А.  
Тел.: (812) 316-36-85  
Факс: (812) 316-57-01  
E-mail: mail@metrostroy.sp.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7813046910-006943-1 от 26.01.2004 Госстрой РФ

**НЕВСКИЙ СИНДИКАТ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА

ТРАДИЦИИ  
ОТВЕТСТВЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

**«Невский Синдикат» поздравляет всех с Новым 2005 годом!**

# «ТОРГОВЫЙ ДОМ МЕЧЕЛ» ПОЗДРАВЛЯЕТ КОЛЛЕГ И ПАРТНЕРОВ С НОВЫМ ГОДОМ И РОЖДЕСТВОМ!



[www.mechel.ru](http://www.mechel.ru)



ПРИМИТЕ САМЫЕ ТЕПЛЫЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ  
С ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫМ ЗИМНИМ ПРАЗДНИКОМ –  
НОВЫМ ГОДОМ!



ЭТОТ ГОД УХОДИТ В ПРОШЛОЕ. ОЧЕНЬ ХОЧЕТСЯ,  
ЧТОБЫ ВМЕСТЕ С НИМ  
УШЛИ РАЗОЧАРОВАНИЯ И НЕВЗГОДЫ,  
НО СОХРАНИЛОСЬ И ПРИУМНОЖИЛОСЬ  
ВСЕ ДОБРОЕ, ЧТО ОН ПОДАРИЛ НАМ С ВАМИ.  
СЕГОДНЯ, СТОЯ НА ПОРОГЕ НАСТУПАЮЩЕГО ГОДА,  
МЫ С НАДЕЖДой ВГЛЯДЫВАЕМСЯ В БУДУЩЕЕ.  
ТАК ПУСТЬ ЖЕ СБУДУТСЯ САМЫЕ СВЕТЛЫЕ МЕЧТЫ!  
ПУСТЬ ВСЕГДА РЯДОМ С ВАМИ БУДУТ  
ВАШИ РОДНЫЕ И ДРУЗЬЯ – ЗДОРОВЫЕ И СЧАСТЛИВЫЕ!  
ПУСТЬ ЦАРЯТ В ВАШЕМ ДОМЕ БЛАГОПОЛУЧИЕ,  
ЛЮБОВЬ И ВЗАИМОПОНИМАНИЕ!  
ДУШЕВНОЙ СТОЙКОСТИ, УВЕРЕННОСТИ  
В СВОИХ СИЛАХ И ОПТИМИЗМА!

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ДЕНЕШ ДЮЛОВИЧ ФАБРИ  
И КОЛЛЕКТИВ  
«ТЕХНОСТРОМ-СТРОИТЕЛЬСТВО»**



## ОАО "Объединение 45"

Дорогие наши коллеги, партнеры, друзья!

От всей души поздравляем вас с наступающим  
Новым годом!

Почти год прошел с момента создания "Объединения 45".  
Все наши достижения за 2004 год - это только начало большо-  
го пути! Объемы производства компании постоянно рас-  
тут, и в дальнейшем мы намерены достичь новых вершин.

Надежность поставок на любые объекты города,  
качество, удобство, универсальность, доброжелательность  
и готовность идти навстречу клиентам и партнерам сделали  
бренд нашей компании узнаваемым.

Пусть 2005 год принесет нам  
всем удачу, финансовую  
стабильность и много  
новых достижений в  
профессиональной сфере!



**СОРОК ПЯТЬ 45'**  
для тех, кто понимает

Желаем  
строителям Петербурга  
реализации всех  
планов, творческого  
роста, здоровья,  
благополучия  
и счастья!

С наилучшими пожеланиями,  
ОАО "Объединение 45",  
Группа ЛСР

[www.045.ru](http://www.045.ru), т. 586-78-98, 585-53-16



# ПРИВОДИМ ВОДУ В ДВИЖЕНИЕ ... УЖЕ 60 ЛЕТ

## GRUNDFOS®

НАСОСЫ ДЛЯ ОТОПЛЕНИЯ И ВОДОСНАБЖЕНИЯ

# ООО «ГРУНДФОС» 320-4944

Товар сертифицирован.



**ЦЕНТР  
ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Уважаемые коллеги!**

**В канун Нового года и Рождества  
поздравляем вас с наступающими праздниками!**

**желаем вам в новом году процветания,  
благополучия и творческих успехов  
в ваших профессиональных начинаниях.**

**Пусть в ваши семьи придет мир  
и уверенность в завтрашнем дне.**

*С уважением,  
коллектив ЗАО «ЦДС»*



Санкт-Петербург, ул. Введенская, 7  
Тел. 118-4574

Лиц. ГС-1-77-01-27-0-7813137491-014739-2 от 26.01.2004 Госстрой РФ

Дорогие Друзья! Уважаемые клиенты и партнеры!

## Спешим поздравить Вас с наступающим 2005-м годом!

Пусть новый год принесет Вам удачу, благополучие во всех делах, много счастливых дней и отличное настроение! Здоровья, любви, успехов Вам и Вашим семьям, процветания Вашему бизнесу! Мира и добра Вам в новом 2005-м году!



Лицензия: ГС-2-78-02-27-0-7825676924-003867-1

**SKANSKA**

**Примите самые искренние поздравления  
с наступающим 2005 годом!**

**Желаем, чтобы новый год стал для каждого из вас  
удачным в делах, счастливым и запоминающимся.**

**Пусть исполнятся все желания, осуществляются  
самые смелые планы!**

**Желаем вам крепкого здоровья, радости,  
а главное - плодотворной работы и дальнейших успехов  
на благо процветания родного города.**

**Пусть вас окружают только настоящие друзья и надежные  
партнеры. Не страшитесь смелых, неординарных решений,  
и пусть ваше благополучие и стабильность крепнут с каждым  
днем. Мы благодарим наших деловых партнеров  
за сотрудничество и надеемся, что в новом году оно станет  
еще более успешным.**

**Пусть в вашей жизни будет больше прекрасных мгновений!  
Душевной вам стойкости, мира и процветания!**

**С НОВЫМ ГОДОМ,  
С НОВЫМ СЧАСТЬЕМ!**

*От коллектива ЗАО «СМУ-53»*

Санкт-Петербург, Ковенский пер., 21.  
Тел. 272 41 38, тел. факс: 272 64 43.

E-mail: info@smu-53.ru www.smu-53.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-782506341-001988-1 от 20.03.03 Госстрой РФ



**ПОЗДРАВЛЯЕМ!**

*«Региональный центр по ценообразованию  
в строительстве» (РЦЦС-СПб)  
поздравляет всех с наступающим Новым годом!  
Благодарим Вас за оказанное нам доверие  
и обещаем, что приложим все силы для того,  
чтобы цены в строительстве и в новом году  
стали еще более ценными.  
Пусть наступающий год оправдает ваши самые добрые  
надежды, принесет благополучие и счастье в дом.  
Пусть вам и вашим близким сопутствует  
удача и успех.  
От имени всего коллектива компании  
желаем вам крепкого здоровья,  
удачи во всех ваших начинаниях, мира  
и добра в наступающем году!*

*Генеральный директор  
П.В. Горячкин*

**УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!  
ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС  
С НАСТУПАЮЩИМИ НОВЫМ ГОДОМ  
И РОЖДЕСТВОМ!**

В новом году хочется пожелать вам  
здоровья, счастья и удачи!  
Пусть наступающий год принесет всем нам  
много работы, надежных партнеров,  
благополучие, стабильность и мир!

**КОЛЛЕКТИВ  
ЗАО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №28»  
И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР,  
ЗАСЛУЖЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬ РФ  
В.В. СЕНЧЕНКО**



## ЛСР везде у нас дорога...

Группа ЛСР завершила процесс приобретения стопроцентного пакета акций крупнейшего дорожно-строительного холдинга Северо-Запада России – Объединения «Дорстройпроект». Являясь мощным производителем материалов, в том числе и для дорожного строительства, Группа ЛСР не только обеспечила себе гарантированный сбыт, но и серьезно диверсифицирует свой бизнес, выходя на привлекательный с коммерческой точки зрения рынок, обеспеченный стабильными госзаказами.

Объединение «Дорстройпроект» ведет свою историю с 1988 года, обладая более чем 600 единицами дорожно-строительных машин, 13 асфальто-смесительными установками, пятью железнодорожными туниками, двумя речными причалами и шестью производственными базами для содержания и ремонта техники. Годовые объемы дорожно-строительных работ «Дорстройпроекта» составляют 1,5–2 млрд рублей.

Вице-президент Группы ЛСР Георгий Богачев так комментирует вхождение «Дорстройпроекта» в состав ЛСР: «Решение о выходе Группы ЛСР на рынок дорожного строительства было принято достаточно давно. Предприятия группы в течение ряда лет производят и поставляют для дорожного строительства нерудные стройматериалы, мостовые сваи и иные конструкции. Именно поэтому нас связывают тесные партнерские отношения с рядом дорожно-строительных компаний, и вхождение в Группу ЛСР одной из них – Объединения «Дорстройпроект» – вполне логичный и обоснованный шаг».

По мнению генерального директора «Дорстройпроекта» Леонида Ахназарова, объединение предприятий будет способствовать их дальнейшему успешному развитию. «Нет сомнения, что, объединив наши ресурсы и возможности, мы сумеем добиться

больших успехов в нашей совместной деятельности и внести значительный вклад в развитие дорожного и строительного комплекса Северо-Запада России», – говорит Леонид Ахназаров. Руководство обеих компаний видит большие перспективы в результате интеграции. «Объединение производственных мощностей, опыта и финансовых возможностей позволит нам существенно увеличить совместную общую долю на этом рынке, внедрить новые технологии и найти новых партнеров, – уверен Георгий Богачев. – Кроме того, мы надеемся, что «Дорстройпроект» в дальнейшем не только останется одним из крупнейших подрядчиков в области дорожно-строительных работ в регионе, но и станет основой для создания генеральной структуры, которая будет заниматься реализацией крупных инфраструктурных проектов».

Сейчас примерно треть рынка дорожных работ Санкт-Петербурга занимает ЗАО «Высококачественные автомобильные дороги» (ВАД), остальной объем заказов в примерно равных частях выполняют ЗАО «ГСК», ЗАО «Лендорстрой-2», ООО «Дорожник-92», ОАО «Перспектива», ЗАО «Ювенал». «Дорстройпроект», по мнению экспертов, может претендовать на четверть городского рынка.

Ежегодный объем финансирования дорожных работ в Санкт-Петербурге составляет 7–8 млрд рублей.

### СПРАВКА

Крупнейшие объекты, сданные Объединением «Дорстройпроект» в 2004 году: ремонт участков автодороги Санкт-Петербург – Мурманск («Кола») и Москва – Санкт-Петербург («Россия»), строительство участка КАД в районе Колтушской развязки, реконструкция участка автодороги Вологда – Новая Ладога и участка дороги Парголово – Огоньки, соединившего Выборгское шоссе с федеральной трассой «Скандинавия» и позволяющего автотранспорту из Выборга и Финляндии попадать на питерскую кольцевую дорогу.

## Банки увидели перспективу

Компания «Источник-Строй» и банк УРАЛСИБ в рамках стратегического финансового партнерства договорились об открытии целевой кредитной линии для приобретения земельных участков под строительство элитных домов.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в строительной фирме, партнерство не является случайным. Банк УРАЛСИБ является серьезной финансовой структурой, успешно работающей в самых разных сегментах национальной экономики, и строительный бизнес, как одно из перспективных направлений, не остался в стороне. В свою очередь, компания «Источник-Строй» на собственном опыте знает все особенности, в том числе элитного домостроения, и сейчас, например, фирма успешно завершает строительство элитного жилого комплекса «Аврора».

«Несомненно, опыт «Авроры» весьма важен для строительства элитного жилья, и мы обязаны найти ему применение, – говорит финансовый директор инвестиционно-промышленной группы «Источник», в состав которой входит компания «Источник-Строй», Ольга Звягинцева. – Однако выбрать земельный участок для строительства элитного жилого дома сегодня довольно сложно. Наше участие в городских аукционных торгах показало, что город не может предложить участков для элитного домостроения. Поэтому мы активизировали работу напрямую с правообладателями. Конечно, в

этом случае изменяется и формат партнерства. Поэтому и возник альянс с серьезным представителем банковского круга, нашим стратегическим финансовым партнером – банком УРАЛСИБ. В рамках достигнутых договоренностей, банк готов открыть целевую кредитную линию под наши новые элитные проекты».

По словам начальника отдела корпоративного маркетинга банка УРАЛСИБ Олега Платонова, специалисты «Источника-Строя» обладают опытом и знаниями, которые позволяют воплощать неординарные проекты в жизнь. «В свою очередь, нам, как банковской структуре, интересно участвовать в подобных проектах, и мы откликнулись на предложение расширить спектр нашего сотрудничества с компанией, – поясняет г-н Платонов. – Дополнительно хочется отметить, что в свете того, что сегодня банки не всегда готовы кредитовать на тех условиях, которые им предлагаются строителями, наш совместный проект с компанией «Источник-Строй» является показателем того, что есть поле для деятельности, есть возможности для взаимовыгодного партнерства».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

## О проблемах с оптимизмом

На минувшей неделе строители вновь говорили о социальной ответственности бизнеса и проблемах подготовки и переподготовки кадров. Но на этот раз рассуждали они с оптимизмом.

Напомним, что для решения кадровой проблемы сформирована рабочая группа под руководством директора Института региональной экономики и управления (ИНЖЭКОН) Сергея Максимова. «Нами исследовалось кадровое обеспечение и потребности строительных предприятий Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Данные аккумулируются Ассоциацией домостроителей, и они будут положены в основу работы создаваемого Учебно-координационного центра», – говорит г-н Максимов.

По данным исследований ИНЖЭКОН, 48 процентов предприятий строительной отрасли региона испытывают дефицит специалистов по управлению проектами, 36 процентов – специалистов-проектировщиков, 40 процентов – сметчиков. Около половины компаний заинтересованы в программе повышения квалификации «Организация и управление инвестиционно-строительными проектами». 28 процентов предприятий хотели бы дать возможность своим специалистам получить второе высшее образование по специальности «Экономика и управление на предприятиях строительства». 72 процента организаций заинтересованы в проведении краткосрочных семинаров по бухгалтерскому учету в строительстве. Примечательно, что 76 процентов предприятий готовы повышать квалификацию специалистов за счет собственных средств.

Формы сотрудничества между учебными заведениями и строительными фирмами могут быть самые различные. Это и содействие совершенствованию материально-технической базы образовательных учреждений, и заключение договоров на целевую подготовку специалистов в соответствии с нуждами конкретного предприятия. В частности, компания «Невский Синдикат» организовала программу «Строительные кадры XXI век», в рамках которой заключались договоры о сотрудничестве с Санкт-Петербургским архитектурно-строительным университетом и Санкт-Петербургским политехническим университетом, предусматривающие участие представителей предприятия в разработке учебных программ и предоставление студентам возможности прохождения производственной практики.

В свою очередь компания «ЮИТ Лентек» приняла решение о выплате именных стипендий студентам профильных вузов. «Наша стипендиальная программа призвана поддержать наиболее талантливых и активных студентов, показать, что их труд и талант оценены по достоинству и обязательно будут востребованы. Надеемся, наша помощь позволит им сосредоточиться на учебе, и не тратить время на поиск сторонних заработков», – говорит начальник отдела маркетинга фирмы Дмитрий Миронов.

Финансовый менеджер «ЮИТ Лентек» Катерина Тайми подчеркнула, что в Финляндии в центральной компании концерна ЮТ большое внимание уделяется подготовке молодых специалистов и действуют многочисленные программы, помогающие им адаптироваться на производстве. Г-жа Тайми отметила, что взаимодействие предприятий и учебных заведений включает и значительный элемент социального партнерства. Молодые специалисты, заканчивая образовательное учреждение, имеют гарантии трудоустройства по выбранной специальности и получения соответствующей заработной платы, а следовательно – и достойного существования.

В итоге строители сошлись во мнении, что проблема кадров в строительстве решаема. Но выполнить эту работу можно только в тесном сотрудничестве всех участников строительного рынка, преподавательского и научного потенциала города.

ПЕТР ГОРБУНОВ

## Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник

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

Адрес редакции:  
194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., дом 12, 16-й этаж

e-mail: se@stroypress.ru

http://www.stroypress.spb.ru

Директор издательства

Алексей Удовиченко

Тел. 380-15-81

e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства

Инга Удалова

Тел. 380-15-82

e-mail: inga@stroypress.ru

Главный редактор

Михаил Трунов

Тел. 380-15-83

e-mail: se@stroypress.ru

Выпускающий редактор

Ольга Зарецкая

Тел. 380-15-82

Журналисты

Андрей Теплоухов (зам. гл. редактора)

Елена Кузнецова

Игорь Мокеров

Ирина Барчук

Игорь Черевко

Павел Никифоров

Григорий Песков

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 Фидиллова

Александр Злобин

Реклама

Тел. 380-15-81

e-mail: reklama@stroypress.ru

Владимир Бухалов (ведущий менеджер)

Галина Бойко (ведущий менеджер)

Менеджеры

Маяя Полякова

Серафима Шептунова

Валентина Борникова

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@srp.spb.ru

УФПС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области:

во всех отделениях связи.

Ответственность за информацию в рекламных

объявлениях несет рекламодатель.

При использовании материалов газеты,

полностью или частично, ссылка

на источник обязательна.

Материалы, помеченные знаком

опубликованы на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник»

зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ

Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания

и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004.

Отпечатано в ООО «Новая Типография»

198096, Санкт-Петербург, Угольная гавань,

Злеваторная площадь, 6.

Тираж 8000 экземпляров.

Заказ № НТ-3908

Подписано в печать 17.12.2004

Выходит еженедельно по понедельникам.

Цена договорная.

**Дорогие друзья!**  
Наш коллектив сердечно поздравляет вас с наступающим Новым годом и Рождеством!

Желаем вам, вашим родным и близким, партнерам и друзьям счастья, здоровья, удачи, достижения целей и исполнения всех желаний! Пусть невзгоды обходят вас стороной, а на вашем жизненном и профессиональном пути всегда светит солнце! Мы надеемся, что вместе мы преодолеем все преграды!

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

**Самый благоустроенный**

Самым благоустроенным городом России по итогам смотра 2003 года признан районный центр Санкт-Петербурга – город Кронштадт. Об этом на последнем заседании правительства сообщила Валентина Матвиенко. Город награжден дипломом Минпромэнерго. В текущем году в городе начата реконструкция Гостиного Двора, которая проводится на средства инвесторов. Ее завершение планируется на следующий год. Губернатор считает, что после окончания реконструкции город станет еще привлекательнее.

**Управление раздвоится**

В соответствии с Федеральным законодательством городским правительством принято постановление о Главном управлении по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Санкт-Петербурга. Теперь структур будет две – городская и федеральная. На переходный период все вольнонаемные сотрудники районных военизированных пожарных частей будут переданы в ведение федеральной службы, однако их обеспечение останется за городом. В дальнейшем планируется пожарную службу сделать полностью гражданской. Несмотря на то, что штатная численность, в связи с раздвоением, увеличится с 1190 до 1590 человек, по мнению заместителя начальника ГУ ГО и ЧС Леонида Беляева, дополнительного финансирования не потребуются.

**Монополисты реформируются**

Основная цель реформирования ГУП «Водоканал» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» – повышение эффективности управления государственным имуществом Санкт-Петербурга, надежности функционирования предприятий инженерно-энергетического комплекса, улучшение качества предоставляемых населению услуг. На первом этапе, который продлится до 1 июля 2005 года, планируется провести инвентаризацию недвижимого имущества предприятий, определить его пообъектный состав, провести рыночную оценку размера арендной платы, взимаемой в случае передачи в аренду имущества инженерно-энергетического комплекса, находящегося в собственности Санкт-Петербурга, а также независимый аудит финансово-хозяйственной деятельности, и разработать ТЭО реформирования инженерно-энергетического комплекса. Правовая форма предприятий будет определена по окончании этих работ. Отношения между Санкт-Петербургом и новыми хозяйствующими субъектами будут определяться на основе договоров и соглашений. Губернатор Валентина Матвиенко особо подчеркнула, что даже при их преобразовании в открытые акционерные общества все принадлежащие им имущественные объекты инженерной инфраструктуры (источники теплоснабжения, головные сооружения и сети) должны остаться в собственности города.

**Спортсменам дадут деньги**

Несправедливым посчитали руководители спортивного комплекса города, что, согласно указу президента, государственные стипендии выплачиваются только победителям Олимпийских игр. Они решили, что серебряные и бронзовые призеры, а также чемпионы мира тоже достойны доплат. Соответствующее постановление было принято на последнем заседании правительства. Теперь призеры олимпийских игр будут получать на 7 тыс. рублей больше, а победители мировых первенств – на 5. Выплаты планируется производить уже с января следующего года.

# Коэффициент удорожания

## стоимости квартир, находящихся в собственности граждан, возрастет в десять раз

На своем последнем заседании городское правительство одобрило постановление «О коэффициентах удорожания к инвентаризационной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, применяемых в целях налогообложения на 2005 год». Что это означает?

Вместе с недавно принятым Законодательным собранием законом «О внесении дополнений в закон «Об отдельных вопросах налогообложения в Санкт-Петербурге», это постановление удорожает стоимость квартир, находящихся в собственности граждан, примерно в восемь-десять раз. К примеру, трехкомнатная квартира, площадью 67 метров, будет стоить 1800 рублей в год вместо 188, которые платились до сих пор.

Принятию постановления предшествовало исследование динамики инвентаризационной стоимости объектов недвижимости, которая используется в качестве базы для исчисления налога на имущество с 1994 года. Введенная еще в 1998 году максимальная величина инвентаризационной стоимости 1 кв. метра жилого помещения, с которой уплачивается налог на недвижимость, равная 2799 рублей (далее – отсечка) сегодня уже не соответствует первоначальному смыслу ее установления. Она устанавливалась для объектов, имеющих чрезвычайно высокую инвентаризационную стоимость, для недопущения их очень высокого налогообложения.

На 1998 год величина отсечки была установлена на уровне эквивалента \$300. В последующие годы она сохранялась на том же уровне. На октябрь 2003 года величина отсечки составила \$93.

Каковы же коэффициенты удорожания, устанавливаемые правительством?

K1 – по районам – выгладит следующим образом: Адмиралтейский, Выборгский, кроме Левашово и Парголово, Калининский, Пушкинский (кроме поселков), Петроградский – 1,15; Василеостровский, Московский (кроме Авиагородка) и Центральный – 1,2; Кировский (за исключением

Канонерского острова), Красногвардейский (кроме поселков), Курортный, правый берег Невского района и Рыбацкое, Приморский (кроме поселков), Фрунзенский, к югу от улицы Салова – 1,1; Красносельский (за исключением поселков), Авиагородок – 1,05; Левашово, левый берег Невского района, Фрунзенский район к северу от улицы Салова – 1,0; Парголово, Канонерский остров, Колпинский район, деревни Красногвардейского, Красносельского и Пушкинского районов – 0,9; Павловск, Петродворец, Лахта, Ольгино, Лисий Нос – 0,95; Ломоносов – 0,85; Кронштадт – 0,8.

K2 – по типу строения:

– дома, построенные до 1917 года, прошедшие капитальный ремонт, кирпич – 1,2;  
– то же самое, без капремонта – 1,05;  
– дома, построенные в 1918–1935 годах, кирпич, капремонт – 1,15;

– то же самое без капремонта – 1,0;  
– дома постройки 1936–1959 годов (сталинские), в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском, Василеостровском, Московском, Выборгском районах, кирпич, панели – 1,25;

– то же самое во всех остальных районах – 1,15;  
– дома 1955–1965 годов, кирпич – 1,05;  
– то же самое, крупноблочные панели – 1,0;  
– дома 1966–1980 годов, в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском, Василеостровском районах, кирпич – 1,2;

– то же самое в остальных районах – 1,15;  
– то же самое, панели – 1,1;  
– дома, построенные после 1981 года в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском, Василеостровском районах, кирпич, монолитный железобетон – 1,25;



– то же самое в остальных районах – 1,15;  
– то же самое, панели – 1,15;  
– многоквартирные деревянные дома – 0,9;  
– 1–2-квартирные жилые дома, кирпич, бетон – 1,25;  
– 1–2-квартирные деревянные дома – 0,9;  
– садовые и дачные дома – 1,0;  
– прочая малоценная застройка – 0,9;  
– гаражи – 1,4.  
K3 – по этажу: первый – 1,0; последний – 1,05, остальные – 1,1.

K4 – коэффициент инфляции – на 2005 год устанавливается в размере 33.

Чтобы вычислить инвентаризационную стоимость квартиры, необходимо эту самую инвентаризационную стоимость в 1969 год или на момент введения в строй (для домов, построенных позже) умножить на 33. Далее,  $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4$ . Получите ту самую стоимость, от которой будете платить налог на имущество – 0,19, если квартира стоит менее 300 тыс. рублей, 0,2 – если стоимость – от 300 до 500 тыс., 0,3 – свыше 500 тыс.

Есть еще коэффициент удорожания K5. Видимо, он относится к гаражам. В документе фигурирует, как иные объекты в собственности, кроме промышленных – 76,93 (к ценам 1969 года), промышленные объекты – 81,17, сооружения – 102,19.

В своем выступлении Алексей Чичканов привел следующие цифры. Средняя величина налога по жилью 1 группы (до 300 тыс. рублей) составит 116 рублей, второй (от 300 до 500 тыс. рублей) – 743 рубля, по третьей (свыше 500 тыс.) – 2048 рублей. Имея на руках вышеперечисленные цифры, вы сами можете посчитать, сколько придется платить за собственность в следующем году.

По мнению правительства, изменение налога в 2005 году затронет исключительно «дорогие» квартиры с большой общей площадью, что отвечает принципу справедливости. Налог, уплачиваемый собственниками «стандартных» квартир с учетом коэффициентов удорожания и новых ставок налога на имущество почти не изменится. Так ли это? Каждый может убедиться сам.

# Путь для тепла открыт

Проект постановления «О проведении проектно-изыскательских работ по строительству тепломагистрали от Северо-Западной ТЭЦ до Приморской котельной» обсуждался на последнем заседании правительства.

Ввод в строй тепломагистрали позволит ликвидировать существующий дефицит тепла в Приморском районе и обеспечит нормальное теплоснабжение вновь строящихся домов.

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко во время заседания правительства подчеркнула, что данный проект – первый крупный инвестиционный проект в городской энергетике, который будет реализован без привлечения бюджетных средств. Его успешная реализация должна доказать, что эта сфера выгодна для вложения частных инвестиций.



Решение о прокладке тепломагистрали было принято апреле текущего года. Тогда заключили трехстороннее соглашение между Правительством Санкт-Петербурга, РАО «ЕЭС России» и ОАО «Внешторгбанк» о завершении строительства тепломагистрали и второго блока Северо-Западной ТЭЦ к отопительному сезону 2006–2007 годов. В соответствии с соглашением город выделяет землю под строительство тепломагистрали, энергетики отвечают за введение в эксплуатацию

второго энергоблока ТЭЦ, а Внешторгбанк обеспечивает банковские гарантии для реализации проекта.

Стоимость строительства оценивается в 1,43 млрд рублей, однако, вероятнее всего, она возрастет до 1,9–2 млрд рублей. Это связано, во-первых, с решением включить в этот инвестиционный проект строительство новой теплообменной станции, которая позволит оптимизировать теплоснабжение района и, во-вторых, с инфляцией.

Планируемый срок окупаемости – пять лет. Магистраль, длиной около 12 километров, решено строить над землей, поскольку наземная трасса (в отличие от подземной) позволяет не нарушать естественный дренаж почвы, что предотвращает ее заболачивание. Кроме того, этот вариант более целесообразен с точки зрения стоимости и сроков реализации проекта.

Трасса пройдет от Северо-Западной ТЭЦ до устья Лахтинского разлива в пределах ранее согласованной технической зоны: вдоль побережья Лахтинского разлива, далее вдоль Сестрорецкой линии железной дороги, по южной стороне Мебельной улицы, по восточной стороне Планерной улицы с заходом на Приморскую котельную с южной стороны.

При этом магистраль не затронет территорию близлежащих поселков (это исключит снос домов) и территорию Юнтоловского заповедника (это исключит нарушение экологии района). Диаметр «трубы» – 1400 миллиметров. В районе разлива через теплопровод будет сооружено пять пешеходных переходов.

Сегодня СЗТЭЦ выбрасывает в воздух порядка 6 млн Гкал, производство которых стоит примерно 1 млрд рублей. Со строительством трассы это тепло станет приносить реальную пользу жителям Приморского района.



● 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 «Союзпестрой».

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

# Петербург в цифрах

Всю осень Агентство Социальной Информации изучало мнение петербуржцев по наиболее значимым проблемам. Об итогах руководитель АСИ Роман Могилевский доложил на встрече с представителями СМИ в ИА «Росбалт».

Социологи изучали отношение горожан к бюджетному процессу, который ежегодно осенью становится новостью номер один, и выяснили следующее. Нас с вами абсолютно не интересует, откуда город берет деньги. Главное – чтобы они тратались в соответствии с нашими ожиданиями. Абсолютное большинство (65 процентов) при этом уверено, что их личные интересы никто не учитывает. Из года в год, по словам Романа Могилевского, горожане на первое место по значимости расходов ставят здравоохранение, помощь малоимущим и поддержку семей с детьми. У составителей же бюджета – совсем иные приоритеты. И это говорит о том, что бюджетный процесс у нас и по сей день остается «непрозрачным», недоступным для большинства горожан.

Между тем, львиную долю доходов в бюджет дают именно петербуржцы. 80 процентов доходов – это подоходный налог с физических лиц и налог на прибыль предприятий. Почему же мы, отдавая часть своих доходов, не имеем права контролировать расходы? Роман Могилевский привел в пример бюджетный процесс европейских стран, в котором жители принимают самое активное участие. И в этом случае не возникает необходимости контролировать расходы, так как они известны всему городу. У нас же, в лучшем случае, можно ознакомиться только с общими направлениями расходов, без всякой конкретизации. А это, по мнению горожан – прямой путь к коррупции.

Большая часть петербуржцев не одобряет решение Федерального Правительства досрочно погашать долги МВФ, причем 4 процента считают, что долги можно вообще не возвращать.



Беспокоит ученых, что большинство горожан предпочитает проедать полностью весь доход. При этом треть вообще не имеет средств для вложений, еле сводит концы с концами. Те же, у кого такие средства имеются, предпочитают их хранить дома. Это говорит о недоверии к власти и ее финансовым структурам. Нежелание вкладывать лишние деньги во что-то, в свою очередь, отрицательно сказывается на городской экономике. При этом, по мнению социолога, городская власть ничего не делает для того, чтобы предложить людям эффективный инструмент вложений, накоплений. Хотя к нынешней исполнительной власти Роман Могилевский относится с большим доверием, нежели к периоду правления Владимира Яковлева. Жаль только, что петербуржцы его не поддерживают. Нынешнюю власть они считают более циничной и коррумпированной.

## Нематериальный аргумент

В седьмой раз городское правительство и ФГУ «ТЕСТ-Санкт-Петербург» вручили премии по качеству лучшим предприятиям и организациям города.

Победителями в номинации «Промышленные организации» стали ООО «Продовольственная компания «Петербургенка» (колбасные изделия), ЗАО «Ливиз» (крепкие алкогольные напитки), ЗАО «Научно-производственное объединение специальных материалов» (разработка и изготовление средств индивидуальной защиты), ОАО «Механический завод» (производство строительных башенных кранов, строительных металлоконструкций, радиаторов и конвекторов). В номинации «Организация сферы услуг» победили ГОУ СПО «Санкт-Петербургский технический колледж управления и коммерции» и ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения». Еще 14 организаций стали дипломантами.

Премия Санкт-Петербурга по качеству была учреждена в 1997 году впервые в России, и с тех пор вручается ежегодно. В основе – критерии Европейской премии по качеству. Они отражают международный подход к организации работ по производству продукции и оказанию услуг, известный как «Всеобщий Менеджмент Качества».

За семь лет проведения конкурсов в них приняли участие 526 предприятий и организаций. Абсолютными победителями стали 46 организаций, в том числе 17 – работающих в сфере услуг. Для пяти из них («Адмиралтейские верфи», «Электросила», «Кондитерская фабрика имени Н.К. Крупской», «Большевичка», «Севкабель») победа на региональном уровне стала ступенькой к завоеванию национальной премии. Все лауреаты и дипломанты главной ценностью конкурса признали возможность взглянуть на собственную деятельность со стороны и увидеть пути дальнейшего совершенствования производства.

### ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Михаил Осеевский, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Город должен оставаться передовым центром в бизнесе и экономике. Для этого мы стараемся поддерживать наиболее конкурентные предприятия, наиболее конкурентную продукцию. Есть несколько ключевых конкурсов, таких как «Сделано в Санкт-Петербурге». Премия – весомый нематериальный аргумент, который позволит бизнес-партнерам оценить качество продукции, а победителям – получить рыночные преимущества.

# Две столицы договорились дружить

Вообще-то договорились они восемь лет назад. Но до последнего времени дружба эта шла «ни шатко, ни валко». Однако со сменой петербургского руководства отношения двух столиц активизировались и начали приобретать современный экономический оттенок.

Рост инвестиционной привлекательности Северной Пальмиры привлек «акул» московского бизнеса. А недавно в нашем городе высадился десант Правительства Москвы во главе с первым заместителем столичного мэра, отвечающим за экономический блок, Юрием Росляком.

В рамках однодневного визита обсуждались вопросы в области инвестиционной политики, управления городским имуществом и формирования и размещения государственного заказа. Санкт-Петербург на этих переговорах представляли вице-губернатор Михаил Осеевский и председатель Комитета экономического развития промышленной политики и торговли Владимир Бланк.

### Два похожих мегаполиса

Отвечая на вопросы журналистов по итогам встречи, Михаил Осеевский акцентировал внимание на том, что в России есть только два мегаполиса, сходные по параметрам экономического развития – это Москва и Санкт-Петербург. Естественно, что они должны сверять точки зрения на происходящее в стране, обмениваться опытом и поддерживать друг друга. С ним согласился Юрий Росляк: «Сегодня в России происходит жесткая централизация власти, при этом интересы регионов отходят на второй план и не всегда учитываются. Только объединив усилия, можно будет противостоять диктату Центра».

Первый заместитель Юрия Лужкова рассказал, что мэр поставил перед правительством задачу максимально эффективно использовать городское имущество, земельные ресурсы и прочую собственность. Делегация Москвы приехала в Петербург позимствовать наработки наших руководителей в этой области. Москвичи также познакомились с применением электронной информационной системы в области государственных закупок, изучали возможность совместного представления регионов на международных мероприятиях, обменялись информацией по вопросам

формирования и размещения государственного заказа с учетом интересов обоих регионов.

### Свяжет платная трасса

На вопрос о строительстве платной автомобильной дороги между нашими городами Михаил Осеевский отделился общей фразой, что проект федеральный и город в нем не участвует. Москва же не только обсуждает проект трассы с Минтрансом, но и собирает финансировать ту часть дороги, которая пройдет по городской территории. Однако говорить о стоимости трассы пока нет оснований, так как в течение следующего года только будут проводить проектно-изыскательские работы и искать инвесторов. Первый заместитель московского мэра считает, что платная дорога между двумя столицами – один из важнейших проектов на повестке дня, который позволит двум регионам страны не только связать себя качественной транспортной артерией, но и укрепить деловое сотрудничество.

Кроме строительства трассы, на встрече обсуждались вопросы государственного управления и планирования, а также поиск механизмов для привлечения инвестиций. По словам Михаила Осеевского, у обоих городов есть неплохой опыт, которым периодически необходимо обмениваться.

Надо сказать, что наш вице-губернатор с удовольствием произносил общие фразы по поводу сотрудничества, но любой мало-мальски конкретизирующий вопрос отменял с раздражением. На его фоне заместитель мэра значительно выигрывал, пытаясь ответить на самые замысловатые вопросы журналистской братии.

### Реконструкция ветхого жилья...

Он, в частности, рассказал, что программа реконструкции и расселения ветхого жилого фонда действует в столице уже на протяжении нескольких лет и выполнена почти наполовину. Общий объем ветхого

жилья составлял в столице порядка 7 млн кв. метров. Программа финансируется не только на бюджетные деньги, но и на средства частных инвесторов. Только в этом году в строительстве социального жилья и расселения пятиэтажек было привлечено более 10 млрд рублей через организацию социальных проектов коммерческого жилищного строительства. «Мы готовы предложить петербуржцам готовые технологии и обсудить все профессиональные детали возможных проектов», – заявил Юрий Росляк. Он также заверил, что программа реконструкции и расселения ветхого жилого фонда в Петербурге, которую сегодня проводит Московская инвестиционная строительная компания (МИСК), будет развиваться и дальше. Соглашение об этом было принято еще в августе 2003 года, а закладка камня руководителями двух регионов произошла в мае нынешнего года во время празднования Дня рождения города и проведения дней Москвы в Санкт-Петербурге. В рамках программы МИСК занимается расселением ветхого жилья в районе Купчино. В Петербурге программа только начала действовать, и говорить о каких-либо ее результатах пока рано. По словам Михаила Осеевского, ее осуществление подразумевает сначала строительство компенсационного фонда, куда можно будет переселить жителей «хрущевок», и только затем – снос пятиэтажных домов и возведение на их месте новых современных зданий. Все это делается по этапам методом «волнового» переселения. Пока МИСК в Петербурге – единственная компания, которая занимается реконструкцией ветхого жилья.

### ... и общий подход к памятникам

Еще одна проблема, обсуждавшаяся в рамках визита – передача памятников в собственность. Руководство обоих регионов полагает, что иного пути для сохранения памятников нет. Государство не в состоянии содержать десятки тысяч зданий, доставшихся нам в наследство от предыдущих поколений. По мнению Юрия Росляка государство должно оставить в своем ведении только памятники национального и мирового значения, все остальное должно быть передано частникам для коммерческого использования. Но для начала необходимо все памятники занести в единый федеральный Реестр, снабдить их четким описанием и оговорить назначение. Тогда с собственника можно будет требовать



Московская мера не исключает того, что если Петербург задействует механизмы для привлечения инвестиций, найдутся инвесторы, заинтересованные в реконструкции наших «хрущевок»

соответствующего отношения к памятнику. Пока этого нет, передавать памятники нельзя. Михаил Осеевский отделился фразой, что наше отношение к данному вопросу еще либеральнее.

На опасения журналистов о наплыве московского капитала в наши пенаты, способного подорвать местный бизнес, петербургский вице-губернатор ответил, что конкурентная среда только укрепляет бизнес, а московский вице-мэр сообщил, что петербургские фирмы тоже активно внедряются в Москву, и руководство города это только радует. Потому что с приходом новых собственников растут инвестиции, а без них развитие экономики невозможно. Кстати, на фоне объема иностранных инвестиций в наш город, который до конца года должен составить \$903 млн, Москва выглядит намного значительнее – \$14 млрд.

Оксана Дмитриева, депутат Государственной думы РФ:

# Застройщики должны делиться сверхприбылью с городом и горожанами

Депутаты Государственной думы до конца текущего года планируют принять в окончательном виде пакет из 27 законопроектов, направленных на формирование рынка доступного жилья. О том, как проходило голосование по двум новым кодексам – Жилищному и Градостроительному, по законопроектам о защите прав дольщиков и ипотечным кредитам, об уплотнительной застройке и многом другом нам рассказала депутат Госдумы Оксана Дмитриева.



– Оксана Генриховна, как Вы оцениваете уровень обсуждаемых законопроектов по формированию рынка доступного жилья в России?

– Приняты фактически все законы, которые мы, члены партии «Развитие предпринимательства», поддерживали, и соавтором которых я была. Это налоговые законы, закон о кредитных историях, изменения в закон об ипотеке, об ипотечных ценных бумагах и закон о защите прав граждан в долевого строительстве жилья. Последний существенно сократился после его принятия во втором чтении. Три документа мы не поддержали – Жилищный кодекс, Градостроительный кодекс, законопроект о жилищно-накопительных кооперативах и о введении их в действие. Они не изменили свою концепцию и остались несовершенными. К сожалению, большинство наших поправок ко второму чтению не было учтено. Например, к Жилищному кодексу мы подавали более 200 поправок, а приняли 116, как раз из числа тех, которые носят редакционный характер. Из принципиальных принята только поправка о приоритете граждан на приобретение комнаты в коммунальной квартире. Но большинство проблем старого Жилищного кодекса перекочевали в новый текст.

– Назовите хотя бы некоторые из них.

– Как у малоимущих граждан, так и у представителей среднего класса появится масса проблем, потому что введены значительные ограничения по перепланировке квартир, где по каждому изменению без согласования даже будет ставиться вопрос о выселении. Много проблем возникнет по изъятию участков для федеральных государственных нужд. Например, вы вложили средства в новое строительство, а дом понадобился для федеральных нужд. Людям будут выселять, оплатив по рыночной цене стоимость квартиры, без учета количества проживающих в ней граждан. Разведенная жена (муж), владеющая собственностью, в течение года сможет выселить бывшего супруга, не платящего алименты, просто «в никуда». С детьми, если они прописаны, раньше была нужна санкция органов опеки, теперь такой документ понадобится только тем, кто лишен родительских прав. Норма вообще была сложная, и добросовестные родители должны были изощряться при любой сделке с жильем.

– А как в целом Вы определите недостатки нового Жилищного кодекса?

– Чем страдает Жилищный кодекс? Тем, что в нем не продуманы новые юридические конструкции – авторы их не предложили. Если у них не было понимания, что нужно делать, надо было оставить все, как есть. Жилищный кодекс, на мой взгляд, очень условно связан с формированием рынка доступного жилья. Требовалось внести изменения по праву выселения неплательщиков по ипотечным кредитам в Гражданский кодекс, а в Жилищном кодексе проработать нормы переселения в маневренное жилье для тех, кто пользуется ипотечными кредитами. Это было необходимо, чтобы пошли кредиты. И это сделано. Надо сказать, что вопросы ипотечного кредитования достаточно хорошо решены. В отличие от них Жилищный и Градостроительный кодексы не решены как раз содержательно.

– Новый Градостроительный кодекс, по всей видимости, наделает много шума придется чуть ли не пе-

реписывать все региональные законы по этой очень важной отрасли.

– Действительно, многие региональные законы придется пересматривать в соответствии с этим новым кодексом.

– Ваше мнение о законопроекте «О жилищно-накопительных кооперативах»?

– Этот документ нельзя было принимать в принципе, так как ЖНК там прописаны как квазибанковские структуры, на которые не распространяются никакие ограничения, нормативы, предусматриваемые законом о банках и банковской деятельности. Это опасная форма может сработать как пирамида, которая может «грохнуть». ЖНК смогут принимать деньги от населения, размещать их, причем не обязательно вкладывать в строительство, и при этом никаких ограничений по резервам, по нормативам, которые есть у банков со стороны Центрального банка, у них не будет. Мы голосовали против этого закона, но он все равно прошел.

Сейчас не принят только закон о местном налоге на недвижимость, который определяет общее налогообложение земли и имущества, – я как раз доводила торопиться с их принятием, а надо было только усовершенствовать ипотечные схемы. Принципиальна отмена обязательного нотариального удостоверения договора ипотеки, снижение государственной пошлины – это сделано. Принципиальна также отмена налога на реализацию недвижимости, жилья, налога на добавленную стоимость и исключение из налогообложения средств, которые идут на уплату ипотечных кредитов.

– Какие законопроекты пакета, по Вашему мнению, наиболее важны для формирования рынка доступного жилья?

– На мой взгляд, на сегодняшний момент – это Жилищный и Градостроительный кодексы, но они, как я уже говорила, не имеют прямого отношения к формированию рынка доступного жилья. Не следовало торопиться с их принятием, а надо было только усовершенствовать ипотечные схемы. Принципиальна отмена обязательного нотариального удостоверения договора ипотеки, снижение государственной пошлины – это сделано. Принципиальна также отмена налога на реализацию недвижимости, жилья, налога на добавленную стоимость и исключение из налогообложения средств, которые идут на уплату ипотечных кредитов.

– Насколько реально, что законы по ипотеке заработают уже в первой половине будущего года?

– Это абсолютно реально. Уже сейчас происходит оживление ипотечных кредитований. Хотя положения законов еще только уточняются, реклама этих законопроектов и всего пакета документов в целом стимулирует рост ипотечного кредитования. По доступности рынка жилья скажу коротко – чем ниже процент, тем более доступным будет жилье. Вообще, что касается жилья, многое надо делать на региональном уровне.

– Что Вы имеете в виду?

– Сейчас в Петербурге происходит вот что. Многие земельные участки были получены инвесторами в 2000–2002 годах за бесценок. Никакого обременения нет, или инвесторы уходят от обременения. Это можно понять, если бы они строили дома, продавая квартиры по цене, которая была на момент выделения участков – по \$400–500. Тогда себестоимость была выше цены на вторичном рынке и у города не было возможности много получить с застройщиков в 2000 году. Сейчас цена квартир в Петербурге, по сравне-

нию с московским жильем аналогичного качества почти одинаковая, но там город получает либо в виде жилья, либо в виде отчислений от 30 до 50 процентов стоимости инвестиционного контракта.

– А как Вы оцениваете петербургские реалии в строительной сфере?

– Как раз конкретный инцидент произошел в моем округе. На улице Ольминского строится 12-этажный дом. В городскую казну инвестор перечислил \$170 тыс. за земельный участок, плюс застройщик должен был сдать городу встроенное детское образовательное учреждение. Все согласования были получены с условием строительства ДОУ площадью 1200 кв. метров, а в окончательном распоряжении администрации это условие исчезло. К тому же, соседний со стройкой дом получил значительный крен – вот что такое уплотнительная застройка. При этом выяснилось, что результаты общественных слушаний подтасованы. При проверке указанных в протоколах слушаний фамилий оказалось, что такие люди в близлежащих домах не проживают. К тому же, как уже сказано, ДОУ из проекта исчезло. И при этом застройщик считает, что он ничего никому не должен. В таком случае, считаю, нужно пересматривать условия выдачи земельного участка.

– Как я понимаю, Вы поддерживаете протесты петербуржцев против уплотнительной застройки?

– Уплотнительная застройка вызывает возмущение не потому, что плотность проживания в городе растет, а потому, что в ряде случаев она существенно ухудшает условия проживания горожан. Снижается стоимость квартир в окружающих домах, поэтому пусть застройщик возмещает эти потери. Для этого хватает норм законодательства. Цены в Петербурге уже московские, а порядки во многом другие.

– Как вы будете действовать в конкретном названном Вами случае?

– У нас собраны все необходимые документы, мы будем обращаться в городское правительство с требованием об отмене распоряжения на проектирование и строительство дома на улице Ольминского. Также мы намерены подключить прокуратуру для выяснения обстоятельств подтасовки результатов общественных слушаний. Технадзор будем задействовать для установления четких размеров крена дома. Строительство надо прекращать, хотя можно представить какие проблемы возникнут у дольщиков, которые уже внесли средства на строительство жилья. Но в данной ситуации застройщик должен выполнить условия, которые ему были установлены при выдаче разрешений на застройку: либо построить ДДУ, либо компенсировать стоимость этого учреждения городу. А жителям дома, где отмечен крен здания, также необходимо компенсировать ущерб. Подобное должно стать нормой. Наплеватьское отношение, как застройщиков, так и властей к возмещению ущерба гражданам надо менять. Ведь эти компенсации, например хороший ремонт в окружающих зданиях, могли бы перекрыть те неудобства, которые возникают в ходе соседнего строительства. Если расходы пойдут на компенсации неудобств граждан, то многое можно будет решить мирным путем. Доводы жителей – это тот фактор, с которым не хотят считаться, раз есть распоряжение городского правительства. Реальные нормы нарушать нельзя, а

вопросы уплотнительной застройки – это вопрос распределения средств. Застройщики должны делиться сверхприбылью с городом и с гражданами, стоимость квартир которых они снижают. Любый случай ухудшения условий проживания, повышения нагрузки на сети должен компенсироваться. Это надо устанавливать на местном уровне.

– Как Вы относитесь к уплотнительной застройке в историческом центре Петербурга?

– Я считаю, что такой уникальный город как Санкт-Петербург должен сохранить свой неповторимый архитектурный ансамбль в неприкосновенном виде. Никакого нового строительства в историческом центре быть не должно, так как это его достоинство и потенциал. Обсуждаемое ныне строительство в Михайловском саду не может быть компенсировано ничем и никогда. Если хотите решать жилищную проблему – снесите аварийное жилье в Невском районе и стройте там, разбивайте парки.

– Строительство метро в Петербурге будет форсироваться?

– Это давно назрело. Во Фрунзенском районе надо срочно активизировать строительство метро от центра. Там остались тоннели, есть основа, а финансирование, в том числе и на федеральном уровне, нам обещают увеличить.

– За последнее время в Петербурге наблюдается ярко выраженное конструктивное взаимодействие двух ветвей власти. В том числе и по вопросу монетизации льгот. Как Вы к этому относитесь?

– На мой взгляд, оппозиция нужна всегда, так как она оппонирует власти и помогает избежать ошибок. Однако, я не судья местным органам власти, так как грубейшая ошибка сделана на федеральном уровне – это сама принятая система по монетизации льгот, которая предполагает отобрать часть средств у граждан. На местном уровне, чтобы компенсировать отмену льгот, нужны дополнительные средства. И эти решения в Петербурге приняты. Приведу пример с федеральными льготами. Раньше инвалид второй группы имел льготы на телефон и проезд стоимостью в 680 рублей, сейчас выплата составит 550 рублей. Это чистый вычет, а ведь отбираются и другие льготы.

– Оксана Генриховна, давайте еще коротко коснемся федеральных нововведений с выборами в Госдуму по партийным спискам и назначения губернаторов по представлению Президента РФ.

