

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№ 7 (149) 28 февраля 2005 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

АНОНСЫ

Чиновники «погорячились»



Заявления чиновников федерального уровня о том, что рыночная цена жилья в 2,5 раза превышает реальную, вызвали однозначную реакцию петербургских строителей: все они считают, что власти явно «погорячились».

Стр. 8

Выживут сильнейшие

По оценкам некоторых экспертов, в недалеком будущем количество участников инвестиционно-строительного рынка значительно сократится. «Ряды поредеют» по вступлении в силу закона о дольщиках.

Стр. 9

Чтобы построить – снести



В администрации Невского района считают, что пока развитие этой территории происходит несколько однобоко. Большая часть инвесторов предпочитает строить жилье и значительно реже – коммерческие объекты.

Стр. 14

Романтики больших строек

Большинство строительных компаний Петербурга начали именовать свои дома, начиная с конца прошлого века. Строители выделяют объекты, которые либо особо дороги компании, либо дорогие по цене.

Стр. 17

Чем дальше – тем страшнее



Пакет правительственных законов, призванных урегулировать различные аспекты жилищной сферы и рынка недвижимости вызывает все больше критических оценок со стороны экспертов. Впрочем, ничего другого ожидать и не следовало. Ведь сами разработчики этих законов в лице правительственных чиновников и ряда депутатов с самого начала говорили, что «главное – принять», а все недоработки и противоречия будут «подкорректированы» после. Не получилось. Продолжение на стр. 2



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

тел.: 319-90-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ
ОПТИМА
ОСОБЕННЫЕ КВАРТИРЫ

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-008020-2 ФАС и ЖЖХ от 21.06.2004

325-91-91

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804005544-003224-1 от 30.09.2003

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**

уникальные
условия продаж

331 20 00
www.stroytrest.spb.ru

Старый
ГОРОД

КАРС

тел./факс 327-72-83
www.oldcity.spb.ru

Лиц. Госстроя РФ ГС-2-781-02-27-0-7801007566-003267-1 от 14.10.03

РАДОНИС
группа компаний

т./ф. (812) 232 5828

- СОПРОВОЖДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ,
- ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
- СОГЛАСОВАНИЯ,
- СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА,
- СОКРАЩЕНИЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ

Лиц. Госстроя РФ ГС-2-78-02-21-0-7803033447-003140-1 от 26.09.02

метробетон
www.metrobeton.ru

- ★ бетоны
- ★ растворы
- ★ железобетонные изделия
- ★ сухой классифицированный песок
- ★ полистиролбетон
- ★ тротуарный камень
- ★ сухие строительные смеси
- ★ деревянные двери и окна

Тел. (812) 320-4214
office@metrobeton.ru

ООО «ИНЖЕНЕРНЫЙ ЦЕНТР КАМЕННОГО ЛИТЬЯ»

Обустройство полов плиткой из каменного литья

Каменное литье – это изделия из искусственного камня, по своему составу и свойствам близкого к природным горным породам типа базальта, диабаз, гранита.

Плитки из каменного литья высоко-эффективны для обустройства полов на объектах, где требуются высокая прочность, водонепроницаемость, морозостойкость, стойкость к абразивному, химическому, термическому, биологическому, радиационному, атмосферному и другим агрессивным воздействиям среды.

Срок службы в 5–10 раз больше, чем у изделий из традиционных материалов.

Производится прямоугольная плитка с размерами сторон от 120 мм до 300 мм и толщиной от 20 мм до 60 мм. Производится фигурная плитка с учетом требований заказчика.

Исходная цена – 12000–14000 рублей за тонну без учета НДС. Стоимость 1 кв. метра рассчитывается в зависимости от толщины плитки.

Экономический эффект применения плитки из каменного литья обеспечивается за счет большой длительности эксплуатации, уменьшения количества плановых и аварийных ремонтов.

Обеспечиваем:

- поставку плитки из числа освоенных в серийном производстве образцов;
- освоение в производстве и поставку плитки новых типоразмеров и конфигурации.

Контактная информация

192102, Санкт-Петербург, а/я 3, ООО «Инженерный центр каменного литья».
Тел./факс: (812) 176-27-01, факс: (812) 326-65-72.
E-mail: evseev@shlakolit.spb.ru.

НАШЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОСНОВАНО 1986 ГОДУ!



Чем дальше – тем страшнее

«Текст этого закона абсолютно не соответствует его проекту. Предлагаются совершенно другие вещи», – удивляется генеральный директор ФСК САС Валерий Солдатов, принимавший участие в разработке проекта закона. Он считает, что подобная «блокада» первичного рынка может привести к резкому росту цен на «вторичке», что сделает жилье абсолютно недоступным для большинства населения. Также это может привести и к снижению темпов строительства на первичном рынке. «А программа государственных жилищных сертификатов теперь находится на грани обвала, так как большая часть их обладателей стремится приобрести жилье на первичном рынке именно через ЖСК», – говорит Солдатов.

ИПОТЕКА НИКОМУ НЕ ИНТЕРЕСНА

Что касается ипотеки, то эксперты рынка недвижимости единодушны в том, что в ближайшие годы она реально не заработает. «Этого не произойдет до тех пор, пока банковские проценты не станут приемлемыми для населения», – говорит гендиректор АН «Невский Простор» Александр Гиновкер.

Фото: Павел Штепан, президент Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга, считает, что «жилищные» законы тормозят увеличение объемов жилищного строительства

Директор АН «Легион-Недвижимость» Максим Чернов признает, что оптимистичные прогнозы ряда риэлтеров, вызванные повышением интереса населения к ипотеке в прошлом году, не оправдались. «Да, в 2004 году был всплеск звонков по ипотеке. Людей «вдохновили» заявления государственных чиновников о разработке законов, способных сделать жилье «доступным». Но в этом году число подобных обращений к риэлтерам резко сократилось», – говорит г-н Чернов. Он полагает, что новые законы не делают ипотеку интересной и для банков. «Банкиры просто не понимают, зачем им это нужно», – считает риэлтер.

Любопытно, что пессимизм по поводу ближайших перспектив ипотеки выражают и в Росстрое. Так, согласно статистике, озвученной на одном из последних совещаний по жилищным вопросам, состоявшихся в Госдуме, за последние четыре года по ипотечной схеме в целом по России было приобретено лишь 6,5 процентов квартир. Еще около 3 процентов приходится на накопительные схемы. Большая же часть жилья (75 процентов) приобретено через долевое участие.

Эксперты Росстроя в своем долгосрочном прогнозе делают вывод о том, что наиболее реально приобрести недорогое жилье можно будет исключительно через накопительные схемы, но никак не через банковскую ипотеку. Правда, как теперь становится ясным, новый закон «О ЖСК» резко ограничивает возможности населения участвовать в этом процессе и даже может стимулировать рост цен на вторичном рынке.

УЖЕ НЕ БУДЕТ?

Впрочем, не все участники рынка недвижимости настроены столь пессимистично. Так, заместитель

директора Городского жилищного агентства (ГЖА) Валерий Старостенко считает, что закон «О долевом строительстве» (на пересмотре которого настаивают многие строители, риэлторы и депутаты) является «шагом вперед» в деле защиты интересов потребителя. Он говорит, что с его введением 1 апреля, этот день для строителей «уж точно перестанет быть смешным».

Г-н Старостенко считает, что новый закон ставит застройщика в такие жесткие рамки, что дольщик может быть уверен «на все сто», что государство защитит его от недобросовестных фирм. Важным моментом он считает положение о том, что застройщик несет ответственность за качество построенного им дома в течение пяти лет после его сдачи в эксплуатацию. «Этот закон – яркий пример того, как на федеральном уровне можно защищать права наших граждан», – говорит Валерий Старостенко.

Но мнение замдиректора ГЖА – одинокий голос вопиющего оптимиста в безбрежной пустыне неведения и критики «жилищных» законов. Общее впечатление от них «опозиции» суммирует Александр Гиновкер. «Ясно одно: потребителю от этих законов легче не стало. С долевым строительством много неясного, кооперативное движение под угрозой, ипотека по-прежнему неприемлема для большинства», – «загибает пальцы» г-н Гиновкер.

Многие другие законодательные инициативы в этой сфере также не породили ничего, кроме новых проблем, считает он. В качестве примера он называет реформу системы госрегистрации прав на недвижимость, которая привела к увеличению сроков регистрации и вызвала панику среди желающих оформить сделки. А долгожданная отмена обязательного согласования сделки (если в семье имеется несовершеннолетний ребенок) с государственными органами опеки, вообще обернулась курьезом. Соответствующее положение было внесено в Гражданский кодекс, а вот в Семейный кодекс его внести «забыли». В итоге без согласия органов опеки такие сделки с недвижимостью по-прежнему невозможно зарегистрировать.

Суммируя все высказанные здесь мнения, можно прийти к выводу о том, что большинство основополагающих законов из «жилищного» пакета изначально оказались плохо проработаны, и не решают декларируемых при их разработке задач. Ввод их в действие без учета мнения всех участников рынка – от строителей и риэлтеров до представителей тех же жилищных кооперативов – способен не только дестабилизировать рынок, но и породить социальную напряженность.

Все же рассуждения правительственных чиновников о том, что с принятием пакета этих законов, жилье станет более доступным для рядового гражданина, на деле оказались чистой воды популизмом. И этот год, похоже, станет очень непростым для рынка недвижимости. Ведь теперь его реалии будут определяться не только соотношением спроса и предложения, но и попытками госорганов применить на практике сотни положений новых законов, зачастую абсолютно не адаптированных к действительности. Так что лучше действительно не стало. Не было бы хуже.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

Недочетов оказалось слишком много, и они столь серьезны, что введение целой серии законов, видимо, придется отсрочить. В противном случае они не просто не будут работать, но и внесут полный хаос на рынок недвижимости.

Президент Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга Павел Штепан убежден, что «жилищные» законы не только не стимулируют, но, напротив, тормозят увеличение объемов строительства. Он считает, что ни о каком наступлении «эры доступного жилья» говорить не приходится, и если срочно не пересмотреть целый ряд новых законов, оно не только не станет доступней для граждан, но, напротив, следует ожидать резкого снижения темпов строительства при одновременном росте цен. Штепан винит во всем непродуманность таких новых законов, как закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» и закон «О жилищно-строительных кооперативах». Их введение, считает он, должно быть отсрочено, а сами они – подвергнуться серьезной переработке.

БЛОКАДА «ПЕРВИЧКИ»

Больше всего г-н Штепана возмущает закон «О ЖСК». И если закон о «долевке» может привести к снижению темпов строительства за счет жестких ограничений и санкций по отношению к строителям, то «кооперативные» новации, на его взгляд, лишают тысячи людей всякой возможности приобрести жилье по доступным схемам. Дело в том, что закон вводит ограничения на приобретение жилья на первичном рынке. Так, только 20 процентов жилья ЖСК может приобрести на «первичке», остальные квартиры должны покупаться на вторичном рынке. Смысл столь странного ограничения понятен мало. Возможно, разработчики закона решили таким образом «обезопасить» членов кооператива от рисков, связанных с покупкой нового жилья? Но вся проблема в том, что члены крупнейших российских ЖСК ориентируются именно на приобретение квартир на первичном рынке. Так, в Башкирии, являющейся сегодня лидером жилищно-кооперативного движения, к этому стремятся 90 процентов членов местных ЖСК, а в кооперативе «Строй и Живи» – 80 процентов. И теперь система ЖСК попросту может рухнуть, так как перестанет удовлетворять запросы населения.

ЦИТАТА НОМЕРА



ВАЛЕНТИНА МАТВИЕНКО,
ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

У меня есть популистское, но действенное решение...

Стр. 20

ЦИФРА НОМЕРА

80

млн кв. метров жилья

будет вводиться в строй ежегодно к 2010 году

Стр. 8

ОПРОС НОМЕРА

Что, по Вашему мнению, делать с ветхим жильем?

Дмитрий Заренков, генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»:

– Сносить и строить на их месте новые жилые комплексы. Любые попытки так называемой санации лишь на некоторое время продлят срок жизни ветхих домов, но лет через 10–15 они снова будут нуждаться в спасении. Мы готовы полностью произвести работы по расселению и реконструкции кварталов с аварийными «хрущевками», если город возьмет на себя часть затрат.

Михаил Бимон, директор департамента маркетинга Центра развития проектов корпорации «Петербургская Недвижимость»:

– Проблема ветхого жилья в центре Петербурга не может быть решена без административного ресурса и бюджетного финансирования. Надеяться на частных инвесторов в масштабной (квартальной) реконструкции не приходится, так как такие проекты в большинстве случаев могут быть только убыточными.

Ольга Звягинцева, финансовый директор ИПГ «Источник»:

– Ветхое жилье – это одна из характеристик Петербурга. Однако на фоне проблем с участками важно понимать, что у строителей понятие «ветхости» может не совпадать с действительностью. Это очень важно регулировать. Кроме этого, необходимо изыскивать дополнительные возможности для поиска ветхих зданий, их реконструкции или сноса и последующего строительства.



Эталон-ЛенСпецСМУ

Строительный холдинг ПРИОБРЕТЕТ

- имущественные комплексы предприятий, пригодных для реализации проектов жилищного строительства
- объекты незавершенного строительства в собственности или на инвестиционных условиях
- право на строительство или реконструкцию жилых домов
- компании с ПП на строительство
- земельные участки под строительство жилых домов

393-62-00, 380-05-24, 906-96-02

СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ М-ИНДУСТРИЯ
ПРИОБРЕТЕТ

- Земельные участки под строительство жилой и коммерческой недвижимости
- Право на строительство или реконструкцию объектов жилой и коммерческой недвижимости
- Отдельно стоящие здания, имущественные комплексы предприятий, пригодные для строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости

факс: 103-04-94



ip@m-industry.ru



Дом «Северная Жемчужина» (ул. Асафьева, 3)



Дом на Казанской ул., 58



Жилой комплекс «Новая Европа» на пр. Славы

ЮИТ ДОМ – новое качество жизни

Качество жизни, комфортная окружающая среда, здоровье и безопасность людей – предмет постоянной заботы концерна УИТ и «ЮИТ Лентек».

«ЮИТ Лентек» предлагает на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга качественный продукт под торговой маркой ЮИТ ДОМ.

ЮИТ ДОМ – это квартиры в домах, возводимых по современным технологиям, обеспечивающим надежность, качество и удобство для проживания.

По желанию клиентов производится перепланировка квартиры. При этом можно воспользоваться услугами специалистов архитектурного отдела компании. Предоставляются разные виды отделки (получистовая и чистовая), а также услуги по оснащению квартиры дополнительным оборудованием и бытовой техникой.

Торговая марка ЮИТ ДОМ объединяет передовой зарубежный и российский опыт по предоставлению комплексных услуг при покупке квартиры в строящихся домах от момента заключения договора и до последующей эксплуатации жилья. Во-первых, клиенту предлагается несколько схем оплаты покупаемой квартиры с различными периодами рассрочки.

Еще на стадии покупки клиент может заключить договор на последующее обслуживание с ТСЖ. Оказывается юридическая помощь при оформлении всех необходимых документов.

ЮИТ ДОМ совместно с петербургским отделением Международного Московского Банка разработал оригинальную схему кредитования, в которой поруч-



Дом на пр. Ветеранов, 130

ительство ЮИТ ДОМ как застройщика выступает обеспечением по банковскому кредиту для клиента (заемщика) вплоть до момента регистрации права собственности клиента на квартиру. После этого квартира оформляется в залог, и таким образом кредит превращается в ипотечный. Уникальность этой кредитной схемы состоит еще и в том, что условия программы предусматривают одну из самых низких процентных ставок на рынке – от 10,5 процентов годовых в долларах США на срок до 15 лет. ЮИТ ДОМ опирается на большой и успешный опыт концерна УИТ, который оказывает такие услуги в Финляндии.

На стадии покупки клиенту предлагается несколько схем страхования его рисков. Страховую компанию по желанию может выбрать сам клиент. ЮИТ ДОМ оказывает помощь при оформлении всех необходимых документов.

ЮИТ ДОМ – это надежность и качество, гарантированные 16-летним опытом работы на строительном рынке Санкт-Петербурга компании «ЮИТ Лентек» и высоким профессионализмом ее сотрудников.

- Объекты жилищного строительства ЮИТ ДОМ на данный момент:
1. Дом 130 на проспекте Ветеранов уже сдан Государственной приемочной комиссии.
 2. Дом «Северная Жемчужина» на улице Асафьева, 3 – срок сдачи I квартал 2005 г.
 3. Жилой комплекс «Новая Европа» на проспекте Славы между Пражской и Софийской улицами.
 4. Жилой комплекс «Пять звезд» на Среднем проспекте, 89.
 5. Эксклюзивное предложение в центре города – дом 58 на Казанской улице. Всего 40 квартир, все с полной чистовой отделкой.

Подробная информация о ЮИТ ДОМ на сайте www.yitdom.ru



Жилой комплекс «Пять звезд» (Средний пр., 89)

ЮИТ ДОМ

ЗАО «ЮИТ Лентек»
197374 Санкт-Петербург,
Приморский пр., 52
Тел. (812) 103-44-44, 103-35-35

Сердечно поздравляем генерального директора
ЗАО «Четвертый трест»



Виктора Павловича
Макшакова

с Днем рождения!

Виктор Павлович, благодаря Вашей целеустремленности, энергичности, грамотному подходу к решению любых задач, наша компания сделала многое для процветания Санкт-Петербурга. Уверены, что в дальнейшем под Вашим чутким руководством мы добьемся новых высот! Мы искренне ценим Ваше внимание и чуткое отношение к коллективу ЗАО «Четвертый трест».

Пусть Ваша энергия никогда не иссякает, пусть победы будут всегда за Вами, пусть во всем Вам сопутствует удача!

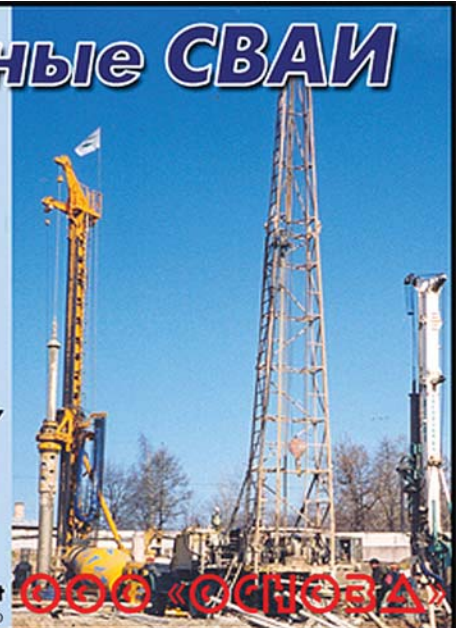
Виктор Павлович, от всей души желаем Вам оптимизма, благополучия, здоровья и счастья!

С искренними пожеланиями,
коллектив ЗАО «Четвертый трест»

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.osnovaltd.sp.ru E-mail: osnova@mail.wplus.net
Лиц. №ГС-2-781-02-27-0-7825357163-002922-1 от 12.08.03 Госстрой РФ



ПРИГЛАШАЕМ инвестора для строительства

АВТОСАЛОНА с автосервисом

в Выборгском районе
(недалеко от м. «Площадь мужества»)
общей площадью 3000 м²

Тел.: 247-83-10, 247-88-20



КАДРЫ

О бедном студенте замолвите слово

Студенческие годы для многих из нас ассоциируются с беззаботным весельем, массой комичных ситуаций и историй, воспоминания о которых заставляют улыбаться даже через многие годы.

К сожалению, тот багаж знаний, а точнее соответствие этих знаний потребностям производства, с которым бывшие студенты приходят устраиваться на работу, зачастую так же вызывает улыбку работодателя. Проблема несоответствия уровня подготовки специалистов профильными учебными заведениями требованиям, предъявляемым к работнику реалиями рынка, существует сегодня во всех отраслях, в том числе и в строительной.

Свой вариант поддержки программы подготовки специалистов высказала компания «ЮИТ Лентек». Компания учредила именные стипендии студентам Санкт-Петербургского Государственного инженерно-экономического университета (ИНЖЭКОН), счастливыми обладателями которых стали трое студентов факультета региональной экономики и управления. Вручение подарков и сертификатов стипендиатов происходило на заседании Ученого совета, на котором преподаватели и воспитанники факультета получили возможность познакомиться и побеседовать с представителями строительного сообщества.

«Сближением теории со строительной практикой, образования с бизнесом» назвал эту встречу Сергей Максимов, декан факультета региональной экономики и управления. «Налаживание прочных связей с представителями бизнеса является одним из приоритетных направлений развития нашего факультета, – заявил он. – Мы видим в этом сближении взаимную пользу, ведь так же, как высшая школа нуждается сегодня в поддержке деловых кругов, так и предприятия города испытывают дефицит хорошо подготовленных кадров».

Со своей стороны ИНЖЭКОН готов взять на себя воспитание молодых специалистов для инвестиционно-строительной сферы. Так, на факультете региональной экономики и управления три выпускающие кафедры из пяти существующих связаны со строительством и недвижимостью: кафедра экономики и управления строительством, кафедра экономики и управления городского хозяйства и кафедра экономики и менеджмента недвижимости. Конечно, этот университет готовит не так много строительных специальностей, как, например, ГАСУ, но выпускник инженерно-экономического университета, вероятно, тоже может претендовать на работу в строительной отрасли.

Как рассказал Павел Созинов, директор по связям с общественностью Ассоциации домостроителей, строительные компании не стремятся сотрудничать только с одним университетом: «Некоторые компании, такие, как «ЛенСпецСМУ» и «Строймонтаж», учредили именные стипендии для студентов ГАСУ. Но это не означает, что другими университетами строители не интересуются».

В подтверждение этих слов компания «ЮИТ Лентек» откликнулась на инициативу ассоциации и назначила свои стипендии студентам инженерно-экономического университета.

«В Финляндии в нашей компании уже сложилась традиция сотрудничества с учебными заведениями, там действуют многочисленные программы, помогающие молодым специалистам адаптироваться на производстве, – пояснил Кари Пааянен, директор по развитию ЗАО «ЮИТ Лентек». – Наша стипендиальная программа в Петербурге призвана поддержать наиболее активных студентов, показать, что их труд и талант оценены по достоинству и обязательно будут востребованы. Надеемся, что сотрудничество с учебными заведениями откроет дорогу в нашу компанию новым молодым сотрудникам, а значит – новым идеям, проектам и перспективам».

АЛЕКСАНДРА ТЕН



ИНКОМ



ДСК-3



Коллектив компании
«Инком ДСК-3»
поздравляет своего
руководителя

Леонида Николаевича
Костина

с Днем рождения!

Инвестиционная строительная компания «Инком ДСК-3» основана в 1996 году. Леонид Николаевич возглавляет компанию с момента ее организации. Он сумел наладить работу с инвесторами, руководствуясь принципом, что только оптимальная организация процесса управления созданием объекта недвижимости может обеспечить эффективное использование средств инвесторов.

Леонид Николаевич, мы знаем Вас как чуткого, умного человека, обладающего удивительной жизненной энергией, ценим Ваш профессионализм и чувство ответственности. От всей души поздравляем Вас, желаем Вам здоровья и профессиональных успехов. Мы уверены, что под Вашим руководством и в будущем наша компания будет успешно развиваться.



ГУП «ТРЕСТ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ
И ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»

Год основания - 1944

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7808035293-004439-1 от 24.02.2004 Госстрой РФ

ЗНАНИЯ, ОПЫТ, ТРАДИЦИИ

- Топографо-геодезические и геодезические изыскания для строительства
- Создание кадастровых планов и документов для оформления землепользования
- Геодезическая разбивка проектов красных линий, границ землепользования, осей зданий и сооружений и их элементов
- Геодезический контроль планово-высотного положения фундаментов строящихся зданий и сооружений, наблюдения за деформациями зданий, сооружений и их элементов
- Исполнительные съемки построенных и реконструируемых объектов
- Создание электронных цифровых планов и карт различных масштабов, сканирование материалов до формата А0

191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, д. 1, комн. 550 (4 этаж)
Тел.: (812) 571-25-02, 315-50-23, 315-45-34, 110-44-44, 571-16-33

Факс: (812) 315-50-81

E-mail: grii@mail.wplus.net

Имеются лицензии на выполнение всех видов работ на территории Российской Федерации

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Учредитель и издатель ООО «Издательство «Строй-Пресс»

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

Заместитель директора по работе редакции **Михаил Трунов**
тел. 380-15-83, e-mail: se@stroypress.ru

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

Главный редактор **Наталья Бабарджанян**
тел. 380-15-83, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Заместитель главного редактора **Андрей Теплоухов**
тел. 380-15-83, e-mail: andrey_1@stroypress.ru

Выпускающий редактор **Ольга Зарецкая** (тел. 380-15-82)

Технический директор **Дмитрий Долгов** (тел. 380-15-84)

Начальник отдела подписки **Елена Хохлачева** (тел. 380-09-74)

Над номером работали:

Игорь Мокеров, Ирина Барчук, Игорь Черевко, Павел Никифоров,
Григорий Песков, Александра Тен, Тамара Снегирева, Лилиана
Глазова, Марина Голоцова, Зоя Шпанько, Владимир Тилес, Николай
Мальшев, Валентин Журов, Ирина Попова, Евгения Филиппова, Елена
Дубасова, Александр Злобин, Екатерина Плеханова

Отдел рекламы:

Владимир Бухалов, Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима
Шептунова, Валентина Бордникова, Наталья Сосновская, Екатерина
Собрак, Екатерина Полина, Елена Савоскина, Анастасия Игнатенко
тел.: 380-1581, 380-1582
e-mail: reklama@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.

Подписка через редакцию (812) 380-09-74, 380-15-81

e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru


Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ» (812) 186-92-98,

e-mail: podpiska@spr.spb.ru

ООО «ПРЕССлайт»: тел. 315-48-44, e-mail: presslait@mail.ru

УФПС по СПб и ЛО – 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 , опубликованы на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована
Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати,
телерадиовещания и средств массовых коммуникаций
Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004

Отпечатано в ООО «Новая Типография»

Санкт-Петербург, Угольная гавань, Элеваторная площадка, 6

Тираж 8000 экземпляров

Заказ № НТ-503. Подписано в печать 25.02.2005

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

Постоянный информационный партнер



ФОТОФАКТ



При строительстве торгово-досугового комплекса во Фрунзенском районе обрушились перекрытия. Пострадавших нет

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР СТАЛО ИЗВЕСТНО, ЧТО...

Нефтетрейдеры Петербурга направили Валентине Матвиенко открытое письмо, в котором призывают губернатора разобраться в ситуации, сложившейся вокруг торгов по участкам для строительства АЭС. В своем письме нефтяники заявляют, что «помимо консолидации большого количества участков в одном лоте (10 марта на торгах должен разыгрываться один крупный – 30 «пятен» – лот), правительство города создало невыполнимые для большинства участников топливного рынка условия».

В ближайшее время не ожидается снижения ставок по ипотечным кредитам. Об этом на конференции «Ипотечное кредитование в России и СНГ», которая проходит в Милане, заявил вице-президент Внешторгбанка Андрей Сучков. По его словам, это связано, главным образом, с тем, что жилья в стране строится явно недостаточно. Напомним: к настоящему моменту на территории России выдано около 10 тыс. ипотечных кредитов.

Строительство дороги, призванной связать российские столицы, в Минтрансе РФ оценили в 180 млрд рублей, о чем и заявил на днях заместитель министра Александр Мишарин. Предполагается, что за строительство заплатят федеральная казна, а также бюджеты субъектов, по территории которых пройдет автомагистраль. Тем временем в ФГУ «Дороги России» вскрыли конверты с предложениями претендентов на право разработки обоснования инвестиций в сооружение автодороги. Имя победителя конкурса станет известно в марте.

Подробности – в следующем номере

Рекламное Агентство «Строй-Пресс»

ПРЕДЛАГАЕТ УСЛУГИ

ПО ИЗГОТОВЛЕНИЮ

ВИДЕОМАТЕРИАЛОВ
ЛЮБЫХ ФОРМАТОВ

(видеороликов, фильмов и телепередач)
на любых магнитных носителях

для использования:

- при защите диссертации;
- на конференциях, юбилеях и презентациях;
- на выставочных стендах и телевидении.

Доступные цены.

тел.: (812) 380-15-81, 380-15-82,
моб. 8 (905) 207-22-07.



ПРЕДЛАГАЕТ:

АРЕНДА

Строительная техника
(а/к, бульдозеры, экскаваторы,
самосвалы и т.д.)
Сваеподавливающая
установка ГСЗМ-200.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Генподряд
Электромонтажные работы
Монолитные работы
Общестроительные работы
"Нулевой цикл"
Благоустройство

Лиц.: ГС-2-781-02-27-0-7810001372-006979-1 от 01.11.2004 ФАС и ЖЖХ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
АВТО
МОНОЛИТКОМ

Санкт-Петербург,
Лабораторный пр-т, 23А
Тел./факс: 544-95-14,
337-66-84, 337-66-83
nellina@spbrealty.ru



Лиц.: ГС-2-781-02-27-0-7805274656-002420-01 от 29.05.2003 Госстроя РФ
ТЕРМИНАТОР

Разрушение
и демонтаж
подлежащих
сносу зданий
и сооружений

Выполнение
работ
по подготовке
площадки под
новое
строительство и
благоустройству
территорий



Вывоз
и утилизация
строительных
отходов

Переработка
строительных
отходов,
производство
вторичных
строительных
материалов

198095, Санкт-Петербург
ул. м. Говорова, д. 37
Тел.: 334-3535, 252-7955, 008
E-mail: mail@terminator.com.ru
www.terminator.com.ru

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

Медленно, но верно исполнительная власть сокращает полномочия городских депутатов, концентрируя регулирование тарифов в единых руках – Региональной энергетической комиссии. Оправдывается этот подход тем, что только РЭК способна обеспечить применение единого системного подхода и единых методологических принципов к формированию цен и тарифов регулируемых организаций. До сего дня РЭК в полном объеме регулировала электрическую и тепловую энергию, а также цены на газ для населения. Отныне ей передано установление тарифов на водонабжение и канализацию для юридических лиц. Остался последний оплот – тарифы на водоснабжение и канализацию для населения, которые пока устанавливаются законом, то есть депутатами. Вопрос – надолго ли?

Упорядочить деятельность государственных заказчиков по формированию, размещению и исполнению государственного заказа Санкт-Петербурга призваны нормы на содержание службы заказчика, которые являются затратной частью стоимости строительных, ремонтно-строительных и реставрационных работ. Такие нормы устанавливаются ежегодно. Особенность нынешнего года в том, что в связи с реформированием системы управления жилищным фондом предусмотрен норматив затрат на содержание службы заказчика ГУ «Жилищное агентство административного района Санкт-Петербурга». Причем, в процессе согласований, по словам экс-председателя ЖК Марии Щербаковой, удалось увеличить его с 1,4 до 1,8.

Информационное сообщение

21.02.2005 при производстве монолитных работ на объекте «Торгово-досуговый комплекс», расположенный по адресу: СПб, Фрунзенский административный район, квартал 16 ВВЖД, корпус 15 произошла аварийная ситуация, а именно: раскрытие опалубки, повлекшее утечку заливаемого бетона в объеме около 10 кубометров, и частичное обрушение опалубки с высоты 9 метров на площади 20–25 кв. метров. Пострадавших в результате аварийной ситуации нет. Работы по устранению последствий происшествия ведутся и они будут ликвидированы в течение 5 календарных дней.

Генеральный директор А.Н. Питенков

«Союзпетрострой» РЕКОМЕНДУЕТ

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

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпетростроя».

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

ДУЗЛЬ

Жилищный кодекс – рамочный закон



Это мнение – единственное, что объединило депутата Государственной думы Оксану Дмитриеву и начальника Управления по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями Жилищного комитета Олега Вихтыока, которые обсуждали новый Кодекс. Во всем остальном – содержание Жилищного кодекса, его продуманность, влияние на социальную стабильность в стране – их мнения кардинально разошлись.

Олег Вихтыок считает, что принятие нового ЖК – благо. «За последние десять лет, а именно таков возраст предыдущего ЖК, наша страна изменилась, – говорит чиновник. – Мы живем в другом обществе. Изменилось соотношение частной и государственной собственности». А по предыдущему кодексу в жилищной сфере государство выступало и в роли подрядчика, и в роли заказчика, и в роли контролера, и само же оплачивало все работы. Новый кодекс, по его мнению, «абсолютно правильно расставляет акценты. Частную собственность должен обслуживать частник».

НЕ ВСЕ ТАК ПРОСТО

Оксана Дмитриева, не возражая против подобного послы, «зрит в корень». Главная беда этого документа, считает депутат, что он только регламентирует, как должно быть, но не дает инструментов для собственной реализации. Непродуманность ЖК – почище закона о «монетизации». Если последний касался только малоимущих, то Жилищный кодекс в равной мере затрагивает интересы всех.

Критику нового закона депутат начала с такой важной для россиян сферы, как постановка на очередь на получение социального жилья. Сегодня в городской очереди стоит порядка 300 тыс. семей (в целом по России – 4,5 млн). Часть их имеет право на льготную очередь. С 1 марта льготная очередь исчезает как факт, то есть люди, которые уже были готовы к получению жилья в ближайшие год-два, смогут получить его только по основной очереди, а в ней, как известно, можно простоять лет 150. По крайней мере, в нашем городе.

С этого же времени в очередь на жилье будут ставить только малоимущих. И это бы ничего, но согласно новому Кодексу, меняется само понятие «малоимущий». Отныне будет учитываться не только среднедушевой доход на семью, но и наличие у этой семьи собственности. Сумели купить подержанный автомобиль,



или когда-то в советские времена обзавелись щитовым домиком – вы уже не малоимущие, а собственники, и ничего вам от государства не положено.

СОБСТВЕННИКАМ – ТОЛЬКО ЗА ДЕНЬГИ

С 1 марта 2005 года граждане, получившие социальное жилье, не смогут его приватизировать. Но смогут выкупить по цене, которую установит государство в лице местного чиновника. Те, кто на сегодня нанимает жилье у государства, должны успеть его бесплатно приватизировать до 1 января 2007 года, в противном случае они потеряют это право. Еще один большой минус ЖК, по мнению Оксаны Дмитриевой – наступление на права собственников. Не говоря уже о том, что при расселении дома собственнику никто не будет предоставлять жилья, ему только выплатят стоимость его квартиры согласно имеющимся документам (а сколько стоит квартира по документам – каждый знает), но ему еще и запрещается проводить в своем жилище какую-либо перепланировку без согласования проекта в соответствующих структурах. На первый взгляд требование совершенно правильное. Ведь сколько проблем вызывает непродуманная перепланировка, когда рушат несущие стены и тому подобное. Вспомнить только судебные дразги наших великих земляков Галины Вишневской и Мстислава Ростроповича. Но это только на первый взгляд. К примеру, решили вы расширить площадь санузда или ликвидировать стеной шкаф, мешающий установке мебели – необходимо согласовать эту процедуру в БТИ. Во сколько обойдется согласование, будет решать чиновник. Причем, самое интересное, что касается эта процедура и тех, кто произвел перепланировку квартиры раньше, ни с кем ее не согласовав. По новому ЖК государство имеет право изъять вашу собственность в свою пользу без каких бы то ни было компенсаций. Что это – как не очередной шаг в сторону коррупции?

Собственников же, в первую очередь, касается и проблема изъятия земельных участков и зданий, на них расположенных, по государственной или муниципальной нужде. Причем случаи возникновения этой самой нужды никак не оговариваются. Решение принимает исполнительный или муниципальный орган. А теперь вспомните школу №142 в Калининском районе, которую по нужде изъяли прямо посреди учебного года. Вас это не пугает? Оксана Дмитриева видит в этом положении Кодекса повод для злоупотреблений. Правда, она упомянула, что ситуацию можно отрегулировать

местными законами, но подобных законов в Санкт-Петербурге пока нет.