– Выборы в Госдуму по партийным спискам – это существенное сокращение демократических свобод. Общество лишается обратной связи, власть не будет знать чаяний населения, так как только депутаты по одномандатным округам стараются учитывать интересы избирателей. Жители лишаются единственного деятеля федерального уровня, который был доступен для них на личном приеме. Если губернатора избирает народ, тот перед жителями отвечает за свою работу. Особенно на последующих выборах. Если губернаторов назначает президент, то отвечать они будут перед ним. Не случайно человечество перешло от назначения к выборности, мы же возвращаемся к тому, от чего раньше отказались.

БЕСЕДОВАЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

# Десять лет, которые...

## В Мариинском дворце прошли торжества, посвященные 10-летию городского парламента

В минувший вторник Законодательное собрание Санкт-Петербурга отметило свой первый «круглый» юбилей – 10 лет со дня основания. Тем не менее, парламентский день начался как обычно. Заседание шло своим чередом, пока спикер парламента не покинул свое кресло для первого в этот день праздничного мероприятия.

Пятнадцать месяцев назад фонд Фаберже приступил к подготовке подарка, приуроченного к двум знаменательным событиям – 150-й годовщине постройки Мариинского дворца и десятилетию Законодательного собрания Санкт-Петербурга. В юбилейный день представители фонда Олег Никитин, представляющий ЗАО «Холдинговая компания «Гранд» и Филипп Биркенштейн («Санкт-Петербург Коллекшн») вручили подарок председателю собрания Вадиму Тюльпанову – пасхальное яйцо «Мариинское». Дорогой и в прямом и в переносном смысле подарок (его номинальная стоимость \$25 тыс.), как водится, оказался с сюрпризом – внутри находится золотая модель самого дворца в его первоначальном виде. Г-н Биркенштейн передал петербургским депутатам поздравления от Тео Фаберже – единственного ныне здравствующего внука придворного ювелира. В ответной речи спикер городского парламента поблагодарил представителей фонда за прекрасный дар, который символизирует продолжение петербургских традиций. В течение всего дня это произведение искусства было выставлено в Ротонде дворца, позже ему найдут место для постоянного хранения.

А праздник продолжался, и спикер Вадим Тюльпанов вместе с несколькими депутатами отбыл в Петропавловскую крепость, где произвел полуденный выстрел из артиллерийского орудия. Выстрел был посвящен юбилею собрания.

### Почетные граждане и законы о земле

Тем временем оставшиеся в Большом зале депутаты обсуждали текущие законопроекты. Они сумели принять в третьем чтении проект закона «О внесении изменений и дополнений в закон «О звании «Почетный гражданин Санкт-Петербурга». Неожиданно для многих прошла поправка Владимира Кучеренко, в соответствии с которой выдающимся вкладом в развитие Петербурга признается трехкратное избрание депутатом Законодательного собрания. Так что достигший 60-летнего возраста действующий депутат может рассчитывать на звание Почетного гражданина Санкт-Петербурга. Поправка была принята, как и весь документ в целом, но эксперты утверждают, что

губернатор вряд ли подпишет законопроект и вполне возможно документ вернется в Мариинский дворец.

Депутаты попытались принять в целом давно ожидаемый законопроект «О предоставлении земельных участков собственникам жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов». Напомним: документ предоставляет право на бесплатное оформление ЖСК земельных участков как по нормативу площади, так и по льготам по сверхнормативным размерам земли. Последнее вызвало недовольство как юристов Собрания, так и членов редакционной комиссии, которая во втором чтении предложила обсудить поправки, существенно меняющие суть закона. Однако после «поголовного» пересчета оказалось, что в зале находится всего 16 депутатов. Пленарное заседание закрыли, и парламентарии начали готовиться к торжественной части.

### Здравницы цивилизованному парламенту

Вечером Мариинский дворец сверкал и переливался огнями. Прибывали гости – депутаты первых двух созывов, чиновники городского правительства, Почетные граждане города и другие достойные люди. Людмиле Нарусовой и Юрию Кравцову, Александру Беляеву и Оксане Дмитриевой – всем им пришлось ждать прибытия губернатора, полномочного представителя президента и спикера Совета Федерации, которые встречали в аэропорту «Пулково» Президента России Владимира Путина. Прибывший президент направился в Константиновский дворец, а остальные – в Мариинский.

Открывший праздничное заседание Вадим Тюльпанов назвал историю петербургского парламента этапом становления истинной демократии и отметил, что первый созыв ознаменовался принятием Устава города, второй – наращиванием профессионализма депутатского корпуса, а третий созыв Собрания – созданием совместного плана работы с исполнительной властью.

В поздравительном слове спикера Совета Федерации Сергея Миронова прозвучало утверждение о том, что «петербургский парламента играет важную роль в превращении Петербурга в один из ведущих

субъектов РФ». Он заверил коллег, что для него является высокой честью представлять Законодательное собрание Санкт-Петербурга в Совете Федерации. Сергей Миронов вручил грамоты Вадиму Тюльпанову, Владимиру Гольману, Наталье Евдокимовой и Олегу Нилову. Ряд депутатов получили благодарности и ценные подарки Верхней палаты Российского парламента.

Представитель президента в Северо-Западном федеральном округе Илья Клебанов зачитал поздравление от имени Владимира Путина, в котором отмечено, что «высший представительный орган власти Северной столицы успешно прошел трудный и ответственный этап становления». От себя Илья Клебанов добавил, что прошедшие 10 лет были только подходом к принятию взвешенных решений, которые в будущем обязательно будут приняты.

Губернатор Валентина Матвиенко отметила, что за прошедшие годы петербургский парламента показал себя самым работоспособным, интеллектуальным среди всех региональных парламентав России. «Петербургский парламента – больше, чем просто парламента, он находится в самом европейском городе России», – сказала г-жа губернатор. Приятно отметить, что ушел в прошлое период политического противостояния и сегодня исполнительная и законодательная власти города ведут конструктивный диалог». Пожелав депутатам оптимизма и вдохновения в законотворческой деятельности, Валентина Матвиенко вручила знаки отличия «За заслуги перед Петербургом» Сергею Миронову, Вадиму Тюльпанову, Станиславу Житкову, Аркадию Крамареву, Станиславу Зыбину, Олегу Сергееву и Ватаняру Ягью.

Председатель Уставного суда Петербурга Николай Кропачев сказал: «Уставный суд испытывает особые чувства в связи с 10-летием парламента, поскольку мы рождены вами. Своей работой я ответила на вопрос – где находится правовая столица России». Он назвал основным предназначением Собрания служить Закону, городу и горожанам.

Заместитель председателя Государственной думы РФ Артур Чилингаров зачитал поздравления от Бориса Грызлова и также отметил, что за 10 лет петербургский парламента прошел значительный путь, и теперь к нему не только прислушиваются – на него равняются. Он наградил грамотами Госдумы Михаила Амосова, Юрия Гладкова и Ватаняра Ягью.

Поздравления губернатора Ленинградской области Валерия Сердюкова отличались не только образностью, но и конкретными предложениями о сотрудничестве. Отметив значительный опыт совместной работы, он призвал и дальше развивать сотрудничество в законодательной сфере по жилищному строительству, ипотечным кредитам, экологии. Депутатов ЗС также поздравили председатель Московской городской думы Владимир Платонов, председатель парламента Карелии Николай Левин, Генеральный консул республики Армения Рубен Акопян.

С поздравлениями и пожеланиями к депутатскому корпусу обратились спикер ЗС первого созыва Юрий Кравцов, второго созыва – Сергей Тарасов, которые были награждены серебряными медалями Законодательного собрания. Завершил поток поздравительных здравниц Почетный гражданин Петербурга, руководитель АБДТ имени Товстоногова Кирилл Лавров, который назвал сегодняшнее Законодательное собрание «цивилизованным парламентом, который работает грамотно и профессионально».

Завершилось юбилейное заседание демонстрацией документального фильма «Десять лет, которые...», посвященного истории формирования петербургского парламента.



### ПРЯМАЯ РЕЧЬ

**Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга:**  
– За 10 лет Законодательное собрание приняло много необходимых городу законов, но самый важный городской закон, я думаю, еще в перспективе.

**Лев Каплан, вице-президент «Союзпостройа»:**  
– Из ранее принятых считаю очень важным закон «О государственной поддержке Санкт-Петербургом инвестиций в жилищное строительство». В этом документе пропи-

сана форма поддержки города в виде уменьшения рыночной стоимости объектов инвестирования на сумму затрат инвестора на строительство инженерной инфраструктуры, а также о льготах по арендной плате за участки. К сожалению, в полной мере этот закон сейчас не работает.

**Владимир Гольман, депутат Законодательного собрания:**  
– Считаю, что самым важным за эти годы, по крайней мере, для строительного сообщества, был закон, разработанный Михаилом Маневичем и всту-

пивший в силу в 1998 году – это закон «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга». Пять лет он успешно работал в нашем городе.

**Сергей Андреев, депутат Законодательного собрания:**  
– Самым важным считаю принятие Устава Санкт-Петербурга, который установил полномочия представительной власти. Из тех законов, автором которых я был, важным считаю закон «О поддержке Санкт-Петербургом комплексной реконструкции кварталов, застроенных жилыми до-

мами первых массовых серий», в соответствии с которым реконструкция «хрущевок» должна проходить целыми кварталами с заменой сетей и коммуникаций.

**Михаил Амосов, депутат Законодательного собрания:**  
– За эти годы мы приняли много важных и нужных городу законов, направленных на регулирование различных сфер жизни Петербурга. Считаю, что каждый из них достаточно значим и обязателен к исполнению.

### ВЕСТИ ИЗ ГОСДУМЫ

Депутаты приняли во втором чтении Градостроительный кодекс РФ. Он призван усилить комплексный характер территориального планирования, при этом на федеральном уровне оно будет осуществляться по отраслевому признаку. Кроме того, государственную экспертизу проектной документации планируется проводить не только по особо опасным, технически сложным и уникальным объектам, но и по объектам жилищного фонда и объектам массового посещения. Появится в ГК и новое понятие – государственная экспертиза проектов генеральных планов городских округов». Одновременно принят во втором чтении законопроект о введении в действие ГК с 1 января 2005 года.

Во втором чтении принят законопроект «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Документ вводит обязательную государственную регистрацию договора о долевом строительстве. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет. Также оговаривается, что участник долевого строительства может зарегистрировать права собственности на объект долевого строительства. Предусмотрены и санкции за нарушение законодательства. Привлечение денежных средств граждан для строительства домов лицами, не имеющими на это права, влечет за собой штраф в размере от 150 до 200 МРОТ для должностных лиц и от 4 тыс. до 5 тыс. МРОТ – для юридических лиц.

Еще один принятый законопроект – Жилищный кодекс РФ. Согласно ему с 2007 года полностью ликвидируется бесплатная приватизация жилья. Усложнится процесс перевода квартир из жилого фонда в нежилой. ЖК затронет и семейные отношения: теперь если собственник жилого помещения разводится с мужем (женой), то он должен обеспечить бывшего члена семьи жильем. По новому ЖК будет упразднен ордер на занятие жилого помещения, основанием для вселения будет служить договор социального найма. Будут урегулированы вопросы, связанные с предоставлением жилья в маневренном фонде для временно проживающих граждан. Также принята норма о выселении в судебном порядке в случае, если без уважительных причин более шести месяцев не вносится плата за жилое помещение.

В третьем чтении принят законопроект «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Документ регламентирует норму, по которой для перевода земель (земельных участков) из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель в исполнительный орган государственной власти. Перевод земель будет считаться состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в запись ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

Во втором чтении принят законопроект «О жилищно-накопительных кооперативах». Внесены поправки о внесении паевых взносов исключительно денежными средствами вместо ранее намечавшегося привлечения имущественных взносов в виде недвижимости. Также документ предполагает, что член кооператива получает право пользования жилым помещением в случае, если он оплатил не менее 30 процентов стоимости жилья. Законопроект дополнен нормой, устанавливающей необходимость ведения реестра ЖНК.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА  
**НОРД-ВЕСТ**  
КОНСАЛТИНГ  
ОСНОВАНА В 1999 ГОДУ

### ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Регистрация  
Ликвидация

### ГОТОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ

Операции с недвижимостью

СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
ЛИЦЕНЗИИ

Санкт-Петербург, Апраксин пер., 4  
310-45-03, 310-62-56, 972-56-11

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

# Инвестиционный Санкт-Петербург: В зеркале проблем

Выставка «Инвестиции в Санкт-Петербурге» проходила в закрытом режиме. В ней принимали участие только специалисты-консультанты и руководство города. Понятно, что при таком раскладе достичь цели – представить Петербург городом, открытым для инвестиций – было довольно сложно. Но вот обсудить проблемы и попытаться найти пути их решения в кругу заинтересованных лиц – вполне реально.

Поэтому основной интерес участников вызвали круглые столы, а не, собственно, выставка. Первый круглый стол – «Организация и развитие промышленных территорий» – собрал промышленников и тех, кто за промышленность в городе отвечает. В его работе приняли участие: председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Владимир Бланк, председатель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Дмитрий Гордо, заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Виктор Полищук, заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Антон Сорочинский, председатель совета директоров Группы компаний «Промышленные инвесторы» Сергей Генералов, президент Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга Вахтанг Ковешников и другие.

## Условия созданы

Открыв заседание, Владимир Бланк в очередной раз акцентировал внимание на том, что город должен отвечать за инженерную подготовку территорий, налоговую политику, кадры, транспортную инфраструктуру и энергетику, благоприятный предпринимательский климат. Сегодня главным достижением является то, что правительство предпринимает все необходимые шаги по созданию инженерной инфраструктуры, необходимой для создания индустриальных зон и развития промышленных территорий, а также по созданию благоприятных инвестиционных условий (изменение в сфере налогообложения, подготовки кадров, тарифной политики). В настоящее время уже приняты законы Санкт-Петербурга «О внесении дополнений в закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах», вводящий льготы по налогу на прибыль и имущество организаций, и «Об установлении цены земли в Санкт-Петербурге» (снижение выкупной стоимости земли). Изменена методика определения арендной платы за земельные участки, в дальнейшем позволяющая создать экономические условия для эффективного использования земли в Санкт-Петербурге, а также стимулировать предприятия к выкупу земельных участков в собственность. Подготовлен комплекс мер по снижению кадастровой стоимости земли. По мнению Владимира Бланка, градостроительная ценность промышленных зон должна быть минимальной для развития промышленных предприятий на данных территориях (не более \$250 тыс. за 1 га). В дальнейшем планируется рассмотреть возможность предоставления рассрочек при выкупе земельных участков. Принято постановление Правительства Санкт-Петербурга «О совершенствовании тарифной политики Санкт-Петербурга».

## Земля стоит, сколько стоит

Владимир Бланк подчеркнул, что в случае принятия мер по снижению кадастровой стоимости земли для промышленных зон и промышленных территорий потери бюджета составят порядка 320 млн рублей в год. Однако правительство города считает возможным пойти на обоснованное снижение, так как это в свою очередь создаст «нормальный» рынок земли в городе, а также станет стимулом для выкупа земли в частную собственность. На сегодняшний день основным собственником является

государство (городская, федеральная собственность) – порядка 87 процентов, и только 13 процентов территорий в черте Санкт-Петербурга находится в частной собственности.

Сегодня ставка земельного налога дифференцируется по 19 зонам градостроительной ценности территории (ЗГЦТ), цена земли, в зависимости от ставки земельного налога, установленной для каждой ЗГЦТ, составляет от 66,3 до 2 147,4 рублей за кв. метр (19 зона – 66,3 и 1 зона – 2 147,4 рублей). В существующих промышленных зонах, находящихся за пределами центра планируется установить ЗГЦТ на уровне 19 зоны, для промышленных предприятий граничащих с центральной частью города на уровне 14-15 ЗГЦТ. С июля 2005 года арендная плата будет на 20 процентов выше, чем стоимость земли (сегодня она существенно ниже).

## Главное – инфраструктура

Еще одна большая проблема города – в отсутствии инженерно-подготовленных территорий для инвесторов. Поэтому, в соответствии с перспективно-финансовым планом на 2005–2007 годы, доминантой являются вложения в инфраструктуру. Увеличение фонда развития инфраструктуры запланировано с 5,168 млрд рублей в 2004 году до 15 млрд к концу рассматриваемого периода (2007 году). Для сравнения: в 2001 и 2002 годах расходы на развитие инфраструктуры Санкт-Петербурга не осуществлялись вообще, в 2003 году – сумма составила всего 1,4 млрд рублей. На период работы нынешнего правительства (до осени 2007 года) все капиталовложения города составят порядка 150 млрд рублей.

Так, в 2004 году на инженерную подготовку индустриальной зоны «Нойдорф» (поселок Стрельна) было выделено из городского бюджета порядка 112 млн рублей, в Ломоносове – 50 млн рублей. В 2005 году планируется выделить 300 млн рублей на развитие промышленных территорий: Шушары, Металлострой, «Конная Лахта», «Предпортовая-3». На данные средства будет проведена инженерная подготовка территорий: энерго-, тепло-, газо- и водоснабжение, дороги и тд. Только в этом году правительством было принято 15 программ, направленных на развитие инженерной инфраструктуры, предусматривающих конкретные мероприятия по развитию энерго-, тепло-, газо- и водоснабжения, дорожной сети, транспортной сферы, освещения, вывоза мусора и так далее, финансирование которых будет производиться из бюджета города.

## Собственники выберут окраины

По мнению Виктора Полищука, многие городские территории используются очень неэффективно. Кроме того, более 20 тыс. га сельскохозяйственных угодий могут быть урбанизированы. Сегодня объем промышленной недвижимости составляет порядка 31 млн кв. метров. Согласно Генплану к 2025 году он будет

увеличен на 11 млн. Большая часть предприятий должна уйти на окраины.

Городские руководители в один голос утверждали, что не ставят перед собой задачи вывода промышленности за черту города. Они просто будут создавать условия для того, чтобы собственникам выгоднее было перенести производство, одновременно его реконструировать и оснастить современным оборудованием. А освобождающиеся территории центра города планируется использовать под строительство жилья, офисов и развлекательных центров.

## Город инвестирует в инженерию

Об участии Санкт-Петербурга в инвестиционных процессах рассказал председатель Комитета финансов Александр Никонов в рамках круглого стола «Опыт и возможности инвестирования в городские проекты». Он отметил, что город инвестирует исключительно в инфраструктуру через адресные программы капитальных вложений (АПКВ) и фонд развития инфраструктуры (ФРИ). Расходы на эти цели в бюджете следующего года составят около 40 млрд рублей – одна треть. Средства АПКВ направляются на социально значимые объекты, не приносящие доходов, а из ФРИ – на коммерческие объекты: источники водо-, тепло-, газо-, электроснабжения. Проекты для финансирования из бюджета отбираются на основе эффективности, значимости и возможности концентрации финансовых потоков. Первый проект, в котором участвовали как частные, так и государственные средства – Юго-Западные очистные сооружения. Финансировали проект ЕБРР, Северный инвестиционный банк (впервые на территории России), Министерство экологии Финляндии, Евросоюз, АДСПСМ СПб и ЛО.

## Депутат настроен критически

Благодушно настроение чиновников, уверенных в инвестиционной привлекательности нашего города, нарушил депутат Законодательного собрания Игорь Михайлов. «О какой инвестиционной привлекательности можно говорить, если Санкт-Петербург занимает место в шестой десятке? Даже Ханты-Мансийский округ стоит выше по привлекательности!» – восклицает депутат. А все от того, считает Игорь Михайлов, что не принят в городе Инвестиционный кодекс, в котором оговаривались бы все правила игры. Налоговые льготы – это замечательно, но когда согласовывать любой проект приходится по полтора-два года, ни один инвестор не выдержит. Депутат предложил бизнесменам принять самое активное участие в разработке поправок (кодекс прошел первое чтение) ко второму чтению, которое состоится в марте 2005 года. Если равнодушные бизнеса к законодательству Игорь Михайлов в состоянии понять – «российское законодательство состоит из двух статей: 1) завтра будем жить хорошо; 2) как мы будем жить, зависит от исполнительной власти», то есть абсолютно бессмысленно, то нежелание исполнительной власти принимать работающие законы он считает первым признаком непрофессионализма. «Мы пытаемся наполнить тело законов элементами процедуры, которая бы ограничивала самостоятельность чиновников, а власть именно их и убивает. Поэтому законы не работают», – считает Игорь Михайлов.



Игорь Михайлов, депутат Законодательного собрания, находит свое объяснение нежеланию городской исполнительной власти принимать работающие законы

## Нужна стратегия!

С критикой существующей инвестиционной политики города выступила и Елена Белякова, начальник Управления по межотраслевому взаимодействию и информационному обеспечению внешнеэкономических связей Комитета по внешним связям и туризму. Она считает, что у города отсутствует стратегия привлечения инвестиций. «Все сводится к инвестициям в недвижимость и продаже земельных участков. Но инвестиции инвестициям рознь. Городская экономика развивается, в основном, за счет промышленности. И Япония, и Китай сделали рывок именно из-за привлечения инвестиций в промышленность. Стратегия должна быть направлена на выявление возможностей мирового рынка, поиск компаний-доноров, развитие конкурентных преимуществ Санкт-Петербурга. Вот идут сейчас переговоры с «Тойотой» по открытию здесь сборочного производства. А надо бы строить совместный завод по производству комплектующих или по производству дорожной техники, а не просто выделить землю под чужое предприятие. Сегодня в город приходят инвестиции по объективным условиям, а не благодаря усилиям администрации», – главный вывод чиновника.

## Изменится форма договоров

О новом в инвестиционных договорах рассказал заместитель председателя КУГИ Александр Чичканов. «В настоящее время дорабатываются и в январе будут изданы новые формы инвестиционных договоров, в которых будет заложена возможность залога прав без авансирования и специального разрешения КУГИ. Будет разработан перечень документов, который должен представить застройщик для обеспечения гарантий по залого, и форма протокола об исполнении инвестиционных обязательств. Самое существенное – сокращение объема обязанностей инвестора по качеству строительства. Вводится оплата за увеличение возводимых улучшений: либо по новой рыночной оценке, либо по старой с применением ставки рефинансирования. Исключаются санкции за грязь на стройплощадке и отсутствие ограждения. Штрафоваться строители будут только за срыв срока строительства и несвоевременную оплату взносов».

Бурные дебаты за столом перемежались мирным чаепитием. Полезной информации было много, вот только участников настолько мало, что возникает вопрос: достигла ли выставка поставленных целей? Перед кем высказывались чиновники – друг перед другом? И стоило ли для этого арендовать столь шикарное помещение – Шуваловский дворец?

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

**Дмитрий Гордо, председатель КЗРиЗ, отметил, что со следующего года все промышленные зоны будут подразделены на три группы:**

- подлежащие преобразованию (Выборгская или Синопская набережные и др.);
- те, которые ближайшие 25 лет не изменят своей функции – «Парнас», «Конная Лахта» и др.;
- окраинные территории, которые будут преобразованы в промзоны.

Меняется также сущность налога на землю. С 1 января он будет зависеть не только от кадастровой стоимости земли, но и станет дифференцированным в зависимости от вида хозяйственной деятельности.

# Разбор полетов

## Строители поговорили по душам с банкирами

На минувшей неделе банкиры и строители горячо обсуждали проблематику законодательства, механизмы финансирования, развитие ипотеки в инвестиционно-строительной сфере страны в целом и в Санкт-Петербурге в частности. Как всегда есть и пессимистические, и оптимистические суждения о состоянии и перспективах рынка.

Как отмечают эксперты, общая ситуация на рынке жилищного строительства сегодня стабильная: предложение уравновешено спросом. Объемы строительства с каждым годом увеличиваются, но растут и цены на жилье. По некоторым оценкам, к 2010 году они повысятся в 2,2–2,5 раза. Но есть особая проблема: удастся ли удвоить объемы строительства жилья к 2010 году?

Торгово-промышленная палата России прогнозирует два варианта развития событий на ближайшие пять лет. При инерционном варианте, когда состояние покупательского спроса населения принципиально не изменится, рост объемов строительства предполагается на уровне 5–6 процентов ежегодно в среднем по России. Другим, более перспективным, обеспечивающим прирост объемов до 10 процентов ежегодно, является путь привлечения в строительную отрасль банковского капитала, кредитование населения и активное внедрение механизмов ипотеки.

### Опыт регионов

Во взаимоотношениях финансистов и строителей просматриваются как минимум три проблемы. Во-первых, отсутствует обеспечение кредитов. Данные объективной экономической статистики за последние 10 лет говорят, что для промышленности структура основных фондов в части недвижимости (зданий, строений и сооружений) сохраняется и составляет порядка 50–53 процента, машин и оборудования – около 23 процентов. В строительстве обратная ситуация: недвижимость – порядка 25 процентов, машины и оборудование – 50 процентов. Иными словами, банкирам практически нечего получить под обеспечение кредита. Вторая проблема – высокие риски кредитования в строительстве. Третья – низкий уровень «прозрачности» финансово-хозяйственной деятельности строительных компаний.

Как решить эти вопросы? По словам директора по правовым вопросам Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Михаила Викторова, одна из моделей, позволяющих снизить риски и повысить «прозрачность» финансово-хозяйственной деятельности застройщиков с точки зрения инвестора, уже отработана в Петербурге. Существует независимая методика проверки компании, шкала оценки ее профессионального положения, методы экспресс-анализа ее финансовой деятельности. И к этому стоит привлечь внимание банковских структур.

Большое значение, по мнению Михаила Викторова, при выборе пути развития рынка жилищного строительства в Санкт-Петербурге имеет накопленный опыт регионов. В частности, показательны успехи Московской области, которая в этом году введет 4,2 млн кв. метров жилья (при населении 7 млн человек), что больше, чем в Москве, и это при учете того, что, по некоторым оценкам, в столице «крутятся» около 80 процентов всех финансовых средств России. Еще больше интересен пример Белгородской области. В этом регионе с населением в 1,5 млн человек в прошлом году введено порядка 1 млн кв. метров жилья. Здесь была реализована любопытная схема: местная администрация перевела сельскохозяйственные земли под ИЖС, что позволило ей привлечь кредиты банков под развитие инфраструктуры. А уже инженерно подготовленные участки были проданы строителям.



Строители стремятся стать ближе и понятней банкирам. На фото слева направо: Лев Каплан («Союзпестрой»), Владимир Джикович (Ассоциация банков Северо-Запада), Михаил Викторов (АДСПСМ СПб и ЛО)

### Пора и поделиться

Привлечению инвестиций в Северной столице могла бы способствовать схема, использующая опыт продаж подготовленных территорий. В этом случае строительная компания покупает земельный участок, полностью подготовленный в инженерном отношении, а известно, что именно это является «камнем преткновения» для многих застройщиков. При реализации указанной схемы компания получает в свое распоряжение четко определенные мощности по электроэнергии, теплу и воде. Остается лишь предусмотреть в проекте соответствие заданным параметрам. Такой механизм, с привлечением банковского ресурса, был реализован при застройке участка в Коломягах и Каменке. «Этот опыт был очень успешным, и, на наш взгляд, его надо тиражировать, привлекая банковский капитал и создавая банковские консорциумы, поскольку дальнейшее увеличение объемов жилищного строительства в Санкт-Петербурге напрямую будет зависеть исключительно от привлечения дополнительных финансовых средств в сферу строительства», – поясняет Михаил Викторов.

По традиции последнего времени директор ССК «Союзпестрой» Лев Каплан сказал, что строительный комплекс города находится в сложном положении. «В силу ограниченного платежеспособного спроса населения резко упала продажа квартир, в два раза снизилось количество сделок, регистрируемых в ГБР. Этот фактор очень тревожит, – заявляет г-н Каплан. – Строители приходят к пониманию необходи-

мости привлечения ресурсов коммерческих банков в сфере кредитов, долевого участия в строительстве, прямого финансирования проектов. Еще год назад такого понимания не наблюдалось: строители обходились только средствами дольщиков и собственными ресурсами».

Как считают эксперты, у банковских структур, несмотря на то, что «строительные» кредиты составляют всего 4 процента от числа общих банковских операций в Санкт-Петербурге, есть возможность увеличить объемы кредитования строительного сектора экономики. «Банки поднакопили жирок, пора и поделиться», – отмечает Лев Каплан.

Проблема во все тех же ликвидных залогах. Сегодня в качестве таковых рассматриваются: земля, находящаяся в собственности застройщика; объекты незавершенного строительства; оформленное надлежащим образом право долгосрочной аренды земли. Но все эти виды залога требуют согласия арендодателя, которым выступает Санкт-Петербург в лице КУГИ. Пока город не дает согласия ни на один из названных видов залога, что, например Льва Каплана, безусловно, удручает. Он в очередной раз обвинил исполнительную власть в бездействии. «Губернатор подписала рамочный договор с 26 банками, а воз и ныне там, – образно заключил Лев Каплан. – Ипотека от этого развиваться не стала, а власти принимают только популистские решения и живут одним днем».

### Горожане выжидают

По словам генерального директора компании «СтройКомплект»

Дмитрия Тютин, «население сегодня вполне платежеспособно, а рынок недвижимости был и остается ликвидным». Государство заняло в вопросе кредитования выжидательную позицию, и задача строительного бизнеса – взять инициативу в свои руки. «Схема участия банков в долевом строительстве давно отлажена на западе. И сегодня есть смысл воспользоваться этим опытом, – предлагает Дмитрий Тютин. – Банк, оценив степень ликвидности компании с помощью существующих независимых методик, может напрямую инвестировать в объекты конкретной компании-застройщика».

В свою очередь, управляющий филиалом «Строительный» Промышленно-строительного банка Владимир Желиостов размышляет о дольщиках и строителях с некоторым скепсисом. «Мы предоставили клиентам возможность получения кредитов на покупку жилья в рамках долевого строительства, – говорит г-н Желиостов. – Но при условии совершения сделки с конкретными застройщиками, в надежности которых мы уверены, и по конкретным адресам. Таким образом, мы страхуем собственные риски и риски своих клиентов. Кстати, данная схема получила одобрение со стороны горожан – ежедневно мы получаем до 700 звонков». Однако, по словам Владимира Желиостова, такая схема не является ипотекой в классической ее трактовке.

Как раз о классической схеме рассказал генеральный директор ОАО «Санкт-Петербургское ипотеч-

ное агентство» Владислав Назаров: «По нашей программе работает сегодня 19 банков, находящихся на территории Санкт-Петербурга. Со временем в программу будет включаться большее число банков, что позволит привлечь к ипотечному кредитованию и большее количество горожан. Что касается процентных ставок, по нашей программе эта цифра составляет 15 процентов годовых».

В ближайшем будущем, как подчеркнул Назаров, процентные ставки останутся на прежнем уровне. «В последнее время в прессе муссируются слухи о том, что цены на жилье, как и процентные ставки по кредитам, будут снижаться. Поэтому многие горожане занимают выжидательную позицию. Но жить надо сейчас. Цены будут только расти», – предупреждает г-н Назаров.

Он указал также и на плоскость пересечения ипотечного кредитования со строительными организациями: «В том случае, когда дом построен, сдан госкомиссии, права собственности зарегистрированы, а жилые помещения готовы к продаже, мы готовы сказать застройщикам, что обеспечим платежеспособный спрос. Таким образом, строительная компания получает гарантию того, что производимый товар она продаст».

### Схем надо больше

По данным начальника отдела маркетинга компании «ЮИТ Лен-тек» Дмитрия Миронова, сегодня только один из четырех петербуржцев имеет возможность оплатить покупку нового жилья единовременно. Остальные трое нуждаются в рассрочках платежа. «В развитых странах, где действует ипотека, от 20 до 30 процентов покупателей квартир используют различные ипотечные схемы. К сожалению, в нашем городе те 75 процентов горожан, которые нуждаются в рассрочках платежа, системой ипотеки практически не пользуются», – сетует г-н Миронов.

Причина в том, что на каждом этапе оформления и получения кредита российские ипотечные схемы имеют отличия от западных, причем не в лучшую сторону. Это и более высокие процентные ставки, которые ведут к значительному удорожанию стоимости жилья, и сложность самой процедуры оформления кредита. Фактически банки предоставляют кредиты тем людям, которые настолько хорошо обеспечены, что вполне могут позволить себе не пользоваться этой услугой. Тем же, кто реально нуждается в ипотечном кредитовании, банки, перестраховываясь, отказывают в займе. А ведь именно эти люди и должны стать основными потребителями кредитов.

В этом отношении интересен опыт ипотечного кредитования Финляндии. «Помимо трех государственных программ кредитования жители страны Суоми могут воспользоваться еще 10 различными системами ипотечного кредитования, в том числе на весьма льготных условиях, – рассказывает Дмитрий Миронов. – И я думаю, что банковскому сообществу и строительному сектору Санкт-Петербурга стоит объединить усилия с тем, чтобы выработать еще несколько схем, чтобы горожане имели возможность сделать выбор в зависимости от своих материальных возможностей и планов на жизнь. В этом случае интерес горожан к ипотечному кредитованию значительно возрастет».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

# Три точки роста

**Областные власти определили приоритетные места под строительство жилья в Ленинградской области. Их всего три – Новодевяткино–Мурино, Кудрово, Уткина Заводь**

Теперь осталось убедить строителей построить там хоть что-нибудь. В этом году не удалось – надежда на следующий. Ради того, чтобы очередной раз напомнить о себе, строителям была проведена конференция «Новый строительный год в Ленинградской области», целью которой был назван «обмен мнениями бизнеса и власти по вопросам развития жилья и промышленного строительства, открытости отношений между участниками строительного процесса».

## Не первые встречи

Напомним, еще весной власти Ленобласти уже проводили «информационное совещание» с петербургскими строителями. Разговор тогда закончился вничью: строители сказали, что готовы строить, но выдвинули несколько условий, при которых соглашались строить в области. Во-первых, наибольший интерес вызывает 60-километровая полоса вокруг города – строить где-нибудь в Подпорожье невыгодно, так как основной платежеспособный покупатель проживает и работает все-таки в Петербурге. Второе условие – упрощение всех согласований. Застройщикам приходится собирать около 130 подписей. А если на сбор их в городе уходит по несколько месяцев, то в области с ее расстояниями на это «уйдут года». Третья проблема – обеспечение территорий инженерными коммуникациями. И если проблемы с подключениями к электричеству, воде и газу еще можно решить, хоть и за большие деньги, то проблема строительства новых очистных сооружений в большинстве областных городов стоит очень остро. А без канализации дом в эксплуатацию не сдать. Четвертое условие – вносить плату за инфраструктуру процентом от сдаваемых квартир.

В свою очередь власти ЛО выразили готовность дать землю, но взамен потребовали дешевых квадратных метров.

## Заклание строителей

Подводя итоги года можно сказать, что областные власти смогли выполнить лишь два условия – обеспечить землей и брать натурой. Причем с последним условием они согласились полностью и сразу – им необходимы квартиры для решения жилищных проблем.

С землей все оказалось сложнее, о чем и было объявлено на конференции. Удалось определиться лишь с территориями Новодевяткино–Мурино, Кудрово, Уткина Заводь. Всего площадь составляет более 100 га, все эти земли пока относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Но власти обещают, что земли будут переведены в резерв областного правительства. После этого областное правительство будет выставлять на торги право аренды этих земель. Под коттеджную застройку и рекреационные зоны отведут территории, занимаемые раньше военными. Среди них первой будет развиваться территория Ржевского полигона. Правда, его нужно еще отвоевать от военных.

Кроме «приняка» в виде обещанной земли, строители получили и «кнутом» от вице-губернатора Правительства Ленобласти Григория Дваса, который предостерег строительных компании Ленобласти и инвесторов от покупки земельных участков на территории региона под застройку без предварительного обращения в Правительство Ленобласти с информацией о проекте. «Факт владения земельным участком не дает никаких прав собственнику на строительство объектов, а тем более изменение функционального назначения», – сказал он. В качестве примера Григорий Двас сообщил о том, что в результате приобретения земельного участка в Ивангороде инвестором без согласования с Правительством Ленобласти компания не смогла реализовать проект по строительству завода по переработке углеводородного сырья. В свою очередь, вице-губернатор Ленобласти Александр Дрозденко отметил, что лучше вообще не покупать землю в собственность, а идти по стандартной схеме размещения объектов.

## Подытоговый итог

Остальные условия выполнены пока не были. Но, несмотря на это, область в этом году справилась и без «городских». Подытоги подводил председатель Комитета по строительству Ленинградской области Олег Алимпиев. По его словам, «отрасль развивается достаточно динамично. Об этом свидетельствуют следующие цифры: в 2003 году объем подрядных работ составлял 15,7 млрд рублей (или 110,4 процента к

уровню 2002 года), а только за первое полугодие 2004 года – 7,3 млрд 303 млн рублей или 126,5 процентов к соответствующему периоду 2003 года. Объем производства строительных материалов за 10 месяцев 2004 года по оперативным показателям возрос на 8–10 процентов по сравнению с 2003 годом. Ввод жилья за девять месяцев 2004 года составил 307,7 тыс. кв. метров общей площади, что на 29,9 процента больше, чем в прошлом году. По итогам этого года, объем инвестиций в отрасль в целом ожидается на 12–18 процентов выше показателей прошлого года (за 2003 год инвестировано в целом 1,07 млрд рублей.)

«В Ленобласти в последние годы вводятся новые предприятия строительной индустрии, которые обеспечивают строительными материалами и другие регионы страны. В течение двух последних лет начали работу завод «Бессер» в Гатчине по выпуску стеновых блоков, завод по производству кубовидного щебня в Каменногорске, новая технологическая линия предприятия «МЕЛИКОНПО-ЛАР», завод компании MC Bauchemie по производству сухих смесей в Кировске. По адресным программам капитальных вложений на 2004 год, как федеральной, так и областной, ожидается 100-процентное выполнение и освоение средств», – порадовал Олег Алимпиев.

## Промышленные проблемы

Правда уже сейчас областные власти сталкиваются с глобальной проблемой – это недостаток инженерно-подготовленных земель под промышленное строительство. По словам вице-губернатора Григория Дваса, спрос на промплощадки в Ленобласти сегодня достаточно высок. За год около 50–60 новых предприятий берут площадки для строительства и вводят свои предприятия в строй. «При среднем размере участков в 8–10 га мы получаем необходимость в обеспечении 500 га инженерно-подготовленных площадей в год», – говорит г-н Двас. «Есть спрос, есть предложения. Работа девелоперов в Ленинградской области свидетельствует о том, что для частного инвестора вложения в инженерную инфраструктуру являются вполне доходным и окупаемым бизнесом. Поэтому мы считаем, что именно таким обра-



Олег Алимпиев, председатель Комитета по строительству Ленинградской области: «Отрасль развивается достаточно динамично»

зом мы будем развивать зоны в ближайшем будущем».

Уже есть, по мнению Григория Дваса, и положительные результаты: с конца 2002 года по сегодняшний день проведено три конкурса среди девелоперских компаний, и в числе победителей компании ОАО «КАД-ЛО» (кольцевая автодорога Ленобласти), ОАО «Агентство «Горелово индустриальная зона», и некоммерческая организация «Национальный промышленно-инвестиционный Фонд».

Сколько может стоить инженерная подготовка в расчете на определенную площадь? По мнению г-на Дваса, в области, в отличие от города, среднее значение таких затрат не будет говорить вообще ни о чем. Дисперсия, то есть отклонение от среднего, по Ленобласти гораздо лучше, чем в Петербурге. В регионе есть земельные участки, где вложения могут составить \$2 в пересчете на кв. метр, и вместе с тем существуют площадки, где стоимость инженерной инфраструктуры может достигать \$30–40 на ту же площадь.

Что же касается проблемы приобретения земель инвесторами в собственность, то тут все зависит от того, какой вид собственности на данный участок был до начала реализации проекта. Если земля уже находилась в частной собственности, то никто не мешает новым собственникам, тем, кто принимает решение о вложении средств в инфраструктуру, купить эту землю в собственность и далее проводить работы уже на собственной земле. Если эта земля находится в госсобственности, то до разграничения государственной собственности на землю, до получения документа свидетельства о получении права собственности на землю, куплю-продажу этой земли оформить невозможно. Сегодня в законодательстве предусмотрен только один вариант – взятие земли в аренду с последующим выкупом по мере возведения производственных объектов или объектов недвижимости.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

**СТРОИМОНТАЖ**  
МОСКВА • САНКТ-ПЕТЕРБУРГ • ПАРИЖ

строительная компания  
**ПРИБРЕТЕТ 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

**ООО «Северо–Западный Технопарк»**  
**сообщает о проведении**

**в период с 22 декабря 2004 г. по 11 января 2005 г. включительно**  
**открытого тендера на Генеральный подряд**

**по проектированию и выполнению строительно–монтажных работ 2 очереди «Производственно–складского комплекса» по адресу ул. Кубинская, 73.**

**В этот же период рассматриваются предложения организаций по заключению договора на осуществление технического надзора за ходом строительства.**

**Выдача материалов заинтересованным организациям осуществляется заказчиком с 22.12.2004 г.**

Телефон для справок: 598 52 02  
Факс: 598 52 60  
Контактное лицо Боровков А.В.

# 80 лет на службе у профессионалов

Город Милуоки, давший название торговой марке электроинструмента, – крупный промышленный центр с населением 1700 тыс. человек, расположенный на Среднем Западе США. Он знаменит на всю Америку пивоваренным заводом, выпускающим пиво «Miller», хоккейным клубом «Milwaukee» и автомобильным концерном, производящим мотоциклы марки Harley Davidson. В этом крупнейшем центре промышленной металлургии проходят самые масштабные в США промышленные выставки и фестивали. Не случайно именно здесь 80 лет назад было запущено производство профессионального электроинструмента. Специалисты концерна «Милуоки» сделали все, чтобы максимально автоматизировать трудовой процесс, сделать его производительным и радостным.

## Для настоящих «профи».

Электроинструмент марки «Milwaukee» является оборудованием premium brand. Словосочетание, а вернее девиз: «nothing but heavy duty», которое всегда сопутствует названию марки, означает «сверхмощный инструмент только для ответственных работ» и не является рекламным преувеличением.

Компания «Милуоки» была основана в 1924 году и в начале специализировалась на производстве дрелей. До сих пор это традиционное направление деятельности является приоритетным для корпорации. С момента основания корпорация «Милуоки» стала лидером в инновационной сфере. Здесь впервые были найдены оптимальные технические решения и эргономические приспособления, облегчающие работу с использованием инструмента, делающие его максимально производительным. Все инновационные изыскания корпорации «Милуоки» направлены на улучшение технических и потребительских свойств электроинструмента, оптимальные варианты решений тщательно регистрируются и патентуются, именно в этом и заключается уникальность электроинструмента торговой марки «Milwaukee». За 80 лет существования марки корпорацией были получены более 137 патентов в США и 179 за пределами страны. Уже первые модели электродрелей были портативными, легкими, предназначенными для выполнения работы одной рукой. В 1949 года компания начала выпускать угловую дрель, в 1951 году первую портативную электрическую сабельную пилу, в 1970 – дрель с высоким крутящим моментом (Hole-Hawg). Бестселлерами стали пилы SAWZALL, беспроводные шуруповерты и шлифовальные машины. Из всемирно известных разработок компании можно назвать первую в мире ручную циркулярную пилу Tilt-Lok, а также модельный ряд аккумуляторного инструмента.



В этом году знаменитая американская марка «Milwaukee» отмечает 80-летие. Электроинструмент этого производителя давно занимает лидирующее место в США. Петербургская компания «VIP-системы» представляет профессиональный инструмент «Milwaukee» на российском рынке.

Большое внимание компания уделяет изучению потребностей профессионального рынка – вся продукция проходит эталонное тестирование, причем как лабораторное, так и производственное.

Инструмент марки «Milwaukee» от инструмента других, в том числе знаменитых европейских фирм, отличается малая степень износа при профессиональной нагрузке и высокая безопасность.

«Milwaukee» относится к группе высокопрофессионального инструмента, а это означает, что он рассчитан на многосменную работу и серьезные нагрузки. В профессиональной среде возрастает тенденция приобретения инструмента такого уровня. Среди свойств инструмента, влияющих на его качественный статус, можно назвать следующие параметры: функциональность, производительность, наличие быстросъемных комплектующих, надежность, технологичность, унифицированность, ремонтпригодность, эргономичность, безопасность, удобство при хранении и транспортировке, а также простота в обращении. Совокупность этих свойств и образуют общий экономический фактор, являющийся основополагающим при выборе профессионального оборудования.

По части инноваций среди производителей электроинструмента нет компаний, которые можно сравнить с «Милуоки». Например, шуруповерт Sharp-Fire от «Милуоки» имеет специальное приспособление, автоматически подающее

и фиксирующее на бите шурупы. Это техническое решение примерно в три раза сокращает время, необходимое для завинчивания шурупа. Кроме того, инструмент оснащен насадками, ограничивающими глубину завинчивания шурупа. Это также существенно экономит время и гарантирует качество. Для того чтобы создать более благоприятные с экологической точки зрения условия работы, инструмент может быть укомплектован системой сбора пыли. При включении электроинструмента одновременно включается и пылесос, который после отключения инструмента работает еще несколько секунд, собирая последнюю порцию мусора. В случае необходимости выполнения нескольких операций электроинструмент оснащается дополнительным оборудованием, позволяющим использовать его более продуктивно.

Одним из главных свойств инструмента марки «Milwaukee» является надежность, она связана с разработкой оригинальных конструктивных решений. Компания «Милуоки» применяет планетарные редукторы, компактные и долговечные.

Общезвестно, что «слабым местом» инструмента является кабель, поскольку он больше, чем другие детали подвержен повреждениям в процессе работы. В инструменте марки «Milwaukee» используется не бронированная оплетка, которая существенно утяжеляет инструмент, а специальный быстрый разъем кабеля в

месте его присоединения к электроинструменту. Это позволяет моментально заменить поврежденный кабель, а также использовать его в качестве удлинителя. Разъемы всех моделей инструмента марки «Milwaukee» унифицированы. Кстати, унификация отдельных узлов и деталей является серьезным экономическим показателем, поскольку увеличивается ремонтпригодность инструмента, сокращаются затраты на его производство, а это ведет к удешевлению инструмента при сохранении его качества.

Эргономичность – один из важных факторов рационального использования инструмента и труда рабочего. При продуманной эргономике инструмент становится как бы продолжением руки человека, что позволяет намного снизить утомляемость. Часто при проведении работ необходимо использовать инструмент, держа его над головой или склонившись вниз, а это требует значительных мышечных усилий. Компания «Милуоки» дополнила магазинное приспособление для шуруповертов специальным удлинителем, который позволяет завинчивать шурупы в пол стоя, а в потолок – без применения стремянки и необходимости работать с поднятыми над головой руками.

Для многих видов инструмента отрицательным фактором является шум при его использовании. Особенно этим отличаются перфораторы и ударные электродрели. Чтобы минимизировать шумовое воздействие компания «Милуоки» пере-

шла на новые шумопоглощающие материалы. Шуруповерты оборудованы уникальными двойными муфтами, «гасящими» шум, а углепластик корпуса значительно уменьшает вибрацию. Например, мощный перфоратор «Канго» оснащен тремя ручками специальной виброгасящей конструкции, поршень и шатун в нем изготовлены из углепластика, который обладает большей прочностью (в несколько раз выше, чем у стали) при эквивалентном весе и значительно снижает уровень шума при работе. Этот инструмент имеет систему быстрого торможения и отключения при возникновении внештатных ситуаций.

Производство «Милуоки» отличает продуманность всех деталей. Профессиональное оборудование всегда пакуется в удобные легкие и в тоже время надежные пластиковые или металлические чемоданы. Они выдерживают удары, падения и прочие неблагоприятные воздействия возможные на строительной площадке. Патентованная система замков позволяет закрепить вместе несколько чемоданов, что облегчает перевозку и гарантирует сохранность инструмента.

## Профессионалы для профессионалов

«Милуоки» продвигает свою продукцию через сеть дилеров при поддержке авторизованных сервисных центров и обеспечивает клиентов инструментом, комплектующими, расходными материалами и информацией, проводит обучение по правильному использованию инструмента.

В нашей стране до 90 процентов электроинструмента, в том числе и профессионального, распространяется через магазины. Даже при высокой квалификации продавцов-консультантов бывает сложно подобрать инструмент для конкретного вида работы в конкретных условиях. Поэтому компания «VIP-системы» предлагает уже годами проверенную схему взаимоотношений поставщика инструмента с заказчиками. Специалисты компании, исходя из определенных задач, поставленных заказчиком, помогают сделать выбор электроинструмента. Демонстрируют инструмент в работе, выезжают на объект заказчика. Компания осуществляет и сервисное обслуживание инструмента, а также коммерчески выгодную замену старого инструмента на новый.

Сотрудничество со специализированной компанией делает рабочий процесс более управляемым и прогнозируемым, а потому экономически более выгодным.



Санкт-Петербург, Большая Разночинная ул., 14, корп. 5, офис 208  
Тел. (812) 324-2573, факс (812) 327-50-44  
www.vipsystems.ru

Товар сертифицирован

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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

НА РАДИО



Каждый понедельник в 21.30 передача «Полный абзац»

Лиц. осуществление радиовещания РВ N7352 от 04.06.2003



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

# Промышленность окажет город

## Круг сужается

### Правительство создает условия для вывода предприятий на окраины

Ключевой вопрос заседания Правительства Санкт-Петербурга — принятие постановления «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, подлежащих градостроительному преобразованию».

С докладом выступил председатель Комитета по экономическому развитию, промышленной политике и торговле Владимир Бланк. Он отметил, что проект разработан в целях:

- осуществления централизованного и комплексного подхода к решению задач инженерной подготовки территорий производственных зон Санкт-Петербурга, вовлеченных в хозяйственный оборот территорий (инженерная подготовка земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга для организации последующей их продажи посредством проведения торгов);
- вовлечения в хозяйственный оборот земель неиспользуемых территорий, повышение эффективности использования территорий за счет изменения вида функционального назначения с промышленного на иной в соответствии с планами развития города;
- повышения инвестиционной привлекательности города;
- сокращения сроков реализации инвестиционных проектов, создания новых производств;
- реализации политики развития территорий нежилых зон согласно Концепции Генерального плана развития Санкт-Петербурга;
- стимулирования и регулирования инвестиционных вложений в развитие территорий.