ЭКСПЛУАТИРОВАТЬ ДОЛЖЕН ЧАСТНИК

Один из главных разделов ЖК – эксплуатация жилого фонда. Сегодня в городе 876 ТСЖ (а должно быть около 23 тыс.) и порядка 1800 ЖСК. Весь остальной жилой фонд – около 26 тыс. строений – многоквартирные дома. Все они с 1 марта должны управляться и обслуживаться частными структурами. Причем решение должно принять общее собрание жильцов дома. Оно же будет решать, сколько платить частной компании, обслуживающей дом. (Кстати, собрание может собрать, читай – составить протокол – любой житель дома.) То есть, если тарифы на коммунальные услуги будут устанавливать город, то стоимость жилищных услуг должны будут установить сами жильцы по договоренности с управляющей компанией. Теперь – внимание! – управляющая компания, которую для вас выбрало государство, а так будет в тех домах, которые по большей части принадлежат государству, говорит, что согласна обслуживать ваш дом по определенной цене и ни копейкой меньше. И вы эту цену должны разделить на всех жителей дома. По мнению Оксаны Дмитриевой, квартплата при этом может возрасти на 40-50 процентов. Олег Вихтыок также не сомневается в росте этого показателя, правда, Ростропович называет меньший – 15 процентов без учета инфляции. Самое печальное в этой ситуации то, что никак не оговаривается. Во-первых, что будет с теми, кто не способен оплатить подобное повышение. Во-вторых, компенсация в данном случае полагается только в объеме установленных стандартов. То есть, на сегодня мы за жилищные услуги платим порядка 9 рублей с квадратного метра. А управляющая компания потребует с нас оплаты в размере 30 рублей. Так вот компенсирует город только 9 рублей, вне зависимости от того, какой процент от вашего дохода составляет квартплата (сегодня – не более 22 процента). Не правда ли, «чудесные» перспективы? А как вам разброс цен по квартплате: в разных домах она будет варьироваться в зависимости от аппетитов управляющей компании.

Кодекс вступает в силу с завтрашнего дня. Оптимист Олег Вихтыок полагает, что все будет хорошо. Пессимист Оксана Дмитриева боится: не получится бы, как всегда. Россиянам же остается терпеть очередные непродуманные эксперименты власти и выживать, кто как может.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ДЕПУТАТСКИЙ ЗАПРОС

Вадим Войтановский, Игорь Риммер, Константин Сухенко, Наталья Евдокимова и Алексей Ковалев обратились к губернатору с просьбой сохранить за объединенной Академией при Президенте РФ всех учебных помещений в домах 3–5 лит. А на Вознесенском проспекте, которые до того занимала «влившаяся» в Академию Высшая Административная школа при Правительстве Санкт-Петербурга. Одобренное вице-губернаторами Виктором Лобко и Сергеем Тарасовым слияние вузов, позволит сохранить количество обучающихся и сотрудников. Однако сделать это, по словам депутатов, можно только при условии сохранения за объединенным учебным заведением, в которых располагалась Высшая Административная школа.

Депутат Алексей Тимофеев утверждает, что руководство ГУ «ДСТО» не выполняет ни же объявленных условий расселения домов, попавших в зону строительства кольцевой автодороги, по схеме: выкуп старой и предоставление в собственность новой квартиры, которая должна отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. В частности, инвалиду II группы, жителю блокадного Ленинграда Людмиле Захаровой предоставлена двухкомнатная квартира, в которой разрушена часть пола, оконные рамы и балконная дверь прогнили, разрушена электропроводка, а на стенах имеются значительные трещины. Возмущенный депутат просит губернатора «сообщить ее позицию о таком «подарке» заслуженному человеку к 60-летию Победы».

Сразу несколько запросов направил в Смольный Алексей Ковалев. В одном из них он выражает недовольство ответом на запрос «О перечне участков исключений (лакун) в границах объединенной охранной зоны Санкт-Петербурга». Чиновники ссылаются на то, что все графические изображения опубликованы в информационной системе «Кодекс», а депутат замечает, что распечатки материалов не дают возможности что-либо на них прочесть. Другой его запрос касается судьбы застройки участка на 17 линии, дом 14а. Алексей Ковалев считает, что «отсутствие тщательного исследования технической возможности строительства может привести к тому, что построенный дом рухнет», а также, что могут выявиться «факты подлога результатов геологических изысканий».

ИНИЦИАТИВА

Бесплатный сыр

Отчаявшись привлечь строителей рыночными методами, губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков заявил, что землю под строительство жилья в регионе будут раздавать бесплатно.

Каким строителям и сколько будет стоить это «бесплатно», губернатор не уточнил. Судя по недоумению областных чиновников, этого не знают и они. Экспромт Валерия Сердюкова явился для всех большим сюрпризом. По крайней мере, вице-губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко отказался комментировать заявление губернатора. По словам господина Дрозденко, вопрос о бесплатной передаче земли находится «на самых ранних стадиях рассмотрения». Также отказываются официально комментировать инициативу губернатора и главы муниципальных образований. Как заявил нашему корреспонденту один из них: «Валерий Павлович всегда готов отдать то, что ему не принадлежит. Все земли образования относятся к собственности муниципалитета и, соответственно, доходы от ее продажи также относятся к бюджетам МО. Если губернатор будет готов компенсировать нам потери и еще профинансировать развитие инженерной инфраструктуры, то мы согласны. Но в том, что это будет сделано, я лично сомневаюсь».

Что именно подвигло к такому заявлению губернатора ЛО, пока остается неизвестным. По мнению экспертов, ясность в этом вопросе наступит на этой, в крайнем случае на следующей неделе. «Ясно, что бесплатного сыра не бывает, и что именно потребует губернатор области взамен бесплатной земли пока непонятно, так что пока комментировать нечего», – считают опрошенные «Строительным Еженедельником» строители.

В принципе, заявление губернатора Ленинградской области коррелируется с поставленной на 2005-2006 годы задачей увеличения темпов жилищного строительства, и строители в состоянии вводить 1 млн кв. метров жилья в год. Правда всем земля не достанется – строить доверят только тем, кто работает дешево. «Мы однозначно не будем работать со строительными фирмами, стремящимися к получению сверхприбылей», – заявил Сердюков. Кроме того, область готова поддерживать (в том числе и материально) некоторые категории граждан. Чиновники делают все население Ленобласти на три категории: тех, кто может самостоятельно приобрести жилье, тех, кто относится к категории малоимущих, и тех, кто «находится между этими двумя категориями». Двум последним группам власти готовы обеспечить бюджетную поддержку.

Фото: Александр Дрозденко, вице-губернатор Ленинградской области, озадачен инициативой своего патрона



РЕПЛИКА

Высокий уровень

Двадцать три вопроса по выделению участков земли под проектирование и строительство было рассмотрено на последнем заседании правительства.

И хотя до вынесения на столь высокий уровень все они рассматривались на совещании у вице-губернатора Александра Вахмистрова, а до того – согласовывались и обсуждались в Комитете по строительству, в очередной раз выяснилось, что качество подготовки документов оставляет желать лучшего. Взять, к примеру, участок в Невском районе. Его решили целевым способом (под строительство гостиницы) выделить ЗАО «Универсалстрой». При обсуждении, однако, выяснилось, что на этот же участок претендовала еще одна организация. По словам депутата Законодательного собрания Игоря Высоцкого, она и документы подготовила раньше, и предложение ее более выгодно для города. Но за проведение экспертизы подготовленных до-

кументов в КС запросили 30 тыс. рублей. Компания их платить отказалась, за что и была отлучена от искомого участка. Комментировать данную ситуацию Александр Вахмистров отказался. По его мнению, такого не может быть.

Кроме наличия еще одного претендента оказалось, что на участке уже есть недостроенное здание – когда-то здесь планировалось построить школу, о чем городские руководители, в частности председатель Комитета по инвестициям Максим Соколов, не знали. Губернатор была возмущена: «Почему мы должны снимать с повестки дня вопрос из-за того, что Вы не в курсе?» Тем не менее, вопрос пришлось снять, так как наличие двух претендентов позволяет провести торги с целевым назначением.

Бурно обсуждался вопрос по выделению участка ООО «Чесма-инвест». Против выступил Комитет финансов: не понравилась замена условий. Но вице-губернатор Александр Вахмистров убедил губернатора, что предложенные фирмой почти 2 тыс. кв. метров под

расселение по \$600 за метр для города очень выгодны. А руководитель Фрунзенского района г-н Хмыров поддержал его тем, что этот квартал весь должен идти под расселение, неважно с какого дома начинать. Главное – выработать единые правила, согласованные с основным инвестором 18 квартала Московской инвестиционно-строительной компанией. В итоге решение было принято.

Выделен участок под строительство учебно-спортивного комплекса с плавательным бассейном в Калининском районе, рядом с училищем Олимпийского резерва. По словам Валентины Матвиенко, в городе будет построен первый бассейн за последние 30 лет. Но, несмотря на то, что это спортивный комплекс, заказчиком не может выступать спорткомитет. Все, что строится в городе за бюджетные деньги, заказывает Комитет по строительству. Кроме того, губернатор предложила привлечь спонсоров, чтобы завершить строительство уже в третьем квартале следующего года. Помимо спортивного комплекса, в Калининском районе планируется в ближайшие три года построить еще и две школы на 1000 и 1200 мест. Бюджет развития – в действии.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ГРУППА СОЮЗ

ООО «Союзавто СТС»

официальный дилер Palfinger AG в России

предлагает более 70 моделей кранов-манипуляторов с установкой на любые отечественные и зарубежные грузовые автомобили.

www.palfinger.ru

ПALFINGER

Центральный офис: 196084, Санкт-Петербург, Детский пер., д.5. Тел.: (812) 118-32-61, 118-32-63

Московское представительство: 107066, Москва, Ст.Басманная ул., д.16/15, кор.6. Тел./факс: (095) 231-12-46, 231-12-47

ПALFINGER

17–18 марта 2005 года

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНЖЕНЕРНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

проводит IV Международную научно-практическую конференцию «Оценочные технологии в экономических процессах: управление собственностью»

Основная тематика конференции: «Оценочные технологии в управлении государственной и корпоративной собственностью».

Проблемы для обсуждения:

- Оценка собственности как основа принятия управленческих решений
- Теория и практика использования оценочных технологий в управлении имуществом комплексом региона
- Оценка в системе корпоративного управления: возможности и проблемы

В обсуждении участвуют:

- Э.П. Баяндин – президент Северо-Западного общества оценщиков, д.э.н., профессор
- С.В. Грибовский – зам. директора ГУ «ГУИОН» Санкт-Петербурга, д.э.н., профессор
- М.А. Зверева – зам. генерального директора ОАО ЛОМО по управлению имуществом
- Д.А. Куракин – директор ГУ «ГУИОН» Санкт-Петербурга
- С.Н. Максимов – зав. кафедрой экономики и менеджмента недвижимости СПбГИЭУ, д.э.н., профессор
- Е.С. Озеров – зав. кафедрой экономики и менеджмента недвижимости СПбГИЭУ, д.т.н., профессор
- Е.Н. Поляков – начальник управления оценки и управления имуществом Росимущества РФ
- А.Н. Степаненко – директор ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
- Лоис Морган – RICS
- А.Б. Чичканов – зам.председателя КУГИ Санкт-Петербурга

Контакты: Адрес: 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 27. Тел.: +7(812)164-71-92. Факс: +7(812)164-71-92
E-mail: tchir@engec.ru, spnr@engec.ru **информация на сайте:** www.engec.ru



Заявление Владимира Аверченко, руководителя Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, о том, что рыночная цена жилья превышает реальную в 2,5 раза, вызвали однозначную реакцию у петербургских строителей. Все руководители компаний, опрошенные «Строительным Еженедельником», считают, что г-н Аверченко явно погорячился.

Напомним, что на прошлой неделе в ходе заседания «круглого стола» в Государственной думе руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству заявил, что разрыв между себестоимостью строительства и фактическими ценами на первичном рынке жилья составляет сегодня в среднем два с половиной раза. По его мнению, это свидетельствует прежде всего о коррумпированности данной сферы.

Генеральный директор холдинга RBI Эдуард Тиктинский: «Его бы слова да Богу в уши. Мне бы, конечно, хотелось столько зарабатывать, да вот только не получается. На самом деле наша маржа при строительстве типового жилья составляет около 15 процентов. Доходы в секторе элитной недвижимости колеблются от 30 до 80 процентов. Однако, это связано с повышенными рисками инвестирования в элитное жилье, необходимость более тщательно выбирать площадку, проводить ее позиционирование. Я знаю случаи, когда проект элитной застройки оказывался и убыточным».

РАЗНОГЛАСИЯ

Ответный ход

Позицию руководителя RBI поддерживает Андрей Тетыш, председатель совета директоров группы компаний «Бекар»: «Если же учитывать все статьи расходов, то ни о каких двух с половиной разгах между себестоимостью и рыночной ценой говорить не приходится. С введением нового закона о защите прав дольщиков себестоимость строительства возрастет до 20–30 процентов. Это заложено, во-первых, в необходимости использования банковских и собственных средств в большем объеме на первом этапе строительства, что увеличивает себестоимость на 15–20 процентов, а также в дополнительных рисках застройщика (страхование), которые неминуемо будут компенсироваться за счет увеличения цены. Кроме того, цены на рынке стройматериалов также показывают динамичные темпы в 10–15 процентов в год, что диктуется не алчностью производителей, а дефицитом производственных мощностей».

Фото: Владимир Аверченко, глава Федерального агентства по строительству и ЖКХ, считает, что рыночная цена жилья превышает реальную

Президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко: «Себестоимость строительства уже сегодня подошла к границе \$850 за кв. метр. А на начальном этапе работ квартиры продаются примерно по такой цене. Сейчас разрыв между себестоимостью и ценой продаж минимален. Некоторое время назад у строителей, благодаря довольно высокому уровню рентабельности, были резервы на развитие. Однако теперь ситуация резко изменилась. Произошло критическое сближение себестоимости и цены жилья. Продавать дороже мы не можем – оттолкнуть покупателей, а прибыль в \$100 с 1 кв. метра недостаточна. Этой суммы хватает только на покрытие непредвиденных расходов».

Сергей Загудалин, вице-президент по региональному развитию и производству ЗАО «М-Индустрия»: «Высказывая такое мнение, власти заявляют о том, что строители получают

сверхприбыли. Некоторые считают, что можно получать и 40, и даже 50 процентов прибыли с квадратного метра. Но это миф, реальная прибыль застройщиков гораздо скромнее. При тех объемах строительства, которые имеются сегодня, и прибыли в 50 процентов все руководители крупных строительных компаний давно бы стали долларовыми миллионерами, однако этого почему-то не происходит. А не происходит по очень простой причине – хорошей рентабельностью в строительном бизнесе считается примерно 8–10 процентов прибыли. Тем не менее, при таком уровне доходности есть возможность развиваться, осуществлять новые проекты и в конечном итоге обеспечивать жильем все большее количество людей. Разница между себестоимостью строительства и рыночной ценой, превышающая 20 процентов, может быть в сегменте элитного домостроения. Если рассмотреть все составляющие себестоимости строительства, то такая постановка вопроса некорректна. Постоянно дорожают строительные материалы, энергоресурсы, рабочая сила, стоимость подключения объектов к инженерным сетям, услуги монополистов. Существенно возросла стоимость земельного участка под застройку: если раньше она составляла \$40 за 1 кв. метр, то сейчас может достигать \$160».

Екатерина Немченко, заместитель генерального директора ООО «Гатчинский ДСК» по маркетингу и продажам, считает, что мнение федеральных властей, озвученное Аверченко, возможно и верно для некоторых домов, строительство которых было начато полтора-два года назад и которые сейчас находятся в состоянии готовности к сдаче Госкомиссии. «Цены на квартиры в них такие же, как на вторичном рынке, а себестоимость уже сложилась в процессе строительства и она намного ниже, чем расчетная себестоимость для домов, строительство которых только начинается или ведется последние полгода. Во внебюджетном строительстве для домов, которые сейчас начинают строиться, по данным «Стройинформ», за февраль 2005 года, при курсе \$=28,19 себестоимость строительства кирпично-монолит-

ных домов составит \$1007, панельных – \$734, кирпичной классики – \$1077. Сравните с рыночной ценой. Нет никакой речи о разрыве между ними в несколько раз. Задача, которая стоит перед строителями, сегодня состоит в том, чтобы снизить себестоимость, и не за счет строительных материалов, так как их стоимость – объективная необходимость. Это снижение издержек при качественном производстве работ, продуманные схемы продаж, квартирографии, отражающие конъюктуру рынка. Только так компании могут достичь приемлемого уровня рентабельности».

«Мы не совсем согласны с данным утверждением», – рассказал Игорь Соколов, заместитель коммерческого директора ИСК «Петротрест». – В настоящий момент фактические цены на жилье на первичном рынке едва превышают реальную себестоимость строительства. Говорить о порядковой разнице не совсем корректно в силу объективных причин. За прошедший год наблюдался беспрецедентный рост цен на стройматериалы. Только на металл цены выросли более чем на 50 процентов. Кроме того, выросли цены на энергоресурсы, наблюдается дефицит «пятен» под застройку. Так что, объективных причин для снижения цены нет».

Основная претензия строителей к властям состоит в том, что такими заявлениями власти подрывают доверие покупателей к застройщикам. Рынок строителей – рынок, построенный на вере. Провоцируемые же властями мифы о бешеной рентабельности, провоцирует снижение спроса: «надо подождать, а вдруг власти разберутся, надавят на строителей и цены упадут». Пока рынок рос, такие заявления не могли обрушить рынок. А в момент спада случиться может все. Но рухнувший рынок не нужен ни властям, ни, естественно, самим строителям. Сейчас власти заявляют, что необходимо стабильное наращивание объемов жилищного строительства: в 2004 году был введен в строй 41 млн кв. метров жилья, к 2010 году планируется выйти на цифру в 80 млн кв. метров. Но если учесть, что мировая норма строительства – 1 метр на человека в год, необходимо еще активнее наращивать темпы строительства. Сейчас в России улучшить свои жилищные условия хочет 61 процент населения, или 28 млн семей. В 2003 году фактически улучшили свои жилищные условия лишь 230 тыс. семей. Такие объемы построить можно только вместе, объединив усилия.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

СТАТИСТИКА

Город развивается стабильно

Экономические показатели свидетельствуют: мы живем все лучше и лучше. Так ли это на самом деле?

Статистика – наука хитрая. Взять, к примеру, итоговые цифры развития городской экономики в прошлом году. Они исчисляются в номинальных и сопоставимых ценах.

Средняя заработная плата выросла за год на 17 процентов в номинальных ценах и на 6 процентов в сопоставимых. При этом доходы в номинальных цифрах увеличились аж на 40 процентов, а в сопоставимых – только на 15 процентов. Если же исходить из реальных цифр, то на одного работающего, в среднем, в прошлом году пришлось 8625 рублей в месяц, а год назад эта цифра составляла 7388 рублей. Доходы же на душу населения с 7323 рублей подросли до 10281 рубля. Получается, что зарабатывали петербуржцы порядка 22 млрд рублей в месяц, а доходов при этом имели 47 млрд, то есть в два с лишним раза больше. Понятно, что наши доходы состоят не только из заработной платы, но когда такая разница, то поневоле задумаешься – откуда денежки?

Индекс промышленного производства составил 114,1 процента. И это неплохой показатель, если сравнить с общероссийским (106,1 процента) и соседним регионом: в Ленинградской области – 110,3 процента. Однако в первом полугодии он был на 2 процента выше. Конечно, невелика цифра, но сам факт снижения о чем-то говорит. А если тенденция сохранится?

Вообще из всех показателей, на мой взгляд, единственный обнадеживающий – это рост частных инвестиций как иностранных, так и российских. Общий объем инвестиций в городскую экономику превысил объемы 2003 года, когда город готовился к юбилею, более чем

на 3 млрд рублей и составил 79,3 млрд рублей. При этом доля частных инвестиций выросла на 7 процентов. Что из этого следует? Прежде всего, рост частных инвестиций говорит о стабилизации политической и экономической ситуации в городе, о выработке единых правил и норм, доступных и понятных предпринимателям, о доверии городскому руководству.

В ПЛАНАХ – ПОДДЕРЖКА ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Председатель КЭРПГПТ Владимир Бланк считает, что выбрана правильная позиция Правительства Санкт-Петербурга в отношении бизнеса. Руководство города только создает условия: выделяет земельные участки, снабженные необходимой инфраструктурой, снижает фискальную нагрузку, лоббирует интересы местных производителей на российском и внешнем рынках. Оно не занимается бизнесом, не пытается им управлять.

Главный акцент сделан на поддержке крупной промышленности, так как в ней занято более трети трудоспособного населения города, и треть доходов бюджета получает именно за счет работы крупных предприятий. Вместе с тем поддержка малого бизнеса – это также один из приоритетов деятельности правительства города. В прошлом году был введен единый налог на вмененный доход, размер которого составил около 10 тыс. рублей в квартал. Его платят порядка 30 тыс. малых предпринимателей. Фиксированная ставка позволяет наращивать производство, расширять мощности, одним словом, развиваться.

В этом году правительство по согласованию с банками начинает программу кредитования малого бизнеса. На эти цели в бюджете зарезервировано 25 млн

рублей, что позволит бизнесменам, по мнению руководителя КЭРПГПТ, получить кредиты в банке на сумму 2,5–3 млрд рублей. Раньше малый бизнес кредитовался непосредственно из бюджета, и эта система оказалась неэффективной: средств было слишком мало. Отныне кредитовать бизнес будут банки, а страховать риски – город. Правда, страховать город будет только сумму кредита, не превышающую \$50 тыс. и взятую под инвестиционную деятельность.

Кроме этого нововведения, малый бизнес в этом году ждет серьезные структурные изменения. Правительство намерено продолжить развитие крупных торговых сетей, оно планирует довести их долю на рынке до 60 процентов (сейчас – 40 процентов). То есть мелкая розничная торговля (сейчас ее доля 60 процентов) должна поменяться местами с крупными торговыми сетями. Владимир Бланк прямо с трибуны правительственного заседания призвал предпринимателей переориентироваться на рынок услуг и производства, особенно строительных материалов и продукции наукоемких отраслей. Правда, не очень понятно, как человек, держащий магазинчик или пару ларьков, станет что-то производить. Ведь для этого нужно какое-никакое, а специальное образование. Но, видимо, руководство города полагает, что индивидуальные предприниматели на все руки мастера. Может, оно и право. Ведь многие владельцы рынков и магазинчиков некогда работали в престижных оборонных НИИ.

ЖИТЬ СТАЛО ЛУЧШЕ?

Поддержка промышленности, принятие новых нормативных актов, упрощающих взаимодействие

бизнеса и власти, регулирование тарифов, инженерная подготовка и ввод в оборот новых земельных территорий, строительство заводов и развитие инновационных технологий позволили и в дальнейшем наращивать экономические показатели и постепенно повышать уровень и качество жизни горожан, считают в правительстве.

Вместе с тем, «монетизационные» митинги последнего месяца показывают, что статистические данные об экономическом росте не согласуются с действительностью. Цены на основные продукты питания за год выросли в полтора-два раза, квартплата – в полтора раза, услуги транспорта – на 35–40 процентов. При этом зарплата только на 17 процентов. За январь около 40 процентов горожан в среднем по городу смогли внести плату за квартиру и коммунальные услуги. Если же к этому добавить многократный рост платы за детские дошкольные учреждения, за образовательные и медицинские услуги, то о каком повышении уровня жизни вообще может идти речь?

Владимир Бланк полагает и, наверное, правильно, что разрыв между заработной платой и доходами связан с тем, что 35–40 процентов последних пока еще остаются в тени. И задача правительства их легализовать. Понятно, что легализация теневых доходов позволит наполнить бюджет. Но повысит ли это уровень жизни горожан? Не приведет ли к очередному витку инфляции? На мой взгляд, при всех достижениях нашей экономики жить мы стали хуже, во всяком случае – основная масса горожан. И это несмотря на все благие намерения.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

В 2004 году петербуржцы зарабатывали около 22 млрд рублей в месяц, а тратили – 47 млрд рублей

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



Ассоциация ГОТОВИТ ПОПРАВКИ

Таким образом, вырабатывается консолидированная позиция со стороны членов строительного сообщества. Готовятся поправки к закону, которые Ассоциация представит на обсуждение в Госдуме РФ. «По ряду вопросов мы заняли достаточно твердую позицию и намерены ее отстаивать. На прошлой неделе мы приняли участие в заседании Экспертного совета Комитета по собственности Госдумы, где и обозначили свою позицию. В этот вторник обсуждение поправок в Думе продолжится, мы не намерены отступать», – говорит Михаил Викторов, директор по правовым вопросам и стратегическому развитию АДПСМ СПб и ЛО.

Так, например, новый закон предоставляет неограниченные возможности недобросовестным клиентам расторгнуть договор по надуманным основаниям, и в то же время не дает застройщику права в отличие от дольщика в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора случае нарушения дольщиком обязательств по внесению в предусмотренные договором сроки денежных средств.

Фото: Михаил Викторов, директор по правовым вопросам и стратегическому развитию АДПСМ СПб и ЛО, собирается работать по закону

«По закону в течение трех месяцев дольщик может не внести денежные средства, при этом договор застройщик может расторгнуть только в судебном порядке. А значит от момента подачи заявления до момента вынесения решения может пройти от двух-трех месяцев до полугода и дольше, – отмечают юристы Ассоциации домостроителей. – В течение этого времени мы, как застройщики, не можем реализовать данную квартиру, и недобросовестный дольщик длительное время ущемляет наши интересы, ведь строительный бизнес подразумевает постоянный оборот денежных средств. Таким образом, дольщик может если не испортить, то сильно осложнить жизнь застройщика».

Соответственно, в поправках к данной статье закона предлагается сократить срок просрочки платежа до одного месяца и предоставить застройщику право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом никто не лишает дольщика оспорить это решение в судебном порядке.

Предлагается внести изменения и в статью «Передача объекта долевого строительства», где говорится об обязанности застройщика передать квартиру дольщику в течение двух месяцев с момента сдачи дома в эксплуатацию.

«Обязанность застройщика передать в течение двух месяцев после получения распоряжения на ввод объекта в эксплуатацию, по сути, невыполнима», – говорит Даниил Селедчик, директор юридического департамента компании «ЛенСпецСМУ». – Практика показывает, что в течение двух месяцев пе-

редать объект невозможно: очень много времени уходит на согласование, подключение к инженерным сетям. А при том размере штрафных санкций, которые предусмотрены законом, заинтересованность работы застройщика с дольщиком представляется более чем сомнительной».

В поправках к статье конкретный срок «два месяца» предлагается заменить словами: «в течение шести месяцев».

А какую позицию в отношении нового закона занимают представители законодательной ветви власти, собственно сами разработчики закона?

Виктор Плескачевский, председатель Комитета по собственности Государственной думы РФ согласен, что закон нуждается в доработке. «Как говорится, хотели как лучше, а получилось как всегда, – говорит депутат, – теперь мы готовы выслушать предложения и поправки представителей строительного комплекса». Но будут ли приняты поправки к закону в ближайшее время? Пока ответить на этот вопрос сложно. Среди представителей власти у тех, кто действительно может влиять на окончательное принятие решений, бытует мнение, что доленое строительство – не лучший способ вложения средств. Чиновники считают, что горожанам следует покупать уже готовое жилье, с тем чтобы не оказаться обманутыми. Но ведь именно доленое строительство дало в Петербурге возможность широкому кругу граждан (98 процентов жилья в Петербурге возводится именно по принципу долевого участия) решить жилищную проблему: купить жилье в рассрочку и по вполне доступным ценам.

«Следуя логике, дальновидный дольщик, желающий снизить свои риски, которые, к слову сказать, и так незначительны, должен обращаться к услугам страховой компании, которая защитит его интересы, – считают в юридических службах строительных компаний – Однако, вместо стимулирования цивилизованных рыночных механизмов, в том числе и механизмов страхования, принимается закон, который полностью отменяет сам принцип долевого строительства».

В чью пользу разрешится противостояние законодателей и строителей – покажет время. Пока тенденции на рынке строящегося жилья таковы, что с одной стороны защищая дольщика, закон в то же время лишает его возможности приобрести квартиру по доступной цене. «Конечно, мы будем работать по закону. Уважающие себя застройщики «обходных» путей не ищут, считая, что нормальная работа должна строиться на «прозрачности» бизнеса, где есть четкие и понятные всем правила игры. Как сложится наша работа с дольщиками после вступления в действие закона пока предположить сложно», – отмечает Михаил Викторов.

Единственное, что можно прогнозировать с уверенностью – после вступления в силу закона застройщики будут очень осторожно подходить к заключению договоров долевого участия.

НАТАЛЬЯ КУЗНЕЦОВА

Чуть больше месяца осталось до вступления в силу нового федерального закона №214 «Об участии в долеом строительстве». Строители в недоумении: закон существенно ужесточает требования к предпринимателям и ориентирован исключительно на защиту прав дольщиков. Вопрос, как работать по новому закону, остается открытым.

По общему мнению строителей данный закон нуждается в корректировке. В настоящее время Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области аккумулирует предложения юридических служб строительных компаний, касающиеся внесения изменений в данный закон. Одновременно подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долеом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

ПРОГНОЗ

Выживут сильнейшие

По оценкам некоторых экспертов, в недалеком будущем количество участников инвестиционно-строительного рынка значительно сократится.

Такой мысли придерживается, в частности, президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко, рассказавший на минувшей неделе о деятельности компании и тенденциях рынка. По его мнению, «ряды поредеют» в первую очередь по причине вступления в силу в апреле текущего года закона «Об участии в долеом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». «Основные средства строители получают от инвесторов, участвующих в строительстве, – говорит г-н Кириленко. – В случае с долевым участием каждый дольщик выступает инвестором. Согласно же закону в его нынешней редакции все многообразие цепочек инвестирования сводится к

одному-единственному инвестору. Вопрос следующий: а где его, этого уникального инвестора, взять? Идти за кредитом в банк? Но у строителей в подавляющем большинстве случаев нет ликвидных активов, под которые банки готовы были бы давать кредиты».

Второй важный вопрос – положение о том, что строители могут привлекать средства инвестора только после опубликования проектной декларации, которая, в свою очередь, может быть опубликована только после экспертизы проектной документации и получения разрешения на строительство. В данном случае сугубо технологический момент увязан с возможностью привлекать инвестиции. Иными словами, получив право на реализацию инвестиционного проекта, инвестор не вправе в течение длительного времени привлекать инвесторов, непосредственно заинтересованных в приобретении жилья. Любые иные схемы привлечения инвестиций не конечных потребителей приведут к удорожанию конечного продукта – квартир.

Что касается самой корпорации «Строймонтаж», то ее положение на рынке можно назвать стабильным. Корпорация, входящая в тройку ведущих застройщиков и генподрядчиков Санкт-Петербурга, второй год подряд сдает порядка 100 тыс. кв. метров жилья. На разных этапах строительства у компании сейчас около 500 тыс. кв. метров жилья. В целом программа жилищного строительства «Строймонтажа» в Петербурге сверстана до 2009 года.

В качестве стратегической задачи корпорации Артур Кириленко назвал развитие бизнеса. «И в первую очередь нам хочется развиваться интеллектуально и территориально, – пояснил он. – Именно так у нас появился первый проект в Париже. В конце 2005 года мы приступаем там к строительству».

Кроме того, компания ввела новую программу, направленную на улучшение качества строительства – концепцию «Правильный дом». Корпорация увеличила бюджет на отделку помещений общего пользования, в строящихся домах заранее планируются места для



консьержей, большой лифтовой холл с зеркалами и декоративными светильниками, компания полностью отказалась от лифтов отечественного производства, используются только высококачественные отделочные материалы, современные дверные и оконные конструкции.

Как сообщил Артур Кириленко, сейчас в компании создается новая структура управления и в скором времени корпорация будет преобразована в холдинг.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Закон «Об участии в долеом строительстве...» однозначно должен быть доработан

ГОСЗАКАЗ

Заказали. Сэкономили. Отчитались...

В 2005 году Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли намерен сэкономить для города более 1,5 млрд рублей за счет совершенствования системы государственного заказа.

Благодаря эффективному функционированию системы государственного заказа в 2004 году удалось сэкономить более 2 млрд рублей, в то время как в 2003 было сэкономлено только 0,29 млрд рублей. «В результате совершенствования системы мы получим в 2005 году эффект в районе 1-1,5 млрд рублей. Возможно, эта цифра будет превышена», — отмечает Владимир Бланк, председатель КЭРППиТ.

Внедренную в феврале прошлого года новую систему государственного заказа специалисты считают самым эффективным инструментом закупок продукции для государственных и муниципальных нужд. Ее основные преимущества — максимальная открытость и состязательность, способствующие экономному расходованию бюджетных и внебюджетных средств.

По словам Михаила Осеевского, вице-губернатора Санкт-Петербурга, «реформа госзаказа — одна из наиболее реализованных», а основные идеи, заложенные в основу этой реформы, оказались правильными.

Тем не менее, система еще будет совершенствоваться. «В 2005 году первым и важнейшим направлением совершенствования системы государственного заказа станет работа над формированием и согласованием типовой документации с представителями бизнеса», — сообщил Владимир Бланк. Он отметил, что это позволит «сделать рынок государственных закупок более «прозрачным», предсказуемым». Уже готовы проекты типовой документации по питанию, дорожному хозяйству, строительству, поставке товаров и услуг, в течение февраля появится типовая документация по основным видам государственных закупок.

Еще одна задача следующего года — новая система ценообразования, целью которой станет новая «прозрачная» методика расчета цены. По словам Владимира Бланка, для этого необходимо разработать и принять методику расчета цен на строительные и подряд-

ные работы; типовые требования к объектам социальной инфраструктуры, ввести регистрации в государственном реестре цен и тарифов, а также начать проведение ценовой экспертизы для определения предельной цены, выше которой закупка нецелесообразна. Также необходимо и совершенствование документооборота государственного заказа Санкт-Петербурга и развитие информационных систем. «Необходимо уйти от обилия бумаг в системе государственного заказа», — считает Владимир Бланк. Также специалисты Комитета намерены обратить внимание на возможности активного продвижения государственных закупок и привлечение к участию в системе госзаказа новых поставщиков. «Нужно переломить убеждение бизнеса о том, что с государством нельзя иметь дело», — уверен Владимир Бланк.

В середине февраля КЭРППиТ продемонстрировал результаты реформирования системы госзаказа на X юбилейной выставке «Государственный заказ Санкт-Петербурга в Ленэкспо». В выставке приняли участие главные распорядители бюджетных средств Санкт-Петербурга: отраслевые комитеты, представители администраций районов Санкт-Петербурга, муниципальные образования и поставщики. В частности, Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга и Союз строительных объединений и организаций на выставке представили коллективный стенд. В ходе выставки удалось пообщаться со многими представителями строительного комплекса, продемонстрировать им совместную презентацию, показать фильм и предоставить информационные материалы, в том числе сборники и справочники строительного комплекса Санкт-Петербурга. По словам губернатора Валентины Матвиенко, эта выставка поможет специалистам получить объективную картину промышленного потенциала города и оценить возможности размещения городского заказа. Это облегчит работу как органам исполнительной власти города, формирующим государственный заказ, так и организациям, желающим получить бюджетное финансирование.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

РИСКИ



Новую программу страхования имущества представила компания «Росгосстрах» для самых широких слоев владельцев недвижимости. В программу входят объекты частной недвижимости во всех ценовых сегментах.

Приобретая недвижимость, редко кто задумывается над тем, как уберечь себя от непредвиденных рисков. Возможно, все дело в нашем русском менталитете: гром не грянет — мужик не перекрестится. Страховщики уже давно твердят о том, как низок уровень страховой культуры в России. По словам специалистов Росгосстраха, сегодня почти полностью отсутствует страховая защита от реальных рисков. По статистике компании, из 23 млн частных домов в России застрахована лишь одна треть, причем две трети из них застрахованы на заниженную страховую сумму — не более 50 тыс. рублей. Страховые компании представляют разные условия страхования недвижимости.

Фото: Георгий Папаскири, генеральный директор «Росгосстрах-Северо-Запад»: «Мы намерены поднимать уровень страховой защиты населения»

Сегодня для владельцев частной недвижимости открыта программа «Росгосстрах-Дом». Проект охватывает все типы объектов загород-

Страховка домов. Дорогих и не очень

СПРАВКА

Эксперты отмечают, что сегодня по добровольным программам застраховано около 2 процентов квартир. По прогнозам экспертов, рынок страхования имущества физических лиц, включая страхование квартир, будет расти в среднем на 7 процентов в год и может достигнуть к 2008 году \$220 млн.

Также интересно, что к так называемому среднему классу относятся те, кто имеет относительно высокое материальное положение, высшее образование, регулярную занятость умственным трудом и сам себя относит к среднему классу. Этим признакам полностью соответствует только 6,9 процента российских семей. Где-то близко еще около 20 процентов населения. В развитых странах к среднему классу относятся до 70 процентов граждан.

ной недвижимости, городского частного сектора и домашнего имущества. Страховщики предоставляют различные возможности для комбинирования условий и по объектам страхования, и по набору страховых рисков.