Кроме того, от вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых в настоящее время территорий городской бюджет пополнится регулярными налоговыми поступлениями (уплата прямых и косвенных налогов).

Все промышленные зоны подразделены на три группы:

1. Территории, на которых размещены объекты производственного, транспортно-

логистического, общественно-делового и складского назначения, подлежащие градостроительному преобразованию. В частности, сюда относится район станции Московская – Товарная (в границах Гончарной, Полтавской, Миргородской, Атаманской улиц, Обводного канала, Днепропетровской улицы, Транспортного переулка, Лиговского проспекта).

2. Территории, на которых в соответствии с действующей градостроительной документацией предполагается полное сохранение промышленных зон, повышение их эффективности, при необходимости инженерное обеспечение.

3. Территории, требующие первоочередной подготовки документации, необходимой для реконструкции и освоения.

В соответствии с перспективно-финансовым планом на 2005–2007 годы, в 2005 году планируется выделить 300 млн рублей на развитие промышленных территорий: «Шушары-2», «Металлострой-2», «Конная Лахта», «Предпортовая-3», «Нойдорф» (зоны первоочередного развития). На данные средства будет обеспечена инженерная подготовка территорий: обеспечение энерго-, тепло-, газо- и водоснабжение, дороги и т.д. Причем сумма эта не окончательная, при необходимости она будет увеличена в процессе корректировки бюджета.

Этим же постановлением оговаривается проведение инвентаризации территорий и комплекса мероприятий по разработке градостроительной и иной документации, установке фактических границ.

В настоящее время в центре города 715 га являются промышленными территориями (подлежащие градостроительным преобразованиям). 3803 га – это зона, которая будет оставлена за промышленностью с частичным сокращением вредных производств.

И 10 672 га – практически неосвоенных территорий, которые могут быть использованы под промышленность после соответствующей инженерной подготовки. В результате реализации постановления структура промышленных территорий предстанет в следующем виде: 215 га в центре останутся под экологически чистыми производствами и головными источниками, 3303 га – промышленный пояс и 11 672 – периферийные районы и зона КАД, которые и будут основной промышленной зоной.

По словам губернатора Валентины Матвиенко, приняв год назад управление городом, она столкнулась с тем, что в Петербурге «нет понимания, как и где развивать промышленность, нет четких, внятных границ промышленных территорий. А это является одним из препятствий для прихода в город крупных инвесторов. Именно поэтому весь нынешний год был направлен на разработку и принятие различных программ по развитию и подготовке территорий – всего 15. На сегодня утвержден перечень территорий, планируемых под жилищное строительство. Обсуждаемым постановлением будет утвержден перечень территорий для развития промышленных зон. Таким образом, городская территория примет осмысленные очертания, и мы сможем предлагать инвесторам не только четко очерченные территории, но и инженерно подготовленные. Сегодня практически завершается подготовка 45 га территории «Нойдорф-Стрельна». Это промышленно-жилая зона. Здесь могут быть размещены предприятия на 1 тыс. рабочих мест для тех, кто будет жить в этом квартале. В следующем году планируется подготовить еще четыре зоны. Вложенные средства окупятся многократно, потому что в город придет современное технологичное производство.

В обсуждении приняло участие большинство вице-губернаторов и председателей комитетов, что само по себе исключительный факт: редкий вопрос вызывает столь явный интерес членов правительства. Надо думать, что при столь активном внимании постановление будет исполнено в установленные сроки и в полном объеме.

Первоочередные проблемы, возникающие при реализации программы вывода производственных предприятий из центра города, и пути их решения обсудили участники «круглого стола», прошедшего в ИА «Росбалт» в минувшую пятницу.

Участниками дискуссии стали представители правительства города (КЭРП/П/Т, КГА), Правительства Ленобласти, Института проблем предпринимательства, а также представители компаний, непосредственно реализующих проекты по выводу промышленных предприятий за черту города – холдинг «Петромир», компания «Музей», деловой центр «Сампсониевский».

Участники «круглого стола» обсудили предлагаемую программу действий правительства города по реформированию промышленных объектов Санкт-Петербурга и то, каким образом новый Генплан города предусматривает решение проблемы промышленных зон в центре города. Чиновники рассказали о своем видении алгоритма выведения промышленных предприятий за черту города, условиях застройки возникающих лаун, привлечения инвесторов и средств для реализации проектов. Одним из важных предметов дискуссии стала тема борьбы за «элитные» территории: искусственное банкротство предприятий, давление на руководство заводов и другие «методы».

Примером успешной реструктуризации бизнеса стало создание делового центра «Сампсониевский» на базе текстильного предприятия, а привлечения строительства на освобожденных территориях и репродуцирования промышленных объектов – проект компании «Музей» на территории завода «Нево Табак».

В компании «Музей» находится значительное число промышленных предприятий, в том числе фабрики «Нево Табак», «Скорород», заводы «Армалит», «Водтрансприбор», типография «Девиз – новые полиграфические технологии» и др.

Очевидно, что при работе по таким крупным проектам остро стоит проблема финансирования. «Мы считаем, что идеальным источником средств для финансирования перевода промышленных предприятий (и в частности, «Нево Табака») могут стать паевые инвестиционные фонды. Недвижимость в центральных районах города обязательно будет расти в цене, а поддержка вывода предприятий городской администрацией является некоей гарантией стабильности таких инвестиций», – отмечает заместитель генерального директора компании Андрей Баудис.

«В ноябре был создан ЗПИФН «Нево Инвест», сейчас идет привлечение средств. Если проект окажется успешным, компания «Музей» станет обладателем эффективной технологии привлечения средств для вывода промышленных предприятий из центра города».

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

**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».

1925 2005  
**ЛЕННИПРОЕКТ**  
LENNIIPROEKT

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

# Пришло время сверить часы

## Чиновники и бизнесмены ищут точки соприкосновения

Проблемы, связанные с преобразованием бывших промышленных территорий в центральной части города, волнуют и чиновников городского правительства, и риэлтеров. Именно поэтому необходимо время от времени «сверять часы».

ми предприятиями для расширения производства, а не для перебазирования из центра города. Возможно, строительство КАД станет стимулом для перебазирования, если участие в проектируемых рядом с КАД промзонах и бизнес-парках будет стоить в несколько раз меньше, чем, например, в Пулковом.

Институт проблем предпринимательства считает действенной следующую схему: инвестор, заинтересованный получить в свое распоряжение недвижимость, прежде всего землю в привлекательном районе города, предлагает предприятию финансовые условия, позволяющие ему перебазироваться в более подходящую для него промзону. Это может стать побудительным мотивом к тому, чтобы предприятие одновременно провело процедуру модернизации своего производства. Новый Генплан должен отразить функциональное назначение территорий, сделать нелегитимным сохранение промзон в центре Петербурга.

Препятствием на пути процесса являются запоздалое и неполное восстановление рыночной экономики в России, труднодоступность финансовых ресурсов для проектов среднесрочной и долгосрочной окупаемости, инерция большевистской индустриализации с ее громоздким наследием военно-промышленного комплекса и прочих гигантов индустрии, правовая неопределенность, отсутствие полных пакетов документации на большинство объектов промышленной недвижимости, малозначимость экологических факторов для власти и общества, недоступность кредитов (сроки и условия кредитования инвестиционных проектов на Западе значительно привлекательнее российских условий). Западные проекты больше направлены на создание новых рабочих мест, новой базы налогообложения, больше мотивируются экологическими соображениями.

### Кнут и пряник

По мнению первого заместителя председателя КУГИ Алексея Чичканова, если бы вопросы о перепрофилировании промышленных территорий были простыми, они уже давно были бы решены. Очевидно, что нет как простых, так и бесспорных решений. Алексей Чичканов считает, что сегодня агентства развития территории не дают большого положительного эффекта. Процедура же изъятия земельного участка для нужд государства тоже пока является малодейственной. Она была введена в 1995 году и дает возможность правительству города выкупить объект у собственника с последующим его перепрофилированием. Сегодня это сложная юридическая процедура, которая занимает не менее полутора лет, связана с судебными разбирательствами и с резервированием средств в городском бюджете. Для Петербурга эта схема пока подходит мало, поскольку в бюджете нет денег на приобретение промышленных объектов, ее используют только для изъятия земельных участков под строительство дорог (в частности при строительстве КАД).

Тем не менее, комитет правительства города имеет свою концепцию развития ситуации. «Мы должны не только помогать частным инвесторам, но и организовывать эти процессы. Для этого разработан комплекс правовых и финансово-экономических мероприятий», – заявляет Алексей Чичканов. Среди них те, которые направлены на предприятия, которые неэффективно используют свою территорию. Во-первых, месяц назад на заседании Правительства Санкт-Петербурга было рассмотрено изменение методики расчета арендной платы за земельные участки. Раньше действовал так называемый коэффициент площади, который снижал арендную плату в зависимости от площади земельного участка. Коэффициенты были введены в 1998 году в связи с тем, чтобы крупным промышленным предприятиям не насчитывать несообразную арендную плату, которую они не в состоянии были платить, а, следовательно, возникали бы задолженности за аренду



Алексей Шаскольский, руководитель группы оценки недвижимости Института проблем предпринимательства: «В редевелопменте должны участвовать власть, бизнес и агентства развития»

Общая площадь исторического центра Санкт-Петербурга составляет 5,8 тыс. га, из них 2,4 тыс. га занимают промышленные предприятия и нежилые объекты. На этой территории, по данным Института Проблем Предпринимательства, сегодня расположены около 200 заводов и фабрик, многие из которых нарушают санитарные, пожарные и другие нормы. На месте морально и физически устаревших предприятий можно было бы построить до 2,7 млн кв. метров жилья.

### Агентства, как панацея

По мнению руководителя группы оценки недвижимости Института проблем предпринимательства Алексея Шаскольского, во всех развитых странах в результате индустриальной революции с ростом городов промышленные анклавы оказывались в городском центре. Петербург наглядно демонстрирует последствия такой территориальной экспансии, когда «в тылу» оставались сотни гектаров промышленных зон и железнодорожные вокзалы с многокиллометровыми подъездными путями.

Градостроительное регулирование, управляемое развитие городских агломераций, считает Алексей Шаскольский, включает целенаправленную деятельность власти, общественности и бизнеса по рационализации и оптимизации экономических, социальных, культурных и экологических характеристик городской застройки. Существует как положительный, так и отрицательный зарубежный опыт трансформации промышленных территорий в объекты непродовольственной сферы, недвижимости делового, торгового, досугово-развлекательного, культурного и жилого назначения. Целью редевелопмента является привлечение инвестиций для преодоления регрессивных тенденций, создание новых рабочих мест, оживление бизнеса и т.д. В процессе редевелопмента, по мнению Алексея Шаскольского, обычно участвуют три стороны: территориальные органы власти, бизнес и создаваемые для реализации проекта агентства. Стандартное разделение функций каждой стороны предполагает следующую схему зон ответственности.

Органы власти, во-первых, должны отвечать за разработку нового зонирования, контролировать соблюдение местного строительного регламента и стандартов проектирования, а также экологических нормативов. Во-вторых, обеспечивать учет общественного мнения и участвовать в финансировании строительства ключевых элементов инфраструктуры.

Со своей стороны, агентства по развитию территорий должны привлекать финансовые средства и частные инвестиции, подготавливать к реализации или сдаче в аренду земельные участки и участки с застройкой, заниматься отбором проектировщиков и генподрядчиков через систему тендеров.

Бизнес должен осуществлять портфельное или прямое финансирование проектов, строительство элементов транспортной и социальной инфраструктуры, коммерческих и жилых объектов, а также заниматься сдачей в аренду или продажей объектов, их управлением.

Алексей Шаскольский считает, что зарубежный опыт регенерации промышленных территорий подчеркивает необходимость создания специальной организации – агентства развития территории, которая не входит в структуру территориальной администрации и имеет полную финансовую самостоятельность.

Российский опыт подтверждает как общие тенденции, характерные для рыночной экономики, так и раскрывает национальную специфику. Возможности федерального и местного бюджетов в России пока не позволяют выделять значительные средства на редевелопмент. В Петербурге участки под производственные комплексы на Пулковском шоссе, инженерно подготовленные на средства из городского бюджета, приобретались преуспевающи-



Алексей Чичканов, первый заместитель председателя КУГИ: «Каждое предприятие в современных условиях должно само решать, как ему вести свой бизнес»

участка. Теперь подход КУГИ изменился, отмена коэффициента площади будет стимулировать собственника предприятия к двум возможным действиям. Или он будет вынужден отказаться от части арендуемой территории, поскольку не сможет за нее платить, и передаст ее городу. Или он выкупит земельный участок, на котором расположено предприятие, и продаст его компании, которая сможет развивать эту территорию. Этот механизм уже введен в действие. Следующая планируемая мера – «кнут» градостроительного характера. Это закрепление в Генплане развития города жесткого функционального назначения территорий. Эта норма будет подталкивать промышленные предприятия, деятельность которых не согласуется с прописанной в Генплане, или изменить свой подход к использованию территории, либо мириться с резким возрастанием ставки налога на землю.

Из поощрительных мер планируется соблюдение положений закона «О предоставлении земельных участков под строительство объектов и реконструкцию» в той части, где записано, что правительство города вправе освободить конкретного инвестора от перечисления средств в бюджет города на развитие инфраструктуры. «Наша позиция совпадает с позицией Комитета по строительству в том, что это положение применимо как раз к инвесторам, выводящим предприятия из центра города», – сообщил Алексей Чичканов. Вторая льгота, принимая к промышленным предприятиям – целевое выделение участков для перебазирования. Для этого существует процедура предварительного согласования размещения объекта, которая заменяет процедуру торгов.

Недавно на заседаниях городского правительства и Законодательного собрания обсуждался закон «Об установлении нормативных ставок для выкупа земельных участков, находящихся «под предприятиями». В целом участки подешевеют в три раза. Эта мера позволит стимулировать всех собственников промышленных объектов выкупить и земельный участок. Эти действия создадут условие для развития рынка земельных участков, который сегодня отсутствует (исключение – участки под индивидуальное жилищное строительство). С введением этого закона промышленные предприятия смогут получать средства на реконструкцию и модернизацию своих производственных мощностей, закладывая земельные участки в банк под ссуду. «Все эти меры, конечно, не дают радикального и быстрого решения проблемы. Чтобы изменить ситуацию кардинально, нужно было бы отменить некоторые положения Конституции РФ, право на частную собственность. Это, конечно, невозможно, и каждое предприятие в современных условиях должно само решать, как ему вести свой бизнес», – резюмирует первый заместитель председателя КУГИ.

ИРИНА БАРЧУК

# Лучше поздно, да лучше

## Строители вышли на контакт с лицензионными органами



По мнению Юрия Мишенькина, заместителя директора филиала ФЛЦ по Санкт-Петербургу, в ситуации, когда один специалист состоит в должности эксперта по качеству в четырех-пяти компаниях, отследить качество строительства практически невозможно

Как отмечают наблюдатели, строительным компаниям и профсообществам следует более тесно взаимодействовать с надзорными структурами, дабы избежать сложностей и недопонимания, которые сегодня нередко случаются.

### Строитель-медик

По словам заместителя директора филиала ФЛЦ по Санкт-Петербургу Юрия Мишенькина, в первую очередь строителям необходимо выполнять требования, предъявляемые к кадровому составу: согласно законодательству не менее половины сотрудников строительно-монтажного предприятия обязаны иметь высшее и среднее техническое образование. С

учетом нынешней ситуации на рынке труда, это требование распространяется на состав инженерно-технических служб — ядро компании, в конечном итоге отвечающее за качество работ. Трудовой стаж персонала с высшим образованием должен составлять не менее трех, а со средним — не менее пяти лет. Организации, выполняющие проектные работы, должны иметь в штате не менее половины сотрудников со специальным высшим образованием. Важно подчеркнуть, что образование должно быть профильным, а квалифицированный кадровый состав соответствовать выполняемым видам работ.

Особое внимание заместитель директора петербургского филиала ФЛЦ уделил

Произшло это знаковое событие в рамках совещания руководителей юридических и кадровых служб предприятий — членов Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

характерным нарушениям со стороны участников строительно-инвестиционного процесса, которые, как правило, и становятся причиной недовольства лицензионных органов. «Ситуация, когда из 50 процентов технических работников большая часть имеет дипломы о высшем медицинском, юридическом или педагогическом, но, к сожалению, не строительном образовании, не только противоречит здравому смыслу, но и законодательству», — заявил Юрий Мишенькин.

В свою очередь, застройщики отметили, что нехватка квалифицированных кадров и, как следствие, проблемы с надзорными органами, да и проблемы с качеством строительства, к сожалению — повседневная практика. Именно поэтому профессиональные общественные организации Санкт-Петербурга активизировали в последнее время работу по созданию городского некоммерческого учебно-координационного центра, призванного сдвинуть с места кадровую проблематику.

### Страдает качество

Второй пункт в списке требований лицензионных органов — наличие оборудования, техники, помещений, то есть соответствующей материально-технической базы. Но в этом вопросе, если верить экспертам, все обстоит вполне благополучно, и, как правило, у представителей лицензионной комиссии претензий нет.

Кроме того, федеральный закон о лицензировании обязывает любую строительную организацию проводить повышение квалификации кадрового состава не реже одного раза в пять лет. И вот здесь — нарушения происходят достаточно часто. Однако лицензионщики ограничиваются лишь предупреждением. «Инспекторы ФЛЦ осведомлены о сумме материаль-

ных затрат, требуемых на обучение персонала», — говорит Юрий Мишенькин. — Более того, мы понимаем, что проводить одновременное обучение всех сотрудников невозможно — работу не остановишь. Поэтому к вопросам повышения квалификации мы подходим мягко: даем возможность представить договоры на обучение персонала и соответствующие графики сроком на один-два года».

По мнению директора по кадровым и общим вопросам ЗАО «Гатчинский ДСК» Татьяны Щербачевой, необходимо учитывать специфику предприятий. «Например, на нашем ДСК из 2 тыс. сотрудников ежегодно проходят переподготовку 700-800 человек. Комбинату не хватает сварщиков, кровельщиков, поэтому нам приходится самостоятельно вести подготовку и переподготовку специалистов на базе собственных учебных площадок», — поясняет Щербачева.

Сложнее обстоит ситуация у девелоперских компаний, которые нанимают подрядчиков для выполнения разного рода работ. Как утверждает генеральный директор ЗАО «Арсенал-Недвижимость» Виктор Лаптев, квалификация подрядчиков часто оказывается очень низкой и от этого страдает качество работ, заказчики и покупатели квартир.

А вот как раз качеству строительных работ и уделяют повышенное внимание лицензионные органы. Они напоминают, что система контроля качества предполагает не только наличие соответствующего приказа и персонала, осуществляющего контроль, но и индивидуальной методики проверок, разработанной специалистами конкретной организации.

### Плавный переход

«Удивляет отношение некоторых руководителей, назначающих на должность

инженера по качеству лица, не имеющего даже общестроительного образования. Нередки случаи, когда один специалист состоит в должности эксперта по качеству в четырех-пяти организациях», — отмечает Юрий Мишенькин. — В такой ситуации отследить качество на различных этапах строительства практически невозможно. К сожалению, подобная работа «по совместительству» не противоречит существующему законодательству».

Как сообщил нам начальник отдела маркетинга компании «ЮИТ Лентек» Дмитрий Миронов, «система контроля качества» не является изобретением российских лицензионщиков. «В холдинге ЮИТ в Финляндии разработана и действует аналогичная система тестирования, она работает и в Санкт-Петербурге. Отсюда и высокое качество строительства нашей компании», — уточняет г-н Миронов.

Между тем, нынешняя система лицензирования далека от совершенства. По словам Юрия Мишенькина, лицензирование выступает в роли первичного фильтра, который не дает доступ на рынок строительства недобросовестным фирмам, озабоченных исключительно вопросами получения быстрой прибыли. И хотя технические регламенты разработаны до 2010 года, продолжает он, необходимо создать службу, контролирующую их исполнение, и в этом смысле являющуюся преемником существующего ныне ФЛЦ. «Мы готовы к совместной работе», — заключил Юрий Мишенькин.

По словам вице-президента АДСПСМ СПб и ЛО Юрия Кожуховского, Ассоциация, стремясь стать первой саморегулируемой организацией на строительном рынке, должна взять на вооружение те разработки, которые были сделаны. «В случае если система лицензирования в сегментном виде все же будет отменена, мы выступаем за плавный постепенный переход от одной модели — государственного регулирования — к другой — саморегулированию в рамках бизнес-сообщества. Правового вакуума быть не должно», — считает г-н Кожуховский.

ПЕТР ГОРБУНОВ

## Губернатору оказали плохую услугу

В прошлом номере «Строительного Еженедельника» было опубликовано интервью с начальником Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александром Ортом. И уже сегодня мы публикуем первые горячие отклики. Напомним, что в первом пункте Постановления городского Правительства №1747 от 26.10.2004 года говорится о создании Службы, а во втором — о реорганизации Службы путем присоединения к ней Управления государственной вневедомственной экспертизы (УГВЭ). Прокомментировать ситуацию согласился начальник УГВЭ Владимир Пирогов, который, по его собственному мнению, за последние два года «из строителя превратился в правоведа». Слова г-на Пирогова мы приводим без купюр.



Владимир Пирогов, начальник УГВЭ:

— В Постановлении четко написано о реорганизации Службы путем присоединения к ней Управления государственной вневедомственной экспертизы. Присоединение — это реорганизация, а значит не должно быть никаких испытательных сроков для взятых на работу в Службу сотрудников. Они просто пишут заявление о своем согласии перейти в новую структуру, и это делается безо всяких испытательных сроков, о чем говорит г-н Орт.

Выходом этого Постановления, я считаю, Валентине Матвиенко оказали плохую услугу. Оно не соответствует около полутора десяткам

региональных и федеральных нормативных актов, которые надо или отменять, или корректировать. Автоматически при слиянии УГВЭ с ГАСН исчезает сама суть структуры государственной вневедомственной экспертизы. Мы становимся ведомственной экспертизой. Более того, вице-губернатор Александр Вахмистров называет проведение экспертизы услугой, а значит инвестор может просто перестать платить за эту услугу, и экспертизу проводить не будет. Я, конечно, огибаю: инфраструктура проведения экспертиз как будто бы сохраняется, но Управление перестает быть государственным органом контроля. С 1 января 2005 года у нас не будет ни юридического лица, ни печати, ни счета в банке. Между тем, в утвержденном в начале года губернатором перечне органов исполнительной власти УГВЭ значится отдельной строкой. А Постановление вычеркивает Управление из этого списка, превращая его в какой-то кооператив.

Кроме того, согласно недавним распоряжениям правительства страны, вопросы проведения экспертизы проектно-сметной документации находятся в ведении Федерального агентства по строительству и ЖКХ, а вопросы строительного надзора — в ведении Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Последняя подчинена Министерству промышленности и энергетики, Федеральное агентство по строительству и ЖКХ — Министерству регионального развития. Таким образом, начальник УГВЭ в составе Службы подчинен по вертикали начальнику Службы, который подчинен вице-губернатору Санкт-Петербурга и правительству города, а далее — двум начальникам федеральных структур и двум министрам.

Не надо забывать и о том, что мы лишимся опытных кадров, хоть Александр Иванович и го-

ворит, что это не так. Значительная часть пенсионеров, которые сейчас работают в УГВЭ на договорной основе, скорее всего будут отправлены на пенсию. Их у нас 27 человек — тех, кто работает целый день, как «штатники». А где взять замену? Даже проектные институты не могут набрать в свои штаты молодежь.

На 15 декабря нами рассмотрено 1100 проектов. В случае несохранения кадров, такое количество документации просто физически не может быть рассмотрено, и не все инвесторы будут иметь возможность проектировать объекты строительства. Без положительного заключения экспертизы нельзя утверждать проект, выдавать разрешение на строительство (чем сейчас занимается ГАСН), нельзя открывать финансирование работ и нельзя утверждать акт Госкомиссии о приеме объекта в эксплуатацию. Отсюда — вопрос одного из участников недавней конференции, посвященной вопросам проектирования: «Не будет ли у новой Службы ангажированности?» Я считаю, что будет. Начальник Службы сможет вызвать к себе руководителей обоих подразделений и поручить одному из них завтра выдать разрешение на строительство, а другому — выдать положительное заключение экспертизы. Словом, происходит дублирование проведения вневедомственной государственной экспертизы как рычага государственного контроля.

И, наконец, в пункте 4 проекта Градостроительного кодекса, прошедшего второе чтение в Госдуме, сказано: «Государственная экспертиза проектной документации проводится федеральным органом исполнительной власти... или подведомственным ему государственным учреждением». А Служба не является ни тем, ни другим.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА



Роман Филимонов, заместитель председателя Комитета по строительству

# Инфраструктура вылетает в трубу

Вопрос инженерной подготовки «пятен» застройки за последние годы перешел в разряд извечных проблем, которые после многократного обсуждения на самом высоком уровне не теряют своей актуальности для города. У «больного места» петербургских строек обнаруживается много отклонений, и для борьбы с каждым из очагов «болезни» привлекаются организации различного профиля. Так компаниям, торгующим металлопрокатом, в решении данной проблемы отведена роль «дежурных» по качеству металла, используемого в строительстве инженерных сетей.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О комплексе мероприятий по подготовке территорий для жилищно-гражданского строительства в 2004–2010 годах» в ближайшие годы планируется освоение 23 новых кварталов с вводом жилой площади в объеме 13 млн кв. метров на территории 856 га.

В 2005 году ожидается окончание подготовки рабочей документации по проекту застройки кварталов 59 А, Б Северо-Приморской части города; 15 и 18 кварталов Юго-Западной Приморской части города. По словам Романа Филимонова, заместителя председателя Комитета по строительству, предполагается, что торги будут проходить с постепенным переходом к подготовке документации по полному пакету: «Ведь, как уже много раз говорилось, проводимые сегодня торги по короткому пакету – это временная мера. Наша задача – обеспечить проведение аукционов по полному пакету».

## Полный пакет еще в проекте

Однако пока преобладающая часть территорий, попавших в список объектов новой квартальной застройки, остается технически неподготовленной. Для строителей это означает лишь одно: значительные отчисления в пользу предприятий-монополистов. Опрос 20 ведущих строительных компаний города показал, что стоимость инженерных сетей и сооружений, безвозмездно переданных строителями за последние полтора года, составила около 700–703 млн рублей. Из них порядка 55 процентов было передано Ленэнерго – «совершенно царский подарок для частной акционерной компании», как выразился Михаил Виктор, директор по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

«Возникает вопрос: как заставить частную компанию вкладывать прибыль в развитие собственной инфраструктуры? На прошедшем недавно съезде строителей прозвучала идея создания штаба по решению вопросов, связанных с инженерным обеспечением. Руководитель Ленэнерго Андрей Лихачев в присутствии губернатора эту идею поддержал. В ближайшее время будет подготовлен список объектов, находящихся в очереди на подключение к магистральным сетям, и предполагается, что каждый конкретный случай задержки будет рассматриваться на еженедельных или ежемесячных совещаниях штаба», – рассказал Михаил Виктор.

Понятно, что если строители испытывают трудности, работая в районах существующей застройки, то говорить о реальной возможности строить на новых территориях пока нельзя. Но о том, что осваивать эти территории все-таки нужно, говорят сегодня все. 13 лет инвестиционно-строительный комплекс пользовался запасом инженерно-подготовленных участков, накопленным в советские годы, и к настоящему времени этот запас прочности практически исчерпан. «Красные линии застроены, уплотнительная застройка вызывает резкое недовольство населения, а потому строительство должно вестись в новых кварталах на заранее подготовленных участках, – считает Виталий Антонюк, заместитель генерального директора ЗАО «Инжстрой-СПб». – Но, как показывает практи-

ка, чтобы начать строительство на новой территории, необходимо потратить как минимум семь лет на разработку и согласование необходимой документации и инженерную подготовку участка. Сроки окупаемости проектов в таком случае будут слишком большими».

## «Планирование» – не ругательное слово

По мнению Виталия Антонюка, перейти заветный рубеж в 2 млн кв. метров сдаваемого жилья в год строители смогут только при условии, что темпы инженерной подготовки будут опережать ввод новых домов на 2–3 млн кв. метров. «Для достижения такого опережения необходимо возродить долгосрочное планирование. Слово «планирование» в начале 90-х считалось ругательным, но нынешняя ситуация требует возвращения этого понятия в строительную практику. Планировать нужно сегодня с чистого листа, если мы действительно хотим работать в новых кварталах».

В качестве показательного примера успешного освоения новых территорий многие специалисты очень часто вспоминают проект восьмилетней давности «Коломяги – Каменка». Это был первый реализованный в России проект Всемирного жилищного банка. Роль банковского капитала в осуществлении этого проекта, как говорят эксперты, была ключевой. Вся инженерия была проведена, земля успешно продана и не было проблем с Ленэнерго и Водоканалом. Михаил Виктор убежден, что этот опыт надо повторять и, возможно, даже тиражировать, начиная с проектов малоэтажной застройки и постепенно приближаясь к масштабам массового жилищного строительства. «Ассоциация домостроителей выступила с предложением о привлечении банковского капитала для реализации проектов по развитию инженерной инфраструктуры с последующей продажей территорий. Мы планируем обсудить возможность внедрения этого механизма с представителями банков».

## Бизнес бизнесу – друг...

В свете возможного перехода строительного комплекса к саморегулированию Ассоциация домостроителей, по признанию ее руководства, стала рассматривать вопросы эффективного взаимодействия представителей различных сфер бизнеса как один из возможных механизмов самостоятельного управления. Данная организация вступила в диалог с еще одной группой участников рынка – металлоторговцами, работа которых тесно связана с деятельностью строительных фирм.

В уходящем году у строителей накопилось много претензий к поставщикам металлопродукции, суть которых сводится к одной единственной проблеме – непредсказуемости изменения цен на рынке металла. Но как выяснилось, заложниками ситуации с резкими колебаниями цен оказались не только строители, основные потребители металлопроката, но и сами металлоотработчики, которые были не в состоянии повлиять на ценовую политику заводов-производителей. В начале 2004 года цены на мировых рынках резко повысились, и основные российские производители стали добиваться соответствия своих цен общемировому уровню. В результате цены на сортовой прокат и арматуру не только догнали общемировые, но и перегна-

ли их, что послужило причиной еще одной ценовой коррекции летом 2004 года, когда цены на металлопрокат стали резко падать. Это, в свою очередь, привело к снижению объемов сбыта металлопродукции и негативно сказалось на работе металлотрейдеров.

Таким образом, как и строители, металлотрейдеры не понаслышке знают о самоуправстве предприятий-монополистов, ощущают недостаточную поддержку властей, а потому так же, как строители, для решения своих внутренних проблем объединяются в профессиональные союзы.

Российская ассоциация металлоторговцев действует с 1997 года. В Северо-Западное отделение этого некоммерческого партнерства входит на сегодняшний день 15 компаний, работающих в различных сферах торговли черным, цветным прокатом и трубной продукцией. Все участники Северо-Западного представительства РАМТ заявляют сегодня о готовности сотрудничать с профессиональными объединениями строителей, чтобы в дальнейшем помогать последним разбираться в постоянно меняющейся ситуации на рынке металла и «быть их проводником в сложном биржевом лабиринте». Как сказал Валерий Голенкин, вице-президент Северо-Западного отделения РАМТ: «Нам необходимо установить тесный контакт с потребителями, чтобы поставлять на строительный рынок нужную продукцию, нужного качества, в нужное время по приемлемым ценам».

## ... а труба трубе – рознь

Немаловажным аспектом взаимодействия строителей и металлоторговцев станет поиск совместных путей решения проблемы качества металлопроката, используемого в строительстве. Особенно остро эта проблема коснулась именно сферы инженерного обеспечения. Использование в прокладке сетей недоброкачественной продукции, к которой в первую очередь относятся стальные трубы, бывшие в употреблении, приводит к разрыву теплотрасс, авариям на отдельных участках водоснабжения и различным несчастным случаям. Игорь Силиверстов, генеральный директор компании «Балт-Трейд Руструбпром», призывает строителей и эксплуатирующие службы внимательней относиться к вопросам приобретения труб и руководствоваться при их выборе не низкой стоимостью продукции, а ее качеством: «В самом использовании труб б/у нет ничего противозаконного. Это прекрасный конструкционный материал для строительства морских портов или мостов, но он не всегда подходит для прокладки коммуникаций, хоть и стоит в два раза дешевле новой трубы. Наша компания всегда готова оказывать консалтинговые услуги для покупателей стальных труб, даже если заказчик решит не покупать их у нас».

Эти и другие уступки строителям, на которые готовы пойти металлотрейдеры, получат документальное закрепление в меморандуме Ассоциации домостроителей и Российской ассоциации металлоторговцев. В этом документе будут отражены основные механизмы взаимодействия потребителей и поставщиков металлопроката, а также положения, связанные с решением проблемы качества и ценообразования металлопродукции. Подписание документа намечено на начало 2005 года.

ПОДГОТОВИЛА АЛЕКСАНДРА ТЕН



Михаил Викторов, директор по правовым вопросам и стратегическому развитию АДПСМ СПб и ЛО



Валерий Голенкин, вице-президент Северо-Западного отделения РАМТ



Игорь Силиверстов, генеральный директор компании «Балт-Трейд Руструбпром»



Виталий Антонюк, заместитель генерального директора ЗАО «Инжстрой-СПб»

# Нужен ли Петербургу чайна-таун?

Депутаты Законодательного собрания не пришли к единому мнению



Депутатские слушания в Мариинском дворце показали значительную заинтересованность законодателей в выяснении истинных целей китайских инвесторов. Шестеро депутатов задавали среди прочих один и тот же вопрос: что является самым главным в концепции проекта застройки, в чем главный интерес китайской стороны. Отвечающей стороной стали не представители холдинга «Шанхайская индустриально-инвестиционная компания», как ожидалось, а генеральный директор ГУ «Агентство стратегических инвестиций» Ольга Потифорова. Она взяла на себя миссию представить сам проект и ответить на вопросы депутатов.

Итак, холдинг, включающий пять китайских компаний, летом 2004 года подписал с Правительством Санкт-Петербурга протокол о намерениях, на основании которого ведется разработка документации по застройке территории, расположенной на Юго-Западе Санкт-Петербурга. Проект Шанхайского холдинга, курируемый ГУ «Агентство стратегических инвестиций», предполагает вложение \$1 млрд 250 тыс. в освоение огромной территории, где планируется построить фактически мини-город. 83 га отдадут под жилищное строительство – планируется построить 1 млн 62 тыс. кв. метров для проживания более 35 тыс. человек. Значительное количество объектов социальной инфраструктуры предусматривают разместить китайские инвесторы на площади

27,3 га. Немалую площадь (15,2 га) займут объекты общественно-делового назначения – гостиничные комплексы площадью 73 тыс. кв. метров, коммерческие центры площадью 40 тыс. кв. метров и другие объекты. Под зеленые насаждения запланировано отдать 19 га. Ольга Потифорова уточнила, что 1 процент от построенного объема жилья оставляет за собой китайская сторона. Вся остальная недвижимость поступит на реализацию: купить квартиры, арендовать коммерческую недвижимость можно будет всем желающим.

Ольга Потифорова заверила, что будут привлечены местные строительные фирмы и поставщики материалов. Поскольку есть квота на ввоз иностранной рабочей силы, то и рабочие там будут трудиться, скорее всего, наши.

По мнению Ольги Потифоровой, китайскую сторону в данном случае можно отнести к стратегическим инвесторам, так как кроме коммерческих целей, будут решаться и важные социально-экономические задачи. По некоторым данным уже на предстоящей неделе состоится презентация проекта для СМИ. К 20 декабря китайская сторона планирует закончить разработку градостроительной документации, а позже проект еще должен будет пройти процедуру общественных слушаний. После этого будет заключено соглашение между городом и китайской стороной, и процесс войдет в правовое русло.

Свое мнение о концепции проекта и его реализации высказала Ольга Ценкер, начальник отдела разработки и анализа комплексных градостроительных проблем КГА. По ее словам, указанные 180 га изначально и планировалось отдать под жилищное строительство, для чего производилась отсыпка грунта на средства города. Однако застройка квартала 34 была отложена до пуска Юго-Западных очистных сооружений, которые, как известно, сейчас строятся. Так что, с одной стороны предложение китайской стороны согласуется с планом застройки 1982 года, с другой стороны, как рассказала Ольга Ценкер, соседнее предприятие ООО «Петро» провело на свои средства изыскательские работы на части обещанной шанхайской компании территории, которые выполняло ЗАО «НИПИГрад». «Петро» не повезло – компания получила разрешение в феврале 2003 года, а новый преемник это реше-

ние не утвердил. В конечном итоге, разработки института будут использованы по назначению, но для того инвестора, который получит разрешение от правительства города. Может быть, в этом ключ к информации о том, что китайской стороне предлагалось два участка: один в Выборгском районе – «Северная долина», другой – земли в Красносельском районе. Шанхайский холдинг выбрал второй вариант. Ольга Ценкер назвала эти территории «инженерно подготовленными».

Но самые значительные разногласия вызывает ликвидация или перенос другое место клуба «Балтиец», который ныне занимает часть территории, где планируется разместить чайна-таун. Руководитель яхт-клуба, выступая на слушаниях привел свои доводы: клуб вложил в освоение территории и строения порядка \$30 млн и его руководство считает, что инвестор обязан либо возместить эти средства, либо оставить клуб на сложившейся территории. Ольга Потифорова уточнила, что участок в 7,2 га отдан клубу в краткосрочную аренду, срок которой заканчивается в сентябре 2005 года, и по этой причине претензии клуба не обоснованы. Она также обратила внимание на то, что по условиям краткосрочной аренды на участке не должно быть капитальных строений.

В то же время жители района, по словам председателя МО №60 Евгении Семеновой, опасаются ухудшения криминогенной обстановки в районе, как это происходит в некоторых столицах мира по соседству с «китайскими резервациями». Ее

настораживает тот факт, что это будет обособленный квартал с выходом к морю.

Продытожили слушания депутаты Законодательного собрания. Юрий Гладков считает, что проект носит больше социальную направленность, а значит экономически он не очень выгоден китайской стороне. Зачем тогда его реализовывать? Противником проекта выступил и Сергей Андреев, заявивший, что город едва ли построит новый яхт-клуб в этом районе, а общественные организации лишатся того, на что потратили немало сил и средств. Михаил Амосов призвал коллег не делать поспешных выводов и заметил, что экономический эффект от данного инвестиционного предложения может быть очень значительным, если строительство будет вестись российскими строительными компаниями и с использованием отечественных материалов.

Спустя несколько дней, после обсуждения проекта в Мариинском дворце в Смольном состоялась встреча губернатора с председателем комитета собрания народных представителей города Шанхай г-ном Гун Сюе Пином. Валентина Матвиенко отметила, что инициатива Шанхайской индустриально-инвестиционной компании выводит уровень деловых отношений между Россией и Китаем на новый уровень. В день юбилея ЗС китайская делегация побывала также в Мариинском дворце.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА



Владимир Климбек, командор яхт-клуба «Балтиец»: «Клуб стал «последним прибежищем» для яхтсменов»

Правление клуба считает, что предлагаемая для его перебазирования близлежащая территория абсолютно непригодна для стоянки маломерных судов и размещения сопутствующей инфраструктуры. Средств на освоение этой местности «Балтиец» не имеет, а значит, речь идет о фактической ликвидации самого яхт-клуба. Яхтсмены считают, что городские чиновники ведут целенаправленную политику по «выдавливанию» яхт-клубов с территории города с тем, чтобы отдать занимаемые ими сегодня площади под реализацию инвестиционных проектов.

## Лед тронулся...

«Мы вовсе не хотим губить развитие маломерного флота», – заверил представитель «Балтийца» заместитель председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Николай Асаул.

# Парус, порвали парус?

Яхтсмены не смогли договориться с чиновниками

Конфликт, разгоревшийся между городскими властями и крупнейшим в городе яхт-клубом «Балтиец» (см. «Строительный Еженедельник» №44 за 2004 год) вызвал большой общественный резонанс. Для решения возникших спорных вопросов Комитет по инвестициям и стратегическим проектам провел «круглый стол» с участием всех заинтересованных сторон и специалистов.

Более того, по его словам, в начале следующего года этот вопрос будет вынесен на обсуждение городского правительства. С соответствующими предложениями по размещению стоянок маломерного флота выступит Комитет по транспортно-транзитной политике. Что касается «Балтийца», то г-н Асаул заявил, что Комитет не намерен ущемлять интересов его членов, тем более что «в составе этого яхт-клуба много льготников, в том числе ветеранов ВОВ».

Командор яхт-клуба Владимир Климбек особо подчеркнул тот факт, что сегодня «Балтиец», по сути, стал «последним прибежищем» для яхтсменов, ранее состоявших в «потесненных» со своих территорий яхт-клубов. Он считает, что место, которое занимает его клуб сегодня, идеально для занятия водномоторным и парусным спортом, и в

перспективе может стать «центром развития маломерного флота в городе».

Мнение командора поддержал и заместитель председателя КГА Виктор Полищук. Он считает, что стоянок маломерного флота в городе сегодня крайне мало. При этом большинство из них не подходит под стоянки яхт – судов с большой осадкой. «Балтиец» – это, пожалуй, последний «народный» яхт-клуб, куда люди вложили свой труд и деньги, и он должен быть сохранен», – сказал г-н Полищук. Он считает, что в рамках «шанхайского» проекта следует предусмотреть места под стоянку и обслуживающую инфраструктуру маломерных судов.

Николай Асаул, в свою очередь, считает, что недостатка в альтернативных площадках, на которых могут располагаться стоянки маломерного флота, сегодня нет. «Это может быть Лахта, или остров Котлин», – сказал он.

Антон Тремба, ведущий специалист Комитета по транспортно-транзитной политике, считает, что эти варианты абсолютно неприемлемы. «Это слишком дорогой проект, да и владельцам судов туда неудобно добираться. А в Лахте оборудовать полноценную крупную стоянку не позволяют глубины», – говорит Антон Тремба. Он считает, что самым «большим» вопросом в плане развития баз маломерного флота является то, что в Генплане они вообще не предусмотрены. «Состояние же существующих 18 стоянок крайне удручающее», – говорит специалист. Что касается «Балтийца», то, по словам г-на Трембы, он «с самого начала стоял у нас на первом месте как клуб, имеющий потенциал для перспективного развития».

Мнения специалистов и положительное впечатление Николая Асаула явно оказали положительное впечатление на командора. «У меня сложилось впечатление,

что лед тронулся и вы не хотите нам «порвать паруса». Думаю, нам осталось обсудить только ряд технических вопросов», – удовлетворенно подытожил г-н Климбек. Но он... явно поторопился.

## ...и снова встал

Это стало ясно, когда итоги обсуждения стал подводить Николай Асаул. Подтвердив, что Дудергофский и Матисов канал не будут закрыты для судоходства, а в составе чайна-тауна постараются предусмотреть причалы для маломерных судов (но без всякой сопутствующей инфраструктуры), он предложил «Балтийцу» компромиссный вариант. А именно – временное использование занимаемой им сегодня территории до момента начала ее застройки. «Это место инвестор будет осваивать в последнюю очередь, и у вас есть три-четыре года, чтобы подыскать альтернативную площадку», – сказал Николай Асаул. Он подчеркнул, что территория, переданная инвестору, дробится однозначно не будет. И хотя там поставятся предусмотреть причалы (но никак не базу), «чи суда там будут стоять, это дело инвестора».

«Получается, наш клуб все же оттуда выгоняют, ущемляя наши права. Мы с вами опять оказались в начале нашего разговора», – развел руками командор. «А у вас все равно договор аренды скоро кончается. И эта земля собственность города, а не ваша», – отрезал заместитель председателя Комитета.

На этой ноте и завершилось это «содержательное» обсуждение. Каждая из сторон, по сути, осталась при своем первоначальном мнении. Конфликт между яхтсменами и чиновниками по-прежнему не разрешен.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

## ФИНАНСОВЫЕ НОВОСТИ

### Кооперативы во втором чтении

Государственная дума приняла во втором чтении законопроект «О жилищных накопительных кооперативах». Документ вводит такую новую форму жилищной кооперации, как жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК). Закон определяет ЖНК как специальный вид кооперативов, особая форма деятельности которых построена на постоянном привлечении объединений денежных средств граждан, за счет которых приобретается или строится жилье. Документом предусматривается, что после внесения членом кооператива определенной части взносов (не менее 30 процентов от стоимости жилья) кооператив приобретает или строит для него жилое помещение и передает в пользование. По окончании выплаты суммы, равной оставшейся доли стоимости жилого помещения, член кооператива приобретает право собственности на выбранное им жилье.

### Готовится новый закон о конкуренции

Федеральная антимонопольная служба России планирует, что новый закон о конкуренции вступит в силу с 1 января 2006 года. Правительство рассмотрит новый документ до конца года, и он поступит в Госдуму уже в феврале 2005 года. Новый документ включит в себя два действующих закона о защите конкуренции на товарных и на финансовых рынках. При этом закон будет значительно модернизирован. Значительно упрощается контроль ФАС за сделками. Однако за создание картелей и за согласованные действия вместо установленных в МРОТ санкций (сейчас не более \$16 тыс.) планируется ввести оборотные штрафы (2-4 процента). Кроме того, планируется дисквалифицировать топ-менеджеров компаний-нарушителей на срок от шести месяцев до трех лет. Документ уже согласован со всеми заинтересованными ведомствами.

### Рента без регистрации

В постановлении Пленума Верховного суда Российской Федерации, опубликованном в прессе, говорится: «В тех случаях, когда незарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдало его в аренду или внаем, и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход (в том числе в крупном или особо крупном размере), содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство». Однако Верховный суд разъясняет: «Если указанное лицо уклоняется от уплаты налогов или сборов с полученного дохода, в его действиях при наличии к тому оснований содержатся признаки состава преступления, предусмотренного статьей 198 УК РФ». Ответственность за неуплату налогов в крупном размере – предусмотренный ст.198 УК РФ штраф в размере от 100 до 300 тыс. рублей или в размере заработной платы, или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо арест на срок от четырех до шести месяцев, либо лишение свободы на срок до одного года. Крупным размером в настоящей статье признается сумма налогов и (или) сборов, составляющая за период в пределах трех финансовых лет подряд более 100 тыс. рублей, при условии, что доля неуплаченных налогов и (или) сборов превышает 10 процентов подлежащих уплате сумм налогов и (или) сборов, либо превышающая 300 тыс. рублей.

### МРОТ увеличат

Правительство РФ планирует увеличить к 2006 году МРОТ до 1 тыс. 100 рублей. Об этом сообщил вице-премьер Александр Жуков. В следующем году планируется провести повышение дважды – с 1 января до 720 рублей и с 1 сентября – до 800 рублей. А в мае 2006 года – до 1 тыс. 100 рублей. Правительство ставит для себя целью довести минимальный размер оплаты труда до прожиточного минимума.

### Стройки начинают страховать

Страховая компания «Русский мир» застраховала строительно-монтажные работы по ремонту Северо-Муринского универмага. Страховое покрытие по договору, заключенному с ЗАО «Северо-Муринский универмаг», распространяется на объект, который создается в процессе выполнения строительно-монтажных работ, ответственность по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц и имуществу заказчика, а также гарантийные обязательства. Договор является наглядным примером комплексного страхования всех рисков, присущих строительной деятельности. Согласно документу, застрахован не только сам объект реконструкции, но и существующее имущество заказчика на период проведения строительно-монтажных работ и на гарантийный период.

### Газпромбанк уполномочил

Компания «ГУТА-Страхование» аккредитована в качестве уполномоченной страховой компании Газпромбанка. Компания будет осуществлять страхование залогов, передаваемых банку в обеспечение кредитных рисков, а также имущество в области проектного финансирования, факторинговых, лизинговых и иных операций. Решение банка о включении компании «ГУТА-Страхование» в список своих страховых партнеров было принято по результатам рассмотрения предложенных страховщиком комплексных программ страхования финансовых институтов, в том числе продуктов по страхованию финансовых рисков.

### Фонд вложился

Компания «Музей», владелец табачной фабрики «Нево-Табак», создает Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Нево-Инвест». Управляющим фонда стала компания «Свиныйн и партнеры». В распоряжение фонда передано 50 млн рублей. Кроме того, ЗАО «Нево-Табак» поручило ему распоряжаться домом 25 по Клинскому проспекту. Предполагается, что производственная площадка на Клинском проспекте может быть репрофилирована в бизнес-центр класса В/В+.

### Вниманию налогоплательщиков!

С 1 января 2005 года меняются коды классификации доходов бюджетов Российской Федерации. (приказ Министерства Финансов РФ №72н от 27.08.04)

Обращаем ваше внимание на правильность заполнения с 1 января 2005 года поля 104 расчетных документов на перечисление налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации.

Перечисление денежных средств с неверным КБК будет рассматриваться как НЕУПЛАТА НАЛОГА. (В соответствии со ст.45 НК РФ неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по уплате налога является основанием для направления налоговым органом налогоплательщику требования об уплате налога).

Подробная информация на официальном сайте УФНС России по Санкт-Петербургу: [www.r78.nalog.ru](http://www.r78.nalog.ru)

# VISA – ФАС!

## Антимонопольная служба отстаивает интересы банков

На этой неделе Федеральная антимонопольная служба рассмотрит дело в отношении Visa International Service Association. Представители ФАС убеждены, что действия VISA International не соответствуют законодательству о конкуренции на рынке финансовых услуг. Если ФАС сумеет это доказать, то VISA может быть оштрафована на сумму 500 тыс. рублей. Также, в случае победы ФАС, российские банки смогут получить послабления в работе с международной системой.

Такой поворот событий выгоден банкам, так как может снять ограничения в работе с расчетными международными системами и даст возможность варьировать тарифы при работе клиентов через банкомат того или иного банка.

Для проведения расследования глава ФАС Игорь Артемьев подписал приказ о возбуждении дела в отношении VISA и создании специальной комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения Федерального закона. Председателем комиссии назначен заместитель руководителя ФАС Андрей Кашеваров.

Расчетной компании вменяется в вину нарушение Федерального закона «О защите конкуренции на рынке финансовых услуг», а именно, статьи 5 (злоупотребление доминирующим положением), и 6 (соглашения или согласованные действия, ограничивающие конкуренцию на рынке), выразившемся, по мнению представителей ФАС, в злоупотреблении VISA доминирующим положением на рынке пластиковых карт и в установлении необоснованных критериев членства, являющихся барьерами при вступлении в платежные системы.

Когда специалисты ФАС провели собственное исследование карточного рынка страны, было установлено, что VISA занимает доминирующее положение: по оборотам доля VISA в 2003 году составила около 40 процентов (у ее основного международного конкурента – MasterCard – около семи, а у российской Union Card – 21 процент) против 29 процентов двумя годами ранее. По числу карт на VISA пришлось 37 процентов по сравнению с 23 у MasterCard и 16 у Union Card. «Мы подозреваем, что завоевание VISA рынка происходило путем замещения (зарплатных) карт корпоративных клиентов других платежных систем, в первую очередь национальных (Union Card). Кроме этого анкетирование банков показало, что требования VISA к бизнес-планам и проблемы сертификации программных комплексов, через которые идут расчеты по картам других систем, зачастую вынуждают банки отказываться от работы с конкурентами VISA», – говорит Андрей Кашеваров.

Причины, по которым возбуждается дело в отношении VISA, Андрей Кашеваров ранее объяснял тем, что в рамках нынешних процедур антимонопольного ведомство не могло собрать интересующую его информацию. Дело в том, что некоторые банки отказываются предоставлять в ФАС данные о том, как изменялись их эмиссии пластиковых карт одних платежных систем



в зависимости от вступления в другие платежные системы.

Банкам придется ответить на все интересующие ФАС вопросы. При этом Андрей Кашеваров говорит, что «мы не хотим, чтобы отношения между банками и VISA испортились». Поэтому ФАС будет действовать на основании собранных от банков фактов, проверять эту информацию в платежных системах, и уже потом делать выводы.

Нельзя исключать, что отечественные банки через ФАС пытаются добиться смягчения условий VISA. Если это случится, то банки будут выбирать себе разные системы с наиболее приемлемыми тарифами обслуживания владельцев пластиковых карт. Напомним, что поводом для начала разбирательства ФАС стало обращение Уралвнешторгбанка на предмет соблюдения системой VISA антимонопольных законов. Банк пожаловался, что требования VISA вынуждают его отказываться от остальных платежных систем. Со своей стороны платежная система лишила банк статуса своего ассоциированного члена. Между тем, начатое разбирательство грозит VISA новыми расходами. Если системе будет направлено предписание ФАС об устранении нарушений, а скорей всего так оно и будет и VISA его не выполнит, на нее может быть наложен штраф от 2 до 5 тыс. МРОТ (200-500 тыс. рублей). И хотя ежегодный оборот VISA свыше \$3 трлн, ФАС с завидной периодичностью может направлять компании свои предписания.

# Банкиров засудят. За обман потребителей

Федеральная антимонопольная служба России возбудила дело о нарушении правил конкуренции в отношении «Банка Русский Стандарт». Банк обвиняется в недобросовестной рекламе своих услуг. В ней он объявляет, что стоимость кредита составляет около 20 процентов годовых, тогда как на самом деле, при учете все платежей, она достигает 50-60 процентов.

Возбужденное против банка дело стало следствием заявления заместителя руководителя Федеральной антимонопольной службы (ФАС) Андрея Кашеварова, который еще в конце прошлого месяца предупредил, что против нескольких банков, занимающихся потребительским кредитованием, могут быть возбуждены дела. Причина – у некоторых неназванных банков, по мнению ФАС, реальные ставки по потребительскому кредитованию отличаются от заявленных. ФАС расценил практику скрытых комиссий «как нарушение закона о конкуренции». По мнению специалистов ФАС, за счет скрытых процентов некоторые банки доводят процентную ставку до 50 процентов годовых. Схема, по которой работают банки, заключается в следующем. Проценты начисляются на остаток долга, а не на

первоначальную его сумму. Поэтому реальная ставка в данном случае составляет больше заявленной банком. Зачастую заемщик еще платит и за ведение счета и зачисления средств на счет.

Однако доказать нарушение представителям ФАС будет непросто. Вся информация о скрытых платежах доступна и доводится до сведения клиента консультантом банка. В обязательном порядке размеры комиссий и условия их взимания отражены в тексте кредитных договоров. Поэтому представителям ФАС будет очень сложно уличить в лице «Русского стандарта» банковское сообщество в нарушениях. Скорей всего стороны договорятся между собой, после чего банки будут публиковать в рекламных буклетах и объявлениях реальные ставки, а ФАС сохранит «честь мундира».

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

ООО «Гамма-Сервис» собирается возвести девятиэтажный жилой комплекс в Петроградском районе. Местные жители потребовали от инвестора и представителей администрации района сначала расселить их ветхие дома, стоящие в непосредственной близости от зоны будущего строительства.



## Сначала расселите, а уж потом...

Компания «Гамма-Сервис» вышла с инициативой строительства жилого комплекса переменной этажности со встроенными помещениями и полуподземной автостоянкой на земельном участке площадью около 6 тыс. кв. метров, расположенном восточнее пересечения Ждановской улицы и Петровского переулка. Первоначально КГА разрешил инвестору занять участок площадью около 2,9 тыс. кв. метров, а в октябре 2004 года площадь «пятна» застройки была увеличена почти вдвое за счет присоединения к ранее отведенным еще одного лота. В августе 2004 года КГИОП согласовал возможность нового строительства с предварительной разборкой и сносом нахо-

дящихся на участке служебных построек и аварийного флигеля жилого дома с расселением жителей.

На участке будут построены два корпуса. Один, высотой в 7–9 этажей, будет расположен вдоль Петровского переулка, второй («центральный»), высотой в 9 этажей, будет иметь «вогнутую поверхность» и ориентирован на Ждановскую улицу. В семиэтажной части комплекса два этажа будут отведены под размещение офисов. Планируется построить небольшой полузаглубленный паркинг. Квартал разделен на пять лотов, три из которых входят в «пятно» застройки под жилой комплекс, вторая очередь строительства будет заключаться в освоении территории

оставшихся двух лотов под еще один паркинг на 150 автомобилей.

Квартиры в кирпично-монолитном жилом комплексе будут иметь площадь от 45 до 160 кв. метров, всего здесь разместятся 134 квартиры, высота потолков в квартирах достигнет трехметровой отметки. Жилая площадь двух корпусов составит 13 792 кв. метра, встроенные помещения займут чуть более 2 тыс. кв. метров. Часть квартир запроектированы как двухуровневые апартаменты. Фасады зданий, выходящие на Ждановскую улицу и Петровский переулок, будут выполнены с применением «плотного остекления под «зеркало», цоколь фасадов будет облицован натуральным камнем. Планируется построить автономную котельную, прилегающая к объекту территория будет благоустроена.

Эмоциональные выступления местных жителей на общественных слушаниях инвестиционного предложения были вызваны плохим техническим состоянием их домов и неблагоприятной экологической обстановкой в микрорайоне, находящемся рядом с Тучковым мостом и крупной городской магистралью.

## Задумано оживить

Зоны, занятые «полуживыми» предприятиями, становятся все более привлекательными для инвесторов. Территория бывшего ГП «Ленинградский Северный завод» уже попала в поле внимания: здесь компания MEL MARKET ECONOMY LEAGUE (ООО «МЭЛ») планирует построить многофункциональный комплекс жилых и общественных зданий.



Реабилитировать зону, находящуюся в ведомстве ГП «Ленинградский Северный завод», достаточно проблематично: территория предприятия с севера и востока ограничена набережной Черной речки, с запада – существующей жилой застройкой, с южной стороны – Ушаковской набережной.

Для проекта, который задумала компания MEL MARKET ECONOMY LEAGUE, основную сложность составила набережная: ее градостроительный ансамбль практически сформирован. Здесь, помимо средней жилой застройки, находятся такие заметные сооружения, как Ушаковская развязка и здание Военно-Морской Академии, являющиеся, по сути, своеобразными архитектурными доминантами квартала. Добавляет определенных проблем оживленная магистраль набережной и примыкаемая к западной стороне участка застройки территория Строгановского сада, чей садово-парковый ансамбль также давно сложился.

Несмотря на столь сложное и, подчеркнем, важное градостроительное значение предполагаемой под застройку территории, компания, по словам директора по строительству ООО «МЭЛ» Сергея Гончарова, не побоялась трудностей и с большой ответственностью отнеслась к вопросу реализации проекта. Так, уже сегодня проводится его историко-культурная экспертиза, с Главным архитектором города согласовано объемно-пространственное решение комплекса, а с КГИОП – предпроектные проработки (при условии выполнения требований режима зоны регулирования застройки первой категории и временного высотного регламента). Кроме того, в процессе работы с инвестиционными обоснованиями проекта специалисты ООО «МЭЛ» провели отбор проб грунта, бактериологический анализ, замеры шумов и фоновый

концентрации, проведена рекультивация земель. Последнее мероприятие обошлось компании в 20 млн рублей.

С полной серьезностью предприятие подошло и к архитектурной организации, остановив в конечном счете свой выбор на известной архитектурной мастерской «Интерколумниум», возглавляемой Евгением Подгорновым.

Как рассказал архитектор, основополагающей идеей этого проекта стал принцип единого дома. В составе комплекса предполагается разместить фитнес-центр с бассейном в 25 метров, банковское учреждение, автосалоны, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, аптеку, детское дошкольное учреждение, опорный пункт охраны правопорядка, помещения досуга. В двух этажах здания расположится паркинг на 1400 мест. Общая площадь постройки составит 80 тыс. кв. метров. Что касается стилистического решения проекта, то это неоклассика с некоторой ссылкой или, как выразился Евгений Подгорнов, «стилевой игрой» на так называемые «сталинские дома». Комплекс с двумя башнями будет построен в форме каре (когда здания идут вглубь территории), середина которого будет отдана под «экранирующий» бизнес-центр. Высота башен – 78 метров, что соответствует 23 этажам, высота зданий – 44 метра или 13 этажей. Многофункциональный комплекс расположится таким образом, что из каждой квартиры откроется вид на Неву.

Учен проектом довольно большой объем гаража-стоянки и количество парковочных мест. Поэтому транспортная схема проекта предусматривает удобные подъездные пути к комплексу и строительство моста через Черную речку. Планируется размещение спортивных площадок и садово-парковых зон. Предполагаемая стоимость квартир – от \$1200 за один кв. метр.

## Не обмани!

В Красногвардейском районе в квартале 4–72 района Полюстрово собираются провести комплексную реконструкцию. Проект предполагает расселение жителей нескольких ветхих домов, снос этих зданий и строительство на их месте нового жилого комплекса.

Все началось с идеи построить на участке, который сегодня занимают технические мастерские ОАО «Теплоремонт», высотный жилой дом. Однако администрация района ответила отказом, сообщив в ГУ «Управление инвестиций», что возвести локальный объект, уплотняющий сложившуюся застройку квартала, вряд ли удастся. Рядом находятся обветшавшие двух-трехэтажные дома (построенные в 50-е годы организацией «Метрострой») с квартирами, переделанными из общежитий. В 2003 году по заказу компании «Арсенал-Недвижимость» бюро Генплана КГА была сделана корректура застройки всего квартала. Теперь «Арсенал-Недвижимость» и ЗАО «Темп-Проект» собираются на земельном участке площадью более 172 тыс. кв. метров (официальный адрес участка: «Шоссе Революции, дом 12А, лит. Л, с выделением земельного участка во дворе дома 55 по Среднеохтинскому проспекту») возвести девять 9–12-этажных домов на месте снесенных зданий.

Как сообщил директор ИСК «Арсенал» (одна из структур компании «Арсенал-Недвижимость») Игорь Скакун, строительный процесс будет разделен на три очереди, завершить последнюю планируется через шесть-семь лет после получения разрешения на строительство. В первую очередь войдет снос производственного объекта и строительство на его месте высотного жилого дома. Затем планируется поэтапное переселение жителей из ветхих домов, их снос (в общей сложности 8,5 тыс. кв. метров жилой площади) и новое строительство – около 70 тыс. кв. метров жилья.

Здания будут сгруппированы таким образом, чтобы не нарушать нормы инсоляции в квартирах, находящихся в пятиэтажных домах, расположенных по периметру участка. В первых этажах планируется разместить объекты соцкультбыта, необходимые для жителей квартала. Будут построены детские площадки и площадки для отдыха, территорию благоустроят. Как рассказал директор ИСК «Арсенал» Игорь Скакун, комплекс запроектирован так, чтобы как можно меньше автомобилей стояло на внутриквартальных проездах, машины будут размещены в полузаглубленных гаражах.

Во время процесса строительства инвесторы обещают не работать ночью, рационально и компактно организовать строительную площадку и возводить новые здания без применения технологии забивки свай.

На общественном слушании инвестиционного предложения местных жителей больше всего интересовал вопрос расселения: очередность, сроки, правовые гарантии получения новых квартир и т.д. В итоге бурного на грани скандала обсуждения местными жителями был сделан вывод, на который инвесторы уже, признаться, мало рассчитывали: «стройте, расселяйте, только не обманите».

### СПРАВКА

Территория квартала была известна еще в XVIII веке как казачья слобода. Во второй половине XVIII столетия этими землями владел князь Безбородко, тогда же и образовалась деревня Полюстрово (целебные воды здесь были обнаружены уже в период царствования Екатерины II). С начала XIX века Полюстрово развивается как дачная местность, известная целебными источниками. Начиная со второй половины XIX века, Охта превращается в промышленный район города с многочисленными производственными предприятиями. Бывшая деревня Полюстрово не стала исключением. После Великой Отечественной войны «Метрострой» возводит в квартале общежития для своих сотрудников, в 60–70-е годы по периметру квартала возникают пятиэтажные дома. Сегодня рядом с участком, выбранным инвесторами под строительство, расположены два парка – сад «Нева» и Парк имени 50-летия Октября. В целом квартал характеризуется как зеленый и благополучный в отношении экологии.

## НОВОСТИ АСН-ИНФО

### Ключевая, но не единственная

Спикер Госдумы РФ Борис Грызлов считает разрушение монополии на строительных рынках одной из главных задач реформы жилищно-строительного сектора России. «Этот монополизм резко противоречит общему вектору проводимых реформ, противоречит стратегическим задачам развития российской экономики», – заявил Грызлов. Кроме того, среди задач, на решение которых направлена реформа, спикер Госдумы назвал: модернизацию существующего жилищного фонда; стимулирование жилищного строительства, в том числе совершенствование процедур доступа к земельным участкам под жилищную застройку; развитие инженерно-коммунальной инфраструктуры; повышение качества работы жилищно-коммунального комплекса; развитие долгосрочного жилищного кредитования и др. Спикер также подчеркнул, что принятие пакета законов – ключевой, но не единственный шаг по формированию рынка доступного жилья. Во исполнение данных законов требуется принятие ряда нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, законов субъектов федерации, муниципальных правовых актов.

### Будем с кадастром

В 2005 году Россия займет у Всемирного банка \$100 млн на создание единого кадастра недвижимости. «Надеюсь, что в январе-феврале будет подписано соглашение о займе между Россией и Всемирным банком», – сообщил глава Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) Михаил Мишустин. По его словам, соглашение будет предусматривать соответствующее софинансирование со стороны России.

### Строительство без взяток

В Москве начался эксперимент по строительству жилого дома с использованием только «белых» строительных и бизнес-технологий. Эксперимент организовал журнал Building. Его цель выяснить: можно ли в Москве построить жилой дом без взяток? Какая себестоимость квадратного метра в таком «белом» доме? Сколько и как можно заработать на строительстве недвижимости «по-белому»? «Прозрачность» и честность – главные условия эксперимента. Все действия по строительству дома будут проходить строго в рамках закона и «прозрачно» для наблюдателей. Отчеты о деталях эксперимента будут публиковаться еженедельно на сайте Building Online и ежемесячно в журналах Building Life и Building Business. Положительным результатом эксперимента станет «по-белому» построенный и проданный дом с итоговой доходностью выше 30 процентов годовых на вложенный капитал. Любой другой результат будет считаться отрицательным. Эксперимент планируется завершить через 2,5–3 года.

### Ипотечные миллиарды

Минэкономразвития предлагает в 2005 году увеличить объем госгарантий АИЖК с 4,7 млрд рублей до 9 млрд рублей. Совокупный же планируемый объем господдержки, по расчетам министерства, в период 2005–2010 годов посредством Федеральной системы ипотечного жилищного кредитования составит 32,3 млрд рублей, в том числе в 2005 году – 1,4 млрд рублей. Кроме того, может потребоваться значительный дополнительный объем государственного финансирования (около 1 трлн рублей) в случае принятия решения о ликвидации очереди на получение бесплатного жилья. Таким образом, общий объем необходимых финансовых ресурсов, предусмотренный Стратегией развития рынка жилья в 2005–2010 годах, составит 1,288 трлн рублей, в том числе в 2005 году – 228,4 млрд рублей. Для реализации Стратегии Минэкономразвития предлагает снижать административные барьеры на рынке жилищного строительства, развивать системы кредитования застройщиков, формировать системы территориального планирования и градостроительного регулирования.

### Чиновники комментируют ТСН

В Минпромэнерго считают, что разработанные субъектами Федерации территориальные строительные нормы должны носить рекомендательный характер. Ранее субъекты Федерации могли разрабатывать градостроительные нормативы и правила субъектов России с учетом особенностей субъекта РФ. Однако проект Градостроительного кодекса в новой редакции, находящийся на рассмотрении в Государственной думе, такой нормы не содержит. В соответствии с другим законом «О техническом регулировании», введенным в действие с 1 июля 2003 года, обязательные требования к зданиям и сооружениям могут быть установлены только в технических регламентах. Однако до вступления в действие технических регламентов действуют требования строительных норм и правил (СНИП), государственных и национальных стандартов (ГОСТ) и других нормативных документов. Основываясь на этом, в Минпромэнерго полагают, что с момента вступления в действие Федерального закона «О техническом регулировании», субъекты Федерации не могут принимать нормативные правовые акты по вопросам, являющимся предметом его регулирования. Комментируя этот факт, заместитель министра промышленности и энергетики Иван Матеров отметил, что разработанные субъектами Федерации территориальные строительные нормы должны носить рекомендательный характер.

### Опасная тенденция

По сообщению ГУВД столицы, внутри кинотеатра «Мир Кинотавра» на Цветном бульваре обрушилась стена, придавив двух рабочих. На место происшествия немедленно выехали спасатели. Оба рабочих получили травмы и в состоянии комы были отправлены в Институт скорой помощи имени Склифосовского. После аварии при строительстве, реконструкции и эксплуатации различных объектов в Москве, все больший скептицизм вызывает тезис столичных властей, что только масштабная реконструкция может спасти центр города от разрушения по причине ветхости. Один из последних инцидентов произошел в октябре в торговом комплексе «Охотный ряд», где обвалился подвесной потолок из гипсокартона на площади около 60 кв. метров (в тот раз никто не пострадал, но возникла паника). Принадлежащий группе компаний «Кинотавр» киноцентр с залом на 1050 мест, расположенный в доме 11 по Цветному бульвару, закрыт и находится на реконструкции уже несколько месяцев. В настоящий момент выясняются причины обрушения стены. По предварительной версии это могло быть вызвано нарушением правил техники безопасности.

### Механизмы против спекулянтов

В начале 2005 года Минэкономразвития РФ внесет в российское правительство проект поправок в Земельный кодекс РФ. Они касаются выкупа земель под приватизированными предприятиями. По словам заместителя главы Минэкономразвития Андрея Шаронова, «проблема выкупа земель под приватизированными предприятиями пока остается». Вместе с тем Шаронов подчеркнул, что в поправках к Земельному кодексу «мы сохраним идеологию отказа от повторной приватизации», то есть предприятия не будут платить рыночную стоимость за землю под приватизированными объектами. Вместе с тем, г-н Шаронов подчеркнул, что необходимо будет учесть особенности мегаполисов, в первую очередь Москвы и Санкт-Петербурга, и предусмотреть в поправке «антиспекулятивные механизмы», связанные с получением выгоды при повторной продаже этих участков.

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

## ФГУ уполномочен заявить

Похоже, что строительство второй сцены Мариинского театра останется на ближайшие годы неисчерпаемым поводом для скандалов, сенсаций и опровержений. На этот раз в печати появилась информация о том, что ФГУ «Северо-Западная Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» в обход договоренностей с Домиником Перро объявила конкурс на рабочее проектирование будущего здания.

В опубликованных материалах говорится о том, что заказчик строительства – «Северо-Западная Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» – объявила конкурс на разработку проектно-сметной документации для строительных конструкций, инженерных систем и сетей здания второй сцены Мариинского театра, что равнозначно объявлению конкурса на выполнение функций генпроектировщика. А поскольку международный конкурс архитектурных проектов на строительство второй сцены Мариинского театра, как известно, выиграла мастерская французского архитектора Перро, возникает вопрос: какие функции в реализации проекта будет осуществлять зарубежная команда, если все за них сделают отечественные проектировщики – победители нового конкурса?

По мнению руководителей ФГУ «Северо-Западная Дирекция», журналисты не вполне владеют фактическим материалом, поскольку плохо знакомы с текстом заключенного с Домиником Перро контракта. Во-первых, в соответствии с пунктом 2.5 этого документа «работы должны выполняться в строгом соответствии с российским законодательством, российскими строительными нормами и правилами». А это значит, что в соответствии с Бюджетным кодексом РФ и Законом об архитектурно-строительной деятельности проведение конкурса на выполнение проектных работ – обязательная процедура. Во-вторых, в пункте 4.1 записано, что «архитектор найдет российских проектные организации, имеющие соответствующие лицензии, в качестве субподрядчиков для выполнения любых работ и оказания услуг, которые по российскому законодательству должны выполняться и оказываться исключительно российскими проектными организациями либо проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии». Это положение закрепля-

ется в пункте 6: «Архитектор гарантирует, что он наймет российские проектные организации, имеющие соответствующую лицензию, для выполнения любых работ и оказания услуг, которые по российскому законодательству должны выполняться и оказываться российскими проектными организациями, имеющими соответствующую лицензию».

В обоих газетных материалах присутствует информация о том, что французский архитектор уже заключил договоры с некоторыми подрядными организациями, одна из которых – российская («Гео-реконструкция-Фундаментпроект»), остальные – иностранные. По инженерным системам – Setec Batiment (французская фирма, имеющая представительство в России), по проектированию конструкций «золотой оболочки» – немецкая компания Bollinger&Grohmann, акустика – японская фирма Nagata Acoustics. По мнению руководства ФГУ «Северо-Западная Дирекция», если эта информация соответствует действительности, в таком случае не российская сторона, а именно Доминик Перро нарушает положения подписанного им контракта. Таким образом, у Минкультуры могут появиться свои претензии к действиям архитектора. Как сообщила руководитель пресс-службы «Северо-Западной Дирекции» Елена Маврина, пока Дирекция не располагает официальной информацией о том, что французский архитектор заключил договоры с подрядными организациями.

Как подчеркнула руководитель пресс-службы, в любом случае «выбор проектных организаций на конкурсной основе не ущемляет авторские права французского архитектора. По закону даже малейшее отступление от проекта автора возможно лишь в том случае, если Доминик Перро даст на это письменное разрешение».

ИРИНА БАРЧУК

## «ПИК» строительства Петербурга

Многолетний этап реконструкции и обновления исторического центра Санкт-Петербурга – Сенной площади – завершен. Последнее событие, стоящее в очереди проведенных работ – окончание строительства и открытие торгового-развлекательного комплекса «ПИК».



Возросший интерес инвесторов к городу заставил петербургских застройщиков обратить внимание на увеличившиеся требования к местонахождению торговых комплексов, нетрадиционным архитектурным решениям и качеству обслуживания. Действующие торговые центры Петербурга сегодня не могут удовлетворить все пожелания арендаторов, так как до недавнего времени комплексы западных стандартов в Петербурге не было. Эту нишу заполнил торгово-развлекательный комплекс «ПИК».

Это один из крупнейших торгово-развлекательных комплексов нового поколения, его общая площадь составляет более 35 тыс. кв. метров, из них 20 тыс. кв. метров является арендопригодной. Здесь располагаются магазины с широким ассортиментом товаров ведущих европейских марок, кафе и рестораны, восемь залов мультимедиа, круглосуточный развлекательный центр.

Торгово-развлекательный комплекс «ПИК» представляет собой современное многофункциональное шестизэтажное здание, которое органично вписывается в окружающий архитектурный ансамбль. Фасады здания выходят и на Сенную площадь, и на улицу Ефимова. По словам руководителя проекта ТРК «ПИК» Александра Сулопницкого здание стало продолжением исторического центра Петербурга.

Уникальность комплекса подчеркнута использованием новейших строительных материалов и технологий, применением современных приемов в архитек-

туре, эксклюзивным дизайном. Перед архитекторами стояла непростая задача – построить в историческом центре города здание в принципиально новом стиле. Пространственная композиция берет свое начало от названия «ПИК»: атриумное пространство комплекса венчает конусообразный зенитный фонарь, внутри которого находятся прозрачные панорамные лифты OTIS, выполненные по индивидуальному заказу. Подобные проекты существуют пока только в крупных европейских городах.

Строительство торгово-развлекательного комплекса велось в период с 2002 по 2004 годы компанией «Советник» по проекту холдинговой компании «ПетроМир». В качестве генерального подрядчика была привлечена строительная компания «Ренейс-санс Констракшн». Размер инвестиций в проект – более \$35 млн.

Подобные торговые комплексы создают особую инвестиционную привлекательность Сенной площади и исторического центра Петербурга, который уже выходит на международный уровень торговли.

В основу разработки системы управления Торговым комплексом положены результаты последних маркетинговых исследований, современные научные достижения в области архитектуры, подробный анализ опыта строительства и эксплуатации торговых комплексов в России и за рубежом.

Строительство комплекса европейского класса – это, несомненно, еще один шаг к усовершенствованию уровня жизни Северной столицы.

Андрей Степаненко, директор ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

# Продажи по полному пакету начнутся в январе-феврале следующего года

В ближайшее время Фонд имущества Санкт-Петербурга обещает провести первые аукционы в рамках процедуры «полного пакета». В частности по этой схеме планируется реализовать «пятна» рядом со станциями метро, на которых можно построить торговые центры. Об этом и других предполагаемых нововведениях в работе продавца городского имущества рассказывает руководитель директор ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрей Степаненко.

— С начала года город готовится к продаже земельных участков под застройку с полностью подготовленным пакетом документов. Когда могут начаться такие продажи?

— Как известно, «полные пакеты» готовят частные компании по заказу Комитета по строительству. Предполагалось, что часть таких заказов будет выполнена к ноябрю-декабрю этого года. Пока, мы еще не получили объекты для продажи. Но, насколько мне известно, первые лоты уже подготовлены и попадут к нам в ближайшее время. В частности, готова документация, необходимая для постройки торговых центров на участках, которые сейчас занимают рынки у станций метро «Звездная» и «Рыбацкое». В январе мы планируем опубликовать объявления об их продаже. Скоро должна быть подготовлена и документация для жилищной застройки. Насколько мне известно, в перечне адресов, по которым готовятся полные пакеты документов, есть и «пятна» под строительство магазинов и объектов культурного назначения, и даже один производственно-складской комплекс.

— Вы упомянули о планируемой реконструкции рынков около станций метро. Что будет строиться на этих территориях? И будут ли реконструироваться другие аналогичные площадки?

— На месте рынков предполагается строить здания, похожие на существующие гипермаркеты «Лента» и «О'Кей». По моим данным, таким же образом будут реконструироваться территории около еще двух-трех станций метро.

— А как развивается программа продажи участков в рамках процедуры короткого пакета? Могли бы Вы прокомментировать список адресов, предложенных для продажи по этой схеме, подготовленный Комитетом по строительству (в него вошло более 60 площадок)?

— Я видел список, подготовленный Комитетом по строительству. Однако считаю, что не более 60 процентов из этих площадок могут быть выставлены на продажу в ближайшие месяцы. Часть участков занимают временные арендаторы и договоры с ними еще не расторгнуты. Причем, даже после оформления документации, «пятна» нельзя будет счи-

тать «очищенными». Ведь арендаторов нужно еще физически выселить, а сделать это нелегко. Например, на одной из площадок, предложенных для продажи, сейчас располагается автостоянка. Около 50 инвалидов построили здесь бетонные гаражи. Расторгнуть временный договор аренды с ними конечно можно, но кто решится снести строения? По некоторым из адресов, есть проблемы с оформлением кадастра.

— Сложности с выселением временных арендаторов уже не первый раз становятся препятствием для продажи земли под застройку. Разрабатывает ли город схему решения этой проблемы?

— Действительно, по этой причине мы снимали с торгов площадку на Суздальском проспекте, которую занимает рынок «Токи». Во многом, по той же причине не удалось продать недостроенное здание МАПО, что на проспекте Просвещения. Но принципиальных проблем я здесь не вижу. С одной стороны, конечно, правильно выставлять на торги полностью очищенные участки, не занятые арендаторами. Но, с другой стороны, есть планы, которые необходимо выполнять. Строительный комплекс нужно обеспечивать новыми территориями под застройку. Поэтому мы не можем отложить продажи до решения всех проблем с арендаторами. Сейчас мы стараемся решать проблемы по конкретным адресам. В частности по МАПО решено, что за выселение гаражей будет отвечать администрация района.

— Недавно возник конфликт вокруг участка, приобретенного компанией «Пионер». Было объявлено, что город может расторгнуть договор аренды, заключенный по результатам торгов. Кроме того, фирму обвинили в том, что она незаконно привлекает дольщиков еще до получения разрешения на строительство. Какова позиция Фонда имущества в этом споре?

— В тех действиях, которые предпринял город, есть один принципиальный момент. Мы стараемся сделать все для того, чтобы исключить даже минимальную возможность построения пирамиды вокруг участков, проданных в рамках процедуры короткого пакета. Ведь «Пионер» приобрел участок, а затем попытался распла-

## СПРАВКА

8 декабря 2004 года в Фонде имущества состоялись торги по продаже аварийных объектов недвижимости с земельными участками. В результате было продано два аварийных жилых здания. Аварийный одноэтажный жилой дом, расположенный в Ломоносове, на Полевой улице, дом 18/1, лит. А., площадью 97,4 кв. метра продали за 225 тыс. рублей. Стартовая цена лота — 151 тыс. рублей. Площадь земельного участка под домом — 423 кв. метра. Тогда же аварийный двухэтажный жилой дом площадью 725,8 кв. метра, расположенный по адресу: Канонерский остров, дом 27, лит. А продали ООО «Производственный комбинат» за 3,5 млн рублей. Торги начались с отметки 3,4 млн рублей. Площадь земельного участка под домом — 1650 кв. метров. Продажи домов, расположенных в Ломоносове, на Ивановской улице, дом 2, лит. А и в Санкт-Петербурге, по 1-му Рабфаковскому переулку, дом 3, лит. А не состоялись из-за отсутствия заявок.

титься за него за счет средств дольщиков. Городские власти считают такую практику недопустимой. Я понимаю, что «Пионер» — солидная компания, которая привыкла вести строительство на банковские кредиты. Из-за летнего банковского кризиса она не сумела получить ссуду и была вынуждена привлечь дольщиков. Но мне кажется, что сложности одной, пусть и довольно крупной компании, не могут являться основанием для создания порочной практики финансирования покупки земли за счет граждан.

В ближайшее время в примерную форму договора, который подписывается по итогам торгов, будут внесены изменения. В него внесут пункт, по которому фирме будет запрещено заключать договоры долевого участия до получения разрешения на строительство. Таким образом, застройщику всегда придется оплачивать право аренды участка из собственных средств. Это и станет гарантией от построения пирамиды.

Вторая причина конфликта — город справедливо рассчитывает получить причитающиеся ему деньги вовремя. Я сам неоднократно вел переговоры с руководством фирмы «Пионер». И в сентябре и в октябре ее предупреждали о необходимости выполнить свои обязательства. В то же время я не считаю, что договор аренды действительно будет расторгнут, ведь «Пионер» уже заплатил 90 процентов суммы.

— Вы считаете, что летний банковский кризис серьезно повлиял на инвестиционную ситуацию?

— Да, мне кажется, что именно этим объясняется невысокая активность московских фирм на петербургском рынке. Если бы не этот катаклизм, то и здание МАПО уже было бы продано. Да и спрос на многие другие площадки был бы гораздо выше.



## БИОГРАФИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Андрей Степаненко родился в 1972 году в Ленинграде. Закончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов. С 1996 по 1999 годы занимал должность заместителя генерального директора ООО «Агентство недвижимости Бургомистр». С 1999 года — заместитель начальника управления департамента экономики городского имущества КУГИ Петербурга. С 1999 по 2001 годы — начальник Выборгского агентства (управления) КУГИ города. С 2001 по март 2004 года — начальник Петроградского агентства КУГИ Петербурга. На должность директора ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрей Степаненко назначен 7 июля этого года.

— Город давно разрабатывает программу продажи аварийных зданий. 28 таких объектов уже проданы. Планируются ли новые сделки?

— Губернатором подписано распоряжение, которым будет утвержден новый список из 37 продаваемых аварийных зданий. Причем если до сих пор мы занимались приватизацией домов на окраинах, то в новом перечне есть и адреса в престижных районах города. Например, в списке есть дом 41 по Рижскому проспекту (расположен на пересечении проспекта и набережной реки Фонтанки), здание по Киевской улице, дом 8 (Московский район), объект на Шкиперском проезде.

— До сих пор подготовка к продаже аварийных зданий шла сложно. Не все объекты доходили до торгов. Со списком, который должен быть утвержден сейчас, проблем не будет?

— Главной проблемой при продаже аварийных зданий было то, что многие из этих домов входили в перечень памятников местного значения. В последнем списке лишь одно из зданий попадает в эту категорию.

Поэтому я уверен, что в феврале мы объявим о проведении торгов. Январь и февраль нам понадобятся на обмер земельных участков, подготовку других документов.

— В уходящем году город изменил политику в области аренды принадлежащих ему помещений. Председатель КУГИ Игорь Метельский неоднократно заявлял, что власти Санкт-Петербурга намерены как можно быстрее избавиться от недвижимого имущества. Что вы знаете о конкретных шагах в этом направлении?

— 18 ноября председатель КУГИ подписал распоряжение, по которому на продажу будут выставлены все нежилые помещения, который город сегодня сдает в аренду дешевле, чем по 30 у.е. за кв. метр в год. Таким образом, мы начнем торговать совершенно новой категорией лотов. В результате, в следующем 2005 году, мы рассчитываем реализовать от 800 до 1 тыс. помещений. И это при том, что за весь уходящий год мы продали лишь 110 нежилых помещений.

БЕСЕДОВАЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

## КОРПОРАЦИЯ «СТРОЙМОНТАЖ»

**поздравляет друзей и партнеров  
с наступающим Новым годом и Рождеством!**

В год 10-летия корпорации нам приятно отметить, что «Строймонтажу» выпала честь строить в великом городе — Санкт-Петербурге. И в этом деле с нами плечом к плечу стоят настоящие профессионалы.

Вместе с Вами мы делаем наш город еще прекраснее, а бизнес — эффективнее и цивилизованнее.

**Желаем всем Вам новых высот успеха  
и бескрайних горизонтов развития!  
Здоровья, счастья, любви!**



 **Петербургская  
Недвижимость**

Дорогие петербуржцы!

Сердечно поздравляем вас с наступающим Новым Годом и Рождеством! Пусть в 2005 году исполнятся все ваши мечты, дом будет полон тепла и уюта, а любовь и счастье озаряют семейный очаг! Удачи и процветания в грядущем году!

С наилучшими пожеланиями,  
«Петербургская Недвижимость»

**С НОВЫМ ГОДОМ!**

# «ЮИТ Лентек» о времени и о себе

«ЮИТ Лентек», дочерняя компания международного Северо-европейского концерна YIT подводит итоги уходящего 2004 года, который, по признанию руководства, стал успешным для компании. Направления ее деятельности – промышленное, коммерческое строительство и жилищное строительство – ознаменовались крупными достижениями для компании. Построен и сдан госкомиссии первый ЮИТ ДОМ, завершены крупные промышленно-технические проекты. Коллектив «ЮИТ Лентек» вступает в 2005 год с оптимизмом и большими планами.

**Направления деятельности ЗАО «ЮИТ Лентек»:**  
– промышленное и коммерческое строительство;  
– жилищное строительство;  
– архитектурное и строительное проектирование;  
– согласование проектов в официальных органах.

## Международная деятельность концерна

Современный этап экспортной деятельности концерна YIT начался в 1958 году с поручения фирме «ЮИТ Юлейнен Инжиниринг» работ по строительству водочистных сооружений и водопроводной сети, а также по строительству линии электропередачи в Ираке.

За короткое время экспорт проектов строительства распространился во многие другие страны Ближнего Востока, Европы и Африки. Экспортная деятельность концерна YIT охватывает порядка 30-ка государств, вплоть до Дальнего Востока.

В 60-е годы были осуществлены работы по строительству объектов водоснабжения в Иордании и в столице Саудовской Аравии.

Начиная с середины 70-х годов, на Ближнем Востоке предприятия концерна YIT работали в общей сложности на 300 объектах различного характера, включая довольно масштабные. Среди них – объекты водоснабжения городов Медина, Эр-Рияд, Джебда, зерновые элеваторы в горах Табуке и Давасире в Саудовской Аравии, электростанция в Йемене и многие другие.

С 1961 года начался экспорт в Советский Союз, где было осуществлено много крупных проектов в различных городах. Фирма АО «Перусюктямя» построила автодорогу от Райяосепи на границе с Россией до Туломской ГЭС. В составе учредителей компании «Финстрой» фирмы концерна приняли участие в строительстве Светогорского целлюлозно-бумажного и Костамукшского горнопромышленного комбинатов. В составе консорциума «Группа Портал» был осуществлен проект создания Новоталинского зернового порта и строительство лесопромышленного комбината в Пяозере. АО «Перусюктямя» построило в Выборге гостиницу «Дружба», в Таллине – гостиницу «Олимпия» и обувную фабрику «Коммунар», в Тольятти – гигантский автоматизированный высотный склад для АвтоВАЗа, построило новые корпуса для Третьяковской галереи в Москве.

Крупными проектами, осуществленными в 80-ые годы, были работы по реконструкции гостиницы «Метрополь» в Москве и гостиницы «Астория» в Санкт-Петербурге, а также строительство завода «Феникс» по производству систем программного управления в Санкт-Петербурге.

Сегодня рост YIT сосредотачивается в странах Балтии и России, где самые крупные денежные ресурсы вкладываются в строительство жилья.

«ЮИТ Лентек» – дочернее предприятие концерна YIT в России.

«ЮИТ Лентек» уделяет особое внимание не только внедрению современных строительных технологий и расширению сферы деятельности, но и заботе о профессиональном росте своих сотрудников, направляя их на обучение и стажировки. На каждом объекте в составе руководства в тесном сотрудничестве с российским персоналом работает представитель финского учредителя. Сегодня персонал компании в Санкт-Петербурге – это свыше 400 российских и финских специалистов, чья квалификация позволяет предлагать клиентам услуги самого высокого качества.



## Финские квартиры в Петербурге

Надежность  
Качество  
Сервис

**YIT  
Лентек**

ЗАО «ЮИТ Лентек», Отдел продаж:  
197374, Санкт-Петербург, Приморский пр., 52  
Тел. (812) 103-44-44, 103-35-35, факс: (812) 430-33-75  
E-mail: flat@yitdom.ru

**ЮИТ ДОМ**

[www.yitdom.ru](http://www.yitdom.ru)

**Первый ЮИТ ДОМ на проспекте Ветеранов, дом 130, получил высокую оценку и членов госкомиссии, и главы районной администрации, который назвал ЮИТ ДОМ украшением района.**

В 1988 году было создано первое в СССР советско-финское предприятие в области строительства – «Лентек». С 1997 года ЗАО «ЮИТ Лентек» – дочерняя компания концерна YIT.

Сегодня ЗАО «ЮИТ Лентек» активно работает на рынке промышленного и коммерческого строительства в качестве генерального подрядчика.

«ЮИТ Лентек» – одна из первых в России компаний, которая стала применять западные технологии и стандарты в сфере строительства.

Собственная производственная база, профессионализм сотрудников и руководства компании позволяют фирме предлагать на рынке полный комплекс услуг от проектирования до сдачи объекта «под ключ» и заключать контракты как на проведение генподрядных работ, так и на управление проектом, сокращая производственную цепочку и делая проект более экономичным для заказчика.

«ЮИТ Лентек» претворяет в жизнь все решения, отвечающие запросам клиента, и выполняет работы, соблюдая высокие требования к качеству. Имидж компании характеризуют такие черты, как надежность, честность, высокий профессионализм, ответственность по отношению к клиентам и партнерам. Строгое соблюдение принятых на себя обязательств по срокам строительства и высокое качество выполненных работ обеспечили фирме «ЮИТ Лентек» репутацию надежного партнера.

С 1997 года контрольным пакетом акций ЗАО «ЮИТ Лентек» владеет крупнейшая финская строительная компания «ЮИТ Ракеннус». Пост директора-распорядителя с финской стороны занимает Юха Вятто, с российской стороны компанией с момента создания руководит Виктор Павлович Демиденко, занимающий пост генерального директора.

В течение всей своей деятельности на строительном рынке России компания успешно провела работы на более чем 150 объектах различного назначения. Среди клиентов и партнеров компании можно назвать такие известные фирмы, как «Филип Моррис», «Браво», «Шелл», «Крафт Фудс», «Макдональдс», Сургут-нефтегаз, Ленраумамебель, Лукойл, Несте, Р-Дж-Р Петро, «Нокиа Телекоммуникайшэнс» и многие другие. В уходящем году «ЮИТ Лентек» завершены крупные проекты промышленного, коммерческого строительства: очистные сооружения в Сестрорецке, завод «Филип Моррис Ижора», лесопильный завод «Пестово-Ново», ресторан быстрого питания «Макдональдс».

Крупное направление деятельности «ЮИТ Лентек» – жилищное строительство под торговой маркой ЮИТ ДОМ. В этом направлении компания выполняет функции инвестора, застройщика, заказчика, подрядчика.

Объекты жилищного строительства ЮИТ ДОМ на данный момент:

1. Дом 130 на проспекте Ветеранов уже сдан Государственной приемочной комиссии (16-этажный, кирпично-моноконтный).
2. Дом «Северная Жемчужина» на улице Асафьева (№3) – срок сдачи 1 квартал 2005 года, 16 этажей, подземный паркинг.
3. Жилой комплекс «Новая Европа» на проспекте Славы между Пращской и Софийской улицами – 1500 квартир, 15-17-этажный дом, современные просторные планировки, возможность заказа качественной индивидуальной отделки, установки кухонной мебели и бытовой техники.
4. Жилой комплекс «Пять звезд» на Среднем проспекте, дом 89 – 5-17-этажный дом; часть квартир с чистовой отделкой.
5. Эксклюзивное предложение в центре города – дом 58 на Казанской улице: 40 комфортабельных квартир с отделкой в классическом скандинавском стиле, оборудованы встроенной мебелью и бытовой техникой. Безопасность будет обеспечиваться круглосуточной охраной, а обслуживание возьмет на себя собственная служба эксплуатации. Подземный гараж, огороженный внутренний дворик. Все квартиры сдаются с полной чистовой отделкой.

**ЮИТ ДОМ**

ЗАО «ЮИТ Лентек»  
197374, Санкт-Петербург, Приморский пр., 52  
тел.: (812) 336-3757, 336-3767  
E-mail: [www.lentek.ru](http://www.lentek.ru)

# «Баррикада» осваивает новые изделия для малоэтажного и каркасного строительства

Продолжая планомерное развитие, компания «Баррикада» модернизирует существующую производственную базу и совершенствует технологический процесс выпуска своей продукции. Так, завод железобетонных изделий №2, одна из производственных площадок объединения, оснащена линией по производству предварительно-напряженных пустотных плит безопалубочного формования мощностью 200 тысяч кв. метров в год.

Финская технология, по которой работает данная производственная линия, представляет собой технологию скользящей формовки под давлением. Изготовление пустотных плит происходит на длиномерных 100-метровых формовочных стендах. Укладка бетонной смеси осуществляется по экструдерному принципу, позволяющему добиваться почти идеальной точности размеров плиты, равномерности распределения бетонной смеси, хорошей схватываемости бетоном арматурных прядей. Недостатки привычной для России поточно-агрегатной технологии в данном случае устранены: уплотнение бетонной смеси происходит методом сдвига, поэтому обычная вибрация на постах полностью заменена деформационным уплотнением, что дает возможность устранить колебания качества бетона и повысить его прочность до 80 процентов.

С освоением этой технологии возможности ПО «Баррикада» в производстве пустотных плит значительно расширились. Это означает, что больше возможностей и преимуществ получают теперь и строители, которые используют продукцию предприятия.

Пустотные плиты, изготавливаемые способом безопалубочного формования, широко используются во всем мире. Самый излюбленный вид «пустотки» российских строителей – плита высотой в 220 миллиметров. Однако применение такой плиты не всегда оправдано. Строители зачастую закладывают в проекты пустотные плиты больше необходимого размера. Именно по этой причине специалисты ПО «Баррикада» стали уделять особое внимание производству пустотных плит высотой 150 миллиметров. Конструк-

тивные особенности этой плиты делают ее незаменимой в малоэтажном строительстве, в частности, в строительстве коттеджей и загородных домов.

Для строителей данная продукция интересна прежде всего с рыночной точки зрения, так как позволяет достигнуть облегчения конструкции, сокращения сроков и стоимости строительства и обеспечивает гибкие архитектурные формы здания.

Важной характеристикой строительства малоэтажных и в особенности загородных домов как здания высокого потребительского уровня является индивидуальный подход при проектировании и сооружении объекта. Возможность резки 150 миллиметровой пустотной плиты под различными углами увеличивает вариативность архитектурных и планировочных решений при проектировании дома.

«Баррикада» предлагает строителям изготовление пустотных плит любой длины, шириной 1200 и менее миллиметров, в том числе плит нестандартных размеров. Это достигается за счет кругопильной поворотной пилы-автомата, которая способна придавать торцу плиты нужный скос, необходимый для создания свободных планировочных решений как в жилищном строительстве, так и при возведении торговых центров, паркингов и промышленных сооружений. Примером здания с нестандартными планировками может послужить торговый комплекс «Заневский каскад», при строительстве которого использовались пустотные плиты ПО «Баррикада».

Производство данных изделий предусматривает также изменение высоты плиты и, соответственно, изменения длины пролетов. К примеру, плита вы-



сотой в 500 миллиметров позволяет перекрывать пролеты размером до 24 метров, что даст возможность создавать практически неограниченное свободное пространство. В декабре этого года на заводе ЖБИ-2 была произведена первая формовка пустотной плиты высотой 500 миллиметров. Новая формовочная машина EL 9000E, закупленная в рамках комплексной модернизации оборудования у фирмы ELEMATIC, успешно прошла испытания. Данные плиты идеально подходят для каркасного строительства: возведения многоярусных паркингов и многоэтажных торговых центров.

Учитывая, что возведение малоэтажных домов и торговых комплексов – это наиболее перспективные на сегодняшний день области современного российского строительства, стремление компании «Баррикада» занять данные сегменты рынка вполне оправдано. Высокое качество, отличающее лю-

бую продукцию этого предприятия, в сочетании с репутацией надежного партнера дает уверенность, в том, что это стремление воплотится в жизнь и принесет значительные результаты.



**БАРРИКАДА**

**ЗАО «ПО «Баррикада»  
195027, Санкт-Петербург  
пр. Энергетиков, 9**

**Тел. (812) 224-31-06, факс 224-13-15  
www.barrikada.ru www.lsrgroup.ru**

Предприятие Группы **АСР**



## Лучший подарок – доверие горожан

В канун Нового года свой 45 день рождения отмечает одна из старейших строительных организаций Петербурга – ЗАО «ДСК-3»

Сегодня «ДСК-3» – это ведущая многопрофильная строительная организация, надежная и конкурентоспособная компания, выполняющая весь комплекс работ от разработки тендерной и проектной документации до сдачи объектов «под ключ».

Для обеспечения замкнутого технологического цикла в составе комбината действуют: развитая промышленная база, включающая в себя цеха по изготовлению железобетонных, газобетонных и арматурных изделий, приготовлению бетонной смеси и строительных растворов; многопрофильное вспомогательное производство по изготовлению различных комплектующих и строительных материалов; железнодорожная ветка со станцией погрузки. Кроме этого компания располагает управлениями монтажных, отделочных и общестроительных работ, специализированным автотранспортом, строительной лабораторией контроля качества, проектным и конструкторским бюро, информационно-аналитическим центром, службой заказчика (застройщика) и другими структурными подразделениями.

Дома «ДСК-3» пользуются неизменным спросом на рынке жилья. Возводимые комбинатом крупнопанельные жилые дома модифицированной серии 600.11 с улучшенными планировочными решениями являются сегодня самыми массовыми в Санкт-Петербурге и составляют около 20 процентов от общего объема строящегося жилья в городе. По своим качественным харак-

теристикам они не уступают кирпичным домам, но стоят дешевле, значительно быстрее возводятся, а потому пользуются большим спросом у горожан со средним уровнем достатка.

В последние годы ЗАО «ДСК-3» активно развивает направление по строительству жилых домов и других зданий с несущими конструкциями из монолитного железобетона с применением высоко технологичных опалубок немецких фирм PERI и NOE.