Клиентам предлагаются страховые продукты с несколькими вариантами страхования — «Экспресс», «Классик» и «Престиж». Для дорогих домов предназначен «Экспресс», при котором договор заключается быстро и без осмотра имущества. «Классик» предназначен для домов средней, наиболее распространенной ценовой категории. «Престиж» предназначен для клиентов, имеющих дорогую элитную недвижимость, предоставляет дополнительные возможности по страхованию и сервисным услугам, максимальное покрытие рисков, полный набор услуг, включая работу персонального менеджера. Страховщики называют этот проект уникальным в том, что «клиент может самостоятельно выбирать себе комбинации объектов страхования и рискового покрытия, в зависимости от своих потребностей». «Наши продукты полностью соответствуют потребительским ожиданиям», — заявляет Георгий Папаскири, генеральный директор компании «Росгосстрах-Северо-Запад». — Мы намерены поднимать уровень страховой защиты населения, убеждая наших клиентов в необходимости страховать свое имущество, исходя из его реальной рыночной стоимости.

МАРИНА ГОЛОКОВА

Член Союза строительных объединений и организаций

КПКГ «Новая Финансовая система»

Ипотечные займы

- на строящуюся недвижимость от 5,8% годовых
- на готовые квартиры и комнаты до 20 лет

Программа «Ипотечный обмен» — зачет имеющегося жилья

Программа «Стройсберкасса» — для реалистов, желающих приобрести собственное жилье, но не имеющих накоплений

Тел.: 112-30-10, 063, 008

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

Европейский банк реконструкции и развития готов выдать синдицированный кредит в 65 млн EURO сроком на 10 лет ООО «Ралмир Финанс». Из них 32,5 млн EURO готов предоставить сам ЕБРР. Еще по 16,25 млн EURO дадут Raiffeisen Zentralbank Osterreich (Австрия) и Raiffeisenbank Austria (Россия). Деньги предназначены для строительства торгового комплекса, который планируется создать около Спортивно-концертного комплекса. Эти средства составят около 55 процентов от необходимой для строительства суммы. Девелопером проекта «Питер Радуга» выступает французская VINCI Construction Grands Projets. Вопрос о выдаче кредита прошел предварительные слушания. Окончательное решение предполагается принять на совете директоров ЕБРР 22 марта. «Ралмир Финанс» является 100-процентной «дочкой» компании VINCI, заявил первый заместитель председателя КУГИ Алексей Чичканов. В апреле 2003 года компания получила от администрации города право на строительство торгового центра на участке площадью 25 га в Московском районе. Одним из якорных арендаторов торгового центра станет входящая в группу Metro сеть супермаркетов Real.

Петербургский филиал Глобэкс-банка намерен вложить в строительство в Петербурге крупного торгово-развлекательного комплекса около \$50 млн. Одновременно президент и основной владелец банка Анатолий Мотылев объявил о том, что до конца 2004 года в городе будет открыто пять отделений банка, а к середине 2006 года на Северо-Западе их число увеличится до 15. Активностью Глобэкс-банка, как и других финансовых учреждений на строительном рынке, специалисты связывают с излишком имеющихся у них ресурсов, которые нужно куда-то инвестировать. На сегодняшний день объем кредитного портфеля петербургского филиала Глобэкс-банка составляет лишь 10 млн рублей. При этом, активы финансового учреждения на 1 января 2004 года превысили 1,3 млрд рублей.

Промышленно-строительный банк начал выдавать ипотечные кредиты в рублях. Ранее банк выдавал ссуды только в долларах. При этом банк устанавливает единые ставки для любого срока кредитования. Ставка по кредиту в долларах до оформления квартиры в собственность (первичный рынок) составляет 14 процентов годовых, после оформления права собственности (вторичный рынок) или при приобретении готовой квартиры на вторичном рынке – 13 процентов годовых. Для рублевых кредитов ставки составляют 17 процентов и 15 процентов годовых соответственно. Максимальный срок кредита – 10 лет. ПСБ также отменил комиссию за рассмотрение заявки клиента на получение кредита необходимого для приобретения жилья. До сих пор комиссия составляла 1500 рублей. Все ипотечные программы банка предусматривают предоставления кредита без дополнительного обеспечения. После получения квартиры в собственность заемщик может зарегистрироваться в ней, а также прописать членов семьи, не дожидаясь окончания срока погашения кредита.

ССУДА

Дешевые кредиты под долежку

Холдинг RBI и Северо-Западный банк Сбербанка России готовят запуск программы кредитования нового строительства. В Сбербанке обещают выдавать рублевые ссуды под 18 процентов годовых и валютные кредиты под 11 процентов годовых. Причем, по словам сотрудников банка, они не будут требовать от клиентов заключения страховых соглашений, которые обычно увеличивают стоимость кредита еще на 2-3 процента. Если все обещания будут выполнены, то ссуды под новое строительство окажутся дешевле кредитов, выдаваемых другими банками под уже готовые квартиры.

До сих пор все банки Санкт-Петербурга считали, что сделки по кредитованию нового строительства более рискованы, чем аналогичные операции под залог уже готовых квартир. Сейчас Сбербанк готов действовать, исходя из прямо противоположных позиций. Его специалисты считают, что сделки с дольщиками более надежны, и поэтому проценты по ним должны быть меньше. В частности, Северо-Западный банк Сбербанка России не будет требовать от дольщиков заключения договоров страхования жизни и трудоспособности, титула квартиры и физической сохранности имущества. По сей день стоимость таких полисов даже для договоров кредитования под залог готовых квартир составляет 1-2 процента от суммы кредита. А при сделках с долежкой банки

пока требуют страховать еще и строительные риски. С учетом этого полиса, а также того, что страховые компании требовали более высоких премий при предоставлении гарантий по кредиту под новое строительство, расходы возрастали как минимум до 3 процентов от суммы сделки. Все эти выплаты обязательно нужно финансировать собственными деньгами и никак не из суммы кредита. С учетом этого предложение Сбербанка выдавать кредиты на долежку под 11 процентов годовых в валюте оказывается весьма привлекательным. Ведь при покупке строящейся квартиры не нужно платить и солидные комиссионные агентству – 5 процентов от цены квартиры.

Если при существующих схемах за 10 лет гражданину приходится возвращать полученный кредит и еще 150 процентов от этой суммы, то по условиям Сбербанка итоговые выплаты по процентам за 10 лет составляют чуть более 100 процентов. Довольно приятно обещание банка не брать штрафы при досрочном погашении суммы.

До сих пор работа со Сбербанком осложнялась тем, что эта финансовая организация настаивала на наличии двух поручителей по кредиту. По словам председателя Северо-Западного банка Сбербанка России Леонида Шаца, требование было обусловлено нормами Жилищного кодекса, которые затрудняли выделение неплательщика из квартиры. При кредитовании долежки банк готов отказаться от этого условия. Ведь в строящейся квартире никто не прописан, а значит,

СПРАВКА

Программа кредитования Сбербанка готовится в рамках соглашения о сотрудничестве между холдингом и финансистами. Договор предусматривает перевод в Сбербанк всех счетов холдинга, кредитование строок RBI, использование холдингом кредитных карт и векселей Сбербанка, в том числе и для выдачи зарплаты, установку банкоматов в строящихся холдингом помещениях.

По словам Игоря Кокарева, начальника управления целевых программ Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга, сегодня все банки города обслуживают 1300 ипотечных кредитов. 400 из них были оформлены в прошлом году.

нет и проблем с выселением. Специалисты банка говорят, что даже не будут накладывать ограничение на прописку в квартиру после регистрации права собственности на недвижимость. Ограничения введут лишь на регистрацию малолетних.

Сегодня предполагается, что Сбербанк будет готов давать кредиты под квартиры, построенные компанией RBI. Банк и строительная компания утрясают список домов, квартиры в которых можно будет купить в рассрочку. Собственно сделки начнутся через месяц-полтора. Максимальная сумма кредита – до 90 процентов от цены жилья.

Другие участники рынка несколько удивлены энтузиазмом Сбербанка в области кредитования долежки, но подтверждают, что падение стоимости ипотечных кредитов – это нормально. По их оценкам, во второй половине 2005 года стоимость ссуд может снизиться на 1-2 процента, до 10-11 процентов годовых в валюте. То есть именно до той ставки, которую сейчас рассматривает Сбербанк.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

СХЕМА

Стройсберкасса и ипотека

Ипотека вряд ли в обозримом будущем станет «народной» схемой, позволяющей приобрести доступное жилье с минимальными затратами. Этот факт сегодня признают практически все специалисты рынка недвижимости. Высокие банковские проценты и жесткие ограничения на выдачу кредитов остаются непреодолимым препятствием для большей части населения нашей страны, желающего улучшить свои жилищные условия. Единственным выходом из этой ситуации могут стать накопительные схемы, более известные под названием «стройсберкасса» (ССК).

Эта схема весьма популярна во многих странах мира. Так, в Германии через нее приобретено 40 процентов всех квартир. Но наиболее активно она развивается в странах Восточной Европы, где банковская ипотека так же, как и в России, пока остается непривлекательной для подавляющей части населения. Что же представляет собой схема «стройсберкасса»?

ССК – это некоммерческая организация, своего рода ЖСК, который не аккумулирует вклады своих пайщиков, а сразу инвестирует их в строительство. В отличие от банковской ипотеки с ее завышенными процентами и необходимостью подтверждать свои доходы официально, в «стройсберкассе» проценты весьма низкие, а справки о доходах не требуется.

Схема выглядит следующим образом: несколько человек делают взносы, на которые приобретается квартира. Получает ее тот, кто внес большую сумму, остальные получают жилье в порядке очереди. Средства накапливаются в «стройсберкассе», которая выплачивает небольшой процент вкладчику – до 3 процентов годовых. Когда сумма накопле-

на, вкладчик может получить кредит на остальную сумму также под низкие проценты – 5-8 процентов годовых. Низкий процент обеспечивается тем, что касса является замкнутой системой. Что касается Германии, то правительство этой страны всячески поддерживает участников «стройсберкассовских» схем, ежегодно выплачивая денежные премии наиболее добросовестным и активным их участникам.

В России система «стройсберкасса» находится в зачаточном состоянии. Основная проблема здесь – отсутствие законодательной базы. Внесенный в Госдуму законопроект «О строительных сберкассах» пока не прошел даже первого чтения. А в действующем законе «О банках и банковской деятельности» понятия «строительной сберкассы» нет вообще. Центробанк, в свою очередь, никак не может определиться с тем, считать ли ССК обычной кредитной организацией (что влечет за собой целый ряд существенных ограничений) или признать им статус небанковской кредитной организации, действующей на особых условиях.

Между тем, в ряде регионов России и, прежде всего, в Москве и Санкт-Петербурге, уже появились кредитные кооперативы, предлагающие «стройсберкассовские» схемы. В нашем городе с этой инициативой выступил кредитно-потребительский кооператив граждан «Новые финансовые системы» (КПКГ «НФС»).

«Кредитные кооперативы не случайно стали предлагать своим пайщикам схему «стройсберкасс». Дело в том, что их структура и организация деятельности полностью соответствует этой модели, «ложится» на нее», – говорит председатель правления КПКГ «НФС» Виктор Шаров. Он напомнил, что кредитные кооперативы уже давно предлагают гражданам различные схемы приобретения жилья, являющиеся альтернативой банковской ипотеке. И схема «стройсберкасса» – одна из них. «Что касается нашей организации, то сегодня мы предлагаем людям, желающим приобрести жилье по схеме «стройсберкасса», весьма выгодные условия», – говорит Шаров.

А условия эти таковы. Предполагая, вкладчик намерен накопить на квартиру, стоимостью \$40 тыс., ежемесячно внося \$350. После того, как регулярно внося взносы, он накапливает \$16 тыс. (т.е. 40 процентов от необходимой суммы), оставшиеся \$24 тыс. (60 процентов) он получает в виде займа. При этом, в «стройсберкассе» на все начисления начисляются проценты. В «НФС» процент составляет 6 процентов годовых с рассрочкой погашения до 20 лет. Таким образом, с учетом первоначального взноса и \$350, вносимых ежемесячно плюс 6 процентов годовых, необходимую для приобретения квартиры сумму можно накопить всего за три года. При более крупных ежемесячных взносах, этот срок сокращается до 1-2 лет.

Для сравнения: срок накопления в банке с учетом действующих там процентов, позволит приобрести квартиру по такой же цене (при таком же ежемесячном взносе) за девять лет. А при самостоятельном накоплении «в домашних условиях» – за 10 лет.

Что касается удорожания квартиры за счет начисляемых процентов, то при 6 процентах, предлагаемых по схеме «стройсберкасса», она составит не более 30 процентов. В то время как при оформлении банковского кредита (12-18 процентов годовых) первоначальная стоимость квартиры вырастет гораздо больше.

При этом, по словам г-на Шарова, его кооператив не исключает возможности скидок для ряда льготных категорий населения (пенсионеры, ветераны, «чернобыльцы», молодые семьи). Скидки могут касаться как размера вступительных взносов в КПКГ, так и величины накопления для льготных категорий граждан или уменьшения процентов накопления.

Виктор Шаров считает, что в создавшихся сегодня в нашей стране условиях приобретение жилья через систему «стройсберкасса» будет пользоваться большой популярностью. «По сути, это реальная схема, по которой человек, не имеющий никаких накоплений, может приобрести новую жилплощадь, получив гарантированный заем под минимальный процент годовых», – говорит он.

РАЗНОГЛАСИЯ

Магазин «подвинул» детскую площадку

В Калининском районе собираются построить продовольственный магазин. Местные жители считают, что торговых точек в рассматриваемом застройщиком квартале и так достаточно.

Участок площадью 2118 кв. метров, расположенный на территории квартала 46-А района Севернее Муриноского ручья (северо-западнее дома 17, лит. А по улице Брянцева), предусматривался проектом детальной планировки квартала под строительство объектов общественного назначения. ООО «Талан» решило использовать его для строительства продовольственного магазина.

Сегодня на благоустроенном участке находится спортивная площадка и площадка для отдыха. В августе 2003 года КГА счел возможным предоставить инвестору эту территорию для изыскательских работ, поскольку в июне 2003 года от муниципального образования «Прометей» в адрес КГА было направлено



письмо, которое согласовало строительство здесь «магазина и детской игровой площадки с учетом мнения жителей домов 15 и 17 по улице Брянцева». Участок ограничен Тимуровской улицей, улицей Брянцева, а также существующими и проектируемыми жилыми домами, которые не имеют встроенных помещений для размещения магазинов.

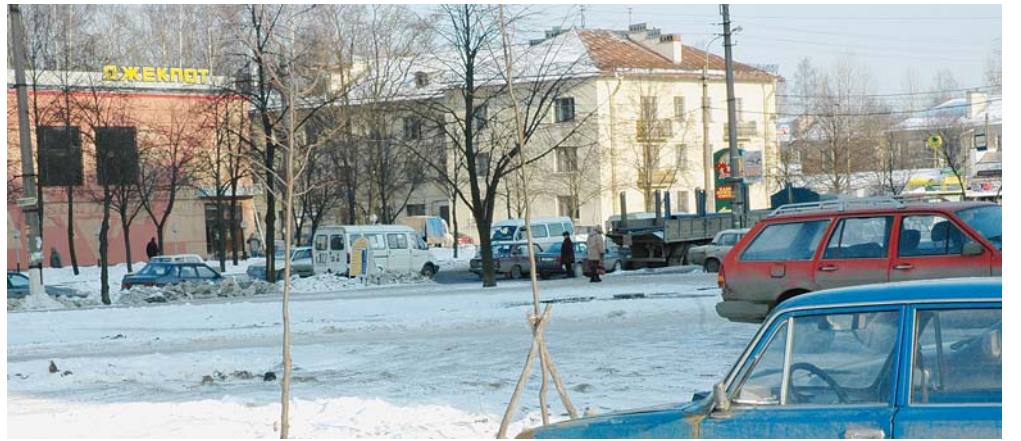
По предпроектным предложениям ООО «Архстудия» планируется построить двухэтажное здание магазина самообслуживания и открытую парковку на 10 автомобилей. Площадь застройки составит 851 кв. метр, площадь торгового зала – 604 кв. метра. Предусмотрена также закрытая загрузка магазина с заездом автомобилей типа «Газель» с улицы Брянцева. Магазин будет работать с 9 до 22 часов.

УСПХ согласовало проект с условием максимального сохранения растущих на участке деревьев, 15 из них попадают в «пятно» застройки. Предполагается сделать компенсационное озеленение с посадкой деревьев, а вокруг магазина – газон.

На общественном обсуждении инвестиционного предложения местные жители говорили о том, что рядом, по адресу: Тимуровская улица, дом 26/1 уже есть магазин и второй не нужен, поскольку «микрорайон насыщен магазинами». В результате большинство присутствовавших на обсуждении граждан выступило против строительства магазина.

В том случае, если инвестору разрешат реализацию проекта, он перечислит на развитие городской инфраструктуры \$300 тыс., а до начала строительства построят и оборудуют спортивную и детскую площадки. По информации ООО «Центр экспертизы и оценки недвижимости» затраты инвестора на возведение магазина могут составить \$520 тыс. Завершить работы планируется через 19 месяцев.

ТОРГОВЛЯ



У «Академической»

В Калининском районе, рядом со станцией метро «Академическая» собираются возвести еще один торговый центр.

ООО «Петроторгстрой» на участке площадью более 1,5 тыс. кв. метров, находящемся северо-западнее дома 19, корп. 2 по проспекту Науки, планирует построить трехэтажный торговый центр.

Участок расположен в квартале 10 района Гражданского проспекта и ограничен проспектом Науки, торговой зоной в районе наземного павильона станции метро «Академическая» и жилыми домами. В границах этой территории сегодня находится автостоянка, внутриквартальный проезд, участок захламен. Под «пятно» застройки попадает часть газона вдоль проспекта Науки. Существующие жилые дома находятся на расстоянии 23 метров, а вентилята метрополитена – на расстоянии 28 метров от границ территории торгового центра.

В 2004 году КГА дал задание инвестору создать проект «в увязке с предпроектными предложениями по строительству жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями в квартале 10, разработанных ОАО «ЛенНИИпроект» (заказчик ЗАО ССМУ «ЛенСпецСМУ»).

Проектированием торгового центра занимается ООО «Архитектурная мастерская М.Я. Бренера». Здание торгового центра будет иметь три этажа. На первом и втором этажах разместятся помещения для торговли промышленными товарами (общая площадь торго-

вых залов составляет 824 кв. метра) и кафе на 15 посадочных мест. Третий этаж будет отдан под офисы. Автостоянка для посетителей, рассчитанная на 24 машины, разместится в подземном этаже здания. Въезд в нее предусматривается с проспекта Науки по пандусу со стороны южного фасада здания. Площадь застройки составит 1120 кв. метров. Количество сотрудников, работающих в центре, не превысит 100 человек. В здании будут два входа – со стороны проспекта Науки и вестибюля станции метро «Академическая».