Сочетание двух строительных систем традиционного полносборного и монолитного домостроения позволяет комбинату значительно расширить сферу применения своих жилых домов на ответственных градостроительных участках застройки. А именно: осуществлять строительство зданий по «красной линии»; возводить дома повышенной этажности, различной конфигурации и со встроенно-пристроенными помещениями, а также возводить из них различные строительные комплексы. Особое место в деятельности компании занимает реализация городской программы по реконструкции домов ветхого и аварийного жилого фонда.

Получив большое количество профессиональных наград, компания «ДСК-3» считает своей главной наградой доверие и признание горожан, которые ценят работу комбината за то, что он превращает мечты о качественном и доступном жилье в реальность.

**Дорогие коллеги и партнеры!**

Коллектив компании «ДСК-3» от чистого сердца поздравляет вас с наступающим Новым годом! Желаем здоровья и благополучия, счастья и процветания. Удачи вам в Новом году!

С уважением, генеральный директор ЗАО «ДСК-3»  
А.К. Еремин



*Дорогие друзья, коллеги  
и партнеры!*

*Примите наши самые искренние  
поздравления с Новым годом!*

*Мы желаем каждому из вас уюта, тепла,  
комфорта и света в собственном доме! Пусть  
этот год принесет вам большой жизненный  
успех! Желаем вам преодоления всех преград,  
карьерного роста, здоровья, любви и счастья!*

*Комплекс "ДСК-4 Невское"*





**КЦ «Питер»**




**Поздравляем вас с наступающим 2005 годом!**

*Пусть он будет добрым, радостным и благополучным для всех нас. Желаем вам дальнейших успехов в труде, неиссякаемой творческой энергии и крепкого здоровья. Семьям вашим - покоя, мира и достатка. Вашему бизнесу - стабильности и процветания.*

*Пусть этот год обязательно принесет успех и удачу, радость и счастье всем нам.*

**С Новым годом!**



**«Интарсия»**  
реставрационно-строительная компания

**От всей души поздравляем дорогих петербуржцев  
и гостей Северной столицы с Новым 2005-м годом!**



*Желаем успехов, огромных удач,  
Желаем решения трудных задач!  
Великих свершений и доброго смеха,  
Ведь шутка любому труду – не помеха!  
Пусть будет хорошим и щедрым для Вас  
Новорожденный каждый час!*

*Здоровья вам и вашим семьям,  
процветания и благополучия  
во всех делах!  
Желаем вам мира,  
любви и счастья!*

С самыми искренними пожеланиями

Генеральный директор ООО «ИНТАРСИЯ»  
**Виктор Смирнов**

197046, г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 34А  
Тел.: (812) 380-70-44. Факс: (812) 380-70-38

Лицензия  
ГС-2-781-02-27-0-7816001428-001667-1  
от 06.02.2003 госстрой РФ




**Уважаемые коллеги и партнеры!**  
**Сердечно поздравляем вас  
с наступающим Новым годом!**  
Лучший подарок для строителя –  
успешная реализация проекта,  
вовремя построенный и сданный объект.  
Нам приятно и отрадно смотреть  
на свои дома не на бумаге,  
а в действительности,  
в едином архитектурном пейзаже города,  
который мы сами сегодня создаем.  
Лучшая награда для строителя –  
видеть счастливые лица новоселов  
и осознавать, что наша работа помогает  
петербуржцам воплощать мечты о лучшей жизни  
в реальность.

От всей души желаем вам, чтобы все ваши  
замыслы осуществлялись, чтобы ваша  
инициатива всегда встречала поддержку  
общества, а усилия и старания  
никогда не тратились впустую.  
Здоровья и счастья вам,  
благополучия вашим семьям.

*С наилучшими новогодними пожеланиями,  
строительная холдинговая компания  
«Старый город-Карст»*



## ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

# ГПК завершил процессуальную реформу

## Прошел год после введения в действие нового гражданско-процессуального кодекса

Гражданский процессуальный кодекс РФ (далее – ГПК РФ) принят взамен кодекса 1964 года, и в большей мере призван отвечать современным экономическим, политическим, общественным условиям России. Это третий кодекс, принятый после революции. Ранее гражданские процессуальные кодексы принимались в 1923 и в 1964 годах.

Принятие ГПК многие юристы называют заключительным аккордом в реформе российского процессуального законодательства.

Поддающееся большинству судебных споров рассматриваются по правилам ГПК, однако именно этот кодекс был принят в последнюю очередь. Это связано с тем, что в области гражданского процесса не было таких глобальных проблем, как в области уголовного и арбитражного. Всем известно, что действовавший ранее Уголовно-процессуальный кодекс позволял годами и без судебного решения держать людей в СИЗО, а арбитражно-процессуальный кодекс использовался зачастую для фактической парализации и захвата весьма прибыльных компаний. Поскольку в области гражданского судопроизводства не стояло таких острых вопросов, было решено отложить его принятие.

В ГПК РФ нашли отражение удачные решения вопросов правоприменительной практики, сложившейся за период применения ГПК РСФСР 1964 года, а также опыт зарубежных стран. Сохранены многие нормы, оправдавшие себя на практике в течение более 30 лет применения этого закона, обеспечивающие надлежащий механизм защиты права и непротиворечащие современному законодательству.

ГПК РФ закрепляет гарантии судебной защиты прав граждан судами общей юрисдикции, и ориентирован прежде всего на защиту прав граждан. Наряду с защитой прав граждан в судах общей юрисдикции осуществляется защита интересов государства, органов государственной власти и местного самоуправления, неопределенного круга лиц, организаций, общественных объединений.

Принципиальные отличия ГПК РФ от ГПК РСФСР касаются содержания принципа состязательности, реализации сторонами обязанности по доказыванию. Помощь суда сторонам в осуществлении доказательственной деятельности ставится в зависимость от активности стороны, ее поведения в процессе.

Деление права на частное и публичное выражается пятью видами судопроизводства:

- приказного,
- искового,
- публично-правового,
- особого,
- производства по делам, возникающим в связи с исполнением судебных постановлений и актов иных органов.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Семейным кодексом РФ введены такие институты, как судебный порядок эмансипации, судебный порядок установления усыновления.

В ГПК РФ введена новая глава «Апелляционное производство по обжалованию решений и определений мировых судей».

Расширены возможности суда кассационной инстанции по пересмотру судебных постановлений. Суд кассационной инстанции вправе отменять, изменять решения суда первой инстанции и выносить свои решения.

Принципиально обновлен раздел, включающий нормы, определяющие правовое положение иностранцев, лиц без гражданства, иностранных организаций.

В пользу того, что многие проблемы были уже решены путем принятия различных поправок к пока еще действующему ГПК РСФСР, говорит и содержание нового Кодекса – революционных изменений в процессе не произойдет. Хотя есть в нем и существенные новации.

Так, исключен институт народных заседателей, и дела в судах первой инстанции будут рассматриваться судьями единолично. Кроме того, большинство процессов будут проходить без участия прокурора. По действующему пока Кодексу прокурор имеет право вмешаться в любое дело. Новый ГПК же ограничивает полномочия прокурора. Он может обратиться в суд с заявлением в защиту либо неопределенного круга лиц, либо государства, либо граждан, которые по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не могут сами направить заявление. Участие прокурора в процессе также обязательно по делам о выселении, о восстановлении на работе, а также о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью.

Нововведением ГПК является проведение при подготовке дела к разбирательству предварительного судебного заседания.

Принципиальным моментом является установление конкретных сроков рассмотрения дел. Действующий ГПК регламентирует только срок подготовки дела к разбирательству.

Новый же устанавливает для суда конкретные временные рамки. Гражданские дела будут рассматриваться и разрешаться судом в срок до двух месяцев с момента поступления заявления в суд, а мировым судьей – в срок до одного месяца с момента принятия заявления к производству. Дела же о восстановлении на работе, о взыскании алиментов – в течение месяца.

Важным моментом является изменение круга лиц, имеющих право обжалования судебных постановлений. Они могут быть оспорены лицами, участвующими в деле, причем прокуратура теряет право принесения обязательного для рассмотрения надзорного протеста.

Изменен и расширен перечень лиц, которые не подлежат допросу в качестве свидетелей. Определен круг лиц, которые вправе отказаться от дачи свидетельских показаний. Предусмотрено новое доказательство в виде аудио- и видеозаписи.

Кроме того, кодексом предусматривается проведение комплексной и комиссионной экспертизы. Кодекс устанавливает иные сроки рассмотрения и разрешения гражданских дел. Кодексом введено приказное производство, позволяющее ускоренно решать целый ряд требований и выделенное в самостоятельный вид судопроизводства.

Значительно расширен перечень дел, рассматриваемых в порядке особого производства. Кодекс дополнен новыми положениями, определяющими случаи, при которых возвращаются иски, заявления и кассационные жалобы, представления. Кодекс вносит новации в полномочия суда кассационной инстанции.

Принятие нового ГПК РФ вселяет надежду, что с момента его вступления в законную силу, судебные споры будут решаться намного быстрее и эффективнее, чем это происходит сегодня, и цели его принятия оправдают себя в полной мере, а именно как было сказано выше – отвечать экономическим, политическим, общественным условиям современной России. Однако, как показывает практика, далеко еще не все суды перестроили свою деятельность в соответствии с новым законом, и скорость рассмотрения дел не увеличилась, но новый ГПК РФ только начал действовать и пока рано терять надежду.

ВЛАДИМИР ЛЕСНОЙ, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

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

09.12.2004

№ 1814

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Кировский район, Баррикадная ул., участок 1 (севернее пересечения с ул. Новоовсянниковской (ул. Трефолева, за домом № 42) – общей площадью 9 368 кв.м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

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

от 30.09.2004

№ 395-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

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

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Кировский административный район, севернее пересечения Баррикадной ул. и Новоовсянниковской ул. (ул. Трефолева, за домом 42)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **04-3836** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый № **189-ННН-03**).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными проектно-проектными проработками от **02.04.2004 г. № ГС-3.1**:

- площадь участка в границах проектирования: **9368 кв. м;**
- разрешенное использование участка: **строительство торгово-складского комплекса и многоэтажного гаража – паркинга.**

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

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

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

Председатель Комитета А.П. Викторов

Утверждено

распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 09.12.2004 № 1814

### АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Торгово-складской комплекс и многоэтажный гараж-паркинг  
расположенного по адресу: Кировский район, Баррикадная ул., участок 1 (севернее пересечения с ул. Новоовсянниковской (ул. Трефолева, за домом № 42)  
общей площадью: 9 368 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

- Охранная зона газораспределительной сети, Зона магистральных канализационных сооружений, Зона магистральных сетей водоснабжения

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.09.2004 № 1-4-13467/16760,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 11.05.2004 № 246,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 28.07.2003 № 11-1234-1,
- заключение федерального государственного учреждения «Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге» от 24.08.2004 № 13-02-10-2445,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 07.09.2004 № 1274, утвержденное приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 07.09.2004 № 2741-33, письмо Главного управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (РОСПРИРОДНАДЗОРА) по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 30.11.2004 № 04-31/369,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.09.2004 № 395-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

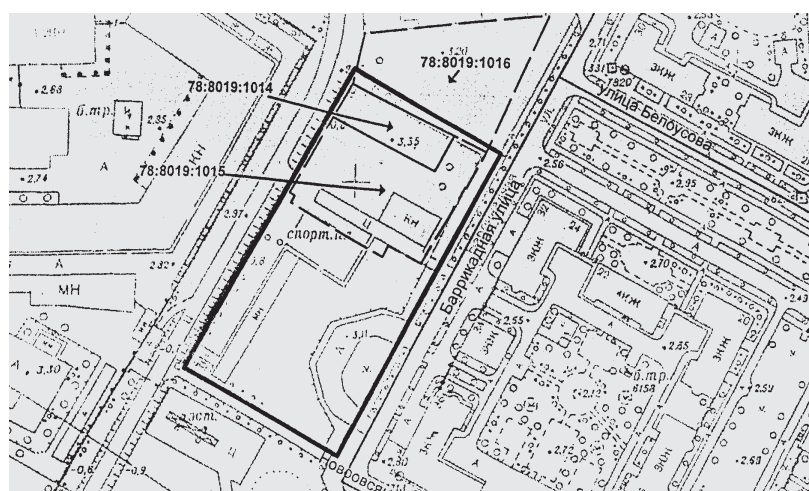
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре  
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры  
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга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

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

### Схема размещения земельного участка, расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Баррикадная улица, участок 1 (севернее пересечения с ул. Новоовсянниковской)

Площадь земельного участка: 9368 кв. м



Условные обозначения

— границы испрашиваемого земельного участка

Объекты недвижимости, прошедшие государственный кадастровый учет:

--- земельные участки





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

# Правительство создает условия, а решение принимает собственник

В управлении городом принимают участие десятки комитетов и управлений. Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли занимает среди равных особое место: именно от деятельности его сотрудников зависит, как город будет развиваться, сколько сможет заработать и, в конечном итоге, как мы с вами будем в этом городе жить. Сегодня гость нашей редакции – председатель КЭРППИТ Владимир Бланк.

– Владимир Викторович, на всех последних заседаниях правительства Вы солидарно, предлагая новые законы и программы, которые должны помочь городу сделать экономический рывок в ближайшем будущем. Расскажите, пожалуйста, о самом главном и существенном.

– Город должен отвечать за инженерную подготовку территорий, налоговую политику, кадры, транспортную инфраструктуру, энергетику и благоприятный предпринимательский климат. Сегодня важнейшим отличием является то, что правительство предпринимает все необходимые шаги по созданию инженерной инфраструктуры, необходимой для создания индустриальных зон и развития промышленных территорий, а также по созданию благоприятных инвестиционных условий (изменение в сфере налогообложения, подготовки кадров, тарифной политики города). Сегодня уже принят закон Санкт-Петербурга, направленный на улучшение инвестиционного климата в Санкт-Петербурге – «О внесении дополнений в закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах», вводящий льготы по налогу на прибыль и имущество организаций. Для обеспечения открытого, доступного рынка земли, выгодного для инвесторов правительство внесло в Законодательное собрание проект закона Санкт-Петербурга «Об установлении цены земли в Санкт-Петербурге» (снижение выкупной стоимости земли). Он принят в первом чтении и до конца года должен быть принят окончательно.

Изменена методика определения арендной платы за земельные участки, в дальнейшем позволяющая создать экономические условия для эффективного использования земли в Санкт-Петербурге, а также стимулировать предприятия к выкупу земельных участков в собственность. Подготовлен комплекс мер по снижению кадастровой стоимости земли. Градостроительная ценность промышленных зон должна быть минимальной для развития промышленных предприятий на данных территориях. В случае принятия мер по снижению кадастровой стоимости земли для промышленных зон и промышленных территорий потери бюджета составят порядка 320 млн рублей в год. Однако правительство города считает возможным пойти на такое обоснованное снижение, так как это, в свою очередь, создаст «нормальный» рынок земли в городе, а также позволит стать стимулом для выкупа земли в частную собственность.

– В своих выступлениях Вы неоднократно упоминали о необходимости передачи городской земли в

собственность. Неужели это так важно, кому принадлежит земля?

– В прошлом году, когда наше правительство приступило к управлению городом, государству принадлежало 89 процентов земли. И сегодня основным собственником остается государство (городская, федеральная собственность) – 87 процентов, и только 13 процентов территорий в черте Санкт-Петербурга находится в частной собственности. Считаю, что это абсолютно ненормально. В городе полностью отсутствует рынок земли. Отсюда – многие проблемы. Собственники предпочитают арендовать землю, на которой расположены их здания и сооружения, потому что арендная плата в некоторых случаях в 150 раз ниже выкупной стоимости земли. Выше я уже говорил о тех законах, которые приняты правительством с целью урегулировать эту ситуацию. В настоящее время ставка земельного налога дифференцируется по 19 зонам градостроительной ценности территории (ЗГЦТ). Она пока остается. Цена земли в зависимости от ставки земельного налога, установленной для каждой ЗГЦТ, составит от 66,3 до 2147,4 рубля за кв. метр (19 зон – 66,3 и 1 зона – 2147,4 рубля). Что это означает? В существующих промышленных зонах, находящихся за пределами центра, планируется установить ЗГЦТ на уровне 19 зоны, для промышленных предприятий, граничащих с центральной частью города на уровне 14-15 ЗГЦТ. Такое решение позволит собственникам, с одной стороны, выкупить землю под предприятиями, тем самым увеличив капитализацию своего бизнеса, с другой – послужит основанием для вывода производств на более дешевые территории. Ведь конкурентоспособность продукции во многом зависит от себестоимости, и выгоднее производить продукцию там, где земля стоит 66 рублей, а не там, где ее стоимость – более двух тысяч.

– Согласно федеральному закону «О земле» для каждого квартала должна быть установлена кадастровая стоимость. Вы же сохраняете ставку налога по зонам градостроительной ценности территории. Чем это объяснить?

– Мы обсуждали этот вопрос и пришли к выводу, что введение кадастровой стоимости земли уже со следующего года городу невыгодно. Надо сначала создать рынок земли. Сегодня он в городе, практически отсутствует. Если в течение следующего года нам удастся активизировать выкуп земли в собственность (оптимальный вариант, когда земля принадлежит государству и частникам на паритетных началах 50х50), то с

января 2006 года мы перейдем на кадастровую оценку земли.

– С ценой земли все понятно. Что еще делается правительством для повышения инвестиционной привлекательности нашего города. На одном из «круглых столов», прошедших в рамках выставки инвестиционных проектов, депутат Игорь Михайлов заявил, что Санкт-Петербург находится в шестой десятке по инвестиционной привлекательности. Сегодня по иностранным инвестициям мы отстаем от Москвы почти в 15 раз. А ведь у нас и территории больше, и расположены Санкт-Петербург лучше.

– Для привлечения инвестиций необходимо много составляющих. Это и открытость городской политики, и скорость прохождения документов, и единые, «прозрачные» правила игры, и наличие свободных территорий и помещений. Только в этом году город сделал очень много для создания благоприятного инвестиционного климата. И рост инвестиций не заставил себя ждать – плюс 40 процентов за девять месяцев. К концу года по инвестициям мы планируем получить более \$900 млн. Одна из важнейших проблем на сегодняшний день – отсутствие инженерно-подготовленных территорий для инвесторов. Поэтому, согласно перспективно-финансовому плану на 2005–2007 годы, его доминантой являются вложения в инфраструктуру. В плане: увеличение фонда развития инфраструктуры запланировано с 5,168 млрд рублей в 2004 году до 15 млрд к концу рассматриваемого периода (2007 год). Для сравнения: в 2001 и 2002 годах расходов на развитие инфраструктуры Санкт-Петербурга не осуществлялось вообще, в 2003 – сумма составила всего 1,4 млрд рублей. На период работы этого правительства (до осени 2007 года) все капиталовложения города составят порядка 150 млрд рублей.

Так, в 2004 году на инженерную подготовку индустриальной зоны «Нойдорф» (поселок Стрельна) было выделено из городского бюджета порядка 112 млн рублей, на инженерную подготовку прибрежной территории Ломоносова – 50 млн. В 2005 году планируется выделить 300 млн рублей на развитие промышленных территорий: Шушары, Металлострой, «Конная Лахта», «Предпортовая-3», «Нойдорф» (зоны первоочередного развития). На данные средства будет обеспечена инженерная подготовка территорий: энерго-, тепло-, газо- и водоснабжение, дороги и т.д. Только за 2004 год правительством города было принято 15 программ, направленных на развитие инженерной инфраструктуры.



– Вы подготовите новые территории, а владельцы предприятий, расположенных в центре, не захотят перебазировать свои производства. Конечно, на новые территории найдутся свои покупатели, но все-таки, какие меры правительство планирует принять, чтобы вывести из центра промышленность?

– Никаких специальных мер правительство принимать не будет. Мы принимаем законы, снижаем налоги, то есть создаем условия для эффективной работы промышленности. На территории исторического центра находится около 200 крупных и средних промышленных предприятий. Территория исторического центра составляет 5,8 тыс. га, из них занимаемые промышленными и другими нежилыми объектами – 2,4 тыс. га. Сегодня большинство предприятий нуждается в реконструкции, приобретении нового оборудования и т.д. Любой собственник умеет считать деньги. И если он видит, что перевод предприятий на специально оборудованные территории на окраине города ему выгоден (позволит оснастить производство новым современным оборудованием, снизить себестоимость продукции, а значит повысить ее конкурентоспособность и т.д.), то он сам примет решение о переводе. А город ему поможет в этом. Кроме этого, стоит задача по выводу экологически опасных и вредных производств, к которым относятся химическая, фармацевтическая, частично судостроительная и некоторые другие отрасли промышленности. Вот здесь мы будем подключать

административные меры, в том числе увеличивать штрафные санкции. Сейчас главную работу с такими предприятиями проводят экологи. И я уверен, что вредных производств в центральной части города и районах, прилегающих к центру, скоро не останется. Государственные предприятия будут выводиться за счет бюджетных средств, частные – путем убеждения в соответствии с экологическими нормами. Все вопросы будут решаться в индивидуальном порядке.

– Как скоро центр сможет очиститься от промышленности? И кто будет рекультивировать загрязненные земли?

– Прежде всего, это зависит от собственников. Необходимая нормативная база в городе создана. Решение – за владельцами предприятий. Рекультивировать территорию, понятно, должны собственники. Если они согласятся передать эту территорию городу, то все вопросы будут решаться путем соглашений.

– Как планируется использовать освобожденную территорию?

– Решать будут сами предприятия. Если они продадут эту территорию городу, она будет использована под жилищное строительство, деловые и развлекательные центры, гостиничную индустрию. Если предприятия оставят ее за собой, они смогут там организовать выставочные комплексы своей продукции, те же деловые, офисные, гостиничные центры.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

# Все ждут перемен

## Риэлтеры и банкиры обсудили состояние ипотеки

На минувшей неделе петербургские риэлтеры признались, что горожане, ведомые громкими заявлениями чиновников о скором приближении «дешевой и быстрой» ипотеки, буквально «осадили» агентства недвижимости в надежде скорейшего решения «квартирного вопроса». Однако все это дело неблизкого будущего.

Определенные подвижки, конечно же, есть. Например, банки немного снизили процентные ставки по кредитам, несколько упростили процедуру проверки платежеспособности потенциальных заемщиков, увеличили сроки кредитования. В свою очередь риэлтерские компании в спешном порядке организуют отделы по ипотеке и обучают сотрудников специфике работы с банками. Но все это недостаточно для развития массовой ипотеки.

### Оптимизм риэлтеров

По словам директора департамента «Ипотечное кредитование» АН «Бекар» Алексея Кошелева, интерес к ипотеке с начала 2004 года растет в геометрической прогрессии. Так, если в первом квартале (до образования департамента) ипотечные сделки составляли не более 1 процента от общего объема сделок компании, то в период с мая по июль достигли 5 процентов. В августе этот показатель достиг максимума – 8 процентов. Сейчас эта цифра стабильно держится на уровне 6-7 процентов в месяц. Кошелев считает, что в следующем году вполне можно рассчитывать на 10-15 процентов ежемесечно.

Генеральный директор АН «Динас» Юрий Сергеев, подтверждая устойчивый рост процента ипотечных сделок, обращает внимание на то, что в целом число совершенных сделок во много раз меньше поступающих «заявок» от населения. В качестве основной причины он называет «неправильное» впечатление большинства людей, которые решили, что теперь жилье по ипотеке стало доступно. «На самом деле из числа обратившихся через «сито» существующих требований проходят единицы», – говорит г-н Сергеев. Что касается перспектив на 2005 год, то глава «Динаса» весьма осторожен в прогнозах. «Пока неясно, что будет дальше. Ведь Жилищный кодекс до сих пор не утвержден», – поясняет он.

С этим мнением солидарен Алексей Кошелев. «Около 80 процентов обращений отсеивается уже на первом этапе, – признает он. – А из 20 оставшихся примерно 3-4 процента перерастают в полноценную консультацию, когда люди приходят в агентство за более подроб-

ной информацией. Более того, из всех проконсультированных людей 50 процентов становятся нашими клиентами и заключают договор». Выходит, что лишь 1,5-2 процента обратившихся к риэлтерам граждан становятся реальными претендентами на получение ипотечного кредита. И такая картина наблюдается во всех городских агентствах недвижимости.

Но риэлтеры не унывают. «Не прошедшие» сегодня клиенты – это клиенты будущего года», – уверяет директор по продажам АН «Аркада» Александр Дымников. По его словам, многие потенциальные клиенты осторожничают из-за остановки цен на рынке недвижимости. «Раньше люди торопились оформлять кредиты, так как цены росли. Теперь они выжидают», – рассказывает Дымников. По его прогнозу, в ближайшей перспективе процент сделок по ипотеке достигнет половины (!) от общего объема сделок на рынке недвижимости.

### Осторожность банкиров

Эксперты отмечают любопытную тенденцию политики банков в сфере ипотеки в 2004 году. Так, если в середине года многие банки стали предлагать клиентам более «доступные» ипотечные схемы (вплоть до признания «серых» доходов), то сегодня наблюдается весьма жесткий «откат». Ряд банков существенно ужесточили кредитные требования к заемщикам. Например, полностью прекращена работа с владельцами бизнеса, вдвое (с 20 до 10 лет) сокращены максимальные сроки возврата кредита, восстановлена практика стопроцентного легального подтверждения доходов. Все это, безусловно, не может не сказаться на перспективах ипотеки в следующем году. Впрочем, ряд банков намерены компенсировать это освоением новых направлений в сфере ипотеки.

В частности, петербургский филиал ОАО «Внешторгбанк» весьма активно работает по «вторичке» в Ленинградской области. По словам начальника отдела ипотечного и потребительского кредитования филиала банка Татьяна Хоботова, в Ленинградской области выдано около 10 ипотечных кредитов. Срок их возврата – девять лет, ставка – 15 процентов в рублях и 10,5 процентов в валюте.

Тот же филиал Внешторгбанка начал осваивать и «первичку». Главное требование – наличие полного пакета разрешительной документации на строительство объекта. В качестве гарантий возврата кредита принимаются поручительства физических лиц или залог имеющейся недвижимости. При этом процентная ставка по такому кредиту будет на два пункта выше, чем обычно, что связано с более высокими рисками.

Что касается перспектив развития ипотечных схем в 2005 году, то Татьяна Хоботова считает, что они полностью будут зависеть от принятия Жилищного кодекса (ЖК), а также ожидаемых изменений в Налоговом кодексе (в частности, отмены НДС при сделках купли-продажи жилья и реформы системы налога на прибыль). В отношении ЖК банкиры прежде всего интересуются в нем пункт о возможности выселения должников из неоплаченных ими квартир без предоставления альтернативного жилья.

Руководитель сектора ипотечного кредитования филиала «Северная столица» в Санкт-Петербурге ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» Константин Мурашкин ситуацию не драматизирует. «Не знаю, где кто-то выжидает пока цены на рынке «стоят», но к нам в конце года народ валом валит с ипотечными сделками», – утверждает он.

Г-н Мурашкин не видит в этом ничего удивительного: основная масса «ипотечных» клиентов это люди, берущие кредит под залог уже имеющегося жилья. В этих случаях необходимый «доходный» порог может составлять порядка 10-12 тыс. рублей на «стандартную» (двое взрослых и один ребенок) семью.

### Неясные перспективы

Вообще же «семейственность» – весьма характерная черта в ипотечном кредитовании. В основном покупателями выступают семейные молодые люди в возрасте от 25 до 40 лет со средним доходом от \$500 до \$2 тыс. Одиноких граждан среди ипотечных покупателей не более 10-15 процентов. Как предполагают эксперты, это свидетельствует о том, что большинство людей считают именно ипотеку наиболее реальной возможностью улучшить свои жилищные условия. Ведь известные государственные кредитные программы (типа «Молодежи – доступное жилье») сегодня практически не работают.

Алексей Кошелев считает, что именно стагнация рынка недвижимости создаст условия для развития ипотеки. Так, если в период по-



Алексей Кошелев, директор департамента «Ипотечное кредитование» АН «Бекар», считает, что именно стагнация рынка недвижимости создает условия для развития ипотеки

стоянного роста цен, продавцы квартир попросту «не хотели связываться» с ипотечными покупателями (в частности, из-за долгого времени возврата денег и повышенных рисков), то теперь ситуация изменилась. Резкое падение спроса заставляет продавцов идти навстречу «ипотечным» клиентам.

Впрочем, все участники рынка единодушны в том, что будущее ипотеки на сегодняшний день целиком и полностью зависит от принятия пакета законов о регулировании этого сегмента рынка. Это позволит снизить уровень налогообложения при ипотечных сделках и уменьшить риски банков.

Однако сами банкиры не склонны ждать быстрых перемен. «Мы пока не знаем, когда и в каком виде будут приняты эти законы. К тому же многое будет зависеть от проработанности механизмов их реализации и от того, как это будет осуществлено на практике», – резюмирует Константин Мурашкин. Так что пока ипотека, при всей своей «внешней» привлекательности, остается проблемным участком рынка недвижимости. И как она будет развиваться дальше, однозначно сказать сегодня не может никто.

# Кооперативы мечтают потеснить банки

На рынок ипотечного кредитования постепенно выходят новые игроки. В частности, конкуренцию банкам рассчитывают составить КПКГ – кредитные потребительские кооперативы граждан.

Закон о КПКГ появился сравнительно недавно – в 2001 году. Но их аналоги в лице кредитных союзов существовали на всем протяжении 90-х годов. По сути, они представляли собой аналог банковской структуры, но с целым рядом принципиальных отличий, а в ряде случаев, как считают эксперты, и некоторых преимуществ.

«Кредитные кооперативы – это очень устойчивая форма», – говорит председатель правления КПКГ «Новая финансовая система» Виктор Шаров. По его словам, в отличие от банков, ни один кредитный союз «не рассыпался». В первую очередь

потому, что деньги в кредитном кооперативе не «крутятся», а сразу уходят на займы. При этом его деятельность максимально «прозрачна»: пайщик не только имеет возможность регулярно знакомиться с финансовой отчетностью кооператива, но и принимать активное участие в его работе. Например, выносить на обсуждение правления собственные коммерческие инициативы. Что касается условий предоставления кредита, то, как правило, требуется лишь паспорт и ИНН. Если же клиент по каким-то причинам не вызывает доверия, то кооператив самостоятельно наводит о нем справки.

КПКГ «Новая финансовая система» (НФС) отличается от подобных организаций тем, что в качестве основного профиля избрал работу именно на первичном рынке недвижимости. Причем кредитование «долевки» он ведет по собственной эксклюзивной схеме. Так, если обычно кооперативы требуют порядка 30-50 процентов первоначального взноса при сроке ожидания от трех до 12 месяцев, то в НФС периода ожидания не существует вовсе. «Пайщик самостоятельно выбирает и строительную компанию, и уже готовую квартиру», – рассказывает член правления Инна Кириллова. Соответствующую информацию НФС получает из Союза строительных организаций и объединений, членом которого он является. Когда квартира выбрана, пайщик заключает договор долевого участия со строительной фирмой и вы-

плачивает первый взнос в размере 50 процентов. После этого кооператив оформляет кредит сроком до 10 лет. Процент не сравним с банковским: от 5-8 годовых. Причем вторая половина взноса вносится кооперативом.

Преимущество у такой системы несколько. Во-первых, она выгодна строительной компании, которая может рассчитывать на поступление определенных сумм строго по графику. А во-вторых, пайщик приобретает больше гарантий, так как имеет на руках договор долевого участия и договор займа на вторую половину кредита.

Дополнительной гарантией является и то, что в случае срыва кооперативом регулярности проводки платежей, клиент не только получает обратно все вложенные деньги, но и штрафную сумму. Это заранее предусмотрено в договоре долевого участия.

Вообще председатель правления НФС уверен, что именно КПКГ принадлежит будущее в сфере ипотечного кредитования. «Ни один банк не может предложить сегодня клиенту столь выгодных условий», – считает он. Г-н Шаров уверен, что преимущества кредитных кооперативов станут еще более очевидными после вступления России в ВТО, вследствие чего положение наших банков весьма усложнится (они будут вынуждены ужесточить свои требования в области кредитной политики). «Для КПКГ же сегодня созданы прекрасные законодательные условия, что делает нас крайне перспективным сегментом экономики», – поясняет Шаров.

Насколько оправдаются ожидания руководителей НФС – покажет время. Работа кредитных кооперативов на рынке ипотеки пока только начинает разворачиваться.

# Богатство, цену которому мы не знаем

**КГИОП радеет о сохранении памятников промышленной архитектуры Санкт-Петербурга, но ...**

...в комитете понимают, что нужны не только охранительные мероприятия, но и скоординированные конструктивные действия, направленные на включение ценных в историко-культурном отношении построек в преобразуемую городскую среду.



По мнению заведующей отделом промышленной архитектуры КГИОП Маргариты Штиглиц, действия комитета не должны быть торчком на пути преобразований промышленных территорий в центре города, а наоборот стимулировать процесс перепрофилирования бывших промышленных объектов.

Петербург с момента своего основания задумывался как крупнейший промышленный центр России. Сегодня обширные промышленные территории в историческом центре, массивные корпуса заводов и фабрик, их трубы и водонапорные башни органично входят в «ткань города». Эти объекты иногда становятся узнаваемыми, ведущими компонентами городского пейзажа.

По мнению сотрудника КГИОП, в последние годы определилась тенденция сокращения площади промышленных территорий, производственных комплексов. Сегодня ситуация все в большей степени регулируется требованиями рыночной экономики. Особенно активно сокращаются площади предприятий, расположенных в центральных районах города, где наиболее высока стоимость земли. Например: завод Сан-Галли (Лиговский проспект, дом 60-62), завод Лангенциппен (Малая Монетная улица, дом 2), фабрика «Треугольник» (набережная Обводного канала, дом 136-138), завод Нобеля (Большой Сампосниевский проспект, дом 30), электротехнический завод Гейслера (улица Яблочкова, дом 12), табачная фабрика «Лаферм» (Средний проспект, дом 36-38), фабрика «Красное знамя» (улица Красного Курсанта, дом 25-27), Новая бумагопрядильная мануфактура (набережная Обводного канала, дом 60), мануфактура «Воронин, Лютш и Чешер» (Кожевенная линия, дом 34), фабрика Мельцера (набережная реки Карповки, дом 27-29) и другие.

В начале XX века Россию не коснулись серьезные урбанистические изменения, которые происходили в других европейских городах, что и определило сохранность в центральных районах и на примыкающих к ним территориях многих промышленных предприятий, перемежающихся с жилыми кварталами. Парадокс заключается в том, что этот существенный недостаток городской среды сейчас дает богатые потенциальные возможности для ее совершенствования путем «раскрытия» проблемных деградирующих пространств и включения их в новый контекст.

## Другой КГИОП

Комитет начал серьезное изучение памятников промышленной архитектуры 15 лет назад. В результате исследования архивных и библиографических источников, натурального обследования был уточнен «Перечень зданий, состоящих на государственном учете», утвержденный в 1991 году. Впоследствии

уточнялась атрибуция и предмет охраны. Были проведены две внешние независимые экспертизы: в 1999 году – по общим критериям охраны, и в 2000 году – по уточнению предмета охраны каждого объекта. В своей работе комитет исходит из четырех критериев, по которым тот или иной объект может быть отнесен к категории памятников. Это: оригинальное или новое для своего времени конструктивное решение, принадлежность (наиболее яркое воплощение) к определенному архитектурному стилю, мемориальная ценность объекта и его градостроительное положение.

Сейчас, как говорит Маргарита Штиглиц, закончена дополнительная экспертиза по уточнению статуса объектов. Под охраной КГИОП находится около 200 адресов. Работа проводилась совместно с другими комитетами правительства города. Все объекты учитываются КГА при разработке Концепции нового Генплана, сотрудники КГИОП входят в состав межведомственной комиссии по перепрофилированию промышленных предприятий, КУГИ учитывает наличие обременений при оформлении договоров продажи зданий, состоящих под государственной охраной.

## Музейное будущее

У промышленных зданий-памятников может быть «музейное будущее». Так перепрофилирована часть комплекса Центральной водопроводной станции, занимающей обширный участок перед Таврическим

дворцом. Восьмигранная водонапорная башня высотой около 50 метров, стилизованная в формах романской архитектуры и напоминающая средневековый донжон, доминирует в панораме Невы и вступает в пространственное взаимодействие со Смольным собором. В течение многих десятилетий старейшая водопроводная станция снабжала водой всю левобережную территорию города. Неоднократно поднимался вопрос о ее перебазировании и сносе башни, однако исторический комплекс удалось сохранить. Сейчас здания, выходящие на Шпалерную улицу, реставрируются и перепрофилируются под учебно-выставочный комплекс, открытый для горожан. Интерьеры башни были освобождены от поздних наслоений, отреставрированы по проекту студии «Интерколумниум», и в них развернута экспозиция Музея воды. Основной архитектурный прием, который применили проектировщики, основан на контрасте старой кирпичной кладки с прозрачными конструкциями из стекла. На фасад башни выведен панорамный лифт, заключенный в стеклянную шахту.

Сегодня освобождаются сооружения трамвайных парков, построенных в начале XX века. Для одного из них, наиболее ценного в историко-культурном отношении, институтом «Спецпроектреставрация» по заданию КГИОП разработан проект нового приспособления. В депо, из которого в 1907 году был пущен первый трамвай и в стенах которого собраны вагоны всех типов, существовавшие в



городе, начиная с конки, предполагается разместить экспозицию Музея городского транспорта и Центр современного искусства.

Примеры такого использования бывших промышленных объектов дает зарубежная практика. Например, в Манчестере, который является текстильным центром времен английской индустриальной революции, все учреждения города перебрались в опустевшие фабричные корпуса из красного кирпича. Кроме этого, здания используются под размещение банков, гостиниц и даже элитного жилья. По сути, город получил не только новую жизнь, но и привлекательный для туристов имидж. Музей техники в этом городе расположен в старом депо первой в мире железной дороги «Манчестер – Ливерпуль». «Манчестерскому текстильному центру ничем не уступает старая часть Ижорского завода. Наш город с его богатой промышленной историей до сих пор не имеет такого музея, при этом ценнейшее оборудование катастрофически утрачивается при выводе производств. Создание здесь на базе существующих старинных корпусов, подземных заводов и уникального ландшафта музея-заповедника могло бы значительно повысить туристическую привлекательность города Колпино», – отметила Маргарита Штиглиц.

### Торгово-офисные центры

Здание бывшей ткацкой мануфактуры Гука на Васильевском острове (Уральская улица, дом 10) сегодня превращено в крупный торговый центр. В Гавани в корпусах ситценабивной фабрики акционерного общества «Воронин, Лютш и Чешер» планируется разместить торгово-выставочный комплекс и автосалон. 17 краснокирпичных корпусов площадью свыше 30 тыс. кв. метров занимают территорию рядом с Морским вокзалом. В 90-х годах текстильное производство было закрыто, ООО «Нарвская ярмарка», получившая в аренду эти постройки, намерена развернуть здесь грандиозную выставку-продажу автомобилей и запчастей.

На Лиговском проспекте расположены постройки бывшего чугунолитейного завода Сан-Галли («Буммаш»). Этот старинный промышленно-жилой комплекс, основанный известным предпринимателем Сан-Галли, в строительстве которого принимали участие такие выдающиеся архитекторы, как Рахау и Горностаев, находится в 10 минутах от Невского проспекта. Именно здесь на протяжении второй половины XIX века изготавливался металлический декор и конструкции для петербургских зданий. Эта территория могла бы развиваться как торгово-офисный центр, а не как завод по производству машин для бумажной промышленности. Близость к железнодорожной маги-

страли дает возможность развернуть в глубине территории складские терминалы. Обращенные на Лиговский проспект здания заводоуправления и особняк владельца завода с прекрасно сохранившимися интерьерными деталями могут стать идеальным вариантом для размещения представительства. Протяженные корпуса цехов решено преобразовать в торговый пассаж. Такой проект, разработанный студией «Витрувий и сыновья» для этого комплекса заводских зданий.

Комплекс построек табачной фабрики «Лаферм» (фабрика имени Урицкого) занимает квартал, расположенный на пересечении Среднего проспекта и 9-й линии В.О. Основанная в середине XIX века купцом Шлисом фабрика изготавливала популярные папиросы и являлась поставщиком Двора Его Императорского Величества. Лицевые корпуса, построенные в 1908–1913 годах по проекту архитектора Кригера, являются яркими примерами архитектуры модерна и находятся под государственной охраной. Сейчас табачное производство перебазировано за пределы города, а здания фабрики реконструированы и приспособлены под многофункциональный коммерческо-деловой комплекс.

В помещениях Варшавского вокзала планируется разместить торгово-деловой центр фирмы «Адамант». По мнению Маргариты Штиглиц, необходимо уберечь от сноса не только здание вокзала, но и окрестные производственные корпуса – депо, мастерские, водонапорную башню, поворотный круг, которые представляют архитектурную и историческую ценность. Недавно закончена реконструкция и перепрофилирование одного из корпусов Невской бумагопрядильной мануфактуры (Синопская набережная, дом 74). Здесь разместился крупный торговый центр фирмы «Дисконт».

### Как делать не надо

Преобразование памятников промышленной архитектуры связано с серьезными проблемами, например при перепрофилировании главного здания бывшей Новой Бумагопрядильной мануфактуры под торговый центр. Первыми действиями фирмы PLATO, выкупившей этот объект, стали многочисленные попытки на всех уровнях (несмотря на все оговоренные при продаже условия) получить разрешение на снос и строительство корпуса «из стекла и бетона». В результате длительной борьбы здание удалось спасти, однако реконструкция была начата с отступлением от правил: уникальный образец первых фабрик, построенных по типу английских при участии инженеров и предпринимателей из Англии, утратил в процессе реконструкции очень важные элементы: пыльные башни, ограду, – заявила г-жа Штиглиц. – Сейчас

этот пятиэтажный корпус с массивными кирпичными стенами и фасадом, выполненном в стиле позднего классицизма, вновь выставлен на продажу».

### Программа

«Кардинально эту сферу перепрофилирования недвижимости может оживить лишь общегородская программа действий по реабилитации промышленных построек», – считает Маргарита Штиглиц. Такая политика существует во многих странах, где промышленность уходит из центра города. Ценные в историко-архитектурном отношении промышленные объекты перепрофилируются, приносят своим владельцам доход и работают на их имидж. Проекты, связанные с промышленными памятниками, как правило, реализуются на паях, поскольку срок их окупаемости достаточно велик, а процесс санации и благоустройства промышленной территории не под силу осуществить одному инвестору. Идея придания старым промышленным комплексам новых функций сейчас реализуется в Лондоне, Ливерпуле, Париже, Берлине, Гамбурге, Манчестере и т.д. Можно провести параллели: возрожденный комплекс Арсенала в Венеции и пустующая до сих пор Новая Голландия; знаменитые Доки в Лондоне и Ливерпуле и нерационально используемые территории таких судостроительных гигантов, как Адмиралтейский и Балтийский заводы; жилой комплекс в газгольдерах Вены и пустые башни Главного газового завода на Обводном канале; галерея современного искусства «Тейт» в старой электростанции напротив собора Святого Павла в Лондоне и заброшенная электростанция фабрики «Красное Знамя» – шедевр архитектуры авангарда; элитное жилье в бывшем пивоваренном заводе «Якорь» в Лондоне и пустующая солодовня пивоваренного завода «Бавария» на Петровском острове.

В Петербурге есть уникальные объекты, смотреть на которые приезжают архитекторы и историки архитектуры из-за рубежа. Например, промышленные здания, построенные по проектам Чернихова, Мендельсона и Троцкого. Их реставрация могла бы стать импульсом для развития нового направления туризма, поскольку Петербург – это не только дворцы и соборы, но и уникальные инженерные и архитектурные промышленные объекты.

### Что делать?

«Для того чтобы инвестор был заинтересован в сохранении и использовании в новых целях памятников индустриальной архитектуры, недостаточно только убеждения и запретительных мер», – уверена Маргарита Штиглиц. Необходимо сформировать общегородскую стратегию, предполагающую целый комплекс

социально-экономических мер, направленных на создание благоприятного климата в этой сфере.

Во-первых, нужно создать специальную консалтинговую компанию – холдинг, имеющую льготные экономические условия и поддержку государства, но при участии других инвесторов для разработки концепции и сдачи территории «под ключ». Например, Московская текстильная мануфактура Истоминых, расположенная на территории двух кварталов в Голутвинской слободе (неподалеку от «Президент-отеля») реставрируется и перепрофилируется в соответствии с международной практикой. У компании, проводящей работы уже почти девять лет, есть особый экономический статус. Она финансируется городом и частными фирмами и имеет льготные кредиты. В 2003 году введена в строй первая очередь комплекса «Старый двор», там находится представительство фирмы «л'Ореаль», а в «Новом дворе» после реконструкции обоснуется офисный центр АО «Нафталан». По такой же схеме работают компании в Германии, особенно в восточном Берлине, где много промышленных предприятий, прекративших существование. Огромная территория гиганта фирмы АЭГ (которая по площади соотносима с нашим «Треугольником») санируется, реставрируется, разбивается на лоты и перепрофилируется при поддержке государства с льготной системой кредитов и при участии частного капитала.

Второй мерой, позволяющей сохранить и привести в надлежащее состояние памятники индустриальной истории, может быть отчисление на их содержание из прибыли крупных промышленных предприятий города – такие меры приняты в Финляндии. В Тампере весь центр города сформирован фабричными и заводскими зданиями, расположенными вдоль реки Таммерфорски. Рядом с действующими предприятиями соседствуют здания, перепрофилированные под жилье и общественные функции. Там же открыты Музей истории техники и Центральный музей истории труда.

В-третьих, для формирования и реализации такой программы необходимо создание единого центра, координирующего все усилия. Деятельность этой организации должна развиваться в нескольких направлениях: разработка общей стратегии и координация мероприятий по подготовке документации, предшествующей инвестиционным проектам; формирование концепции музея истории техники и труда; пропаганда индустриального наследия как части общенационального достояния. В этой работе должно принять участие не только государство, но и частные инвесторы.

ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

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

Международный строительный форум

Интерстройэкспо

Генеральный спонсор: ПЕТРОТРЕСТ

Генеральный информационный спонсор: RADIO ROKS 102.7 FM

Спонсор: Термолайн

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

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

# Цены на «первичку» снова растут

**Начало ноября 2004 года ознаменовалось высоким ростом покупательской активности в секторе строящейся недвижимости.**

## Цены на рынке продолжили свой рост после небольшого летнего спада

Объемы строительства в 2004 году возрастали. Количество строящихся объектов за 10 месяцев увеличилось на 10 процентов, по сравнению с тем же периодом 2003 года. Во втором полугодии 2004 года в Петербурге наиболее интенсивно строительство шло в Приморском, Выборгском и Калининском, Кировском и Красносельском районах. В октябре 2004 года цены реализации на первичном рынке жилой недвижимости продолжали плавно увеличиваться. На конец октября 2004 года средневзвешенная цена реализации установилась на уровне \$985 за кв. метр.

Конкурентная ситуация на рынке строящегося жилья в течение 2004 года была относительно стабильна. Изменение количества активных продавцов характеризовалось незначительным подъемом. На 1 ноября 2004 года было выявлено 230 компаний, активно продвигающих на рынке строящееся жилье, при этом в качестве застройщиков выступают около 115 компаний.

Что касается территориальной структуры спроса, то в связи со спецификой рынка долевого строительства, она в значительной

степени определяется структурой предложения. Поэтому наиболее популярными в октябре 2004 года были Выборгский и Калининский, Приморский, Кировский и Красносельский районы, так как строительство там ведется наиболее интенсивно.

Достаточно высоким спросом пользовалось элитное жилье в центральной части города и в районе Московского проспекта. В 2004 году элитный сектор переживал бурное развитие. Во многом это связано с ростом платежеспособности населения и стабилизацией экономической ситуации в стране.

Структура спроса как на вторичном, так и на первичном рынке довольно стабильна – наибольшую долю продаж составляют одно-, двухкомнатные квартиры. Колебания в течение года были незначительными и не оказали влияния на общую тенденцию.

Остается высоким интерес со стороны покупателей к квартирам студийного типа. Появление новых проектов, предусматривающих недорогие квартиры студийного типа, повысит спрос покупателей на однокомнатные квартиры, в том числе за счет части спроса на комнаты на вторичном рынке.

В сегменте двухкомнатных квартир в течение года преимущественно продавались квартиры средней ценовой категории (в типовых кирпичных домах общей площадью 55–72 кв. метра, в панельных домах – 58–65 кв. метров) общей стоимостью до \$75,5 тыс. В то же время потребительские предпочтения концентрировались на небольших (общей площадью до 55–58 кв. метров) и недорогих двухкомнатных квартирах стоимостью до \$59 тыс. Предлагается таких квартир немного, что в результате приводит к оттоку спроса на другие сегменты рынка и формированию отложенного спроса.

Среди трехкомнатных квартир дорогие (общей площадью в типовых кирпичных домах – более 90 кв. метров, в панельных домах – более 82 кв. метров) составили наибольшую долю продаж в году. Однако потребители чаще интересуются недорогими небольшими квартирами.

Покупатели четырехкомнатных квартир чаще останавливали свой выбор на больших квартирах общей площадью от 130 кв. метров и стоимостью более \$125 тыс. Данный факт связан с тем, что 85 процентов предлагаемых квартир имеют общую площадь 130–220 кв. метров, в то время как покупатели более ориентированы на квартиры площадью 100–120 кв. метров.

Во второй половине 2004 года, при условии сохранения темпов экономического роста, спрос на первичном рынке будет, по крайней мере, не меньше, чем в прошлом году. Есть все основания полагать, что интерес и доверие покупателей к рынку долевого строительства будут возрастать.

### Обобщенные данные по удорожанию себестоимости строительства в районах массовой застройки (с августа 2003 по август 2004)

Показатель	Удорожание на 1 кв. м, %
Рост себестоимости СМР	150
Увеличение отчислений на развитие городской инфраструктуры	100
Рост стоимости энергоресурсов (условия подключения к инженерным сетям)	60
Исключение применения технологии забивных свай	40
Рост стоимости согласований, заключений, обследований и пр.	30
Рост стоимости содержания здания после сдачи Госкомиссии	20
Удорожание проектирования	15
Рост заработной платы	15
<b>Итого</b>	<b>430</b>

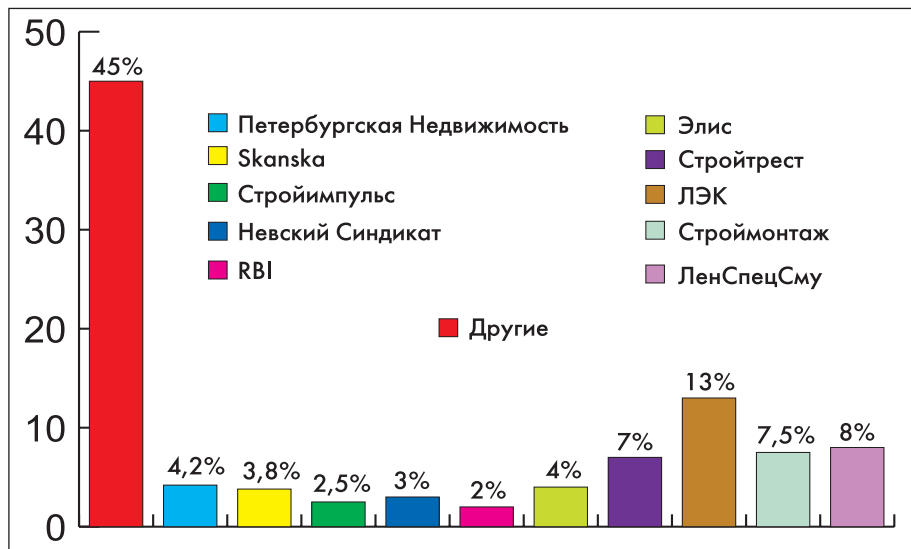
*Данные подготовлены специалистами ИСК «Стройкомплект» по заказу АДСПСМ СПб и ЛО*

### Первичный рынок: средние цены предложения на строящееся жилье, \$/кв. м

Период	Жилье массового спроса	Элитное и высококомфортное
<b>2003 год:</b>		
август	627	1604
сентябрь	650	1614
октябрь	669	1713
ноябрь	704	1729
декабрь	768	1796
<b>2004 год:</b>		
январь	827	2043
февраль	886	2165
март	933	2172
апрель	964	2285
май	979	2262
июнь	974	2146
июль	977	2151
август	977	2249
сентябрь	981	2253
октябрь	985	2257

*Данные корпорации «Петербургская Недвижимость»*

### Доли рынка основных фирм-застройщиков по общим объемам реализуемых площадей



ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» (WWW.ESTIMATION.RU)

### Динамика выпуска постановлений правительства и распоряжений КГА на проектирование и строительство (реконструкцию) в Петербурге

Показатель	2002	2003	2004 (с 01.01 по 31.08)	2004*	2005*	2006*	2007*
Постановлений и распоряжений, шт.	327	536	437	560			
В т. ч. по жилью, шт.	103	227	142	180	160		
Ввод жилья, тыс. кв.м	1213	1758	890 (по 13.08.04)	1900	2000	1800	1600

\*Прогноз

*Данные компании «Петербургстрой Skanska»*

## ФАСАДЫ

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

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-781180259-003686-1 от 28.11.02 Госстрой РФ

- из стекла и алюминия
- цельностеклянные
- из металлопластика

103-5269  
320-9727  
329-1060

ООО «Форте», Санкт-Петербург, пр. Гагарина, 1, офис 541

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ

### ПСК "Промжилстрой"

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

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

*С Новым годом, друзья!*

## ФИРМЕННЫЕ НОВОСТИ

### Прием закончен

Закончился прием заявок на конкурс, организованный ООО «Гатчинский ДСК», на лучшее название для проектируемого жилого комплекса в Московском районе на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта. Конкурс проходил с 15 ноября по 15 декабря 2004 года. По предварительным данным, в конкурсе приняли участие более 700 человек, которые предложили более 4 тыс. идей названий комплекса. По словам заместителя генерального директора ООО «Гатчинский ДСК» Екатерины Немченко, решение провести конкурс было правильным и очень познавательным для компании. «Мы были приятно удивлены активностью горожан. Мы увидели, как люди представляют себе дом, где и как они хотят жить. При этом конкурсанты прислали нам не только названия, но и обоснования, слоганы, стихи и даже сценарии для рекламных роликов», – говорит Екатерина Немченко.

### Диплом в подарок к юбилею



Корпорации «Строймонтаж» исполнилось 10 лет. К юбилею корпорация заняла ведущие позиции на строительных рынках Санкт-Петербурга и Москвы, а также первой из российских компаний начала строительство в Париже. Свою деятельность компания начинала в 1994 году с субподрядных работ. Первый генподряд получен в 1995 году. С того времени компания построила и сдала в Санкт-Петербурге 20 объектов, в том числе бизнес-центр «Петровский форт» и элитный комплекс «Пятый Элемент». Стратегическим направлением корпорации, по словам президента Артура Кириленко, является «интеллектуальное и территориальное развитие». С этой целью в 2003 году в Париже открыто девелоперское представительство «Строймонтаж де Пари». В настоящее время корпорация начинает строительство во Франции первого жилого комплекса. Одновременно «Строймонтаж» развивает свою деятельность и в нашем городе. В Санкт-Петербурге сегодня в застройке находится более 450 тыс. кв. метров жилья, в «разработке» – еще около 10 участков в разных районах города. Уже второй год подряд корпорация сдает ежегодно около 100 тыс. кв. метров жилья и намерена увеличить объемы. В прошлом году компания заняла второе место в официальном городском рейтинге генподрядчиков. В преддверии юбилея на Съезде строителей Санкт-Петербурга губернатор Валентина Матвиенко вручила корпорации диплом «За большой вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга».

### Полезные связи

Центрального музея связи имени А.С. Попова прошло заседание оргкомитета Открытого конкурса профессионального мастерства. Представители крупнейших телекоммуникационных компаний собрались, чтобы обсудить концепцию нового мероприятия, проводимого в рамках предстоящей специализированной выставки НОРВЕКОМ. Традиция проведения соревнований специалистов по монтажу и измерениям кабелей связи насчитывает несколько десятилетий. Однако организовать конкурс профмастерства в рамках выставки решено впервые. С инициативой проведения Открытого конкурса выступило ОАО «Лентелефонстрой». Инициатива проведения Открытого конкурса поддержана ОАО «Связьинвест». «Мы, ежегодно участвуя во многих выставках, конференциях, симпозиумах и семинарах, проводимых в России и за рубежом, видим очень важным и полезным для специалистов в области телекоммуникаций проведение под эгидой выставки НОРВЕКОМ конкурсов кабельщиков, монтажников и конкурсов других мастер-классов», – отметил генеральный директор ОАО «Связьинвест» Валерий Яшин.



## НОВОСТИ

Союза строительных объединений и организаций

### Последний президиум

В пятницу прошел последний в этом году президиум Союза строительных объединений и организаций. На нем были рассмотрены итоги уходящего года и намечены планы работы ССОО на год грядущий. Кроме того, президиум согласовал списки строителей достойных быть награжденными медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга». Также в Союз были приняты новые компании.

### Традиции продолжают

В рождественские праздники Союз строительных объединений и организаций устраивает новогодние елки для детей строителей. Часть билетов (более 200) на Главную городскую елку будет передана от имени ССОО детским домам. Новогодняя елка в Аничковом дворце проводится в 67-й раз (первая состоялась в 1937 году). Многие поколения петербуржцев помнят эти праздники как самое волшебное впечатление раннего детства. В этом году дети увидят новую волшебную сказку «Новогодние приключения Короля Пентима-IV» в обработке Евгения Зимина на музыку заслуженного деятеля искусств России Виктора Плешака. В роли Деда Мороза выступит актер Пушкинского (Александринского) театра, народный артист России Виктор Смирнов.

### Музыка в Смольном соборе

В Государственном концертно-выставочном зале Смольного собора прошел благотворительный концерт учащихся и преподавателей детской музыкальной школы №20 города Сестрорецка для воспитанников Детских домов. В конце вечера выступавшие и ребята из детских домов получили подарки от Ассоциации предприятий по восстановлению утраченных памятников истории и культуры Северо-Запада, клуба друзей Смольного собора и Консалтинговой Группы ЛАИР. Кроме того, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов вручил воспитанникам приглашения на новогоднюю елку в Аничковом дворце.

# Прораба выбрали

В прошедшую пятницу стало известно имя лучшего петербургского прораба 2004 года. Им стал представитель ЗАО «Евромонолит» Геннадий Маратаев.



В прошлом году подавляющее большинство прорабов (10 человек) получили оценку «хорошо». Определить победителей в этом году было еще сложнее. Восемь из четырнадцати конкурсантов получили максимальное количество баллов – 37. Оценки прорабам выставлялись согласно разработанной специалистами ООФ «Центр качества строительства» методике, которая позволяет учесть качество строительного-монтажных работ, организацию строительной площадки, состояние техники безопасности, порядок ведения приобъектной документации, бытовые условия рабочих и многие другие параметры. Конкурсная комиссия признала лучшим Геннадия Маратаева, прораба ЗАО «Евромонолит». В отдельных номинациях лучшими стали: Григорий Поташев (ЗАО «Новатор») – «За образцовую организацию строительной площадки»; Максим Лайков (ЗАО «СУ-1» Объединения «Строительный трест») – «За лучшую организацию разгрузочных работ»; Алексей Бородин (ЗАО «Ленстройтрест») – «За образцовую организацию складирования строительных материалов»; Сергей Клименко (ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция») – «За высокое качество строительного-монтажных работ». Евгений Немчиков (ЗАО «ЮИТ Лентек») награжден специальным призом Регионального центра по ценообразованию в строительстве.

Конкурс 2004 года доказал, что конкуренция в строительной сфере все увеличивается, и достойных кандидатур оказалось больше, чем номинаций. Именно поэтому организационный комитет конкурса решил учредить три специальных диплома. «За профессиональный подход к делу» был отмечен Ян Смирнов, прораб, выдвинутый на конкурс компанией «Строймонтаж». За молодость и амбициозность специальный диплом «Надежда года» полу-

чил производитель работ ЗАО «Строительное управление №2» Александр Малютин. Конкурсную комиссию не оставила равнодушной и кандидатура Анастасии Дель, единственной женщины-прораба, которая сегодня трудится в ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит». Ей достался специальный диплом Оргкомитета «Мисс Прораб».

Своеобразной «изюминкой» подведения итогов в этом году стала церемония «коронации» символическими касками с эмблемой «Лучший прораб» победителей предыдущих конкурсов. Геннадия Маратаева («Лучший прораб-2004») в свои ряды сегодня приняли: Михаил Зорин (ЗАО «СУ-1») – «Лучший прораб» 2000 и 2002 годов; Анатолий Арешков (ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция») – «Лучший прораб-2001»; Сергей Зяблов (ЗАО «М-Индустрия») – «Лучший прораб» 2003 года.

Награды победителям вручил вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров. Все призеры конкурса, помимо дипломов и почетных грамот, получили от организаторов ценные подарки – туристические путевки.

Напомним, что конкурс «Лучший прораб» был основан в 2000 году по инициативе предприятий Группы ЛСР – ОАО «Ленстройкерамика» и ЗАО НПО «Керамика». Конкурс проводится при поддержке Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга и Управления государственного архитектурно-строительного надзора Санкт-Петербурга. В числе организаторов мероприятия – Санкт-Петербургское отделение ООФ «Центр качества строительства», Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве, Группа ЛСР, ЗАО НПО «Керамика», ОАО «Ленстройкерамика» и ЗАО ПО «Баррикада».

## Олимпийский дом на Ленинском

Корпорация «Петербургская Недвижимость» сдала госкомиссии жилой комплекс «Олимп», построенный на пересечении Варшавской улицы и Ленинского проспекта. Жилой комплекс, инвестором и застройщиком которого выступила «Петербургская Недвижимость», обошелся компании в \$23 млн.

Генподрядчик – ЗАО «Евромонолит». Проект подготовил один из старейших проектных институтов страны – ЗАО «Ленинградский Промстройпроект». «При возведении дома использовались последние достижения высокотехнологичного строительства: уникальные телекоммуникационные системы, светоотражающее остекление, нестандартные архитектурные и планировочные решения, инженерные сети последнего поколения», – рассказал Василий Селиванов, генеральный директор ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость», входящего в состав корпорации.

Дом идеально вписывается в архитектуру района и формирует гармоничный ансамбль с окружающими «сталинками». Панорамные окна, ночная подсветка фасада – все это выгодно подчеркивает современный облик нового здания на фоне окружающих построек. Здание состоит из двух корпусов разной этажности (6 и 21 этаж), на первом и втором этажах расположился торговый комплекс «Олимп». Общая площадь здания – 21 тыс. кв. метров, количество квартир – 188 (14 однокомнатных, 61 двухкомнатных, 66 трехкомнатных, 39 четырехкомнатных и 8 пятикомнатных) площадью от 44 до 175 кв. метров.

Одна из уникальных систем, внедренных «Петербургской Недвижимостью» в новом жилом комплексе – проект широкополосного мультимедийного канала INDEED.

«Канал обладает четко выраженным индивидуальным характером, предоставляя каждому зрителю программы по его персональным запросам. Его отличительной чертой является то, что конечный потреби-

тель получает только интересную и необходимую ему лично информацию, а производитель этих услуг четко представляет профиль своей аудитории и может быстро, а главное своевременно, отреагировать на его изменения. Проект включает в себя несколько модулей: портал home video (видео по запросу) ориентирован на тех, кто предпочитает качественные и рейтинговые, художественные фильмы; портал спутникового ТВ – широкий выбор пакетов и каналов спутникового ТВ, анонсы программ и передач последующих недель; игровой портал представляет собой пространство самых рейтинговых сетевых компьютерных игр», – рассказывает один из разработчиков проекта INDEED, генеральный директор ООО «Авангард Системы Мультимедиа» Михаил Дюдин.

Жилой комплекс оснащен высококачественной инженерно-технической инфраструктурой, имеет просторные удобные планировки квартир и высокие потолки (3,14 метра). На первом этаже находятся помещения для консьержа и охраны, на последнем – зал для фитнеса. Во дворе создана обособленная благоустроенная терраса с детской площадкой.

### СПРАВКА

Сейчас стоимость квартир составляет 1420-1995 у.е. за кв. метр (1 у.е. равен 31,7 рубля), два года назад квартиры продавались \$650 за «квадрат». То есть доходность вложений в «Олимп» составила 123 процента годовых. На момент сдачи в доме проданы 94 процента квартир.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

# Обезьяна постаралась: Гримасничала, прыгала туда-сюда

Ну вот, завершается год Обезьяны... Чем он запомнился? Что нового произошло в строительной жизни? Что изменилось в городе, что хорошего случилось в бизнесе? Чего хотелось бы пожелать в преддверии Нового года? Со всеми этими вопросами мы обратились к строителям города.

**Михаил Викторов, директор по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации домостроителей и производителей стройматериалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области:**

Изменение рыночной конъюнктуры значительно снизило доходы строительных компаний и повысило себестоимость строительства, это безусловный минус этого года.

Остались нерешенными вопросы взаимоотношений строителей с монополистами, в то же время переговорный процесс далеко не завершен, и Ассоциация прикладывает максимум усилий для снятия этих проблем. Создается штаб по взаимодействию с монополистами. Ведутся консультации с банковским сообществом, рассматриваются различные варианты и схемы такого взаимодействия. В ближайшее время, усилиями Ассоциации будет создан некоммерческий учебно-координационный центр, призванный содействовать в решении кадровых проблем.

В связи с переходом в 2005 году Ассоциации на саморегулирование, приводится в соответствие с новым законодательством Устав Ассоциации, внутрикорпоративные документы, регламентирующие деятельность профсоюза, практически созданы методики сертификации качества строительства.

Ассоциация считает, что диалог с исполнительной властью должен вестись постоянно и конструктивно и в вопросе реализации программы по корректировке ТСН совместно с Комитетом по строительству и в постоянном контакте с руководителями отраслевых комитетов.

Задача Ассоциации на следующий год – создание эффективной схемы взаимодействия «заказчик-подрядчик». Эта цель может быть достигнута за счет внедрения системы профзаказа, единого для всей строительной отрасли. Среди членов Ассоциации – большинство потенциальных заказчиков, и лучшей рекомендацией для них будет рекомендация Ассоциации.

Важным и необходимым для строительного сообщества является законодательная деятельность Ассоциации, работа, которая, безусловно, будет продолжена и на уровне ЗС, и на уровне Госдумы РФ.

Что касается подарков, то лучшим подарком будет нормальная планомерная работа. Нет смысла просить у Деда Мороза ничего, кроме снега этой слишком холодной зимой, а остальные мечты не могут реализоваться в качестве подарка – их нужно заработать.

**Виктор Демиденко, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек»:**

Рождество и Новый год мы встречаем под знаком значительных преобразований в инвестиционно-строительном комплексе Санкт-Петербурга. Разработка нового Генерального плана и, соответственно, отведение новых земель под строительство, а также реформы правительства в сфере предоставления земельных участков посредством проведения аукционных торгов, гарантируют равные возможности всем предприятиям, участвующим в жилищном строительстве. Положителен тот фактор, что средства, полученные от торгов, будут вкладываться в оборудование инфраструктуры новых земельных участков. Этот процесс будет способствовать стабильному росту жилищного строительства, а значит – решению жилищной проблемы и созданию благоприятной окружающей среды для петербуржцев.

Надеемся, что взятый курс на реформирование строительного комплекса города, будет успешно проведен Правительством Санкт-Петербурга с учетом интересов застройщиков и горожан.

В 2004 году «ЮИТ Лентек» выпустил на рынок строящегося жилья торговую марку ЮИТ ДОМ. Это современные квартиры в новых домах. Запуская бренд ЮИТ ДОМ, мы опирались на опыт строительства жилья нашего головного финского концерна YIT, который успешно осуществляет этот проект на протяжении многих лет в Северной Европе. Поэтому бренд ЮИТ ДОМ не только собственно квартиры, но и широкий сервисный пакет, включающий в себя услуги по разным видам отделки, страхованию, кредитованию, послепродажному обслуживанию. В сентябре был построен и сдан госкомиссии первый ЮИТ ДОМ на проспекте Ветеранов. Кстати, этому дому дали высокую оценку и члены госкомиссии, и глава районной администрации, назвав его украшением района. В настоящее время на стадии строительства находятся еще четыре объекта. В уходящем году «ЮИТ Лентек» завершены крупные проекты промышленного, коммерческого строительства: очистные сооружения в Сестрорецке, завод «Филипп Моррис Ижора», лесопильный завод «Пестово-Ново», ресторан «Макдоналдс».

Наша компания намерена и в дальнейшем активно участвовать в развитии города, создавая современные комфортабельные квартиры. Мы будем развивать наши отношения с клиентами в части предоставления многостороннего сервиса – от жилищного кредитования до сдачи квартир с готовой отделкой, гарантируя надежность и стабильность при отсутствии финансовых рисков. Будет и в дальнейшем развиваться направление по промышленному и коммерческому строительству.

2005 год мы встречаем с оптимизмом и уверенностью, что компания успешно реализует запущенные в строительстве проекты как по жилищному, так и по промышленно-коммерческому строительству.

**Александр Макаров, президент ИС ФПГ «РОССТРО»:**

– Это был просто рабочий год. Никаких кардинальных изменений – ни улучшений, ни ухудшений – не случилось. И это хорошо. Было некоторое напряжение на рынке, которое переходит в новый год. Но это здоровое состояние. Важно, что удалось избежать серьезных проблем и кризиса.

Для «РОССТРО» год был очень удачным. Мы выполнили все, что запланировали. Во-первых, завершена реорганизация организационно-управленческой группы в соответствии с настоящими требованиями рыночной конъюнктуры. Укрепление, укрепление, централизация и расстановка новых приоритетов по видам деятельности сделали группу вполне конкурентоспособной. Во-вторых, на российский рынок успешно внедрена строительная система VELOX, продукция закупается строительными компаниями многих городов России, в т.ч. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Первый завод ROSSTRO-VELOX обеспечен заказами и выведен на работу в полном формате. Третьим из важных достижений, стал переход на новую схему реализации построенного жилья. Мы строим дома «под ключ» и продаем готовые квартиры.

На 2005–2007 годы намечено: дальнейшее развитие производственного комплекса группы, определяемое внедрением

новых технологий строительства и строительной индустрии; продолжение внедрения на российский рынок технологии ROSSTRO-VELOX и строительство еще двух заводов; организация самодостаточной логистической системы, включающей сеть технопарков; продолжение работ по реконструкции нежилых объектов в собственности группы и строительство новых бизнес-центров; расширение деятельности по доверительному управлению имуществом и эксплуатационному обслуживанию зданий и сооружений; строительство жилых домов и коттеджных поселков в пригороде по технологии VELOX.

Я оптимистично смотрю в предстоящий год. Думаю, он будет хорошим для нашего бизнеса, со здоровой конкуренцией. Экономика рынка стала строже и требует от нас качественной и ответственной работы. Следует соответствовать новым требованиям, и мы к этому готовимся. Год будет рабочим, все революционные настроения и ожидания останутся в уходящем 2004 году. В 2005 год перейдут только терпение и труд, и терпение – это здоровое состояние хозяйственников.

Я бы предложил Правительству Санкт-Петербурга продолжить совместно с хозяйственными структурами работать над созданием благоприятного инвестиционного климата в городе. Если удастся хорошо поработать и улучшить инвестиционные условия на рынке – это станет лучшим подарком для всех строительных компаний города и для нас. Тогда каждая из компаний сможет работать более эффективно и сама себе преподнести желаемый результат. Не к лицу нам крепким, здоровым хозяйственникам попрошайничать у правительства. Мы можем работать и создавать подарки и для себя, и для нашего региона. Каждая компания должна подходить здраво и взвешенно к своему развитию и сама заботиться о своем благосостоянии, не перекладывая на власть ответственность за свои неудачи.

**Людмила Ержанова, генеральный директор ИК «Источник-Строй»:**

– Уходящий год действительно оказался богатым на события, что не позволяет оценивать его однозначно. Строительный рынок нуждался в изменениях, и они начали происходить. Изменившаяся схема предоставления участков под застройку через торги и отмена ИТК главный тому пример. В общем и целом, это позитивный знак, который показывает, что необходимые изменения на строительном рынке начались. Однако есть и много отрицательных моментов в этом, и в частности – несовершенство торгов по короткому пакету.

Также, на фоне реструктуризации, показательной оказалась стагнация на рынке продаж. Причины этого самые разные, и одной из главных мы видим рост цен на недвижимость. Это следствие усиления своих позиций монополистов рынка строительных материалов, тотальный контроль и увеличение цен, что в конечном итоге привело к высокой себестоимости строительства. При этом отсутствие эффективных предложений со стороны городских властей для изменения ситуации разочаровывает.

Ну а в общем, нужно отметить, что рынок постепенно начинает работать, появляются новые тенденции, которые в дальнейшем должны обеспечить эффективную работу строителям и предложить покупателям новые условия для



приобретения квартир.

Для своей компании, оценивая 2004 год, мы отмечаем, что это был важный период, в течение которого мы убедились в правильности выбранной программы развития. Определив приоритетные направления, в числе которых работа на рынке элитного и типового домостроения, управление недвижимостью, новые схемы реализации жилья и др. Это позволило нам занять свою нишу и работать в конкретных направлениях, с конкретными целями.

Мы предложили новый продукт – классические пентхаусы, полностью отвечающие главным требованиям. Специально для выявления этих характеристик мы провели ряд исследований, которые легли в основу программы позиционирования элитного жилого комплекса «Аврора». Уникальная архитектура, эксклюзивные технические характеристики, нестандартные проектно-планировочные решения – вот основа каждого проекта, который мы воплощаем. Это наша позиция, а интерес и успешная статистика продаж подтверждают правильность пути. В частности система «Умный Дом» явилась весомым аргументом для продажи квартир стоимостью около миллиона долларов.

Помимо активной работы на рынке жилищного строительства, компания готова выйти с предложениями на рынок коммерческой недвижимости. За этот период были подготовлены два проекта по строительству бизнес-центров и торгово-промышленных комплексов. Однако по целому ряду объективных причин, среди которых длительная процедура согласования и юридические аспекты, нам не удалось прийти к желанному результату. Однако уже сегодня мы успешно справляемся с

трудностями и в ближайшем будущем приступаем к реализации этих проектов.

Сейчас рынок требует новых подходов, новых технологий продаж. Одним из них стала новая система взаимозачета, которая в течение года зарекомендовала себя и уже сегодня работает эффективно и имеет большие перспективы. Кроме того, мы активно разрабатываем схему кредитования покупки жилья, для программы ипотечного кредитования совместно с банком УралСиб. В начале 2005 года мы будем готовы предложить ее нашим покупателям и дать возможность приобрести жилье тем, кому это нелегко сделать собственными силами.

Мы хотим придерживаться главного курса, который определили для себя – удерживая наработанные позиции, мы стараемся применять наш опыт в разработке новых направлений деятельности.

**Андрей Бакланов, президент инвестиционно-строительной группы «Невский Синдикат»:**

– Это был непростой год. Инвестиционно-строительный рынок претерпел сегодня значительные изменения, к сожалению, не в лучшую сторону. Монополисты стали еще более независимы от общества и государства. Правительство города не хочет или не может переломить эту ситуацию. Нам остается только ждать и хорошо выполнять свою работу.

Важным событием для рынка стало изменение процедуры предоставления земли под застройку. Однако потребуется еще немало времени для становления нового механизма – торгов.

В целом для «Невского Синдиката» 2004 год можно назвать успешным. Мы

много работали и добились хороших результатов. Произошло значительное увеличение объемов: на данный момент в строительстве находится более 200 тыс. кв. метров. На сегодняшний день «Невский Синдикат» сдал порядка 32 тыс. кв. метров жилья. В декабре планируется сдать последнюю – третью очередь жилого комплекса «Северный Олимп». Это еще 9 тыс. Таким образом, в 2004 году мы сдали практически в два раза больше, чем в прошлом. К сожалению, не получилось сдать еще один объект. Все по той же причине – подключение к электросетям... В этом году начато строительство четырех объектов, в том числе знакового для компании жилого комплекса «Platinum» на Свердловского набережной.

Надемся, что предстоящий год будет еще более успешным для «Невского Синдиката». Мы рассчитываем сдать, как минимум, два объекта – это более 30 тыс. кв. метров.

Входящем году мы добились хороших результатов по ипотеке первичного рынка. Мы работаем со Сбербанком, Внешторгбанком и банком «Союз», который выдал уже \$500 тыс. ипотечных кредитов. Кроме того, ведется работа и с другими кредитно-финансовыми институтами.

В общем, группа компаний «Невский Синдикат» собирается без сожаления проводить 2004 год и достойно встретить 2005! А лучший подарок для «Невского Синдиката» на Новый год – рубильник, который мы могли бы подключить два наших дома к постоянному электроснабжению.

#### Дмитрий Заренков, вице-президент холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»:

– Год был напряженный, нервный, я бы сказал – год повышенной активности. Думаю, это обещана постаралась: гримасничала, прыгала туда-сюда. Существо темпераментное, непоседливое и мало-предсказуемое, что с ней возмемшь.

Оценку входящему году выставлять рано, очень многие изменения, которые только обозначились, проявят себя в полной мере позже.

Не секрет, что конец года для строителей – время традиционно очень напряженное. Поэтому сейчас не стоит нас спрашивать о планах на будущее: главное – достойно завершить год и хотя бы чуть-чуть перевести дух, потому что следующий вряд ли будет легче.

#### Сергей Загудалин, генеральный директор ЗАО «М-Индустрия»:

– В 2004 году наблюдалось несколько тенденций, не ставших, однако, сюрпризом для нашей компании. Административная реформа, произошедшая после смены губернатора, практически никак не повлияла на конъюнктуру рынка. Строительные компании как работали, так и продолжают работать. Лидеры не поменялись, из новых крупных игроков можно назвать только «Московскую инвестиционно-строительную компанию». В любом случае, они не привезут с собой своих рабочих и строить будут петербургские организации.

Введение системы торгов было правильным решением. Торги дают открытость, доступность. У нас все – таки рыночная экономика, и если мы хотим открытости для инвесторов, то без торгов это невозможно, город становится закрытым. Мы пришли бы к системе торгов

рано или поздно. Для уходящего года также характерны усиление конкуренции среди компаний, повышение стоимости квадратного метра и некоторый спад объемов строительства.

Этот год был удачным для нашей компании, поскольку мы повысили свою рентабельность и усилили позиции на рынке. Основным достижением мы считаем строительство многофункционального жилого комплекса «Поэма у трех озер» в районе Шувалово-Озерки на пересечении проспектов Энгельса и Луначарского. С 1991 года на этой территории площадью больше 64 тыс. кв. метров находился объект незавершенного строительства ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В 2002 году город доверил компании «М-Индустрия» изменить положение дел – снести недостроенный объект и построить на его месте жилой комплекс, где часть квартир будет передана ГУВД.

Важным событием уходящего года стал выход нашей компании на региональный и международный рынки. Открыты филиалы в Мюнхене и Сочи. В целом у нас сегодня в строительстве находится пять объектов, объем текущего строительства составляет более 300 тыс. кв. метров. Однако наши производственные мощности позволяют строить больше, сохраняя при этом высокий уровень качества строительства. Но достичь больших объемов в этом году не получилось. Уверены, что нам удастся увеличить объемы в следующем году. У компании в стадии разработки находится три объекта. В 2005 году в южном регионе планируется построить 40 тыс. кв. метров. Также мы намерены развивать направление загородного домостроения.

А наступающий год пусть будет похож на уходящий год. Если удастся сохранить такие же темпы роста объемов строительства и такое же поступательное движение, то это обеспечит дальнейшее развитие строительного комплекса и общее укрепление потенциала нашего города.

#### Антон Грошев, руководитель проекта OMEGA-HOUSE:

– Год был трудным, но интересным. Что-то стало лучше, что-то хуже. Что-то особое выделять нет смысла. Это если в целом. А что касается нас лично, то все, что было задумано – все было выполнено! Мы ведь никогда не берем невыполнимых обязательств, но то, что было задумано, оно было выполнено. Все идет, как задумывалось.

#### Андрей Тетыш, председатель совета директоров ГК «Бекар»:

– Общеэкономическая ситуация в Санкт-Петербурге изменилась к лучшему. Об этом свидетельствует и присвоение региону рейтинговым агентством Standart&Poors инвестиционного рейтинга В+. Инвестиции в недвижимость в этом году увеличились на 20 процентов, что объясняется сохраняющейся высокой доходностью коммерческой недвижимости (порядка 15–17 процентов годовых в офисном сегменте).

Что касается условий ведения бизнеса, то они существенно не улучшились. Так и не заработали в полную силу новые процедуры получения земли на торгах, лишь в конце года декларированы были определенные шаги, направленные на стимулирование выкупа земли предприятиями и создание рынка земли. Принятие новых

законов о градостроительной деятельности, а также введение в действие нового Генплана в следующем году будут хорошей основой для позитивных изменений в сфере инвестиций в недвижимость.

«Бекару» удалось выйти в российские регионы как консалтинговой и управляющей компании. Мы планируем приобретение в собственность объектов недвижимости до 30 тыс. кв. метров для реконструкции под офисные центры класса «В». Управляющая компания «Бекар» намерена расширить количество регионов, в которых управляет проектами, доведя общую площадь объектов недвижимости, находящихся в доверительном управлении с 130 тыс. кв. метров в 2004 до 200 тыс. к концу 2005 года. Среди перспективных для проникновения регионов – Екатеринбург, Казань.

В сфере риэлтерской деятельности «Бекар» прорабатывает проекты квартирных расселений в историческом центре и делает ставку на развитие услуг по сопровождению ипотеки и продаже элитной недвижимости, которой не коснулась стагнация рынка.

В сфере телекоммуникаций: телекоммуникационная компания «Миран», входящая в группу «Бекар» планирует реализовать проекты телекоммуникационного оснащения пяти бизнес-центров класса «В», не принадлежащих структурам «Бекара» и не находящихся у него в управлении, инвестировать в эти проекты около \$500 тыс.

Новое руководство города более ориентировано на рыночные процедуры и механизмы в экономической сфере. Но пока закладываются лишь основы – те же земельные торги. Сказать, что сейчас мы ощущаем эти изменения финансово, я не могу. Но могу констатировать – работать стало проще. Нынешнее правительство, по крайней мере, идет на диалог с бизнесом. Пример – обсуждение Концепции нового Генплана. Сейчас экономическая политика более открытая и мы это чувствуем.

Думается, что многие новые процедуры в сфере земельных отношений должны заработать, надеемся также, что сдвинется с «мертвой точки» программа вывода предприятий из центра города, в которой АРТ «Бекар» принимает активное участие, и у инвесторов появятся новые привлекательные участки.

Что касается инвестиций, то западный инвестор, которого мы все ждали 10 лет, не будет определять инвестиционную картину – доминировать будут по-прежнему внутренние инвестиции. На жилом сегменте в значительной мере спрос будут определять «ипотечные клиенты». Мы прогнозируем более плавный, чем в предыдущие годы, рост на всех сегментах рынка. Пора отвыкать от ажиотажного спроса как на жилое, так и на коммерческом сегментах, и более стабильно, стратегически строить бизнес.

#### Андрей Бибилов, генеральный директор ОАО «Объединение 45»:

– Для ОАО «Объединение 45» 2004 год был, безусловно, успешным – в этом году мы стали бесспорным лидером среди городских производителей бетона. За этот год доля рынка, контролируемая нашей компанией, выросла с 10 до 25 процентов. Общий итог отгрузки продукции по итогам года превысит 640 тыс. куб. метров. Таки-

ми объемами не оперирует ни один другой производитель в Петербурге. Нашими клиентами являются все крупнейшие городские компании.

В 2004 году был завершен двухлетний этап построения сети заводов по производству бетона и растворов Группы ЛСР, именуемой во время ее развития «Проект 45», и было создано новое предприятие – «Объединение 45», официально объединившее мощности семи заводов. Объем производства увеличился более чем на 30 процентов. Доля компании на рынке с учетом его расширения выросла в два раза. Произошел значительный рост качества услуг по доставке и обслуживанию клиентов: точность времени доставки выросла в шесть раз. В этом году все заводы предприятия были объединены цифровой оптоволоконной сетью для оперативного управления процессом производства и доставки продукции. Была создана уникальная на российском рынке информационная система обслуживания клиентов – «45Online». В этом году было модернизировано и переведено на автоматизированное управление оборудование одного из крупнейших в городе бетонных производств – бывшего «ЗСК-19», на территорию которого также в 2004 году переехал головной офис нашего предприятия. В 2004 году мы расширили парк автотранспорта. Безусловно, произошло и значительное увеличение узнаваемости бренда.

В начале 2005 года мы введем в эксплуатацию новый завод по производству товарного бетона и растворов. В следующем году мы планируем на порядок увеличить объемы производства, значительно укрепив позиции лидера рынка. Перспективный прогноз предполагает выпуск в будущем году порядка 1 млн. куб. метров бетонов и растворов на заводе «Объединения 45». В планах довести долю нашего присутствия на рынке до 40–50 процентов. Новый год ожидается интересным, т.к. рынок товарного бетона будет развиваться за счет строительства КАД, КЗС и других интересных проектов ПГС.

А от правительства города, я считаю, лучшим подарком было бы дать новый импульс развитию строительной индустрии и сделать максимально благоприятный климат для привлечения инвестиций в строительство.

#### Эдуард Тиктинский, генеральный директор холдинга «РВБ»:

– Этот год был весьма важным для строительного комплекса Петербурга, и, прежде всего потому, что власти города начали колоссальную работу по реформированию строительного комплекса. Сейчас этот процесс в самом разгаре и понятно, что есть ряд сложностей, но думаю, их решение – это вопрос времени.

По сути, сегодня в инвестиционно-строительном комплексе мы имеем систему, которая работает совершенно иначе, чем год назад. И важнейшее изменение – городская политика по вопросу распределения земельных участков под строительство. Кроме этого принят и целый ряд нововведений в нормативной и правовой базе, регламентирующих работу строителей, и Концепция Генплана города, определены приоритетные районы застройки, приняты законы и регламенты, в соответствии с которыми будет вестись новое строительство и реконструкция в историческом центре. Проведены переговоры с рядом инвесторов, сотрудничество с которыми носит для города стратегический характер. И можно еще много говорить о важных и заметных явлениях уходящего года, но, на мой взгляд, самый главный итог года в том, что работа, большая и серьезная, начата, и первые результаты показывают, что идет она в верном направлении.

Рост нашей компании в этом году очевиден. Оборот холдинга подходит к \$100 млн в год, что говорит о новом уровне развития компании. С начала года одна из компаний холдинга – «Северный город» – сдала уже четыре дома, а в первом квартале следующего года будет сдано еще два. Кроме того, подходит к концу и строительство элитного жилого комплекса «Новая звезда» на Песочной набережной. Такие проекты требуют больших финансовых и временных ресурсов, и не каждой компании под силу их реализация.

Немаловажно и то, что в этом году компания «Северный город» своевременно и в полном объеме исполнила свои обязательства по выкупу облигаций. Для нас это хороший опыт и допол-

нительный источник финансирования, а для инвесторов – пример положительной кредитной истории. Видя позитивный экономический эффект, а также заинтересованность инвесторов, ЗАО «Северный город» осуществило регистрацию второго выпуска облигаций, который готовится к размещению.

Важным моментом стал и запуск программы ипотечного кредитования, которая дает шанс купить квартиру в новом доме, для кого еще вчера это было несбыточной мечтой. А разработанная нами совместно с Промышленно-строительным банком схема получения ипотечного кредита делает эту процедуру максимально простой и понятной: на оформление кредита уходит в среднем 10 дней.

Из самых ближайших планов – сдача «Новой звезды», что, бесспорно, станет событием для рынка элитной недвижимости. А вообще – работать, реализуя намеченные планы. У каждой компании холдинга есть адресная программа, разработанная на ближайшие год-два. Мы будем увеличивать объемы, предлагая петербуржцам новые проекты и в области «Квартир для среднего класса», и в элитном сегменте рынка.

Будущий год потребует от строителей напряженной работы. Приоритеты, поставленные губернатором и правительством перед строителями, известны, работа по их реализации уже начата, и наша задача таким образом организовать деятельность наших компаний, чтобы выйти на тот результат, который представляется оптимальным и для развития города, и для строителей, и для горожан.

#### Ирина Гершун, заместитель генерального директора по проектам ИСГ «ТАЙМС»:

– Уходящий год был очень переменчивым годом. Это в первую очередь касалось изменений правил по системе распределения земельных участков по застройке. Быстрый рост цен на недвижимость в начале года и длительная остановка потом. Потихоньку начинает набирать обороты ипотечка. И пусть доля ипотечных покупок пока невелика, строительные компании и покупатели заинтересованы в развитии ипотечного кредитования. Хочется, чтобы уже завершились всевозможные реструктуризации практически по всем комитетам. Невозможно же работать! А в общем, год был не лучше и не хуже предыдущих.

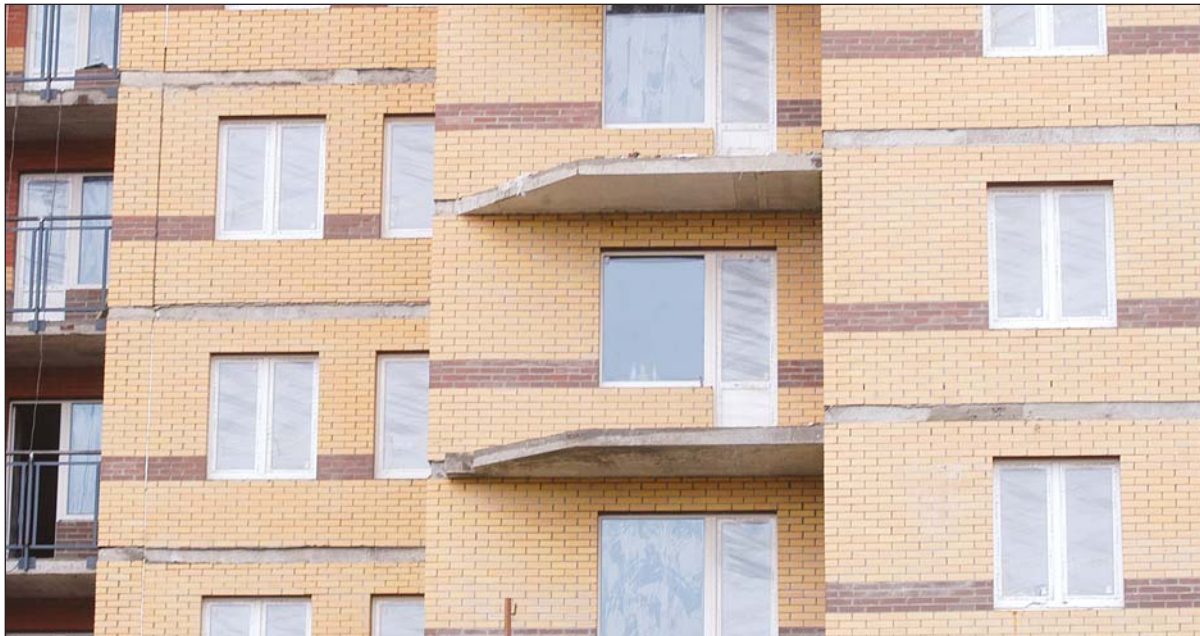
Чего удалось нам достичь? В этом году наша компания сдала свой первый дом на Дрезденской улице. Дом получился красивым и востребованным – все квартиры были проданы до окончания строительства. В соответствии с плановыми сроками завершено возведение коробки на строительстве клубного дома «Krestovsky Palace» на Крестовском острове. Начато строительство нового жилого дома «Звездочет» на улице Савушкина.

В следующем году мы планируем принять участие в торгах по земельным участкам, т.к. правительство предполагает подготовить достаточно большой объем предложений по системе «полного пакета». Надеемся, что выставленные предложения будут интересными. Помимо торгов, начнем строительство нескольких новых проектов в разных районах города и в разных ценовых диапазонах. Будут предложения как по комфортному жилью, так и по недорогому. В планах также объекты коммерческого строительства.

Наступающий год – год Петуха, а это птица непредсказуемая и контрастная. Поэтому в следующем году удача будет улыбаться тем, кто не боится трудностей и с оптимизмом смотрит вперед.

#### Алексей Чурюканов, генеральный директор ООО «БалтСтройКомплект»:

– Любые изменения это всегда хорошо. Во всем есть свои плюсы и минусы. Если это положительный результат, то есть чем гордиться, ну, а если наоборот – то есть над чем работать. Самое большое наше достижение это то, что компании ООО «БалтСтройКомплект» в этом году удалось в рамках акции «СтройГрад – детям», предоставить для семей с детьми возможность приобрести квартиры по доступным ценам. А все неудачи пусть останутся в году уходящем. Наши ближайшие планы – это продолжать работать и развиваться. Вообще настрой очень позитивный, поэтому хочется сказать только одно: все будет хорошо!



# Чтоб Петух деревянный

Говорят, как встретишь Новый год, так его и проведешь. О каком новогоднем празднике мечтаете вы? Необычным, запоминающимся, вдохновляющим? Хорошо бы, чтобы еще и полезным оказался с точки зрения будущего? Как обычно проходит это мероприятие, конечно же, все знают: ломящиеся столы, море шампанского, заказной артист или массовик-затейник. В «меню» строителей, как и в прошлом году, значатся и традиционные мероприятия, например посиделки в ресторанах с песнями и танцами, и нетрадиционные.

О том, как в этом году строительные компании отпразднуют наступление Нового года, в корпоративном кругу расскажут их сотрудники.

**Павел Созинов, Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области:**

— За последние 10 лет мне неоднократно приходилось участвовать в новогодних праздниках строителей — мероприятия прямо скажем захватывающие и всегда по-своему интересные. При этом есть разные варианты развития событий. Вариант первый — «деловой» — с традиционными речами, отчетами и планами на будущее, при этом публика обычно затянута в серые пиджаки с однотонными галстуками. Из напитков — вино и водка, из закуски — колбаса т/к. Этот вариант был в ходу до миллениума, когда в одночасье однотонная палитра сменилась яркой гаммой, и на авансцене оказалась публика помоложе. В близлежащих пансионатах по Приморскому шоссе и в ближайших пригородах в декабрьские дни запенилось шампанское, зазвучала икра, цыгане с медведями, скоморохи, катания на снях с бубенцами — все приняло оборот разухабистый и молодежватый. Это второй вариант традиционного строительного застолья.

**София Станковская, холдинг «ЛенСпецСМУ»:**

— У нас давно сложилась традиция корпоративных новогодних праздников. Поскольку компания интенсивно растет и количество сотрудников увеличилось значительно, проблемой стало находить помещение, которое могло бы вместить всех. Самые большие банкет-залы Петербурга нам уже кажутся маленькими. 2004 год мы встречали в «Прибалтийской» — и праздник удался на славу. Банкет, концертная программа, турнир по боулингу, фейерверк — все было замечательно. Особенно запомнились веселые конкурсы, я в нескольких принимала участие. Обидно, что в конкурсе на самый зажигательный рок-н-ролл победить не удалось, мне достался утешительный приз, зато стала победителем конкурса на лучшее украшение новогодней елки, правда, сама ничего не украшала, это меня украшали — убедительно выступила в роли елки.

**Мария Яковенко, Группа ЛСР:**

— Большой корпоративный праздник — Новый год — для всех предприятий, входящих в Группу ЛСР, пройдет 28 декабря в четвертом павильоне Ленэкспо. Выбор места праздника неслучаен, поскольку на новогоднем празднике собираются вместе управленцы со всех предприятий Группы ЛСР, а общая численность нашей компании — более 12 тыс. человек. Эта новогодняя встреча стала для нас всех

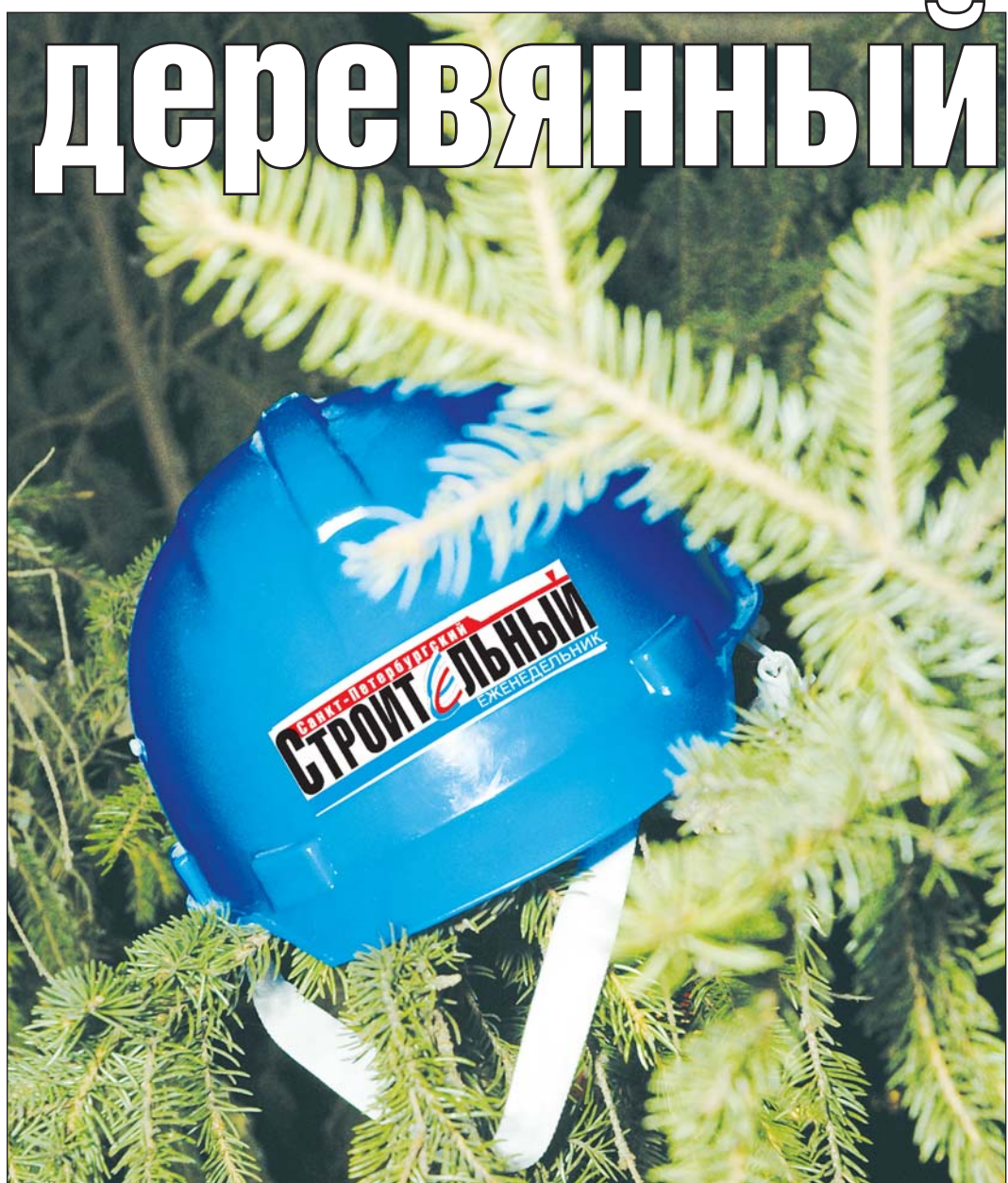
очень важным и любимым мероприятием, поэтому мы серьезно готовимся к празднику. Уже второй год у нас будет проходить собственная Фабрика звезд, в которой участвуют сотрудники предприятий Группы ЛСР. С ребятами работают профессиональные режиссеры, хореограф, и, надеюсь, мы увидим на новогоднем празднике ярких талантливых звездочек. Конечно, собрать всех людей, работающих на предприятиях Группы ЛСР, вместе было бы крайне сложно, ведь наши предприятия работают не только в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, но и в Москве, Германии. Поэтому помимо корпоративного праздника каждое предприятие проводит Новый год для своих сотрудников. Кроме этого, мы проведем корпоративную елку для наших детей, и каждый ребенок обязательно получит подарок. Поэтому Новый год в ЛСР любят и взрослые и дети.