Проектом благоустройства и озеленения предусматривается создание плотной полосы древесно-кустарниковых насаждений в юго-западной части территории торгового центра со стороны перспективного и существующего жилья. Планируется посадить 12 деревьев и 189 кустарников. На свободной от застройки территории будет устроен газон, который не нарушит существующих проходов к станции метро «Академическая».

Инженерные сети перед началом строительства будут переложены. УСПХ обязало застройщика «предусмотреть организацию строительства с внутридворовой территории». Местные жители попросили инвестора предусмотреть парковку гостевого автотранспорта со стороны проспекта Науки.

В бюджет города будет перечислено \$760 тыс., строительный процесс займет 26 месяцев. По информации ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» затраты инвестора на возведение торгового центра могут составить более \$2 млн.

КОТТЕДЖ

Дом имени Ленэнерго

В центре Павловска ОАО «Ленэнерго» построят двухэтажный коттедж с мансардой и встроенно-пристроенным гаражом.

Этим проектом ОАО «Ленэнерго» начало заниматься еще в 2001 году, планировалось построить дом для сотрудников Южной ТЭЦ. Компания получила для изыскательских работ участок по адресу: Гуммолосаровская улица, юго-восточнее дома 23. Площадь земельного участка составляет чуть более 1 тыс. кв. метров. Сейчас на этой территории находится газон, растут деревья, а под участком проходит зона магистральных сетей и водоснабжения.

Предпроектные предложения в 2003 году по этому участку выполнило ООО «Союз-55». Планировалось строительство дома на шесть квартир с площадью застройки около 400 кв. метров. В соответствии с условиями УСПХ и администрации Пуш-

кинского района инвестор должен благоустроить территорию между домами 19 и 23 по улице Халтурина и построить локальный источник теплоснабжения. Архитектурный облик фасадов должен соответствовать традициям исторической застройки города Павловска.

ГУ «Фондом имущества Санкт-Петербурга» будут проведены торги на право заключения договора аренды земельного участка для проектирования и строительства жилого дома. Начальный размер арендной платы за участок составляет \$55 тыс. Размер задатка составляет 20 процентов от начального размера арендной платы, шаг аукциона – \$2750.

Инвестор, победивший в конкурсе, выплатит вознаграждение ОАО энергетике и электрофикации «Ленэнерго», подготовившему пакет документов, сумму, составляющую 3,24 процента от суммы, вырученной по результатам торгов. На строительство отводится 19 месяцев.

СЕРВИС

Автомобильный бизнес

В Приморском районе будут построены станция техобслуживания и АЗС

Сейчас на пересечении Торфяной дороги и Мельничной улицы находится временный павильон ЗАО «Карт Бланш». Теперь арендатор, он же инвестор, собирается на этом месте построить капитальное здание автосервиса. Площадь участка, предоставленного под проектирование, составляет 4263 кв. метра. «Пятно» застройки расположено в границах квартала 35-Е района озера Долгое и ограничено строящейся АЗС, Мельничной и Гаккелевской улицами, а также Торфяной дорогой.

Предпроектные предложения выполнены ПСФ «Руст». В соответствии с ними планируется построить станцию технического обслуживания автомобилей, главный фасад которой будет ориентирован на Торфяную дорогу. В одноэтажном с двухэтажной встройкой здании разместятся гостевая и ремонтная зона, а также мойка и склад. Рядом будет устроена парковка, рассчитанная на 50 автомобилей. Въезд на территорию станции запроектирован со стороны Торфяной

дороги. Площадь застройки составит около 1 тыс. кв. метров.

По информации УСПХ проектом благоустройства предусматривается «замена старовозрастных тополей со стороны Торфяной дороги на новые посадки декоративных пород деревьев».

В бюджет города поступят \$380 тыс. строительство займет 27 месяцев. По информации ООО «Альфа Консалтинг» затраты компании на возведение здания составят около \$753 тыс.

На пустыре северо-восточнее пересечения улиц Шаврова и Планерной по результатам торгов будет построена автозаправочная сервисная станция. Площадь земельного участка составляет 3750 кв. метров. Начальный размер арендной платы – \$300 тыс. шаг аукциона – \$15 тыс. Организатором торгов выступает ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга». На строительство отводится один год.

АЗС будет состоять из блока операторной и мойки на два поста, а также магазина и кафе. По информации ООО «Стройэкспертсервис» затраты победителя торгов на строительство с учетом оборудования АЗС могут составить \$700 тыс.

ГОСТИНИЦА

Под соснами и елями

В поселке Солнечное будет построен гостиничный комплекс, состоящий из нескольких корпусов и физкультурно-оздоровительного центра.

ООО «Аспарух» выбрало земельный участок площадью более 13 тыс. кв. метров по адресу: улица Танкистов, участок 1. Участок расположен севернее Приморского шоссе в центральной части поселка Солнечное рядом с малоэтажными жилыми домами и зданиями общественного назначения. Участок имеет статус городских лесов ГУСПП «Озеленитель», но при этом не является территорией, переданной в долгосрочное пользование ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга».

По информации КГИОП участок расположен «в зоне регулирования зон охраны памятников истории и культуры Курортного района», утвержденных комитетом 14 ноября 2001 года. По предписанию комитета здания гостиницы должны быть не выше двух этажей и иметь скатную крышу, высота конька кровли – не более 10 метров, высота доминант – до 13 метров.

В соответствии с предпроектными проработками Некоммерческого партнерства «Агентство развития недвижимости «Приморское шоссе», будет построен гостиничный комплекс, состоящий из семи двухэтажных

спальных корпусов, физкультурно-оздоровительного комплекса и кафе. Общая площадь застройки составит 780 кв. метров. На территории будут размещены: автостоянка на 15 автомобилей и две открытые спортивные площадки. В состав физкультурно-оздоровительного комплекса войдет тренажерный зал, сауна и комната отдыха.

Участок ограничен мелиоративными канавами и улицей Танкистов. Сегодня на рассматриваемом участке растут сосны и ели, поэтому размещение построек и «трассировка проезда» должны быть выполнены с минимальным сносом зеленых насаждений.

На общественном слушании предпроектных предложений местные жители рекомендовали инвестору до начала строительных работ закончить реконструкцию теплового пункта и принять участие в реконструкции сетей канализации поселка Солнечное. Инвестора обязали комплексно благоустроить прилегающую к гостиничному комплексу территорию и перечислить \$720 тыс. на развитие городской инфраструктуры. Строительство должно завершиться через 22 месяца.

По информации ООО «В. Герман. Финансово-экономический консалтинг и оценка» затраты на строительство гостиничного комплекса составят около \$2 млн.

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

Специалисты профильных комитетов на совещании у вице-губернатора Александра Вахмистрова 24 февраля 2005 года согласовали проект постановления городского правительства о проведении изыскательских работ ООО «Севзаппотторг» на участке площадью 4970 кв. метров по адресу: Фрунзенский район, западнее пересечения Малой Карпатской улицы и улицы Олеко Дундича для строительства жилого дома.

Для ЗАО «Стройбизнес» (участки в Пушкине на территории, ограниченной улицами Парковой, Радищева, Красной Звезды и Кадетским бульваром), ООО «Стайл-Строй» (участок по адресу: Калининский район, юго-восточнее дома 71, корп. 1, лит. А по проспекту Науки), ООО «Строительный трест №3» (участок по адресу: пос. Металлострой, юго-западнее пересечения Садовой и Пионерской улиц), ООО «ИСГ «Невский Синдикат» (участок по адресу: Кировский район, севернее дома 17, лит. А по Кронштадтской улице) и ООО «Мир» (участок по адресу: Фрунзенский район, юго-западнее пересечения Малой Балканской улицы и Загребского бульвара) изыскательские работы завершились с отрицательным результатом.

Акт выбора земельного участка по адресу: Петроградский район, Ремесленная улица, участок 1 (западнее дома 26, лит. А по Петровскому проспекту) согласован. Инвестор – ООО «Атлантик».

Штрафные санкции решено применить к ЗАО «Петербургстрой-Сканска» за продление сроков сдачи жилого комплекса в Выборгском районе, к ООО «Автоцентр «Евроавто» за увеличение сроков сдачи торгового комплекса по продаже автомобилей во Фрунзенском районе и к ЗАО «Домостроительный комбинат №3» за перенос сроков сдачи жилого дома во Фрунзенском районе.

Перечислить деньги в городской бюджет вместо строительства за свой счет инженерных коммуникаций разрешено ООО «Строительная компания «Нева» и ЗАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». Первая компания строит жилой дом в Красносельском районе (Юго-Запад, квартал 9, корп. 24, 25), вторая – реконструирует дома в Центральном районе (улица Марата, дом 47–49, Свечной переулочек, дом 11).

ЖИЛЬЕ

Дом у реки Утка

В Невском районе собираются возвести 16-этажный жилой дом с офисами на первых этажах.

ООО «Эталон» получило земельный участок площадью около 8,5 тыс. кв. метров, находящийся севернее дома 124, корп. 3, лит. А по Октябрьской набережной. Участок ограничен жилыми домами, территорией войсковой части МО и МВД, пожарными водоемами, а также прибрежной территорией реки Утка. Сегодня участок, который долгое время числился территорией Центральной усадьбы ЗАО «Племенной завод «Приневское», представляет собой пустырь, на котором находится автостоянка.

Инвестор планирует построить 16-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и

автостоянкой на 59 машин. Площадь застройки здания составит 2370 кв. метров, в доме будет 496 квартир. Компания построит и оборудует площадки для детей и отдыха взрослых, благоустроит и озеленит прилегающую к дому территорию. На общественном обсуждении инвестиционного предложения местные жители попросили инвестора реконструировать трансформаторную подстанцию.

В результате компания перечислит в бюджет города \$2,3 млн и за свой счет сделает ремонт помещений детского сада №92 в объемах, согласованных с администрацией Невского района. Строительный процесс может занять 29 месяцев.

По информации ООО «Альфа Консалтинг» возведение жилого дома может обойтись инвестору в сумму чуть более \$14,5 млн.



КАФЕ

Мельница у пруда

В поселке Металлострой на берегу пруда построят кафе «Мельница».

За реализацию проекта взялся частный предприниматель Александр Ситников. Он получил земельный участок площадью 785 кв. метров, находящийся западнее пересечения улиц Богайчука и Полевой. Сейчас на участке стоит временный павильон кафе «Балтика». Строительство стационарного кафе на этом месте соответствует генеральному плану развития Колпинского района. Инвестор начал готовить проект еще в 2000 году, однако возникли проблемы градостроительного и «водоохранного» характера. Нужно было откорректировать «красные» линии, окаймляющие транспортные магистрали, согласовать проект с Невско-Ладожским бассейновым водным управлением.

В соответствии с предпроектными проработками, выполненными ООО «АрхСтройСервис», здесь будет построено двухэтажное кирпичное здание. Площадь

застройки составит 82,7 кв. метров, площадь асфальтобетонного покрытия и автостоянки – 218 кв. метров, площадь озеленения – 260 кв. метров.

На первом этаже здания расположится бар с подсобными помещениями, на втором – кафе на 25 мест. Прилегающая территория будет благоустроена. Стоянка легковых автомобилей рассчитана на 4 места. УСПХ обязало инвестора предусмотреть благоустройство прилегающего к участку сквера с сохранением существующих пешеходных дорожек.

Муниципальный совет поселка Металлострой согласовал проект с условием строительства и оборудования инвестором детской площадки по адресу: улица Богайчука, напротив дома 2. К сетям коммунального водоснабжения кафе может быть подключено не ранее 2006 года. Инвестор перечислит в бюджет города \$26 тыс. и обязуется построить здание кафе за 14 месяцев.

По информации ООО «РМС-Оценка» затраты предпринимателя на строительство составят около \$55 тыс.

Высотный Коттедж

В центре Павловска собираются возвести четырехэтажный жилой дом. Кроме перечисленных в бюджет инвестор построит и передаст на баланс города объекты инженерной инфраструктуры.

Участок, выбранный ООО «Стройинвест», расположен в юго-западной части квартала 16204–1, и проектом детальной планировки центральной части Павловска предусмотрен под строительство малоэтажного дома. Сейчас на участке площадью 2649 кв. метров по адресу «напротив дома 24, лит. А по Березовой улице» расположен временный павильон и индивидуальные гаражи инвалидов.

По информации КГИОП, участок расположен в зоне регулирования застройки Павловска. На этой территории возможно размещение жилого дома и учреждений обслуживания при соблюдении следующих правил: разрывы между домами должны быть не менее 20 метров, протяженность фасада здания не должна превышать 40 метров, ширина – 20 метров, а высота – не более 18,60 метров до конька кровли здания.

По предпроектным проработкам, выполненным ООО «СК Палисад», планируется строительство четырехэтажного жилого дома с мансардой на 60 квартир и благоустройство территории с организацией детской площадки и площадки для временной парковки легковых автомобилей. Площадь застройки здания составит 960 кв. метров, парковка рассчитана на 20 мест. Участок строительства находится в 80 метрах от железной дороги, вокруг стоят четырех-пятиэтажные типовые жилые дома и общественные здания постройки 1960-х годов.

Инвестор благоустроит прилегающую территорию, заасфальтирует проезды и тротуары, разобьет газоны с деревьями и кустарником. Вблизи дома расположится площадка для тихого отдыха. Вдоль Березовой улицы на расстоянии 5 метров от стены дома будут высажены деревья. Кроме этого, планируется посадить деревья и кустарник возле детской площадки и площадки отдыха.

По техническим условиям инвестор произведет перекладку труб водоснабжения большого диаметра по улице Березовой и примет участие в реконструкции городской котельной. Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству обязал инвестора восстановить проезжую часть Березовой улицы после прокладки сетей по всей ширине проезжей части. Гаражи будут переноситься за счет инвестора по договоренности с их владельцами.

Начать строительство планируется весной 2005 года. Компания перечислит в бюджет города \$341,6 тыс. и построит объекты инженерной инфраструктуры. На строительство отводится 20 месяцев.

По оценке ООО «Клиринг» возведение жилого дома обойдется инвестору в сумму более \$2 млн.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

ПРОТОКОЛ результатов общественного обсуждения проекта градостроительного решения

21 января 2005 года. Невский район Санкт-Петербурга. Муниципальный округ №52 «Рыбацкое»
Полное наименование объекта: проект строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом по адресу: северо-восточнее пересечения пр. Обуховской обороны и Мурзинской ул. (квартал 1 Рыбацкого на пересечении пр. Обуховской обороны и Рыбацкого пр.).
Потенциальный инвестор: ЗАО «Строймонтаж».
Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: вх. №515-2 от 23.12.2004, представитель Общества защиты прав граждан в сфере недвижимости по Невскому району А.А. Щалов, Искровский пр., д.6, к. 4, кв. 13, на 2 л.
Перечень проведенных общественных слушаний: 23 декабря 2004 года. Присутствовало 19 человек общественности. В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 30 ноября 2004 г. по 22 декабря 2004 г. проведено:
Информирование общественности: публикация: 30 ноября 2004 г. в газете «Невское время», №222 (3300), стр.2; 21 декабря 2004 г. в газете «Невское время», №235(3313), вкладыш; организация ответов на запросы граждан и их объединений: запросы не поступали; организация градостроительной экспозиции: с 30.11.2004 г. по 23.12.2004 г. в помещении администрации Невского района, корпус 2, пр. Обуховской обороны, д. 163; информирование о проведении общественного слушания: адресная рассылка информационного сообщения о проекте градостроительного решения с информацией о проведении градостроительной экспозиции и общественного слушания (в Комитет по градостроительству и архитектуре, в законодательное собрание СПб и в МО №52 «Рыбацкое»); размещение информационного сообщения на досках объявлений домов, удаленных не более чем на 100 метров от объекта градостроительного решения. Общественные слушания: в 15.00 в актовом зале администрации Невского района (пр. Обуховской обороны д. 163).

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:
1. Нефедьева Л.В.: Предусмотреть, чтобы строящийся дом не закрывал вид на р. Невы. Предложение – снизить этажность дома до 25 этажей.
2. Щалов А.А.: Прошу приложить мое заявление к протоколу. Предложение – провести повторное слушание через 6 месяцев.
3. Нурматова З.А.: Необходимо предусмотреть благоустройство прилегающей территории с высадкой деревьев и кустарников.
4. Базынова В.И.: Необходимо при выполнении фундамента предусмотреть «щадящую» технологию.