**Виктор Демиденко, компания «ЮИТ Лентек»:**

— «ЮИТ Лентек» — российско-финская компания, и поэтому традиционно накануне в декабре справляет рождественские праздники и Новый год всем коллективом. В конце года мы подводим итоги, оцениваем нашу работу. Праздник пройдет в гостинице «Москва», меню предоставляет ресторан «Соль и перец». Этот год не станет исключением, коллектив будет праздновать весело, с шутивными конкурсами, соревнованиями в непринужденной атмосфере общего веселья и доброжелательности. Но основным праздником для компании является наше традиционное корпоративное торжество — Летний праздник, которое каждый год проводится в июле. В нем принимают участие как сотрудники коллектива «ЮИТ Лентек» и специалисты нашего головного международного концерна УТТ, так и гости — партнеры, клиенты, добрые друзья. Вообще же наши праздники способствуют укреплению коллектива и подтверждают, что мы единая команда, в которой от деятельности каждого сотрудника зависит наш общий успех и процветание.

**Александр Макаров, ИС ФПГ «РОССТРО»:**

— Группа «РОССТРО» сегодня объединяет 25 хозяйственных обществ и обособленных подразделений с численностью работающих более 5,5 тыс. человек. К сожалению, нет возможности отмечать праздники вместе. Каждая из компаний встречает Новый год своим коллективом в соответствии со своими предпочтениями и сложившимися традициями. Из прошедших праздников наибольший размах



получил новогодний праздник, приуроченный к 10-летию юбилею «РОССТРО». По всеобщему признанию именно он был самым ярким и запоминающимся.

**Александра Гольцман, объединение «М-Индустрия»:**

— Компания «М-Индустрия» отметит наступление 2005 года в Каменноостровском театре, расположенном у первого Елагина моста на Каменном острове. Праздник позволит сотрудникам погрузиться в советскую эпоху, времена правления Л.И. Брежнева. Почему была выбрана эта стилистика? Многие считают эти годы самыми благополучными, 45 процентов россиян хотели бы вернуться в те времена. Народу были даны гарантированная уверенность в завтрашнем дне и экономическое благополучие. Повысился жизненный уровень советского народа, выросли денежные доходы населения, повысились зарплата, пенсия, стипендия. В целом доходы увеличились в два раза. Сотрудникам будут выданы приглашительные билеты, оформленные в советском стиле. В этом же стиле будет декорирован вход и зал Каменноостровского театра. Весь коллектив компании «М-Индустрия» в своем новогоднем обращении поздравит Леонид Ильич Брежнев. Также на празднике можно будет встретить Владимира Ильича Ленина, как еще одного знакового представителя советской эпохи. Дополняют атмосферу ностальгические ритмы «Голубого огонька». Перед сотрудниками выступят популярные исполнители советской эстрады: Алла Пугачева, София Ротару, Иосиф Кобзон и другие. На протяжении вечера будут проводиться разнообразные конкурсы. Также состоится церемония награждения «Лучшего сотрудника года» с вручением ценных подарков. Кульминационным моментом станет шикарный праздничный фейерверк и лазерное шоу перед входом в театр.

**Антон Грошев, компания OMEGA-HOUSE:**

— Корпоративный новый год мы — компания OMEGA-HOUSE, «Бестъ» и «МТЛ. Эксплуатация недвижимости» — будем отмечать в ресторане «Айвенго» на Васильевском острове. Снимаем отдельный зал, будет вкусная еда, живая музыка, танцы. Из необычного только то,

что корпоративный Новый год будет в среду, но на следующий день можно будет прийти на работу попозже. Из новогодних праздников сложно выбрать — все были хороши по-своему. Пожалуй, особо запомнился тот, когда мы выезжали за город и играли в пейнтбол. Очень душевно!

**Александра Щербакова, ИСГ «Невский Синдикат»:**

— Справлять будем в ресторане «Государь», который славится хорошей европейской и русской кухней. Соберемся все вместе, и в обстановке, выдержанной в русском стиле, среди предметов старины, картин, перед заженным камином, компания «Невский Синдикат» поднимет бокалы, провожая старый год и встречая Новый 2005 год. В этом году сотрудниками организован новогодний фестиваль «Признание-2004». На празднике будут награждены лучшие из лучших по следующим номинациям: «Обаяние года», «Надежность года», «Менеджер года», «Открытие года», и, конечно, Гран-при фестиваля — «Признание года». Номинанты были выбраны коллективным голосованием сотрудников группы компаний. Одно из самых запоминающихся корпоративных событий, прошедших в этом году — празднование 10-летия «Невского Синдиката». Началось мероприятие в «Олимпии», где собрались все друзья и партнеры группы компаний. Со сцены звучали добрые пожелания, оригинальные поздравления. После торжественной части праздник продолжился на теплоход. Танцы, караоке, всевозможные конкурсы, подарки... Теплоход пристал к берегу лишь рано утром.

**Сергей Федоров, группа компаний «Бекар»:**

— Новый год мы будем праздновать у себя в офисе — бизнес-центре «Бекар». Пьезем новогодней программы «Бекара» обещает стать новогодний аукцион. Лоты аукциона пока держатся в секрете. Зато известно, куда будут направлены средства, вырученные от продажи лотов: они будут вручены бекаровцу, написавшему самое интересное и доброе пожелание «Бекару» в будущем году. Конкурс новогодних пожеланий тоже состоится на празднике.

# НЕ КЛЮНУЛ...

## Виктория Перейра, строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»:

— В это году Новый год мы отпразднуем в одном из клубов города. На праздник приглашены сотрудники СК «Возрождение Санкт-Петербурга», Гатчинского ДСК, ЗАО «Особняк», управляющей компании «Квартира Люкс Сервис» (компании Группы ЛСР). Новогодний вечер планируется провести в стиле старых добрых и любимых фильмов. Кодовое название вечера — «Карнавальная ночь». Чтобы подчеркнуть атмосферу старого новогоднего кино, зал будет соответственно декорирован, а всем приглашенным предлагается прийти на вечер в карнавальных костюмах. Откроет новогодний вечер официальная часть, где руководители поздравят сотрудников и вручат специальные дипломы и новогодние подарки. В программе вечера розыгрыши и шуточные конкурсы, связанные с фильмами. В шоу-программе новогоднего вечера гостей ждут концертные, юмористические номера и танцевальная программа, а также корпоративный видеоклап по мотивам замечательной комедии Леонида Гайдая «Бриллиантовая рука».

## Юлия Маевская, холдинг RBI:

— К празднованию Нового года мы начинаем готовиться задолго до его проведения. По традиции мы организуем два праздника: детский Новый год и корпоративный вечер для всех. Детский праздник мы традиционно проводим в клубе «Олимпия», где детей сотрудников ждет веселая, интересная новогодняя елка и, конечно, подарки. Корпоративный вечер в этом году мы решили сделать в формате вечеринки в стиле 80-х, а местом его проведения избрали диско-клуб гостиницы «Прибалтийская». На этом празднике наших сотрудников будет ждать не только насыщенная развлекательная программа, где будут конкурсы, розыгрыши, выступления артистов, боулинг и зажигательная дискотека с хитами 80-х, но и масса сюрпризов. У нас есть свои традиции, относятся они, в том числе, и к Новому году. Новый год — это не только праздник, полный чудес, но еще и своеобразное подведение итогов прошедшего года. В этом году уже во второй раз мы узнаем имя «Идеального сотрудника RBI». Пополним мы и Книгу достижений RBI, традиция ведения которой была положена в прошлом, юбилейном для нашего холдинга году. Из уже прошедших корпоративных празднований больше всего запомнился прошлогодний бал-маскарад в стиле «Голубого огонька», который был у нас в резиденции К-2.

## Екатерина Кузьмина, «Объединение 45»:

— Корпоративный Новый год мы будем отмечать традиционно всем коллективом предприятия в одном из крупных городских залов, специально предназначенных для праздничных мероприятий. Новогоднюю ночь сотрудники предприятия будут встречать по-разному, кто-то даже за пределами России, но преимущественно, конечно, дома в кругу семьи. Традиционно мы отмечаем три праздника в году — День строителя, Новый год и 8 марта. Каждый год приносит новые впечатления. Трудно сказать, что какое-то из празднований было интереснее другого. Обычно наши праздники сопровождаются насыщенной развлекательной программой, проходят в теплой и радостной обстановке.

## Анна Садовникова, компания «Хонка»:

— Новый год будем справлять в своем кругу. Сотрудники компании, их мужья, жены. Обычно мы собираемся в каком-нибудь уютном ресторане в центре города. В этот раз будет «Магриб» на Невском проспекте. Традиционно с Дедом Морозом и Снегурочкой, но в восточных интерьерах и с восточными танцами. Обычно самые лучшие воспоминания — те, которые самые свежие. Мне запомнилось празднование Нового 2004 года. Было весело и душевно. Приятно, что в нашей компании корпоративные праздники никогда не превращаются в банальную попойку. Люди собираются потому, что им действительно интересно вместе. Они общаются, вместе веселятся и получают от этого удовольствие.

## Юрий Купин, корпорация «Строймонтаж»:

— «Строймонтаж» в этом году будет празднует в Кадетском корпусе на Университетской набережной. Новогодний праздник у нас всегда совмещенный с днем основания компании, поэтому традиционно в мероприятии участвовали наши московские коллеги. В Москве также традиционно проходит праздничное мероприятие, куда приглашаются петербургские «строймонтажницы». В этом году в Санкт-Петербург пригласили не только москвичей, но и наших парижских коллег. В связи с 10-летием корпорации в этом году программа будет тематически посвящена «Книге рекордов Гиннеса». Мы составим собственную «Книгу рекордов». Кроме того, каждый департамент корпорации снял о себе фильм. Все они будут показаны в праздничный вечер.

## Олег Яночкин, ИСГ «Таймс»:

— Справлять этот Новый год мы всей командой будем в учебном театре при Театральной академии на Моховой. Совместим, так сказать, приятное с полезным — праздник с однодневным посещением театра. Запланирован также новогодний костюмированный бал. Естественно будет стол большой, должно хватить на всех. Надеюсь, что будет весело. Из всех корпоративных отпусков запомнился прошлогодний день здоровья, когда мы выехали на два дня на лыжный склон «Северный». Хорошая погода, шашлыки, катание на «ватрушках» и снегоходе по замерзшему озеру — это было незабываемо.

## Наталья Сидоренкова, ПО «Ленстройматериалы»:

— Компания «Ленстройматериалы» отпразднует наступающий Новый год в прежних традициях, то есть всем коллективом. Сотрудники Центрального офиса соберутся в зале «Турку» гостиницы «Пулковская», где их вниманию будет предложен спектакль о жизни и деятельности компании, причем в постановке профессионального режиссера. Действующими лицами станут самые известные и самые почетные в компании люди. После спектакля гостей праздника ждет музыкальный сюрприз. Опять же в традициях компании — держать имя приглашенной звезды в тайне до самого последнего момента. И если в прошлом году «Ленстройматериалы» поздравила Верка Сердючка, в этом году сотрудники компании пока теряются в догадках. Не будут забыты и работники структурных подразделений объединения. На всех предприятиях компании пройдут праздничные вечера.

## Вы спросите, а как же мы? А мы будем так:

«Строительный Еженедельник» Новый год будет отмечать в ресторане на Елагином острове среди снегов и покрытых льдом озер ЦПКиО. Поскольку мероприятие назначено на конец рабочей недели, праздник обещает быть довольно-таки теплым и душевным. Кроме традиционного в таких случаях застолья, прерываемого лишь попытками тамады остудить не в меру разгоряченную компанию, будет проведен мини-турнир по пулу и русскому бильярду, по окончании которого состоится награждение как победителей турнира, так и всех особо отличившихся за прошедший год сотрудников газеты.

## Как встречать год деревянного Петуха

По китайскому календарю символом наступающего 2005 года станет деревянный Петух. Петух — птица колоритная. Люди наделяют его тщеславием и фанфаронством. Чтобы угодить новому повелителю, нужно во всем следовать его природным наклонностям. Например, сервировать новогодний стол, выбрать яркую посуду и множество украшений. Но от авангарда и элементов андеграунда лучше отказаться. Ведь задача Петуха — забота о своем семействе и поддержка порядка в доме. Потому он консервативен и ценит традиции. Классический, консервативный дизайн гораздо более привлекателен для Петуха, к тому же такой стиль является признаком статуса. Впрочем, стиль «кантри» Петуху тоже очень понравится.

Встречать Новый год — год деревянного Петуха — лучше в комнате с деревянными или плетеными предметами интерьера. На столе вполне уместными будут корзиночки, посуда из дерева, изделия из ротанга. Небольшое количество посуды из стекла, символизирующего дружественную для дерева водную стихию, тоже станет благоприятным сочетанием. А вот изделия из металла лучше сократить до минимума. Хорошо будет гармонировать с энергетикой наступающего 2005 года посуда из фаянса, фарфора и керамики, поскольку сам символ Петуха олицетворяет стихию земли.

Петух отдает предпочтение простоте и естественности, поэтому откажитесь от сложных салатов и замысловатых блюд. Зелень, овощи, фрукты, соленья и маринады разложите на больших блюдах. Мясо, колбасы, сыры положите на маленькие бутербродики. Должно быть много домашней выпечки, но порционной: корзиночки с грибами или с паштетами, булочки и пирожки, кулебяка, круасаны или тарталетки с острыми, солеными и сладкими пастами, крупяные блинчики.

Постарайтесь выбрать горячие закуски, не обременительные для желудка. Это могут быть котлетки или зразы, запеченный фаршированный картофель, крупяные запеканки с творогом, яблоками, мясом или рыбой. Не забудьте, что наступающий год — год Петуха, и поэтому ничего не готовьте из куриного мяса.

Десерты также предпочтительны крупяные или ореховые: козинаки, сладкие орешки и ореховый торт, пахлава, воздушная кукуруза, халва, пудинги.

Выпивка должна веселить гостей, а не клонить ко сну. Остановите свой выбор на ликерах, сладких, полусладких и полусухих винах, наливках и настойках. И, конечно, королем нынешнего новогоднего застолья станут коктейли — ведь название этого напитка переводится с английского как «петушиный хвост!». Постарайтесь также, чтобы на столах было много соков, вместо бутылочной воды приготовьте морсы и компоты.

Заранее запаситесь достаточным количеством украшений: салфеточки со звездочками, мясцем, восходящим солнышком, цветочные композиции с камушками и стеклышками (чтобы было, где покопаться вездесущей птице), бумажные и керамические курочки.

По-прежнему в новогодней моде фаворитами будут зеленый, синий и коричневые цвета, только более сочные и яркие. Но цветастый Петух вряд ли рассердится, если в праздничную цветовую гамму добавить немного черного, желтого, красного, оранжевого и золотого.

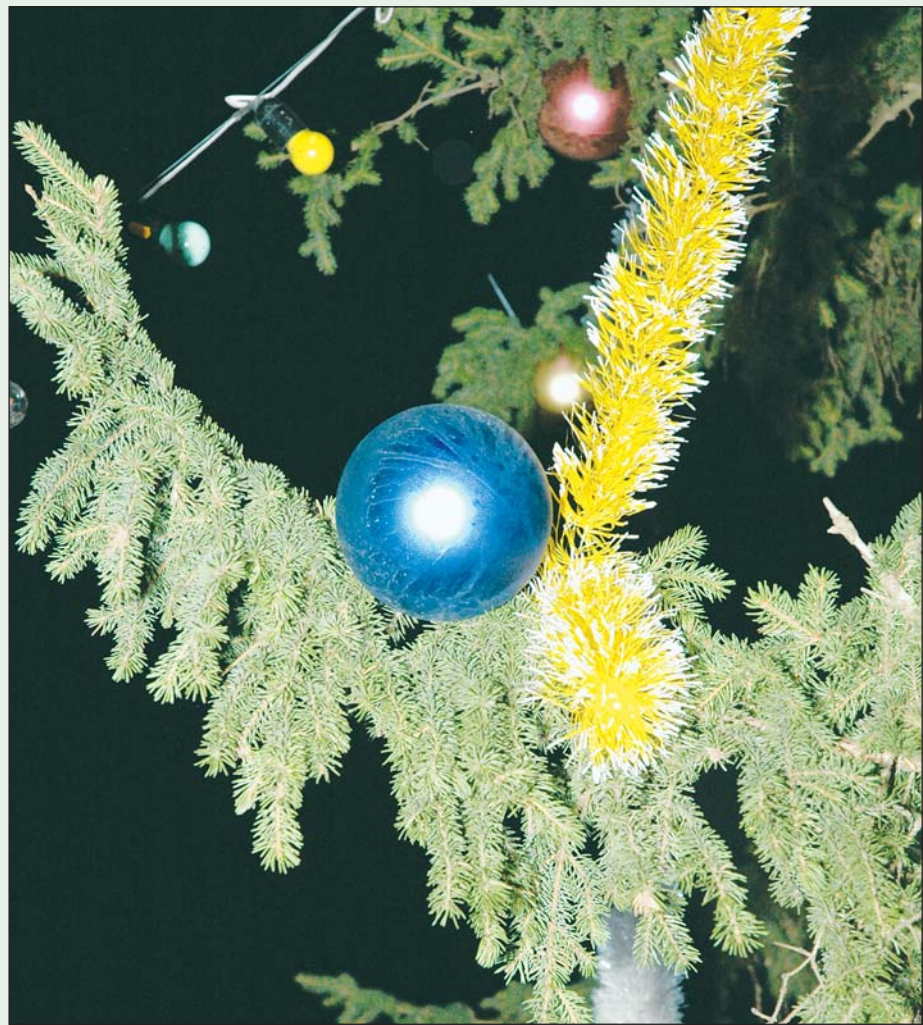
## Особенности Петуха—2005

Каждый год Петуха имеет свои особенности, поскольку кроме указанных выше сфер, которые попали под его прямое покровительство, все остальные стороны жизни будут находиться во власти объективно существующих условий, и с ними также придется считаться.

Год Петуха продолжит развитие партнерских и социальных отношений как основы для достижения земной устойчивости. Это значит, что в наступившем году для достижения успеха по-прежнему желательно иметь: достойных спутников жизни, надежных деловых партнеров и устойчивое место в обществе. А поскольку все эти вопросы как раз окажутся под пристальным и зорким оком Петуха, есть надежда на то, что многим людям удастся значительно улучшить эти показатели.

Первое, с чего следует начать — это с выбора кандидатур на роль супругов. Тот, кто хочет получить в качестве спутника жизни авторитетного человека и духовного наставника, и, при этом, готов сам поделиться всем, что знает и умеет в жизни, должен использовать период с 20 сентября до 13 ноября, чтобы встретить такого человека. Официально оформить брачные отношения можно будет позднее: с 10 мая до 2 июля 2006 года.

Подбирать себе деловых партнеров или искать престижное место работы лучше всего с 13 ноября 2004 года до 10 мая 2005 года или со 2 июля до 3 сентября 2005 года. В это время желающим будет предоставлена прекрасная возможность — найти наиболее подходящее место, которое каждый из них заслужил. И тогда в период с 4 сентября по 25 октября 2005 года каждый человек, который постарался использовать свой шанс, окажется на своем месте и убедится в том, что его усилия были не напрасными.



**Вниманию руководителей компаний!**

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

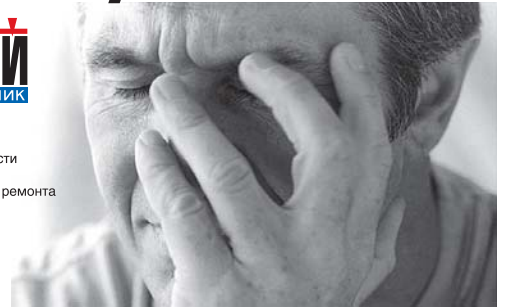
**ПЛАНИРУЙТЕ УСПЕХ СВОЕВРЕМЕННО!**

Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги: **ЗАО «Прессинформ»** - подписку по безналичному расчету можно оформить, не покидая рабочего стола, позвонив по телефонам 320-66-49, 388-39-06, 315-49-97 или по E-mail: [podpiska@crp.spb.ru](mailto:podpiska@crp.spb.ru), или пришлите Вашего представителя в ЗАО «Прессинформ» по адресу: Благодатная ул., дом 63. Также можно оформить подписку по каталогу **УФПС** через любое почтовое отделение.

**Газета нужна всем!**



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



**Позвони в редакцию и подпишись!**

**ПОДПИСНОЙ КУПОН**

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

Редакционная подписка

Название фирмы \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

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

КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

Ф.И.О. контактного лица \_\_\_\_\_

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
200_ г.											

Коп-во экз. \_\_\_\_\_

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!  
Контактный телефон **380-09-74**

крупная строительная компания

**ИЩЕТ СОИНВЕСТОРА**

для реализации проектов в области жилищного строительства в области

**949-2240**

**СТРОЙЭКСПРЕСС** Информационно-аналитическая программа о строителях и для строителей

новости строительного комплекса

Смотрите каждую субботу в 13.15 на Региональном Телевидении

более 2,5 лет в эфире

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

Информационная поддержка

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Лиц. Минпечати РФ № 7404 от 20.06.2003



**25 декабря отмечает юбилей заместитель генерального директора ИВК «Петербургский строительный центр» Шафоростова Наталия Петровна.**

*Дорогая Наталия Петровна!*

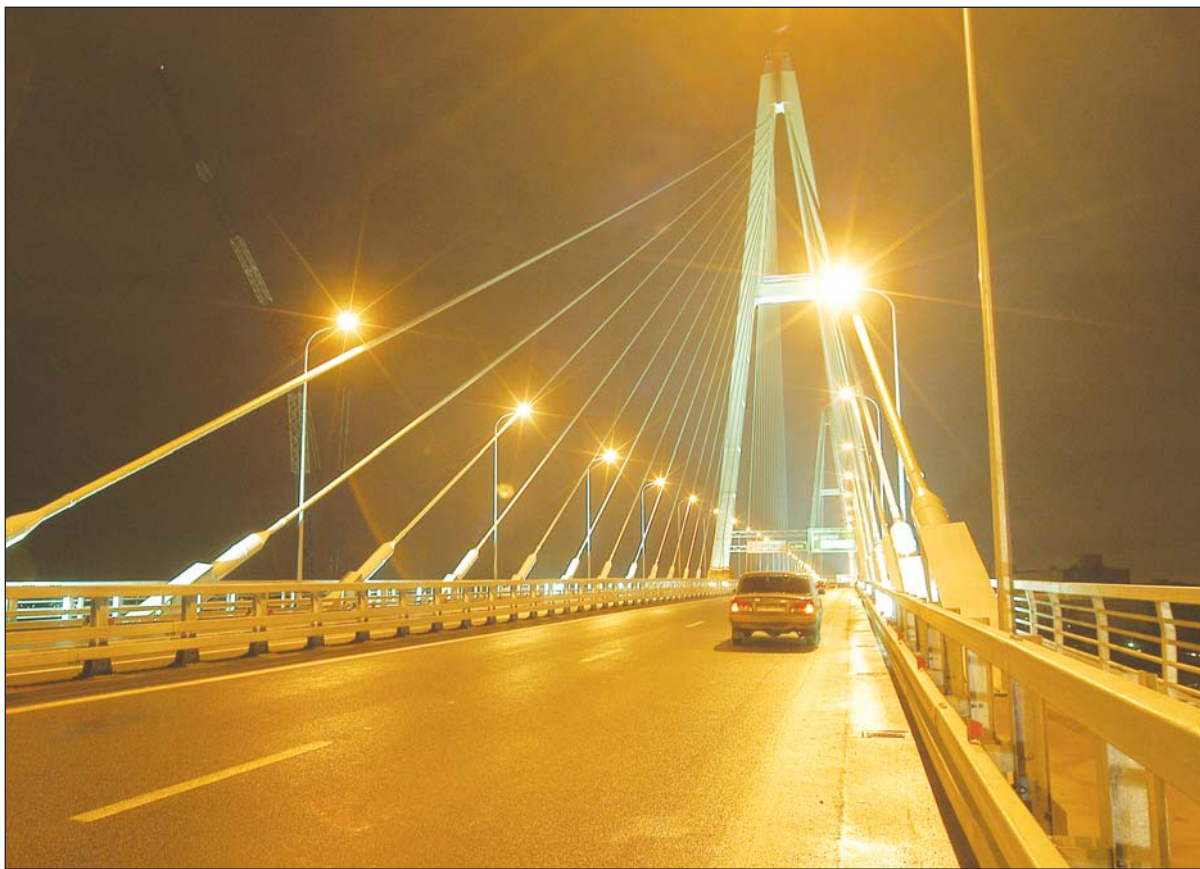
*Коллектив Петербургского строительного центра поздравляет Вас с днем рождения!*

*За 17 лет активной работы в строительной отрасли, 9 лет из которых Вы возглавляете выставку строительных материалов и технологий ПСЦ, Вы зарекомендовали себя прекрасным руководителем и профессионалом своего дела, личностью с безграничным чувством ответственности и морем женского очарования.*

*Благодаря несомненному дару тонкого психолога и волевому характеру, Вы развили одно из важнейших направлений деятельности ПСЦ и способствовали привлечению в экспозицию ведущих производителей и поставщиков передового строительного оборудования и технологий.*

*Здоровья Вам и Вашим близким.*

*Пусть счастье никогда не покидает Ваш дом!*



## Он Большой и Обуховский

На прошлой неделе открылось движение транспорта по строящемуся вантовому мосту через Неву. Единственная в городе неразводная переправа возводится в рамках проекта кольцевой автодороги вокруг Петербурга.

По информации Дирекции по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга, мост был готов для открытия движения уже в конце ноября. Однако, по сообщению ИА «Росбалт» со ссылкой на Федеральное дорожное агентство, церемония пуска была приурочена к визиту в родной город Президента России Владимира Путина. Масштаб события позволял рассчитывать на присутствие высоких гостей – новые мосты в Петербурге через Большую Неву не строили более 30 лет. Последним стал мост Александра Невского, сданный в 1962 году. Действительно, помимо Президента России Владимира Путина, участие в церемонии приняли губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, полпред президента в Северо-Западном федеральном округе Илья Клебанов, министр транспорта РФ Игорь Левитин, руководитель федерального дорожного агентства Олег Белозеров.

Вантовый мост будет самым большим в Петербурге и вторым в

России. Первенство пока удерживает мост через Обь в Сургуте, который длиннее петербургского собрата на 26 метров. Второе место вантовый займет и по высоте (вертикаль пилона – 126 метров) – выше только наша телебашня. Подмостовой габарит составит 30 метров, длина руслового пролета – 2,8 километра, ширина проезжей части – 25 метров под четыре полосы движения. Пешеходов на мосту не будет: технологические тротуары запроектированы лишь для обслуживающего персонала.

С начала работ здесь смонтированы 22 тыс. тонн металлоконструкций пролетных строений, уложено 65 тыс. кубов монолитного железобетона, устроено 100 тыс. кв. метров проезжей части. Пролет держится на 112 вантах общей длиной более 444 километров. Стальные пряди содержат от 13 до 91 металлических нитей. Глубина залегания буронабивных свай фундаментов пилонов – от 30 до 40 метров. Полностью строительство будет завершено к концу 2005 года – с устройством подъезд-

ных путей. К 2008 году планируется завершить сооружение второй очереди – моста-близнеца. Просвет между нитками составит 10,5 метров. Пока же, первую очередь строит ОАО «Мостоотряд-19», генпроектировщик – ЗАО «Институт «Стройпроект». Вантовая часть спроектирована в ЗАО «Гипростроймост». Первая очередь Большого Обуховского, а именно так будет называться новый мост, оценивается в 11 млрд рублей.

Напомним: возведение моста через реку Неву началось весной 2001 года. Как всегда в таких случаях, рассматривалось несколько вариантов мостового перехода. В их числе – мост из ферм и обычная многопролетная конструкция. Однако против последнего варианта категорически возражали речники. Дело в том, что в этом месте Нева делает большую излучину, что само по себе затрудняет судоходство. Присутствие же опор посреди фарватера могло привести к созданию аварийных ситуаций. Поэтому специалисты института обратились именно к данному варианту.

## Опять по шпалам...

Решение об открытии движения автомобильного транспорта через переезд в Лахте будет приниматься на федеральном уровне. Так записано в постановлении последнего заседания Городского штаба благоустройства, неоднократно и безрезультатно пытавшегося решить этот вопрос.

История проблемы такова: путь через рельсы не один десяток лет законсервирован Октябрьской дорогой с мотивацией «в целях обеспечения безопасности движения» – переезд является неохраняемым. Сегодня действующим остается лишь Ольгинский переезд, вследствие чего автомобильный путь в Лахту со стороны города удлиняется на несколько километров. Есть и другая не-

приятность: по словам главы муниципального образования «Лахта – Ольгино» Евгения Никольского, Ольгинский переезд работает на пределе своих возможностей, поскольку только одних машин «Спецтранса» здесь проходит до полутора сотен в сутки.

Позицию администрации МО поддерживают и в территориальном управлении Приморского района, а также руководство фирмы ООО «Кон-

корд Менеджмент и Консалтинг», ведущей сооружение первой очереди комплекса малоэтажной застройки в северной части Лахты в районе улицы Новой. Более того, предприниматели готовы взять часть расходов по обустройству на себя. Тем не менее, по информации администрации Октябрьской железной дороги, согласно распоряжению главы РАО «РЖД» Геннадия Фадеева, железнодорожникам отныне... запрещено самостоятельно открывать и закрывать переезды.

Теперь в муниципальном округе «Лахта – Ольгино» единственным решением проблемы видят обращение напрямую в самые высокие инстанции вплоть до Президента России. Замечание вице-губернатора Олега Виролайнена насчет «мелкокалиберности» жалобщиков не охладило их пыла. «Пусть мы мелкокалиберные, но все же власть», – сказал Евгений Никольский.

## Поедем в декабре?

Открытие движения по путепроводу, строящемуся в створе проспекта Косыгина, перенесено на 25 декабря. Напомним: первоначально пуск виадука планировалось произвести 11 декабря 2004 года.

Увы, судьба многострадального автодорожного моста продолжает оставаться печальной. По информации генерального подрядчика ЗАО «Пилон» путепровод был готов уже в ноябре, однако дело встало за сооружением подъездных путей с восточной стороны виадука, приходящейся на территорию Ленинградской области. Причина, как всегда, тривиальна – отсутствие федерального финансирования. Сегодня средства все же поступили, и дорога, призванная связать мост с Колтушским шоссе, практически построена. Тем не менее, по некоторым данным, открытию движения в назначенный срок помешало отсутствие губернатора Валентины Матвиенко, наступившее вследствие обычной простуды.

## А вот фонтан кому?

Все городские фонтаны должны быть сосчитаны до мая 2005 года. Такое поручение Городской штаб благоустройства выдал целому ряду профильных Комитетов хозяйственного блока Правительства Санкт-Петербурга.

Проблема в следующем: несмотря на сформированную несколько лет назад программу ремонта и восстановления петербургских фонтанов, процесс приведения в порядок городских водометов идет недопустимо медленными темпами. Так, за последние три года на баланс ГУП «Водоканал-Санкт-Петербург» в рамках программы поступило всего лишь 28 фонтанов. При этом в Петербурге, по данным того же ГУП, насчитывается минимум 250 фонтанов: подавляющее большинство из них не имеют никакой балансовой принадлежности. Интересно, что на фоне фонтанной разрухи в

городе продолжается новое отраслевое строительство: только в текущем году в Кронштадте было сдано в эксплуатацию пять таких объектов.

Постановлением Городского штаба благоустройства Водоканалу рекомендовано совместно с КБДХ до мая 2005 года провести всеобщую инвентаризацию петербургских фонтанов. Кроме того, депутат ЗС Игорь Риммер предложил при сдаче помещений в аренду обязательным пунктом в договоре вменить в обязанность нанимателю приведение в порядок близлежащего или включенного в архитектурный декор водомета, если таковой имеется.



МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЗОЯ ШПАНЫКО

# Что мы узнали в этом году

Заканчивается 2004 год. Мы очень надеемся, что в рубрике «Технологии и материалы» вы, уважаемые читатели, что-то почерпнули для себя новенького. И прежде чем поздравить вас с наступающим Новым годом, наша редакция решила остановиться на некоторых наших материалах, на которые вы, возможно, и обратили свое внимание, но не запомнили – ведь всякое бывает... Итак, в минувшем году мы узнали, что...



## ...бетон становится прочнее

ОАО «Объединение 45» (предприятие Группы ЛСР) выполнило поставку уникального высокопрочного бетона класса В60 (марки М800).

Как рассказал заместитель генерального директора по качеству ОАО «Объединение 45» Игорь Рыжов, сложность производства высокопрочного бетона состоит в четком подборе состава ингредиентов и специальных добавок, а также реализации доставки бетонной смеси. При отклонении от технологии такая смесь может доехать до объекта уже схватившимся очень жестким бетоном, который не предназначен для укладки в конструкцию. По словам Игоря Рыжова, компания впервые выполняет поставку высокопрочного бетона, так как за два года развития предприятия такой заказ поступил первый раз.

## ...появился новый ровнитель

Компания «Петромикс» (Санкт-Петербург) начала производство нового самовыравнивающегося состава для выравнивания полов «Петромикс ПС плюс».

Новый продукт создан на основе высококачественного цемента, кварцевого песка и специальных функциональных добавок. Состав предназначен для выравнивания бетонных и других твердых оснований в сухих и влажных помещениях под финишное покрытие. При затворении водой «Петромикс ПС плюс» образует нерасплаиваемый пластичный раствор, который легко растекается, что обеспечивает удобство в работе и гладкую поверхность в отвердевшем состоянии.

По заявлению производителя, этот состав отличается удачными прочностными показателями: он весьма устойчив к истиранию, не дает усадку в процессе твердения и при последующей эксплуатации, обладает высокой трещиностойкостью при эксплуатации в обычных условиях, а также при повышенных температурах. Такие рабочие характеристики дают возможность использовать «ПС плюс» в качестве предварительного покрытия не только для устройства «частных» полов (например, в городских квартирах и загородных домах), но и в «публичных» помещениях (торговых залах, кафе, бизнес-центрах), полы которых испытывают постоянную, существенную нагрузку. Кроме того, «Петромикс ПС плюс» может быть с успехом использован при устройстве «теплых полов».

Экспериментальные партии нового ровнителя были выпущены несколько месяцев назад, и все это время в лаборатории «Петромикс» специалисты компании проводили тестирование материала, а в его практических испытаниях приняли участие несколько стро-

ительных организаций Санкт-Петербурга. После получения положительных результатов компания приступила к серийному выпуску нового ровнителя.

## ...«Керамика» работает над цветом

НПО «Керамика», входящее в Группу ЛСР, после долгих экспериментов и технологических изысканий, наконец, освоило выпуск керамического лицевого кирпича новых цветовых оттенков.

Были выпущены экспериментальные партии кирпича голубого, темно-желтого, розового цветов и двух оттенков зеленого цвета. Также был произведен промышленный выпуск (около 70 тыс. штук) кирпича с синей поверхностью по специальному заказу компании ЗАО «Проммонолит» для строительства жилого комплекса «Синяя птица».

Опробованный на предприятии метод позволяет получить до 50 оттенков фактурного слоя.

В настоящее время в производственной программе НПО «Керамика» разработано девять основных цветов. Цветной облицовочный кирпич, который используется как в кирпичном, так и в кирпично-монолитном домостроении, составляет примерно 40 процентов от общего объема выпускаемой предприятием продукции.

Достоинства этого вида продукции уже имели возможность оценить строители. В частности, корпорация «Строймонтаж» использовала цветной кирпич при возведении жилого комплекса «Южные ворота», корпорация «Петербургская Недвижимость» – в строительстве жилого комплекса «Олимп», компания «Рант» – при застройке жилого квартала на Галерном проспекте.

По мнению аналитиков управления маркетинга ЗАО «Керамика» (объединенной сбытовой службы кирпичных заводов Группы ЛСР), в этом году спрос на цветной кирпич превысит предложение. Применение в практике жилищного строительства желтого, розового, голубого, белого кирпича на фоне обычного красного должно значительно обогатить цветовую палитру современных петербургских фасадов.

## ...в Гатчине открылся цех

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.

## ...появился новый плитонит

Совместное российско-германское предприятие, выпускающее продукцию под маркой «Плитонит», представила на рынке сухих строительных смесей модифицированную затирку для швов плитки – «Плитонит-3».

Усовершенствованный состав отличается улучшенными потребительскими характеристиками. Так, например, оптимизированы технические и технологические свойства продукта, изменена упаковка, тогда как цена осталась прежней.

Из наиболее характерных элементов модернизации можно выделить повышенную эластичность затирки, что позволяет сделать более удобную работу с составом и ускорить ее темпы. Кроме этого, снизилось образование воздушных пузырьков в смеси, поверхность раствора стала более гладкой. Также увеличилась долговечность и морозостойкость состава, повышены его адгезивные качества.

Цветовая гамма, как и у двух предыдущих «Плитонитов», по-прежнему будет насчитывать 11 оттенков.

## ...пираты достали всех

По мнению управляющего Союза производителей сухих строительных смесей (СПССС) Евгения Беляева, одной из самых серьезных проблем сегодня является «пиратство».

Как правило, от пиратского «копирования» страдают раскрученные и популярные бренды, которые пользуются у потребителя повышенным спросом. Французские духи «в розлив», знаменитая «Хванчкара» по цене дешевого портвейна, спортивная одежда «Аидас», пошитая в подвалах какого-нибудь «китайского квартала»...

Практически на каждом локальном рынке, будь то рынок компьютеров или продуктов питания, есть известные торговые марки, которые пользуются особым пристальным вниманием у «теневиков». Не минула чаша сия и производителей сухих смесей.

Так, еще пять-шесть лет назад, когда российское производство сухих смесей пребывало в зачаточном состоянии, большой популярностью пользовался плиточный клей польской компании Atlas, у которой в этом сегменте ССС не было серьезных конкурентов, если не считать очень дорогую для тех лет продукцию финского концерна Ortigoc. Чтобы польскому производителю жизнь в России «медом не казалась», его клеевые составы стали подделывать с поистине русским размахом. Не «мудствуя лукаво», заказывали в какой-нибудь «всёядной» типографии печать «фирменных» мешков, фасовали в них «ничто» и выбрасывали крупные партии псевдо-«Атласа» на строительные рынки. В результате такой «черной экспансии» «пираты» «наварили» на подделке известной марки очень неплохие (мягко говоря!) капиталы и практически свели «на нет» преимущественные позиции плиточных клеев компании Atlas, которые одно время она удерживала на российском рынке. И это только один пример из многих...

Конечно, соблазн подделывать продукты известных торговых марок очень велик. Ведь если легальный производитель исправно платит налоги, вкладывает деньги в приобретение качественного сырья, современное оборудование, оснащение лаборатории, разработку рецептур, рекламу и маркетинг, то его рентабельность вряд ли превысит 20 процентов. А «копировальщики», у которых нет необходимости в подобных расходах, на чужом «бренде» въезжают в «финансовый рай» с гораздо более существенной прибылью.

Союз предложил ведущим производителям качественных сухих строительных смесей выработать стратегию защиты своих интересов от подобных действий «теневиков». В качестве первоочередных шагов мы предложили: взаимный обмен сведениями о фактах подделки нашей продукции, проведение публичных расследований таких случаев, сбор информации о торговых компаниях, которые созна-

тельно принимают к продаже контрафактную продукцию, и типографиях, которые печатают чужую фирменную упаковку по «черным» заказам, применение к ним соответствующих санкций, широкое информирование отраслевой общественности и потребителей о фактах подделки и недобросовестных фирмах, которые продают контрафактную продукцию или содействуют ее появлению на свет.

### ...специалисты предупредили

Кольцевая дорога вокруг Петербурга (КАД) может начать разрушаться уже в первые годы эксплуатации, так как при ее проектировании и строительстве не учтены особенности грунтов.

К такому выводу пришли специалисты Горного института, которые исследовали проект КАД. По словам ректора Горного Владимира Литвиненко, «строительством кольцевой не сопровождается серьезными научными исследованиями, есть лишь разовые экспертизы всевозможных научных фондов и ассоциаций».

«Сам проект опирается на данные общих исследований, которые были сделаны не для КАД, а в рамках всего Петербурга еще в 1984–1989 годах. Только по отдельным площадкам были проведены уточнения. Но ведь геолого-экологическая ситуация меняется чуть ли не каждый день», – говорит Литвиненко.

По данным ученых из Горного института, мост через Неву в Обухово попадает «в зону глубокой погребенной долины», поэтому окажется очень неустойчивым и будет быстро разрушаться. Буровые опоры, на которых строится такой мост, должны опираться на скальные или полускальные породы. В этом месте они стоят на подвижных и зыбких грунтах, а значит будут деформироваться. Кроме того, та часть Петербурга, где строит мост, ежегодно опускается со скоростью 8 миллиметров. Это тоже может привести к разрушению его конструкций.

Как считают ученые, новый мост может повторить судьбу моста Александра Невского, который простоял без капремонта всего 40 лет. Когда его строили, тоже невнимательно отнеслись к исследованию грунтов, а в них активно размножаются бактерии, из-за которых опоры быстро разъедает коррозия.

Прочность будущей дороги зависит и от материалов, из которых она строится. По мнению ученых, их качество оставляет желать лучшего. Например, на многих участках КАД используются так называемые пылеватые пески, которые всучиваются от мороза, и сооружения теряют несущую способность.

Ученые предупреждают скорую деформацию не только дороги и ее сооружений, но и зданий, которые находятся в непосредственной близости от трассы. Выборка от машин усилит «плывучие» свойства местных грунтов, и дома могут рухнуть. Поэтому, говорят в Горном институте, нужно расширить санитарные зоны КАД, откуда будут переселять жителей.

Впрочем, в ДСТО не принимают претензии к качеству строительства, его экологическим аспектам и вопросам расселения жителей. Егор Тратников не разделяет опасений ученых, что КАД и мост, входящий в нее, скоро начнут разрушаться. Он считает, что 40 лет без капремонта – нормальный показатель для переправы, и уверяет, что новый мост через Неву простоит не меньше.

### ...добавится плитки

ЗАО «Керамин Санкт-Петербург» (дочерняя компания ОАО «Кировский завод») вывело на проектную мощность первую автоматизированную линию по производству керамической плитки мощностью 2 млн кв. метров в год.

Линия была введена в опытно-промышленную эксплуатацию в еще марте 2004 года. В июле было выпущено 164,3 тыс. кв. метров облицовочной плитки размером 200 на 300 миллиметров. Плитка изготавливается по итальянской технологии и на итальянском оборудовании производства фирмы SACMI. Использование технологических компонентов (фритт, красителей) ведущих зарубежных фирм позволяет выпускать продукцию европейского уровня. В настоящее

время в производстве находятся три коллекции – «Дона», «Август» и «Вега». В августе 2004 года намечено освоить выпуск еще двух коллекций. Одновременно разрабатывается дизайн новых коллекций 2005 года с участием итальянских специалистов и дизайнеров ОАО «Керамин» (Белоруссия).

Вторую технологическую линию мощностью 2 млн кв. метров плитки в год предполагается ввести в эксплуатацию к концу 2004 года. Таким образом проектная мощность предприятия составит 4 млн кв. метров плитки в год. Срок окупаемости проекта составит до пяти лет.

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

### ...в Летнем саду все хорошо

Реставрация знаменитого Летнего сада Санкт-Петербурга должна завершиться в 2008–2010 годах.

В 2002 году распоряжением Правительства РФ комплекс «Летний сад» был передан Государственному Русскому музею.

Как заявил на коллегии директор Русского музея Владимир Гусев, Летний сад, вопрос о реставрации которого ставился еще в начале 40-х годов, сегодня находится в критическом состоянии. По словам Гусева, это касается как мраморной скульптуры и ограды, требующих немедленной реставрации и реконструкции, так и старовозрастных деревьев, 80 процентов которых требуют срочного лечения.

Необходима реставрация зданий летнего дворца Петра I, домика Петра I, чайного и кофейного домиков, а также реконструкция фонтанов, дорожек и газонов, отметил Гусев. Одной из важнейших программ, по его словам, является реконструкция инженерных сетей и прокладка новых коммуникаций в саду.

«На реконструкцию Летнего сада с 2005 по 2008 год (этот срок был назван, поскольку реставрацию предполагалось завершить к юбилею Русского музея, которому в 2008 году исполняется 110 лет), потребуется не менее 700 млн рублей», – сказал Гусев. При этом в 2005 году для рабочего проектирования по комплексу «Летний сад» необходимо выделить 15 млн рублей», – добавил он.

Глава Федерального агентства по культуре и кинематографии РФ Михаил Швыдкой заявил в связи с этим, что, возможно, в 2008 году целиком реконструкция комплекса не закончится, а продлится до 2010 года.

### ...«Технониколь» встал на зеленое

Один из ведущих отечественных производителей кровельных, гидроизоляционных и теплоизоляционных материалов – компания «Технониколь» – разработала первый российский материал для гидроизоляции «зеленых» кровель «Техноэласт Грин». Этот продукт создан по уникальной технологии и рецептуре «Технониколь» и не имеет аналогов на отечественном рынке. В 2005 году компания планирует выпустить около 50 тыс. кв. метров материала «Техноэласт Грин».

В настоящее время загрязнение окружающей среды является одной из наиболее острых проблем во всем мире. Для ее решения Европейская академия городской среды разработала план экологической реконструкции городов, который предусматривает широкомасштабное озеленение фасадов и кровель зданий. «Зеленая» кровля существенно улучшает экологическую обстановку в крупных городах с высокой плотностью застройки: она возвращает в атмосферу более 60 процентов кислорода и влаги, сокращает численность пато-

генных организмов в радиусе нескольких метров на 70–80 процентов.

Уникальность нового продукта заключается в том, что он сочетает в себе механический и химический способы защиты «зеленой» крыши от прорастания корней растений. Механическую защиту кровли обеспечивает прочная полимерная пленка на верхней части материала, а химическую – специальная добавка производства немецкой компании Baier, которая эффективно препятствует прорастанию корней через гидроизоляционный ковер, не причиняя вреда растениям. Благодаря объединению двух передовых технологий «Техноэласт Грин» обладает высокой эффективностью, надежностью и долговечностью. Прогнозируемый срок службы материала составляет 20–25 лет при условии правильной эксплуатации кровли.

### ...у новых мостов – сваи

ЗАО «ПО «Баррикада» приступило к производству мостовых свай для КАД. Заказчиком продукции выступил «Мостоотряд №6».

Изделия заказчиком были приняты без претензий и тут же успешно забиты в грунт. Как рассказал начальник участка объекта «Кола» Мостоотряда №6 Александр Тищенко, «данная стройка является крупным строящимся объектом, на которой трудятся более тысячи человек, заказчиком строительства является ГУП «СТО», инвестором – «Европейский банк реконструкции и развития», проектировщиком ГП «Дорсервис». Работы выполняются на финском сваеоборудовании JUNTAN. Это не первый наш объект, за 50 лет своей деятельности нами было построено много ответственных сооружений. Выбор поставщика свай нами был сделан случайно, на «Баррикаде» успешно прошла комплексная проверка оборудования для производства свай Мостовой инспекцией. На сваеоборудовании на сегодняшний день забито 345 свай, претензий по качеству нет. По окончании этой стройки осенью 2005 года и наличии новых заказов в Санкт-Петербурге мы готовы продолжить сотрудничество с ЗАО «ПО «Баррикада».

Производственное объединение «Баррикада» уже получило следующий заказ на изготовление мостовых свай. На сегодняшний день производственные мощности позволяют «Баррикаде» изготавливать мостовые сваи до 40 штук в день.

### ...брат Эйфеля устал от жизни

Железнодорожный мост через Енисей длиной почти километр (кстати, это крупнейший железнодорожный объект в Азии), взявший «золото» в начале XX века на Всемирной выставке в Париже вместе с Эйфелевой башней как выдающийся совместный инженерный проект Эйфеля и Проскуракова, отличающийся надежностью и оригинальностью конструкции, скоро подвергнется демонтажу.

Однако общественность Красноярска, возмущенная местными депутатами, правозащитниками, краеведами и прочими экологами поставила «вопрос ребром» о том, как сохранить этот уникальный объект.

Для решения данного вопроса было предложено три варианта.

Первый придумали романтики: мол, нужно перенести мост в другое место и использовать его как музей. Нет слов, это было бы гениально, если бы не маленький нюанс: каким образом это сделать? Вертолетом, самолетом, баржей, краном каким-нибудь?... Впрочем, романтиков технические проблемы обычно не волнуют. Поэтому этот вариант отпадает сам собой.

Второй вариант предложили предприниматели: использовать мост как автодорогу на акционерных началах. Однако, строительство сложной транспортной развязки (по габаритам нынешних пролетных строений возможно только одностороннее движение) оказалось экономически необоснованно и технически невыполнимо.

Третий вариант, чиновничий: оставить памятник в качестве пешеходной дорожки, что также невозмож-

но, так как данный объект является стратегическим, а значит режимный пропуск на который должен осуществляться только по специальным разрешениям МЧС и МЧС. Да и никто уже не возьмется гарантировать безопасность людей, входящих на «мертвое» строение, которое вместо отведенных ему 80 лет прожило дольше века, металл «устал», или, как еще говорят, «потек».