5. Фощан А.В.: Муниципальный совет МО №52 «Рыбацкое» не возражает против реализации данного проекта.
Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения:
Присутствующие на общественном слушании высказались за строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом, при условии снижения этажности до 25 этажей. До начала реализации инвестиционного предложения, провести ремонт внутренних помещений пожарной части №44 (ул. Караваевская, д.46), в объемах согласованных с администрацией Невского района.
Инвестор с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.
Протокол подписали:
Заместитель главы администрации Невского района Г.В. Егляношкин
Представитель администрации Невского района, начальник сектора экономики, строительства и инвестиций отдела экономического развития А.В. Спириин
Представитель КГА, районный архитектор В.А. Щелканов
Заместитель генерального директора ЗАО «Строймонтаж» В.Ю. Лебедев.
Глава муниципального образования №52 «Рыбацкое» А.В. Фощан

ПРОТОКОЛ результатов общественного обсуждения проекта градостроительного решения

28 января 2005 года. Невский район
Муниципальный округ №51 «Обуховский»
Полное наименование объекта: проект реконструкции жилого дома со встроенными помещениями и строительством пристройки со встроенными помещениями к реконструируемому жилому дому по адресу: ул. Ново-Александровская, д. 10, лит. А.
Потенциальный инвестор: ООО «Балтийская промышленно-строительная компания».
Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: не поступало.
Перечень проведенных общественных слушаний:
1. 25 января 2005 года. Присутствовало 22 человека общественности. В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 25 декабря 2004 г. по 25 января 2005 г. проведено:
1. Информирование общественности: публикация 25 декабря 2004 г. в газете «Невское время», №239 (3317), стр. 3; 12 января 2005 г. в газете «Невское время», №02 (3320), стр. 3 (дополнение к ранее опубликованному); организация ответов на запросы граждан и их объединений: запросы не поступали; организация градостроительной экспозиции: с 27.12.2004 г. по 25.01.2005 г. в помещении администрации Невского района, корпус 2, пр. Обуховской обороны, д.163; информирование о проведении общественного слушания: адресная рассылка информационного сообщения о проекте градостроительного

решения с информацией о проведении градостроительной экспозиции и общественно-го слушания (в КГА, в Законодательное собрание СПб и в МО №51 «Обуховский»); размещение информационного сообщения на досках объявлений домов, удаленных не более чем на 100 м от объекта градостроительного решения.
2. Общественные слушания: в 15.00 в актовом зале администрации Невского района (пр. Обуховской обороны, д. 163).
В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:
1. Кукушкина: Предлагаю исключить забивку свай и использовать «щадящие» технологии.
2. Смородина Н.В.: Считаю, что данный проект не вписывается в данный земельный участок. Я против данного проекта на этом земельном участке.
3. Фомичева К.Ю.: Данный проект выполнен успешно, так как на сегодняшний день данный земельный участок находится в неудовлетворительном состоянии, а после завершения будет выполнено его комплексное благоустройство.
4. Михеева О.Н.: Считаю, что данный проект выпадает из архитектурного ансамбля Ново-Александровской улицы. Предложение: провести реконструкцию пятиэтажек, а потом данное строительство.
5. Ефимова Л.В.: Я за данный проект.
6. Рево В.Б.: Считаю, что данный проект удачный. Я за его реализацию.
Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения:
1. Большинство присутствующих на общественном слушании высказались за реконструкцию жилого дома с надстройкой 2-х этажей и мансарды и новое строительство 3-х секций 9, 12 и 16 этажей, но некоторые жители района высказались против.
2. До начала реализации инвестиционного предложения, провести ремонт внутренних помещений пожарной части №25 (пр. Александровской Фермы, д.15), в объемах согласованных с администрацией Невского района.
Инвестор с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.
Протокол подписали:
Заместитель главы администрации Невского района Г.В. Егляношкин
Начальник сектора экономики, строительства и инвестиций отдела экономического развития А.В. Спириин
Представитель КГА, районный архитектор В.А. Щелканов
Заместитель генерального директора ООО «Балтийская промышленно-строительная компания» М.А. Чернов
Глава муниципального образования № 51 «Обуховский» В.Ю. Бакулин

Практически все инвесторы при строительстве обязаны сохранять и расширять зеленые зоны

МОЙ РАЙОН

Снести, чтобы построить



СПРАВКА

В Невском районе на 01.01.2002 постоянно проживало 451,3 тыс. человек. Общая площадь его территории составляет 6179 га. Площадь зеленых насаждений — 4279 га. Жилой фонд включает в себя 1627 зданий (161 653 квартиры). Водопровод и центральное отопление есть в 99,9 процентах этих квартир. А вот горячая вода — лишь в 91,4 процента квартир. 26 669 семей (70 422 человека), проживающих в районе, состоят на очереди по улучшению жилищных условий.

На территории района расположены семь станций метрополитена, 60 школ, 743 магазина, 337 кафе и ресторанов, четыре гостиницы. Из 60 промышленных предприятий 13 — государственные. Крупнейшие из предприятий: ЗАО «Ломоносовский фарфоровый завод», ОАО «Фирма «Бумага», ОАО «Пролетарский завод», «Обуховский завод». Промышленность района дает рабочие места 28,1 тыс. человек. Всего в экономике района работают 112,5 тыс. человек.

Как считают в администрации Невского района Санкт-Петербурга, развитие этой территории пока идет несколько однобоко. Большая часть инвесторов предпочитает строить жилье и не готова вкладываться в возведение объектов коммерческой инфраструктуры. Для устранения дисбаланса власти готовы всячески бороться с рынками и ларьками. Их снос, по оценкам заместителя главы администрации Германа Елянюшкина, расчистит место для более цивилизованных форм торговли. Другие методы поощрения, например финансовые льготы, вне компетенции районных властей.

Невский район относится к категории «спальных». Как в советское время, так и в последнее десятилетие здесь строили жилье, жилье и снова жилье. Потребности жителей в торговой инфраструктуре удовлетворялись за счет ларечной торговли и создания рынков. Сейчас власти района считают, что экономическая ситуация, наконец, позволяет добиться создания капитальной и цивилизованной торгово-развлекательной инфраструктуры. Их оптимизм основан на том, что в городе накопилась критическая масса инвесторов, которые готовы вкладываться в современные гипермаркеты, универсальные торгово-развлекательные центры. Пока проекты, которыми занимаются эти крупные инвесторы, сосредоточены рядом с Дальневосточным проспектом и в районе станций метро. Работы на крупной магистрали в ближайшее время планируют начать такие торговые сети, как «Лента», «Макромир» и Агроторг (магазины «Пятерочка»). Сейчас они ведут проектирование и вот-вот начнут собственно строительство. В процессе подготовки и реконструкция зон вокруг станций метро «Ломоносовская», «Прспект Боль-

шевииков», «Рыбацкое» и «Пролетарская». Около станции метро «Ломоносовская» планирует строить компания «Макромир». Здесь предполагается возвести крупный центр, похожий на те, что уже действуют в других районах города. В «Макромире» готовы начать строить хоть завтра, но пока вынуждены заниматься получением согласований, в частности с руководством метрополитена.

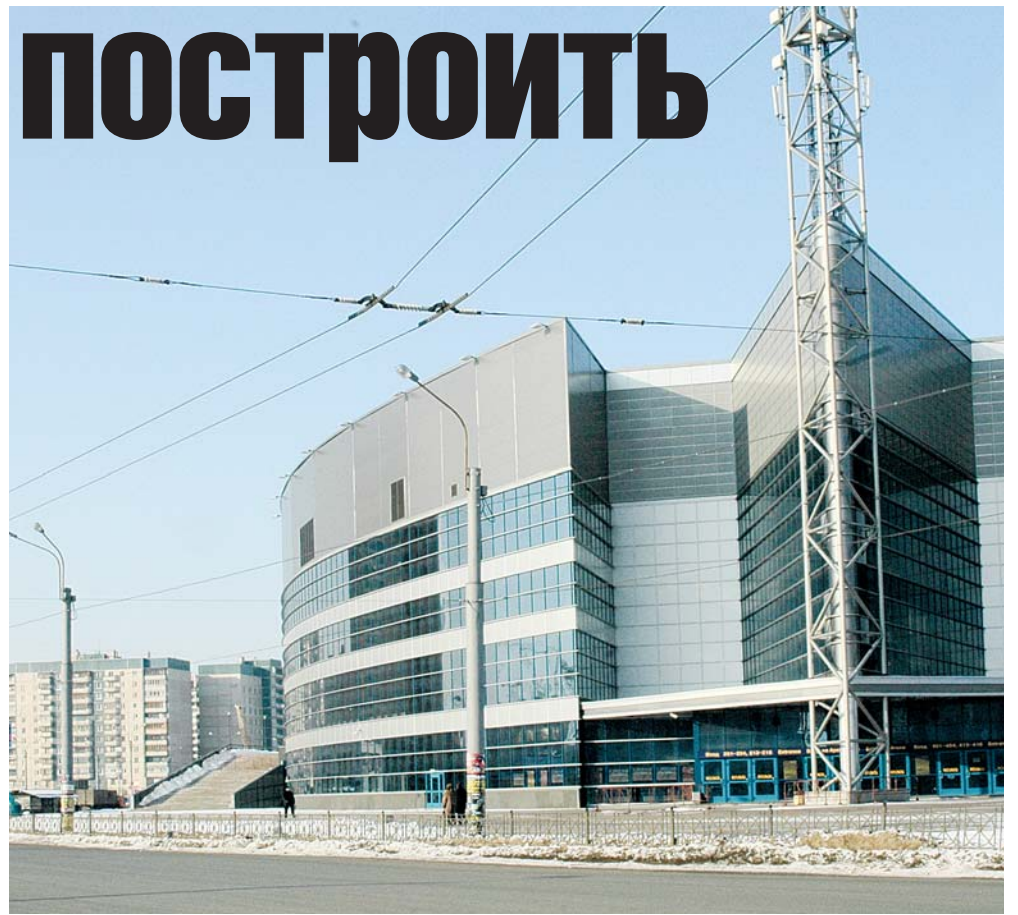
Фото: Герман Елянюшкин, заместитель главы администрации Невского района, готов помочь инвесторам чем угодно, кроме финансовых льгот.

Около станции метро «Прспект Большевииков» собираются работать компания «Торговый Двор» и ООО «Светогор», представляющее интересы Ледового дворца, которому, в свою очередь, передано право долгосрочной аренды участка. Уже решено, что на месте устаревших строений будут возведены более современные помещения. Правда, пока участники не могут договориться, какие именно. «Светогор» предлагает строить современные, но временные сооружения. «Торговый двор» настаивает на капитальной застройке.

Для территории около станции метро «Рыбацкое» инвестором собирается стать Октябрьская железная дорога. Она готова возвести вокруг железнодорожной станции современный торгово-развлекательный вокзальный комплекс. Площадку вокруг ст. метро «Пролетарская» будет облагораживать администрация метрополитена.

РЫНОЧНАЯ ТЕХНОЛОГИЯ С ВЫТЭСНЕНИЕМ

Что же касается внутриквартальной торгово-застройки, то она нуждается в активной поддержке. Как говорит Герман Елянюшкин, заместитель главы администрации Невского



района, «у нас практически нет формата магазина около дома. Такие предприятия не выдерживают конкуренцию с «помойными» торговыми точками, которые работают в обход налогового законодательства, не следят за санитарным состоянием окружающей территории». Низкая конкурентоспособность цивилизованных торговых точек, в свою очередь, приводит к тому, что застройщикам невыгодно создавать в жилых домах встроенно-пристроенные помещения. В результате единственный способ стимулирования, который остался у властей — вытеснение мелкой розницы. В результате, те мелкие инвесторы, которые занимаются торговлей в районе, просто вынуждены будут заняться более цивилизованным бизнесом. Например, им предложат вложиться в установку остановочных павильонов с торговым модулем.

В принципе у администрации есть и менее рыночные методы воздействия на бизнес: административный ресурс или готовящийся механизм выкупа встроенных помещений по себестоимости. Но применять их районные власти не хотят. Практика выкупа будет задействована, но не сейчас, и только в отношении социальных объектов. «Нужна в квартале булочная или нет, будет определять только рынок», — говорит Герман Елянюшкин.

«ПЯТНА» С ПОДГОТОВКОЙ ЗА СВОЙ СЧЕТ

Инвестиционная ситуация в районе осложняется тем, что здесь не осталось «пятен», на которых можно вести строительство без серьезных вложений в инженерную подготовку.

Свободна, например, территория бывшего зооотвала вдоль Дальневосточного проспекта, или огромный участок территории, занятый гаражами. Свои проблемы у «пятен», что на пересечении улицы Латышских стрелков с Росийским проспектом и улицей Кржижановского, в Усть-Славянке. Все эти территории пригодны для строительства жилья, но большая часть расходов по их инженерной подготовке будет ложиться на плечи инвестора. «Мы не сможем выселять гаражные кооперативы и уже потом продавать территорию. Максимум того, что готов сделать район — найти площадку для переноса временных строений автолюбителей», — утверждает Герман Елянюшкин.

К недостаткам относится и практическая невозможность переноса существующих промышленных предприятий. Имеющиеся производства: мукомольное предприятие «Невская мельница» или Комбинат им. Кирова располагают настолько капитальными строениями, что их перенос нерентабелен при любой поддержке города.

Инвестиционный климат в районе может несколько улучшиться после ввода в строй Кольцевой автодороги. Однако в кварталах, прилегающих к ней, нет свободных территорий. И выгоду получат разве что промзоны «Нева», «Рыбацкое» и Обухово, для которых улучшится транспортная доступность.

Большую же часть новых инвесторов, которые ориентируются на КАД, «перехватит» Всеволожский район Ленинградской области. Там и земля дешевле, и выплаты в бюджет ниже.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР и компания «Балтстройкомплект» приглашают 2 марта на семинар «Итальянские системы декоративных покрытий для внутренней отделки и инструмент для нанесения»

«Балтстройкомплект» специализируется на поставках красок и декоративных штукатурок, напольных покрытий, конструкций из алюминия и ПВХ.

Рассматриваемые вопросы:

1. Декоративные краски (покрытия);
2. Декоративные штукатурки;
3. Лессирующие покрытия (краски);
4. Обои, фрески, бордюры;
5. Инструмент и оборудование для нанесения;
6. Мультиколорные покрытия (краски)

Демонстрация материалов

Кофе-брейк

Начало: 13.00**Адрес:** Торжковская, 5

НАМ 10 ЛЕТ

324-99-97
www.infstroy.ru
infstroy@list.ru

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения по разработке временного градостроительного регламента застройки с проектом межевания части квартала 19

Заказчик: ООО «МЭЛ»

Адрес: Выборгская набережная, д. 61, лит. А, офис 501А, тел. 140-63-40

Проектная организация: ООО «МаксАл»

Адрес: 3-й Верхний переулок, дом 9, к. 3, пом. 6Н, литер А, тел. 235-49-20

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 10 марта 2005 года по 30 марта 2005 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены по адресу: ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел. 242-14-29, 140-63-40 с 9.00 до 18.00 до 20 апреля 2005 года.

Общественные слушания данного проекта будут проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 31 марта 2005 года в 15.00.

Телефоны для справок в администрации Приморского района: 242-14-29, 242-20-32.

Большая часть инвесторов в Невском районе не готова вкладываться в объекты коммерческой инфраструктуры

НЕЙМИНГ

Романтики с большой стройки

Большинство современных строительных компаний Санкт-Петербурга начали именовать свои дома, начиная с конца прошлого века. В первую очередь строители выделяют объекты, которые либо особо дороги компании, либо имеют особую маркетинговую ценность.

Рассказывает Дмитрий Харшак, креативный директор корпорации «Строймонтаж»: «Когда клиенту объясняют «ну, такой дом, по адресу между улицей такой-то и улицей такой-то, севернее парка, южнее тупика...», – клиент начинает скучать. Образное имя, ассоциируемое с домом, придает ему индивидуальность, узнаваемость и явную различимость в насыщенном информационном потоке. Поэтому мотивов давать дому имя сразу несколько. Во-первых, выделение объекта из общего ряда аналогов. Во-вторых, присвоение дому явных или мнимых качеств, имеющих безусловную ценность в глазах потребителя, повышение субъективной ценности обладания квартирой в таком доме. Обе эти цели – суть «брендостроение».

Это взгляд со стороны продавца. А со стороны клиента это выглядит примерно так: дом с именем сам по себе имеет больше притягательности, чем безымянный. И это естественно. Для примера, чтобы вы выбрали – просто дом на Юго-Западе, или жилой комплекс «Южная широта»? Если в первом случае в описании явно проглядывают безрадостные очертания далекой окраины, то во втором – и шум моря, и простор, и тепло...

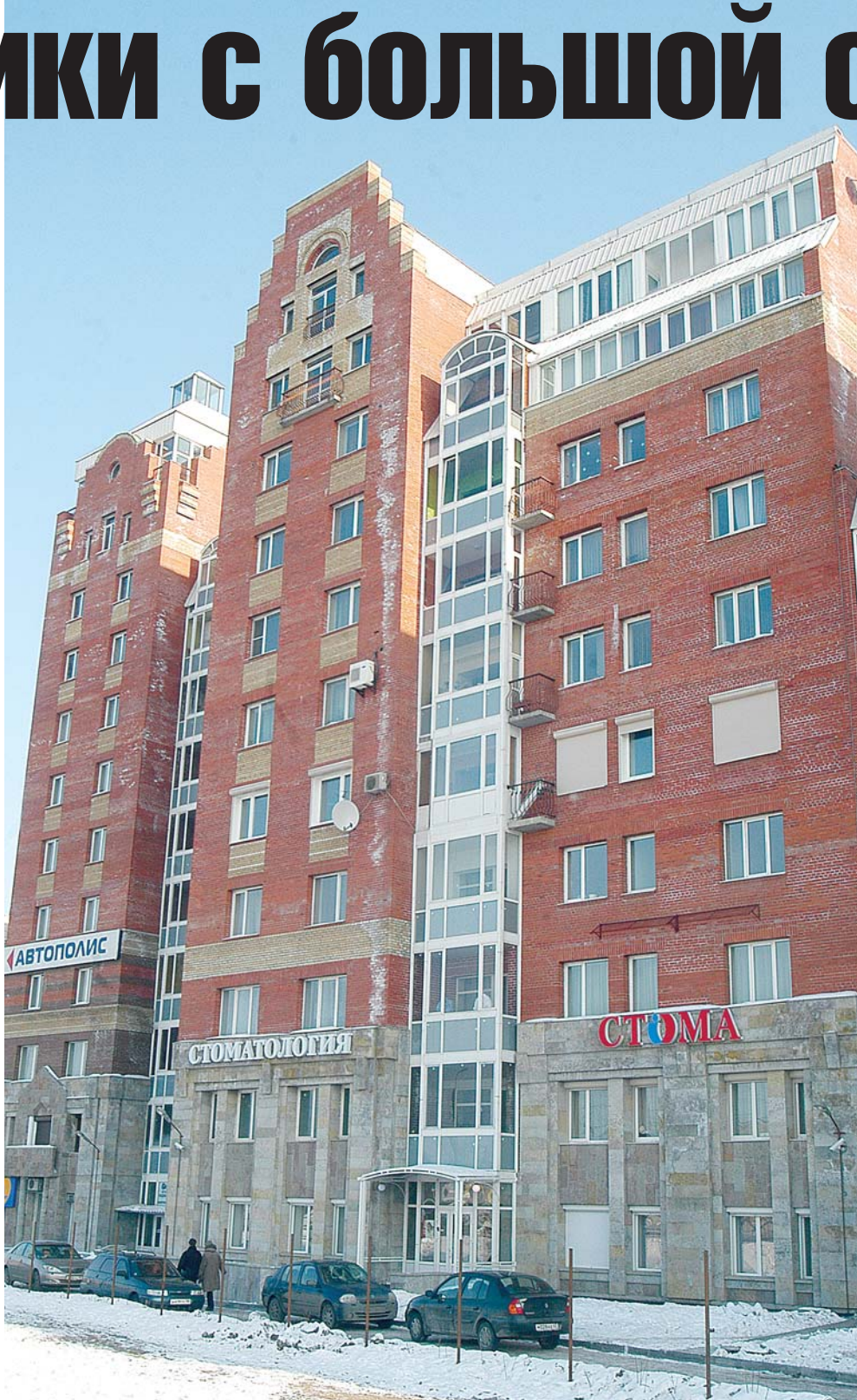
Генеральный директор ООО «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость» Илья Еременко, согласен с Дмитрием Харшаком: «Имена, которые мы даем нашим домам, выбираются в соответствии с позиционированием объектов. Они призваны привлечь внимание целевой аудитории, отражать индивидуальность домов, их ключевые преимущества, соответствующие потребностям и предпочтениям потенциальных покупателей. В названии может отражаться престижное расположение объекта, особенности архитектурных и планировочных решений, уровень комфорта и уникальность «начинки». Один из примеров – элитный клубный дом «Эгоист» в историческом центре города: этим названием мы стремились подчеркнуть обособленность, индивидуальность жизненного пространства в здании, в котором всего 19 квартир».