Иными словами, все предложения были почти виртуальными, не выдерживающими критики специалистов, поэтому и обстоятельного обсуждения проектов почти не происходило.

### ...поймали Раппопорта

Спецслужбы Архангельской области арестовали некоего Михаила Раппопорта. Для этого был задействован вертолет с сотнями спецназовцами, участковым милиционером и сотрудниками прокуратуры. Дело в том, что место, где проводилась операция по захвату «злоумышленника» находилось в восьмистах километрах от областного центра. Дорог там нет, так что «только вертолетом сюда можно долететь».

Сейчас вину главе администрации поселка Барандей вменяется нецелевое использование государственных средств. Господин Раппопорт каким-то образом (он почти год не выезжал из тундры) истратил более 400 тыс. рублей, выделенных Федеральным бюджетом и бюджетом Архангельской области на развитие строительной отрасли поселка и инфраструктуры ЖКХ. Куда и как были истратены эти деньги пока неизвестно. В этом сейчас разбирается Архангельская областная прокуратура. Но мы никогда не обратили бы внимание на этот факт, если бы не одно «но»... Дело в том, что поселок Барандей представляет из себя шесть (всего!!!) передвижных геологических «домиков» с общим населением 16 человек. О какой строительной отрасли и ЖКХ в данном случае может идти речь, если это временный поселок геологов, ищущих нефть на севере Архангельской области?

Возможно, прокуратуре все же стоило бы поинтересоваться не гражданином Раппопортом, а теми чиновниками, которые приняли решение о выделении 400 тыс. рублей на развитие стройкомплекса и ЖКХ во временном поселке, который был основан весной 2003 года и которого через год уже не стало?

### ...а в Баварии ждут претензий

При строительстве фундамента 17-этажной «башни» главного офиса автомобильного концерна BMW строители наткнулись на древний трубопровод.

Естественно, на место находки были вызваны археологи. Они установили, что глиняная труба, находящаяся на двадцатиметровой глубине, была проложена не менее двух тысячелетий назад. Однако ни в период существования Римской Империи, ни в более ранние времена на месте современного Мюнхена не было никаких поселений – здесь были сплошные дремучие леса, которых жили племена вестготов. Кто и зачем две тысячи лет назад проложил в этом месте трубу, так, похоже, и останется неизвестным.

Откуда и куда ведет древний трубопровод, установить также не удалось. Для этого пришлось бы раскопать пол-Мюнхена. А пройти по нему не представлялось возможным – диаметр трубы составил всего 30–35 сантиметров. Но самое любопытное состояло в том, что строители, наткнувшись на трубопровод, разрушили его. И выяснилось, что по нему течет вода. Что за вода и куда она течет в течение двух (а может больше?) тысячелетий – также загадка.

Вся история кончилась тем, что трубу замуровали, строительство «башни» BMW продолжилось, а власти Мюнхена ждут, что, может быть, кто-нибудь предъявит им претензии за отключение воды. Тогда бы и загадка древнего трубопровода разрешилась...

P.S. Ну, каково? Две тысячи лет прошло, трубу никто не ремонтировал, а вода благополучно течет. Нам бы такие трубы!...

ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ



**Кайман**

*Коллектив ООО «Кайман» от всей души поздравляет своих коллег и партнеров, всех жителей нашего любимого города с наступающим Новым годом!*

Пусть под небом предрассветным  
На минуту Вам взгрустнется:  
Год уходит незаметно  
И обратно не вернется.  
Мы желаем Вам добра,  
Доли, схожей с полной чашей,  
Чтобы было в жизни Вашей  
Завтра лучше, чем вчера!

Тел.: (812) 440 94 67, 440 94 68. Факс: (812) 440 92 26  
www.kayman.ru



**NEW**

## ПОЛИУРЕТАНОВЫЕ И ЭПОКСИДНЫЕ ПОКРЫТИЯ

- СКЛАДЫ
- ПАРКИНГИ
- 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

# «Петровский форт» оделся в меха

На прошлой неделе в атриуме «Петровского форта» состоялся показ зимней коллекции верхней одежды петербургского модельера Филиппа Фиссена.

Кто сказал, что современные бизнес-центры предназначены исключительно для деловых встреч, важных переговоров и совещаний? Что жизнь в этих зданиях замедляется с окончанием рабочего дня, когда последний серьезный человек в строгом костюме покидает свой офис? Разрушая стереотипы, бизнес-центр «Петровский форт» все чаще становится местом проведения светских вечеринок, модных показов, выставок и фотосессий.

Так, 15 декабря в атриуме «Петровского форта» состоялся показ меховой и кожаной одежды из новой зимней коллекции дизайнера Филиппа Фиссена. В то время как здание покидали его постоянные арендаторы, сюда постепенно стекалась другая публика — та, которая повсюду следует за модой, блеском и изысканной эксцентричностью. Место, куда в этот раз привело узнаваемых петербургских журналистов, телеведущих и просто модников чувство всего прекрасного, оказалось как нельзя подходящим для перформанса в стиле легкой туманности и загадочности, которые обычно приписывают модельеру Фиссену.

Круглый внутренний двор под прозрачными сводами «Петровского форта», находясь под колпаком темноты петербургского зимнего вечера, озарялся нежным серебристым свечением стеклянного шара, расположенного под куполом атриума. В таком свете струи фонтана в центре двора казались ровной ледяной гладью на краях каменной чаши. Ощущение приятной оледенелости дополняли украшения в виде белых шариков и снежинок, развешенные по кругу. Таким образом, зал слегка заморозился, приготовившись увидеть согревающие тело, душу и тщеславие новинки меховой моды.

Но показ не стал демонстрацией жаркого в своей вычурности стиля или обжигающего шика. Изысканные модели, макияж манекенщиц, выдержанный в холодных тонах, серебряное свечение аксессуаров — все это послужило доводами в пользу элегантности представленной коллекции, что, однако, не лишило ее экспрессивности и оригинальности. А финальный аккорд шоу, когда модели в одежде из меха американского койота, русского зайца и шкуры телянка прошли вокруг огромных часов в центре атриума, прозвучал безмолвной репликой о вечности красоты и роскоши в неумолимом течении времени.



АЛЕКСАНДРА ТЕН

Вечер моды стал предновогодним презентом «Петровского форта» для петербуржцев накануне празднования юбилея компании, подарившей городу этот необычный по архитектуре и стилю бизнеса деловой центр. В декабре свой десятилетний юбилей отмечает компания «Строймонтаж», которая собирается порадовать собственных сотрудников интересной юбилейно-новогодней программой. В числе запланированных праздничных мероприятий — крупномасштабная корпоративная вечеринка с награждением лучших работников компании и бал в Кадетском корпусе.

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

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

### На этой неделе родились:

Александр Николаевич Быков, генеральный директор ЗАО «Трест 68», 20.12.1948  
 Марина Львовна Воронова, генеральный директор ЗАО «Маглайн ИТМ», 20.12.1946  
 Дмитрий Сергеевич Баранов, генеральный директор ООО ТД «Мечел», 20.12.1976  
 Юрий Абрамович Подражанский, президент ООО «Санкт-Петербургский Деловой Клуб», 21.12.1951  
 Марк Леонидович Окунь, генеральный директор ГСК «Отделстрой», 22.12.1967  
 Андрей Леонидович Балахонов, генеральный директор ООО «МП УИМП-Инжиниринг», 24.12.1962  
 Дмитрий Алексеевич Боголюбов, генеральный директор ООО «Издательство Строй-Пресс», 25.12.1977  
 Лариса Ивановна Иванченко, генеральный директор ЗАО «Кратон», 25.12.1941  
 Владимир Ильич Козин, генеральный директор ООО «Строительная фирма «Козерог», 30.12.1964  
 Андрей Анатольевич Иванов, генеральный директор «Транслайн», 30.12.1960

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

## СПОРТИВНЫЕ ВЕСТИ

### Намытый стадион

По итогам рабочего совещания у губернатора Петербурга Валентины Матвиенко принято окончательное решение строить новый футбольный стадион на Крестовском острове, а не на проспекте Блюхера. Для аренды планируется намытый кусок земли в Финском заливе. Инвестором проекта, оцененного примерно в \$150 млн, выступит компания «Газпром». Взамен корпорация Алексея Миллера получит от Смольного «пятна» под строительство. Пока неясно, идет ли речь о строительстве жилья или же о размещении офиса одной из дочерних компаний «Газпрома», планирующей перерегистрироваться в Петербурге и платить налоги в бюджет Северной столицы.

Новый «чисто футбольный» стадион на Крестовском острове должен вмещать от 45 до 50 тыс. зрителей. Возводить его начнут в начале 2006 года, а ввод в эксплуатацию, как водится в России, приурочат к президентским выборам 2008 года.

По мнению генерального директора ФК «Зенит» Ильи Черкасова, его вместимость должна составлять около 50 тыс. мест. «Конечно, 70 или, скажем, 100 тыс. — многим больше по душе, но такой огромный стадион и стоить будет намного дороже. А нам надо реально соизмерять свои силы. Не стану скрывать, что идея строительства нового стадиона на Крестовском острове мне нравится все же меньше, чем предыдущий вариант — на проспекте Блюхера. Однако уверяю вас, если мы хотим построить нормальный, удобный, качественный стадион, сдать его в эксплуатацию весной 2007 года нереально. Так что если нам доведется перерезать ленточку в честь открытия нового стадиона для «Зенита» в декабре 2008 года — это будет очень даже славно», — считает он.

Партнером в области проектирования стадиона изъявила желание выступить английская компания, занимающаяся реконструкцией знаменитого «Уэмбли» и строительством новой арены лондонского «Арсенала».

### На семь тысяч в минусе

Футбольный клуб «Зенит» оштрафован за поведение своих болельщиков во время матчей Кубка УЕФА «Зенит» — «Севилья» (Испания) и «Алемания» (Германия) — «Зенит». Как сообщает официальный сайт петербургского футбольного клуба, с «Зенита» будет взыскано 2 тыс. и 5 тыс. швейцарских франков соответственно. Напомним, что ранее клуб был оштрафован на 6 тыс. швейцарских франков за поведение своих болельщиков на матчах с «Црвеной Звездой» в Санкт-Петербурге и в Белграде.

### Памяти медалей

В СКК «Петербургский» состоялась торжественная 20-летию завоевания футбольным клубом «Зенит» золотых медалей чемпионата СССР. В рамках праздника прошел футбольный матч между командами ветеранов «Зенит-84» и «Спартак» Москва. Зрители смогли снова увидеть на футбольном поле игроков «золотого» состава «Зенита»: Желудкова, Ларионова, Бирюкова, Дмитриева, Долгополова. Со стороны «Спартака» в игре приняли участие Дасаев, Горлукович, Ярцев, Родионов, Черенков. Комментировали матч Геннадий Орлов и Владимир Маслаченко. По окончании состоялось торжественное вручение памятных золотых медалей и праздничный гала-концерт.

### В Москве построят дворец

На юго-западе Москвы появится новый Дворец игровых видов спорта. Дворец будут строить в рамках реализации адресной инвестиционной программы 2005 года, инвестируемой за счет средств целевого бюджетного фонда развития территории ЮЗАО. В рамках программы предполагается также реконструировать четыре школьных стадиона, построить физкультурно-оздоровительный комплекс для кадетской школы-интерната №69, а также оборудовать посты-пикеты для контроля за движением транспорта при въезде в Северное и Южное Бутово. Планируется продолжить строительство площадки досмотра транспорта на улице Академика Варги. Для реализации этих планов, по оценкам специалистов Управления экономики и перспективного развития префектуры, потребуется примерно 65 млн рублей.

### И греков тоже

Петербургское «Динамо», одержав победу над московскими одноклубниками, с хорошим настроением провело очередной матч Евролиги ФИФА. Однако хозяева были не согласны с ролью статистов и оказали динамовцам мощное сопротивление. Решающей, в который уже раз в матчах «Динамо», стала третья четверть. Однако на этот раз десятиминутку выиграли «бело-голубые». Стоит отметить, что «Динамо» взяло в Грецию всего десять игроков, причем четверо из них практически не появлялись на площадке. Таким образом, «Динамо» одержало уже седьмую победу в группе «D» Евролиги ФИФА.

### Удачная гонка

На Кубке Мира по велоспорту вновь смог повторить свой олимпийский успех спортсмен СКА Михаил Игнатьев. Он опять стал первым в гонке по очкам, а в индивидуальной гонке на 4 километра пришел вторым. А в парной гонке с Николаем Трусовым они принесли команде еще и бронзовые медали.

### Область выходит на склон

Этап кубка мира по сноуборду пройдет в Ленинградской области. Никогда до этого международная лыжная федерация (FIS) не проводила соревнования по сноуборду в России на таком высоком уровне. Участие в российском этапе кубка мира подтвердили звезды сноуборда — француз Матье Бозетто, австриец Александр Майер, олимпийский чемпион Филипп Шох. Спортивные соревнования пройдут 7 января 2005 года на базе горнолыжного курорта «Туутари-Парк» в поселке Ретселя Ломоносовского района ЛО.

### Памяти теннисного графа

В начале января 2005 года на кортах теннисного клуба «Глория» пройдет турнир «Мемориал графа М.Н. Сумарокова-Эльстона», посвященный памяти великого русского теннисиста, восьмикратного чемпиона страны, участника Олимпийских игр 1912 года в Стокгольме. Михаил Сумароков — это целая эпоха в русском теннисе, наиболее блистательная страница его истории. Он был одним из первых россиян, кто играл на равных со звездами мирового тенниса и утверждал авторитет отечественного тенниса за рубежом. В рамках турнира состоится презентация новой книги о Сумарокове-Эльстоне «Рыцарь герба и ракетки», написанной историкографом отечественного тенниса Борисом Фоменко. «Мемориал графа М.Н. Сумарокова-Эльстона» проводится при поддержке федерации тенниса России и федерации тенниса Санкт-Петербурга.

### Штандарт набирает команду

Знаменитый фрегат «Штандарт» вновь набирает команду для плавания, которое состоится летом 2005 года. По словам капитана «Штандарта» Владимира Мартуса, в будущем году путешествие будет не менее интересным, чем в этом, с заходом в порты десяти европейских стран.



197349, СПб, Автобусная ул., 5  
Тел. 302-3848, факс 302-3242  
www.um-2.ru



Уходящий 2004 год для строителей — сложный и проблемный, однако и он принес свои положительные результаты. Много красивых современных домов были построены в этом году, а это значит, что многие петербуржцы получили возможность встретить 2005 год в новых комфортабельных квартирах.

*Дорогие строители!*

*ЗАО «Управление механизации №2» поздравляет вас с наступающим Новым годом и желает крепкого здоровья и благополучия, реализации смелых идей и достижения наилучших результатов!*

*Пусть в Новом 2005 году исполнятся все мечты, делами сопутствует успех, а в ваших семьях царит любовь и благополучие!*

*Мы рады, что вносим свой вклад в строительство современного Петербурга.*

*Благодарим за доверие к нашей компании, приглашаем к сотрудничеству и заверяем,*

*что всегда будем вашими надежными партнерами.*

От имени и по поручению коллектива  
генеральный директор ЗАО «УМ-2» Ю.В. Егоров



*Счастливого Нового Года и Рождества!*

*Пусть в наступающем году исполнятся Ваши желания, хорошее станет лучше, а лучше - совершенным!*

**КОМПАКТ**  
строительная компания

Лицензия - ГС-2-78-02-27-0-7816043467-005350-1 от 08.05.2003г.

**ЗАО ТРЕСТ-36**

**Друзьям, Коллегам и Партнерам!**

Нелегкий Ваш труд был и будет в почете!  
Сопутствует пусть Вам удача в работе!  
В Новом году - новых планов, везенья,  
И непременно их совершения!

**ЗАО «Трест-36»**

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

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

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

**ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ, ДРУЗЬЯ!**

ПРИМИТЕ НАШИ ИСКРЕННИЕ НАИЛУЧШИЕ ПОЖЕЛАНИЯ  
И ПОЗДРАВЛЕНИЯ С НОВЫМ ГОДОМ!

*Пусть в наступающем году  
Успехи новые придут,  
Во всем сопутствуют удачи,  
И разрешатся все задачи,  
И чтобы этот год грядущий  
Был лучше все ж, чем предыдущий!*

ЖЕЛАЕМ ВАМ ВСЕМ МИРА, ДОБРА, БЛАГОПОЛУЧИЯ,  
УСПЕХОВ В ДЕЛАХ И НАЧИНАНИЯХ!  
ПУСТЬ В ВАШИХ ДОМАХ ЦАРЯТ ТЕПЛО,  
СПОКОЙСТВИЕ И УЮТ!  
ЖЕЛАЕМ, ЧТОБЫ ЭТОТ ГОД ПОДАРИЛ  
ВАМ БОЛЬШЕ УЛЫБОК, ЛЮБВИ И СЧАСТЬЯ!

**С УВАЖЕНИЕМ,  
КОЛЛЕКТИВ ЗАО «РУССКАЯ СКАКА»**

# ТД "ЭВЕРЕСТ"

НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР



- ИНЕРТНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ С ДОСТАВКОЙ НА ОБЪЕКТ
- АРЕНДА АВТОТРАНСПОРТА КРУГЛОСУТОЧНО
- ВЫВОЗ ГРУНТА И СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА

Желаем вам в наступающем 2005 году стабильности и процветания бизнеса, реализации новых идей и перспективных проектов. Пусть работа всегда приносит радость, а в семье царит благополучие. Здоровья, счастья, удачи!

Мы благодарим всех наших партнеров за сотрудничество.

198216, СПб, Ленинский пр., д. 140, оф. 307-308  
Тел.: (812) 372-1113, 372-1093, 376-9267, 376-9060,  
everest\_spb@hotmail.ru



# ГОРЕЛОВО

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

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

## ГЕНПОДРЯД НУЛЕВОЙ ЦИКЛ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

Коллектив ООО "Горелово ЛТД" искренне поздравляет коллег и партнеров по строительному бизнесу, своих друзей с наступающим 2005 годом!

Новый год - самый красивый, веселый и любимый праздник, который пробуждает в душе каждого человека детское ожидание чуда, претворения в жизнь самой заветной мечты. Под бой курантов мы все - и взрослые, и дети - загадываем желание и верим, что задуманное обязательно сбудется.

Мы желаем всем строителям города этого чуда. Пусть исполнятся ваши самые смелые планы и начинания, пусть в вашем доме всегда звучит смех, играет веселая музыка и ярко горит свет в окнах. Пусть праздник согреет теплом ваш дом и ваше сердце, и эти праздничные дни будут только началом прекрасного Нового года, который подарит вам удачу в бизнесе, отличное здоровье и личное счастье.

С Новым годом!

Сотрудники ООО "Горелово ЛТД"




# ООО «Независимая Оценка»

Россия, 194044, СПб., ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 350

## ОЦЕНКА:

- недвижимости, в том числе земельных участков, объектов незавершенного строительства;
- оборудования и транспортных средств;
- бизнеса (пакетов акций) предприятий;
- составление бизнес-планов, оценка эффективности инвестиционных проектов;
- интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

Лиц. №007027 от 11.08.03г. Минимущества России

E-mail: ceno@mail.ru тел.: 303-86-90, 335-11-59

# Буронабивные СВАИ

- Проектирование зданий и сооружений
- Фундаменты из буронабивных свай при новом строительстве, капитальном ремонте и реконструкции
- Отрывка котлованов
- Бурение скважин и монтаж насосов для водоснабжения дачных поселков, коттеджей и т.д.
- Инженерные изыскания для строительства

ООО «Основа»  
Тел. 314-9550 Тел./факс 117-7302  
www.osnovald.sp.ru E-mail: osnova@mail.wplus.net  
Лиц. №ФС-2-781-02-27-0-7825357163-002922-1 от 12.08.03 Госстрой РФ




# БИОЭКОЛОГИЯ

## СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

● АРЕНДА ● ПРОДАЖА ● ДОСТАВКА ● ОБСЛУЖИВАНИЕ

Лиц. ГУ Природных ресурсов и охраны окр. среды № 1696-93 от 21.06.2004

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

РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК

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

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

НАМ 7 ЛЕТ

РАБОТАЮТ БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ



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

# ООО «СЕВЗАПОДЪЕМСЕРВИС»

Уважаемые коллеги, друзья!

Поздравляем вас с Новым 2005 годом и Рождеством Христовым!

Пусть 2005 год станет временем больших успехов нашей страны, принесет вам новые достижения, приятные сюрпризы, интересные встречи и открытия, много радостных и счастливых дней.

Провожая минувший год, мы с оптимизмом смотрим в будущее. Желаем вам крепкого здоровья, счастья, радости, благополучия и исполнения желаний вам, вашим родным и близким!

Коллектив ООО «СевЗаППодъемСервис»  
тел. 335-15-11, 335-15-12





**ОПТИМ**  
ул. Седова, 11  
оф. 839,  
т./ф. 332-12-37

Филиал "Фабрики дверей «ОПТИМ»  
в Санкт-Петербурге

**поздравляет**

работников строительного комплекса  
Санкт-Петербурга  
с наступающим 2005 годом!

**Желаем в Новом году**

**ОПТИМ**изма и хорошего настроения!  
(Двери на любой вкус с полным сервисом).



**ОПТИМ**изировать ваши временные затраты  
на поиск хороших дверей  
(более 5 тыс. дверей на складе).



Остановиться на  
**ОПТИМ**альном соотношении цены и качества!  
**Помните! ОПТИМ** - это  
**ОПТИМ**альные условия для строителей!



Мы уверены, что вы откроете для себя  
наши двери, а мы сделаем все возможное,  
чтобы это открытие было приятным,  
а наше сотрудничество - взаимовыгодным!



191167, Санкт-Петербург,  
Невский пр., д. 177  
тел.: (812) 274-28-28

**Друзья, коллеги,  
уважаемые клиенты и поставщики!**

От всей души поздравляем вас  
с Новым годом и Рождеством! Пусть  
наступающий Новый год принесет вам  
процветание, благополучие и успех!  
Светлых вам праздников!

**Будьте счастливы!**



Лицензия ГС-2-78-02-27-0-7806127855-005713-1 от 29.05.03 г. Госстрой РФ

**ГРАНИТ НЕВА**  
ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

- СТРОИТЕЛЬСТВО зданий, сооружений, комплексов
- РЕКОНСТРУКЦИЯ
- Комплексное БЛАГОУСТРОЙСТВО
- ДОБЫЧА облицовочного гранита
- ПРОИЗВОДСТВО строительных материалов из природного камня

**2005**

193171, Санкт-Петербург,  
ул. Седова, д. 57  
e-mail: granit-neva@nm.ru

Телефоны:  
**560-68-72; 380-92-36; 380-92-37**

**Дорогие друзья!**  
Для инвестиционно-строительной компании  
**«ОТДЕЛСТРОЙ»**

уходящий декабрь стал значимым -  
госкомиссия сдан 260-квартирный жилой дом  
"Приморский оазис" на улице Савушкина.  
И сегодня, в канун Нового года,  
мы благодарим наших партнеров  
за совместную работу,  
за их надежность и самоотдачу,  
мы благодарим наших новоселов за их доверие  
и благожелательность и всех поздравляем  
с Новым годом, годом новых задач, надежд и свершений.

Генеральный директор  
**Марк Окунь**

**Уважаемые коллеги, друзья!**

Искренне поздравляем вас и ваших родных  
с наступающими праздниками -  
Новым годом и Рождеством.  
Желаем, чтобы в новом 2005 году  
вам сопутствовала удача и везение,  
чтобы вы были окружены заботой и любовью  
близких людей, чтобы все задуманное вами  
превратилось в реальные позитивные дела,  
а все трудности нашего времени  
по возможности обходили вас стороной.  
Здоровья и всех благ вам и вашим семьям.

С наилучшими пожеланиями,  
коллектив ЗАО "Аском"

**СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

Коллектив компании "Севзапметалл" сердечно поздравляет вас  
с наступающим 2005 годом и Рождеством!

Пусть Новый год принесет в ваш дом  
радость, счастье и стабильность.  
Пусть все проблемы и неприятности  
останутся в старом году,  
а наступающий год подарит  
удачу и исполнение желаний.  
Главное, чтобы вас не покидал  
жизненный оптимизм  
и хорошее настроение.  
Здоровья и благополучия вам,  
вашим родным и близким!

От имени первого в России Института недвижимости  
поздравляю читателей газеты, строителей  
Санкт-Петербурга, слушателей нашего Института  
с наступающим Новым Годом!

**ИН**

Год 2004 стал непростым для рынка  
недвижимости Санкт-Петербурга.  
В новом 2005 году желаем Вам  
больше определенности,  
больше радости и хороших новостей

Новый Год активно мчится  
Ждем, когда хорошее случится  
Поработав славно этот год,  
В Новом больше нас удача ждет

С уважением,  
ректор Института недвижимости  
**Гусев А.В.**

## Дорогие ЛЕНЗНИЭПОВЦЫ!

Совет директоров и администрация ОАО "СПБЗНИиПИ" (ранее ЛЕНЗНИИЭП) поздравляют вас с Новым годом и Рождеством!



В 2004 году вашими стараниями были реализованы интереснейшие проекты: Ледовый дворец на 6 тыс. зрителей в Череповце, микрорайоны на Поклонной горе и на Дальневосточном проспекте, православные храмы в Санкт-Петербурге и Приозерске. Проведена реконструкция жилых домов и гостиниц в сейсмоопасных районах России, осуществлен проект модернизации детского спортивного комплекса "Орленок", возобновлены работы на севере и юге страны.



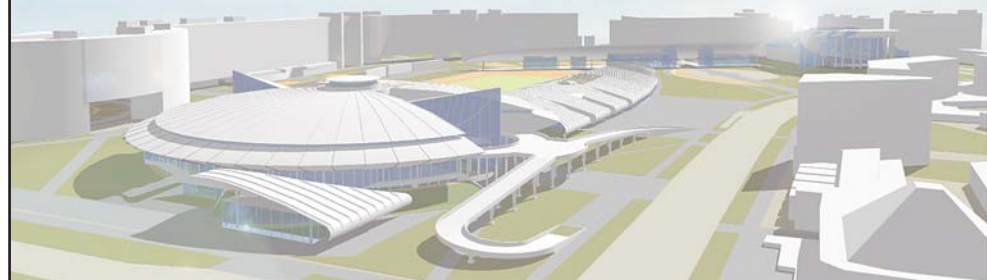
Дорогие коллеги!

Желаем вам выдающихся научных открытий, замечательных архитектурных проектов, надежных конструкторских решений, точных инженерных расчетов, радости, счастья, благополучия и мира в семье и в стране!



Новая техника, новые программы, новая мебель, новая зарплата и много новой интересной работы ждут вас в наступающем 2005 году!

www.lenzniep.spb.ru



# ЗапСтройКомплект: итоги уходящего года

**В конце года принято подводить итоги сделанного и строить планы на будущее. Не стала исключением и компания «ЗапСтройКомплект»**

Традиционно специализируясь на реконструкции, реставрации зданий и отделочных работах, ООО «ЗапСтройКомплект» в этом году продолжало активно работать в выбранных направлениях.

Подходит к завершению второй этап реконструкции жилого дома 67 на Северном проспекте, включающий в себя работы в подвале здания: замена коммуникаций, утепление подвального перекрытия и прочее.

В ближайшее время фирма ООО «ЗапСтройКомплект» начнет работы по реконструкции жилого дома 87 по Витебскому проспекту.

Продолжаются и реставрационные работы: компания участвует в реставрации каре Смольного монастыря. На сегодняшний день выполнен значительный объем работ по реставрации стропильной системы, замене кровельного покрытия. Производятся расчистка фасадов, подготавливаются «тепляки» для работы в зимних условиях. Кроме того, начаты реставрационные работы в Никольском монастыре поселка Старая Ладога. По просьбе настоятеля монастыря отца Варфоломея сейчас восстанавливается келейный корпус, так как приезжающим в монастырь паломникам практически негде остановиться – все здания в полуразрушенном состоянии.

Итак, компания, продолжая движение вперед, активно работает и, конечно, строит планы на будущее, надеясь, что опыт ее высококвалифицированных специалистов будет востребован.

«Пользуясь случаем, – говорит генеральный директор компании ООО «ЗапСтройКомплект» Николай Иванович Иванов, – хочу призвать предпринимателей Санкт-Петербурга оказать спонсорскую помощь в реставрации монастыря».



**ООО «ЗапСтройКомплект»  
Санкт-Петербург,  
ул. Маяковского, д. 15,  
Т./ф. 273-31-73,  
E-mail: zsknick@omnisp.ru**

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7826708329-001712-1  
от 13.12.2003 Госстрой РФ



Для желающих оказать спонсорскую помощь помещаем реквизиты:  
Православная местная религиозная организация «Никольский мужской монастырь с. Старая Ладога»  
В ОСБ № 7915/01112 г. Кировск, р/с 40703810155320107830, к/с 3010181000000000611, БИК 044106611  
Банк получателя: Всеволожское отд. №5542 Сбербанка России г. Всеволожск ИНН 4718012426  
КПП 471801001 Назначение платежа: Пожертвование на общецерковные нужды

СИНТЕЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ

# С НОВЫМ ГОДОМ!

*Наши планы на следующий год  
напрямую связаны с выполнением задач,  
которые ставит перед строителями город.*

*Мы желаем всем специалистам  
инвестиционно-строительного комплекса,  
чтобы надежды и планы осуществились,  
чтобы воплотились в жизнь  
интересные проекты и смелые идеи.*

*Наша компания  
благодарит вас за сотрудничество  
и надеется на дальнейшее взаимодействие.*

*Мы желаем вам в новом году  
здоровья, счастья и удачи,  
благополучия вашим семьям,  
процветания бизнесу.*

**С наилучшими пожеланиями,  
компания "Синтез-Девелопмент"**

## Инженерная начинка – это тоже искусство

Чем отличается пирожок с яблоками от того же кулинарного изделия с мясом? Даже не повар скажет, что не тестом, а начинкой. Вкус пирожка зависит от того, что положишь внутрь.

Застройщикам хорошо известно, что современная «начинка» строящегося дома – это серьезная инженерная система теплоснабжения, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, дымоудаления, питьевого и противопожарного водопровода здания. Эти системы и сооружения должны соответствовать требованиям пожарных и санитарно-гигиенических норм и требованиям многочисленных инспекций. А при эксплуатации они требуют постоянного технического обслуживания. Специалисты по противопожарной безопасности говорят, что практически во всех высотных домах постройки 80-х годов прошлого века смонтированные тогда автоматические системы обнаружения пожара сейчас пришли в неисправное состояние. При условии обслуживания они дожили бы до наших дней.

Подрядчика на выполнение работ по «начинке» на петербургском рынке найти несложно, но, как считают некоторые руководители строительных компаний, не всегда их услуги соответствуют оптимальному соотношению цены и качества.

В компании «СВИВ», выполняющей работы по внутренним инженерным сетям в комплексе, во главу угла ставят интересы заказчика. В компании считают, что предложение комплексного решения такой задачи – это не просто возможность выбора из большого ассортимента услуг или нескольких ценовых вариантов. Комплексно решить проблему – значит предложить оптимальную технологию ее решения. Компьютерные расчеты с целью минимизации затрат заказчика, информационное обеспечение проектировщиков и строителей по подбору оборудования для каждого объекта, уникальные технические решения специалистов-технологов – все это направлено на то, чтобы в результате заказчик получил оптимальный вариант проекта инженерного обеспечения.

В компании «СВИВ» постоянно ищут современные технологические решения, отталкиваясь от возможностей объекта в настоящий момент времени. Опыт и высокий уровень профессиональной подготовки инженерно-технического состава позволяют компании самостоятельно выполнять все виды работ – от проекта до монтажа и наладки оборудования с последующим техническим и сервисным обслуживанием. Компания выполняет работы по гарантийному и послегарантийному обслуживанию инженерных систем.

Среди партнеров компании такие известные имена, как ООО «БАЛТПРОМСТРОЙ», ООО «СБС», ООО «ЮНИКОСМЕТИК», ЗАО «РУССКАЯ СКАЗКА», ОАО «Ливенский Завод Противопожарного Машиностроения», ЗАО «ТП «КОРПУС».

**Компания оказывает услуги по:**

- проектированию, монтажу, ремонту, наладке и обслуживанию технических средств и систем противопожарной защиты зданий и сооружений;
- проведению огнезащиты материалов, изделий и конструкций;
- испытанию пожарных лестниц, ограждений крыши и эвакуационных лестниц;
- поставке и установке противопожарных дверей, ворот;
- поставке пожарно-технической продукции;
- проектированию зданий и сооружений I и II уровня ответственности;
- проектированию и монтажу внутренних инженерных систем;
- обучению всех категорий персонала в области пожарной безопасности.

Компания «СВИВ» поздравляет строителей с наступающим Новым годом! СВИВ: «Строительным компаниям – Внутренних Успехов И Внешних Поступлений!»



**Общество с ограниченной ответственностью «СВИВ» 195196, Санкт-Петербург, ул. Стахановцев, д.4, офис 510, офисный центр «ДЕСОН-ЛАДОГА», телефон/факс: 324-16-66, 445-11-11 (доб. 2- 510), e-mail: ooo-sviv@list.ru**

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7806132478-003475-1 от 19 декабря 2003 года Госстрой РФ  
Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7806132478-003433-1 от 1 декабря 2003 года Госстрой РФ  
Лиц. № 1/06709 от 30 марта 2004 года ГУПИС МЧС РФ

Инвестиционно-строительная группа компаний  
**«Акватерн»**



Коллектив компаний «Акватерн» поздравляет всех представителей инвестиционно-строительного комплекса с наступающим Новым годом!

Пусть этот домашний праздник принесет вам и вашим семьям волшебные мгновения счастья и радости, а ваша жизнь в будущем году будет такой же светлой, шипучей и игривой, как новогоднее шампанское. Мы желаем вам любви и удачи, вдохновения и чудесных открытий, добрых начинаний и дерзких планов!

С Новым годом!

Генеральный директор  
Сергей Владимирович Леонтенко

Отдел продаж «ДомСтрой21»:  
П.С. Большой пр., 100  
тел.: 335-19-69, 335-19-61, 974-52-54  
info@domstroy21.ru, www.domstroy21.ru

Адрес: Санкт-Петербург,  
ул. Красносельская, 14  
тел.: 380-76-13, 380-76-14, 235-69-83  
e-mail: akvatern@mail.wplus.net


Лицензия № ГС-2-47-01-22-0-7816198118-001567-1 от 17.05.02 г. ГОССТРОЙ РФ

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Группа компаний «Развитие» поздравляет Вас с наступающим Новым годом и Рождеством!

Надеемся, что уходящий год оставит только приятные воспоминания. Пусть 2005 год будет для Вас годом успешных проектов и финансового процветания. Наша группа будет рада содействовать Вашему успеху в сфере строительного бизнеса в качестве генерального подрядчика, менеджера проекта или девелопера.

В новом году мы желаем нашим клиентам, партнерам и коллегам здоровья и благополучия.



Группа компаний «Развитие»  
СОДЕЙСТВУЕМ УСПЕХУ

+7 (812) 274 66 01  
info@razvitye.ru

Лиц. ФАС и ЖСК № ГС-2-781-02-27-0-7841013138-00588-1 от 07.07.04



**ЗАО «Дом Мод Плюс»**

Коллектив ЗАО «Дом Мод Плюс» поздравляет петербуржцев и гостей Северной столицы с Новым 2005-м годом!

Пусть во всех делах вам всегда сопутствует удача! Желаем вам творческих побед, приятных знакомств, мудрых сотрудников и новых открытий! Пусть бизнес ваш процветает, а в доме вашем царит уют, спокойствие, мир и счастье! Доброго смеха, красоты, здоровья, любви и благополучия во всем!

С наилучшими пожеланиями

**ООО «ВИЛ-Т»**

Предлагаем свои услуги по:

- реконструкции, строительству, проектированию административных и производственных зданий;
- ремонту и отделке жилых и офисных помещений;
- малоэтажному коттеджному строительству «под ключ»

196128, Санкт-Петербург,  
Благодатная ул., 6,  
тел. 389-20-85,  
тел./факс 389-20-84

Лиц. N ГС-2-78-02-22-0-7805253656-003379-1 от 17.10.02 г. Госстрой РФ

Счастья в Новом году!



**ZURICH**

Дорогие друзья!  
Поздравляем вас с Новым годом!

Пусть 2005 год станет для вас интересным, плодотворным и удачным. Пусть получится то, что не удалось сделать в этом году, хорошее повторится, а плохое останется в прошлом.

Коллектив компании «Цюрих-Русь» желает всем работникам строительного комплекса здоровья, счастья, удачи! Мы рады сотрудничать с вами, и надеемся, что в следующем году наша совместная работа будет еще эффективнее.



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

Лиц. №4120 Д Минфин РФ от 02.04.2004

Серия консультационно-справочных изданий

# С Новым годом!

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
**«ЕДИНОЕ ПРОСТРАНСТВО. БИЗНЕС. ВЛАСТЬ. ОБЩЕСТВО»**

ПОЗДРАВЛЯЕТ ПАРТНЕРОВ ПРОЕКТА  
И ЖЕЛАЕТ ДАЛЬНЕЙШИХ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УСПЕХОВ

ИНИЦИАТОРЫ ПРОЕКТА:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНИЦИАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: **Строительный**

Приз Экспертов

2005  
ЗНАК ОБЩЕСТВЕННОГО ПРИЗНАНИЯ

**ПРИГЛАШАЕМ К УЧАСТИЮ В ПРОЕКТЕ «ЕДИНОЕ ПРОСТРАНСТВО. БИЗНЕС. ВЛАСТЬ. ОБЩЕСТВО»**  
 Подробная информация: 191002, Санкт-Петербург, Разъезжая ул., 5, оф. 241, тел./факс (812)164-9524, 112-4269, e-mail: info@e-pro.ru и на сайте www.e-pro.ru

**СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ**

**Уважаемые коллеги!**

Сердечно поздравляем вас с рождественскими и новогодними праздниками. Пусть в Новом году все ваши проекты будут доведены до совершенства и исполнятся все ваши пожелания. Успехов, счастья, благополучия вам и вашим близким.

Компания "Строймеханизация"

## Уважаемые коллеги!

Коллектив строительной компании "Уни-Стрим" поздравляет вас с Новым годом и Рождеством! В новогоднюю ночь принято загадывать желания: так пусть для вас не будет несбыточных желаний, ведь даже самые дерзкие и смелые наши мечты могут воплощаться в жизнь, если очень захотеть этого и прикладывать все усилия для достижения цели. От себя мы желаем вам крепкого здоровья, благополучия и удачи. Всего вам доброго!

Генеральный директор  
строительной компании "Уни-Стрим"  
Наталья Шаркова

Санкт-Петербург,  
Б. Казачий пер., д. 4  
[www.uni-stream.com](http://www.uni-stream.com)

**312-2201**  
**315-6427**

Лиц. №ФС-2-781-02-27-0-7826175670-003375-1 от 01.12.03 Госстрой РФ

### Металлические изделия:

- закладные сварные фермы металлические 32200 руб. за тонну
- козырьки 3900 руб. за тонну
- ворота и заборы 33900 руб. за тонну
- ограждения лестничные и балконные 35600 руб. за тонну
- монтаж металлоконструкций 29700 руб. за тонну
- 15300 руб. за тонну

**тел./факс:**  
**(812) 598-86-88, 598-51-32**

### Уважаемые коллеги, друзья!

Подходит к концу еще один год. Его итоги еще не подведены, но уже сейчас можно сказать – сделано многое. Наш город стараниями тысяч и тысяч строителей, дорожников, работников индустрии строительных материалов стал лучше, краше, удобнее и комфортнее для жизни. Петербуржцы по достоинству оценивают наш общий труд, но, в то же время, требуют от нас большего. В будущем году нам придется нелегко, однако нет сомнений, что в новом году всем предприятиям инвестиционно-строительного комплекса удастся сохранить набранные темпы.

В канун Нового года и Рождества примите самые сердечные поздравления и пожелания успехов, благополучия, счастья и процветания вам и вашим близким.

От коллектива Парнасского завода металлоконструкций

Лиц. №ФС-2-781-02-02-27-0-7804150954-001996-1 от 27.03.03 г.

## В Приморском районе на проспекте Испытателей дом 29

ООО «САРК» начинает реконструкцию торгового комплекса и приглашает инвесторов принять участие в долевом строительстве.

# Тел. 303-13-47

Продаются торговые площади от 150 кв. метров.

**Дорогие друзья, коллеги!**

В канун нашего самого любимого праздника хочется от души пожелать благополучия, спокойствия, согласия и мира! Пусть каждый день наступающего года дарит новые встречи и знакомства, новые перспективы, а рядом всегда будут надежные друзья, коллеги и близкие.

**С Новым годом!**

С наилучшими пожеланиями,  
коллектив ЗАО «Метробетон»

**МЕТРОБЕТОН**  
Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., 17  
Телефон: 320-42-14,  
e-mail: office@metrobeton.ru, www.metrobeton.ru



Лицензия № ГС-2-78-02-21-0-7903033447-003140-1 от 26.09.02 г. Геленджик, РФ

**Дорогие наши коллеги, клиенты, партнеры!**

**От всей души поздравляем вас с Новым 2005 годом!**

Пусть все задуманное вами обязательно свершится!  
Желаем вам завидного успеха в бизнесе, творческого роста, умных и доброжелательных коллег, надежных партнеров и новых интересных встреч!  
Пусть счастье поселится в ваших домах навсегда!  
Здоровья вам и вашим детям, любви, мира и благополучия!

**С наилучшими пожеланиями, компания "АК-строй"**



**С Новым 2005 годом!**

**Дорогие коллеги, партнеры, друзья!**

Примите искренние поздравления с Новым годом и Рождеством!  
Желаем приятных сюрпризов, добрых встреч, удачи и хорошего настроения!  
Пусть в Новом году Вас посетят свежие идеи, откроются новые возможности, а желания воплотятся в реальность.

**Успехов и процветания в Новом году!**

**"СОДРУЖЕСТВО"**  
ЗАКАЗЧИК  
ИНВЕТОР  
ПРОЕКТИРОВЩИК  
ПОДРЯДЧИК

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



**экологическая лужба двух столиц**

**Дорогие друзья!**

От лица коллектива ООО "Компания ЭкоСан" от всей души поздравляю вас и ваших близких, коллег с наступающим Новым годом и светлым праздником Рождества! Прошедший год был непростым для большинства из нас, но несмотря на это он прошел в плодотворной работе и принес положительные результаты.

Мы выражаем всем партнерам по бизнесу благодарность за сотрудничество, желаем новых интересных проектов и побед в предстоящем году. Пусть все желания, загаданные под бой курантов, обязательно сбудутся, и наступающий Новый 2005 год принесет всем успех, радость и дальнейшее процветание!

Генеральный директор Э.А. Баталов



**ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МИНИМАКС**

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

Член Союза строительных компаний «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

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

Товар сертифицирован.

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 11 лет успешной работы, 3000 постоянных клиентов. «МИНИМАКС» - это уникальные связи с производителями, широкий ассортимент продукции и доступные цены.

Розничная сеть «Электрик» в Санкт-Петербурге.  
Дилеры по России: Петрозаводск, Мурманск, Новгород, Сыктывкар, Псков, Котлас, Самара и Челябинск.

С.-Петербург, Лиговский пр., 260  
многоканальный телефон (812) 321-66-21  
тел.: (812) 387-37-44, 387-42-72, 387-33-74,  
(812) 387-37-22, 388-25-00, 387-45-05  
факс: (812) 387-35-03  
E-mail: minimaks@minimaks.ru  
Http://www.minimaks.ru



**ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ**



# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТЪ

## НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

ЗАО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТЪ» ВЫСТАВЛЯЕТ НА ПРОДАЖУ ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ № 34 НА 7 ЛИНИИ В.О. И ЖИЛУЮ ЧАСТЬ В ДОМЕ № 36 - В РЕКОНСТРУИРОВАННОМ ЗДАНИИ 19-ВЕКА.



7-АЯ ЛИНИЯ В.О. ДОМ № 36

ДОМ РАСПОЛОЖЕН В ПРЕСТИЖНОМ, ИСТОРИЧЕСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА И НАХОДИТСЯ В 5 МИНУТАХ ХОДЬБЫ ОТ СТАНЦИИ МЕТРО «ВАСИЛЕОСТРОВСКАЯ». 3 КВАРТИРЫ В ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕМ 4-ЭТАЖНОМ ЗДАНИИ НА 2, 3, 4 (МАНСАРДНОМ) ЭТАЖАХ. КАЖДАЯ КВАРТИРА ЗАНИМАЕТ ОТДЕЛЬНЫЙ ЭТАЖ И ВЫХОДИТ ОКНАМИ НА 7-УЮ ЛИНИЮ, ПРИЗНАННУЮ В 2001 ГОДУ САМОЙ КРАСИВОЙ ПЕШЕХОДНОЙ УЛИЦЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. К КВАРТИРАМ ВЕДЁТ ОТДЕЛЬНАЯ ПРОСТОРНАЯ, СВЕТАЯ ЛЕСТНИЦА С ВХОДОМ СО СТОРОНЫ ТИХОГО ДВОРИКА. У ЗДАНИЯ СОХРАНЁН ИСТОРИЧЕСКИЙ ФАСАД 19-ВЕКА ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА:

В ПЕРВОЙ ЧЕТВЕРТИ XIX ВЕКА РЯДОМ С ДЕРЕВЯННЫМ ОСОБНЯКОМ В СТИЛЕ КЛАССИЦИЗМА ВОЗВЕЛИ ТРЕХЭТАЖНЫЙ КАМЕННЫЙ ДОМ. В 1830-Х ГОДАХ ЗДАНИЕ АРЕНДОВАЛО ОБЩЕСТВО ПООШРЕНИЯ ХУДОЖЕСТВ. В 1870-1875 ГОДАХ КВАРТИРУ В ДВОРОВОМ ФЛИГЕЛЕ СНИМАЛ ВЫДАЮЩИЙСЯ ХУДОЖНИК Н.Н. ГЕ. НА «ЧЕТВЕРГАХ» КОТОРОГО БЫВАЛИ И.С. ТУРГЕНЕВ, М.Е. САЛТЫКОВ-ШЕДРИН, Н.А. НЕКРАСОВ, И.Е. РЕПИН, Н.И. КОСТОМАРОВ, А.Н. ПЫПИН, И.Н. КРАМСКОЙ. В 1830-1850-Х ГОДАХ ЭТИМ ДОМОМ ВЛАДЕЛА СЕМЬЯ ПОДПОЛКОВНИКА КОСТЮРИНА, А С 1870-Х И ДО РЕВОЛЮЦИИ ДОМ ПРИНАДЛЕЖАЛ БАРОНАМ ВАН-ДЕР ХОВЕНАМ.



7-АЯ ЛИНИЯ В.О. ДОМ № 34

ЗДАНИЕ СОЧЕТАЕТ В СЕБЕ СОВРЕМЕННУЮ ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ И АРХИТЕКТУРНУЮ ТРАДИЦИОННОСТЬ И НЕ НАРУШАЕТ ГАРМОНИИ СТАРЫХ КВАРТАЛОВ. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВХОД ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ТЕРРАСУ, ВЫМОЩЕННУЮ КАМНЕМ. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ОТДЕЛОЧНОГО МАТЕРИАЛА ГРАНИТНОЙ КРОШКИ, РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ШТУКАТУРКИ, ВВЕДЕНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ДЕКОРА, ВИТРАЖНОГО ОСТЕКЛЕНИЯ ВЕРАНД, РАЗНООБРАЗИЕ ТЕРРАС И БАЛКОНОВ, ПОДСВЕТКА ФАСАДОВ, ДЕЛАЮТ ДОМ НЕПОВТОРИМЫМ ОБРАЗЦОМ АРХИТЕКТУРНОГО МАСТЕРСТВА. В ДОМЕ ВОСЕМЬ ЭТАЖЕЙ. ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ БЫЛИ ИСПОЛЬЗОВАНЫ НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ. СОВРЕМЕННЫЕ СТЕКИОПАКЕТЫ СОХРАНЯЮТ ТЕПЛО, ОНИ УСТАНОВЛЕНЫ НЕ ТОЛЬКО В КВАРТИРАХ, НО И НА ЛЕСТНИЧНЫХ ПЛОЩАДКАХ. НА ЦОКОЛЬНОМ ЭТАЖЕ РАЗМЕЩАЕТСЯ АВТОМОБИЛЬНАЯ СТОЯНКА И ЧТОБЫ ДОЙТИ ДО МАШИНЫ, НЕ НУЖНО БУДЕТ ВЫХОДИТЬ НА УЛИЦУ: ВСЕ ПАРАДНЫЕ ИМЕЮТ ВНУТРЕННИЙ ВЫХОД НА ПАРКОВКУ.

ДОМ НА ВАСИЛЬЕВСКОМ - ОСТРОВОК БЕЗОПАСНОСТИ И БЛАГОПОЛУЧИЯ. ОН ОКРУЖЕН ТРЕМЯ ДВОРАМИ, ТЕРРИТОРИЯ ЗАКРЫТА И ОХРАНЯЕТСЯ СПЕЦИАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ. НОВЫЙ ДОМ НА АНДРЕЕВСКОМ БУЛЬВАРЕ НЕ ТОЛЬКО СТАЛ ОРГАНИЧНОЙ ЧАСТЬЮ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА, НО И ПРИНЕСЕТ РАДОСТЬ, ТЕПЛО И УЮТ ТЕМ, КТО БУДЕТ В НЕМ ЖИТЬ.

195271, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПР. Д.62, КОРП. 4, ЧАСЫ РАБОТЫ: 08.00-20.00, СУББОТА 11.00-17.00

ТЕЛ. (812) 331-2000, 331-2050

WWW.STROYTREST.SPB.RU, E-MAIL: MAIL@STROYTREST.SPB.RU

ГРАФИК РАБОТЫ В ЯНВАРЕ: 01, 02, 09, 16, 23, 30 - ВЫХОДНЫЕ ДНИ