Елена Гутман, заместитель генерального директора по маркетингу и продажам компании «М-Индустрия»: «Создать название объекта, которое бы легко произносилось, быстро запомнилось, существенно отличалось от названий конкурентов и продавало товар, достаточно сложно. Необходимо изучить конъюнктуру рынка, проанализировать название объектов конкурентов, их преимущества, четко выделить достоинства собственных объектов, на что стоит делать ставку. Необходимо использовать различные методы словообразования при создании вариантов названия объекта, проверить их на отсутствие негативных ассоциаций, произвести лингвистический анализ и т.д.»

ПРОПРИГОДНОСТЬ НА ФОКУС-ГРУППАХ

По словам строителей, помощь профессионалов в разработке имени и остальной концепции необходима, но не обязательна. Чаще всего название объекта рождается в процессе «мозгового штурма» отделов маркетинга в сотрудничестве с архитекторами. Когда варианты названия выбраны, происходит их тестирование на фокус-группах. В определенных случаях компании пользуются услугами креативно-консалтинговых бюро или рекламных агентств.

Но, по словам Эдуарда Княмова, директора по маркетингу и продажам компании «Петербургстрой Skanska», никто, кроме самих создателей, не сможет предложить лучшее решение. «В данный момент мы реализуем два брендовых объекта – это малоэтажный жилой квартал «Новая Скандинавия» и жилой комплекс «На-



ИМЕНА СУЩЕСТВИТЕЛЬНЫЕ

Что же представляют из себя названия петербургских домов? Особое пристрастие у строителей вызывают названия, связанные с водой. В городе уже есть «Морская рапсодия», «Морской каскад», «Морской фасад», а также «Адмирал», «Альбатрос», «Бригантина», «Волна», «Дом на берегу Невы», «Маяк», «Невская пристань», «Невский ключ», «Нейшлотская крепость», «Чайка», «Невский ключ» и, наконец, «Чистые пруды». Чуть больше названий семантически связанных со словом «дом»: «Белый дом», «Бестужевская дача», «Дом в яблоневом саду», «Дом на Березовой аллее», «Дом на заливе», «Дом на Поклонной горе», «Дом с флюгером», «Дом у залива», «Дом у парка», «Дом у реки», «Большой дом на Неве», «Дом с мансардой», «Коллизей», «Купеческий дом», «Дом на берегу Невы», «Дом на Рябиновой», «Дом на Шостаковича», «Дом у площади Победы».

Третье по популярности – привязка к географическому положению: «Сердце Гражданки» (возможно к хирургическому), «Южные ворота», «Северная корона», «Будапештский», «Суворовский», «У Ротральных колонн», «Чкаловский», «Лиговский каскад», «Оккервиль», «Охта-модерн», «Приморская высотка», «Приморский оазис», «Смоленский», «Сосновка».

утилу». Когда рекламные концепции новых объектов еще только планировались, у нас были собственные идеи по названиям проектов. Однако мы все равно проводили тендер среди рекламных агентств. И что касается концепций, дизайна, логотипов, слоганов, надо отдать должное рекламным агентствам, они работают качественно и профессионально, уделяя большое внимание фирменному стилю и графическому профилю всей группы Skanska, который является единым по всему миру. Но предложить название объекта лучше, интереснее, чем мы придумали сами, никто не смог», – считает он.

Есть и романтические объяснения появления названий домов на городской карте. «Если удариться в теорию нейминга и техники придумывания названий, то человек от этой сферы далекий, тут же потеряет всякий интерес», –

считает Дмитрий Харшак. – «Потому что обилие терминов, типа: акроним, аллитерация, идиофонема, оксюморон на кого угодно могут нагнать сон... даже на меня. Поэтому, абстрагировавшись от теоретизирования, можно сказать, что есть два очевидных качества, которые учитываются в процессе создания имени дома или жилого комплекса. Первое – это проект здания, иными словами, его внешний вид, второе – местоположение здания. Из этих двух составляющих могут родиться очень хорошие имена. Но для отличного имени требуется привнесение эмоционального, чувственного начала. Главное, чтобы в итоге получилось «вкусно», а из чего нейминговое блюдо приготовлено – не так уж и важно».

Каждый построенный дом – результат работы множества людей разных профессий,

возрастов и взглядов. От первого чертежа до построенного дома проходит не один год. Поэтому, если отвлечься от маркетинговых обоснований, надо сказать, что строители – люди романтичные.

«Сегодня многим строящимся объектам присваивают громкие имена, – говорит Ирина Калинина, начальник отдела маркетинга агентства недвижимости «Невский Синдикат». – Однако использование такого инструмента маркетинговой политики целесообразно в тех случаях, если проект имеет значимые, даже уникальные отличия. Например, местоположение, особенности архитектуры или планировки. Как правило, такими объектами становятся большие жилые комплексы, особенности которых существенно отличают их от типовых построек. У нашей компании есть два подобных проекта – «Северный Олимп» на Поклонной горе и Platinum на Свердловской набережной».

ИМЯ ПРО ЗАПАС

По мнению экспертов, достаточно удачную попытку совместить поиск имени для своего объекта (в данном случае речь идет о застройке целого квартала) и собственно предварительный PR объекта предпринял Гатчинский ДСК. Конкурс был организован и проведен компанией в период с 15 ноября по 15 декабря 2004 года. В его рамках участникам предлагалось придумать лучшее название для проектируемого жилого комплекса в Московском районе на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта. По словам заместителя генерального директора ООО «Гатчинский ДСК» по маркетингу и продажам Екатерины Немченко, решение спросить у жителей города, каким они видят название дома, в котором им хотелось бы жить, переросло в своеобразное исследование, дающее представление об основных понятиях, с которыми у горожан ассоциируется определение «идеального дома».

«Всего в конкурсе приняли участие 882 человека, которые прислали 5568 названий. Путем рейтингового голосования из 10 представленных названий, которые были выделены после предварительного отбора, победителем было признано наименование «Пулковский посад». Название-победитель набрало 38 баллов из 40 возможных», – говорит Екатерина Немченко. Работа «народного жюри» обошлась компании намного дешевле привлечения профессионального агентства – всего на призы было потрачено около \$5 тыс.

БРЕНДОМ ЕДИНЫМ

Продавать жилье, создавая бренд-квартиру, на петербургском рынке предпочитают две компании: РВБ через свою «дочку» «Северный город» с лозунгом «Квартиры для среднего класса» и ПО «Ленстройматериалы», активно продвигающее марку «Оптим». «Пытаться продвигать на рынок много брендов для рынка либо невозможно, либо неэффективно», – считает Дмитрий Игнатьев, генеральный директор ПО «Ленстройматериалы». «О чем говорят большинство названий домов? В лучшем случае – о его местоположении, и то только тем людям, которые хорошо знают город. Для того чтобы раскрутить бренд, в него необходимо вложить достаточно много денег. На продажах одного объекта таких денег просто не отбить. В итоге при небольших тратах мы получаем массу локальных брендов, которые быстро умирают. Пока ситуация в строительстве была достаточно благоприятна, и покупателю было все равно, живет он в доме с названием или нет, все было нормально. Сейчас, когда предложение начало превышать спрос, покупателя необходимо убедить купить квартиры именно в вашем доме. А здесь на одну из первых ролей выйдет бренд. Либо это будет бренд компании-застройщика, либо бренд продукта – квартиры. Мы выбрали второе», – рассказал Дмитрий Игнатьев.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

ИТОГИ ГОДА

Апокалипсиса не случилось

Анализ ситуации на первичном и вторичном рынках жилья в прошлом 2004 году показал, что мрачным прогнозам о затоваривании рынка и банкротстве отдельных застройщиков не суждено сбыться. Строители благополучно пережили спад спроса, продолжавшийся вплоть до октября–ноября и временное падение цен. Оказалось, что они способны адекватно реагировать на колебания рынка и стимулировать спрос за счет предоставления различных скидок и рассрочек, т.е. за счет снижения своей нормы прибыли.

Для лучшего понимания событий, происходивших в 2004 году, нужно вернуться в осень 2003 года. На тот момент и первичный, и вторичный рынок находились в стадии устойчивого роста, выражавшегося в растущем количестве сделок и увеличении цен на 1,5–2,5 процента в месяц вследствие безусловного преобладания спроса над предложением. Рост цен на первичном и вторичном рынках происходил практически параллельно, разница в цене квадратного метра между ними сохранялась достаточно стабильной.

В начале осени участникам рынка стало известно о грядущем изменении условий предоставления земельных участков под строительство. Для жилья был обозначен минимальный размер отчислений \$80 за кв. метр с площади объекта и объявлено о грядущей отмене целевого выделения участков с переходом ко всеобщим торгам.

Это дало толчок всем последовавшим событиям на разбалансированном рынке. Застройщики сразу заложили грядущие расходы в цену продаваемых квартир, последовал достаточно резкий скачок цен на рынке. Но никакого снижения спроса он не вызвал (напомним, спрос на тот момент существенно превышал предложение, особенно по ликвидным типам жилья). Воодушевленные таким развитием событий застройщики, руководствуясь конкурентным методом ценообразования, начали взвинчивать цены. Покупатели почувствовали тенденцию, и в надежде минимизировать свои потери от роста цен ринулись «догонять уходящий поезд» и скупать жилье, раскручивая маховик ажиотажа. Вступил в действие хорошо известный в экономике эффект ожидаемой динамики цен. К концу 2003 года рост цен принял самовоспроизводящийся характер.

С этого момента в рыночном ценообразовании определяющую роль начал играть первичный рынок. На вторичном рынке все тенденции повторялись с задержкой два–три месяца.

По итогам 2003 года увеличение цен достигло беспрецедентной величины 43–44 процента как на первичном, так и на вторичном рынках. Ввод жилья также показал рекордный прирост в 45 процентов. В этих условиях рынок вступил в новый, 2004 год.

Год начался продолжением ценовой гонки, временами достигавшей 1,5–2 процента удорожания в неделю. В феврале появились первые признаки перелома ситуации: начало падать количество первичных обращений покупателей. По ряду объектов, заметно опередивших среднерыночные цены, застройщики столкнулись со снижением продаж. В марте снижение спроса стало очевидным фактом, рост цен по значительной доле строящихся объектов прекратился.

Поскольку за время активного роста цен образовалась значительная разница между сопоставимыми по характеристикам объектами, в марте–апреле «аутсайдеры» подтягивались к лидерам, обеспечивая увеличение среднерыночной цены. К маю рост окончательно прекратился, по некоторым объектам имел место незначительный «откат». К этому времени частные инвесторы, вложившие деньги в строящиеся объекты, осознав остановку цен, начали фиксировать прибыль: в листингах появилось большое количество «переуступочных» квартир. Несмотря на распространенные «апокалиптические» прогнозы относительно огромной доли инвесторов, способных разом обрушить рынок недвижимости, никакого заметного влияния ни на спрос, ни на цены они не оказали. Спрос продолжал сокращаться и достиг нижней точки падения в мае. С началом лета спрос несколько активизировался и до осени сохранялся на устойчиво невысоком уровне.

На вторичном рынке последствия восьмимесячного ажиотажа сказались несколько позднее. Так как первичный рынок рос в цене опережающими темпами, образовался отток части спроса на вторичный рынок. Апрель на «вторичке» был еще достаточно активным месяцем, но в мае снижение спроса коснулось и ее. С этого момента цены заключенных сделок перестали увеличиваться, хотя листинги демонстрировали «бодрый» рост еще до августа. Лето вторичный рынок встретил заметным падением количества сделок, которое вышло за рамки обычных сезонных колебаний. Тем не менее, резкого обвала не было: количество регистраций в ГБР сократилось на 10–20 процентов по сравнению с 2003 годом и было сопоставимо с показателями 2001 года. За период активного увеличения цен вторичный рынок оказался в значительной степени разбалансированным. Стремительное подорожание сделало невозможными сколько–нибудь длительные обменные цепочки – основу стабильного функционирования вторичного рынка. Клиенты «рвали» цепочки, и в структуре сделок начали преобладать прямые

продажи. Кроме того, активно менялись соотношения между разными типами жилья. Например, лидерование в росте цен однокомнатных квартир сделало исключительно невыгодными операции по развозу из больших квартир. При этом цена на многие типы жилья перестала соответствовать их объективному качеству.

Таким образом, к весне платежеспособный спрос на рынке жилой недвижимости оказался в значительной степени исчерпанным. Сказалось как резкое повышение уровня цен, так и высочайшая активность покупателей осенью–зимой. Лето на рынке жилья прошло в процессе установления рыночного равновесия. На первичном рынке цены незначительно колебались, на вторичном цены предложения продолжали по инерции расти, уходя в отрыв от цен реальных сделок.

Рынок начал «поворачиваться лицом» к покупателю. Застройщики устанавливали скидки, пересматривали условия рассрочки, проявляли готовность к компромиссу по отдельным вопросам. Продавцы «вторички» осознали уместность торга. Многие покупатели заняли выжидательную позицию, формируя отложенный спрос.

Между тем, на первичном рынке с середины года началось резкое увеличение объема предложения. Застройщики начали выводить на рынок объекты на «пятнах», которые ИТК «стахановскими темпами» выдавала в последние месяцы своего существования. Дефицит участков под застройку давно стал общим местом всех дискуссий о первичном рынке и занял уверенное место в умах всех субъектов рынка. Уверенность эта и сыграла в конце концов злую шутку – похоже, что задачу прогнозировать рост объемов строительства, влияние его на конъюнктуру рынка и соответствие платежеспособному спросу ни застройщики, ни правительство города перед собой не ставили. В итоге случилось так, что рост предложения совпал со снижением спроса и поставил рынок перед угрозой перепроизводства, осложнив и без того непростое положение застройщиков.

Летом стало заметным значительное увеличение в листингах предложений от поставщиков, субподрядчиков, инвесторов. Растущая доля таких участников рынка явилась четким индикатором нехватки у ряда застройщиков оборотных средств и возврата к «зачетной» практике трех–четырёхлетней давности, когда даже ведущие застройщики расплачивались с контрагентами квартирами.

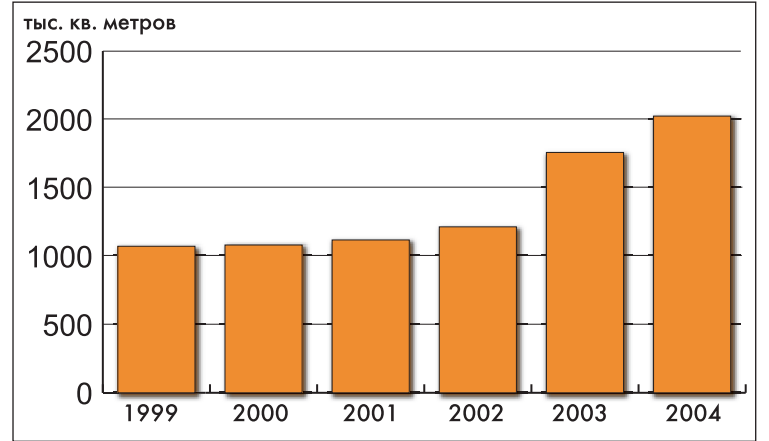
Осенью спрос на первичном рынке активизировался. Увеличилось как количество первичных обращений, так и количество сделок. Активность спроса восстановилась на уровне марта–апреля. Воодушевленные этим фактом, операторы рынка начали поднимать цены. Но к этому моменту эластичность спроса по цене резко увеличилась по сравнению с 2002–2003 годами. В условиях равновесного рынка рост цен вызвал немедленное падение спроса – в октябре он снизился почти до майского уровня. Впрочем, снижение было недолгим – в ноябре и декабре спрос восстановился, цены практически не росли, застройщики активно проводили мероприятия по стимулированию продаж.

На вторичном рынке в начале осени спрос продолжил падать и в сентябре достиг минимума. Как результат в октябре в ГБР было принято на регистрацию на 25 процентов меньше договоров, чем в 2003 году. Так низко спрос не опускался с 2000 года. Снижение спроса отразилось, наконец, и на ценах предложения: с сентября по многим типам объектов они начали падать. При этом ценовая динамика была крайне неоднородной: разные типы объектов вели себя по–разному. Риэлтеры однозначно констатировали огромное давление, которое оказывала на рынок «первичка». Многие типы квартир на вторичном рынке оказались неконкурентоспособными по отношению к строящемуся жилью как по качеству, так и по цене.

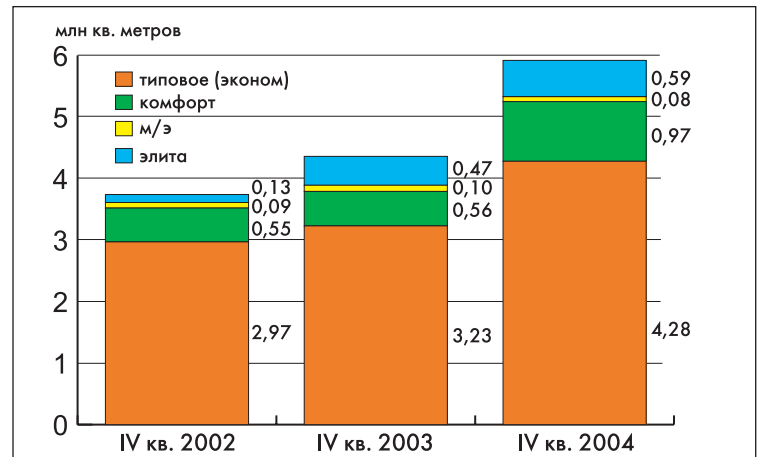
В этот период и на первичном, и на вторичном рынках активно шел процесс ценовой дифференциации объектов в зависимости от их местоположения, качества и других объективных характеристик. Вкратце его можно описать выражением «дорогое – дорожает, дешевое – дешевеет». Прежде всего потеряли в стоимости перецеженные квартиры невысокого качества: однокомнатные «хрущевки» и «старая панель», квартиры в окраинных и депрессивных зонах. Именно эти типы жилья в силу относительно невысокой стоимости были лидерами по темпам роста в конце 2003 – начале 2004 года. Между тем, качественные двух–трехкомнатные квартиры либо не дешевели, либо плавно увеличивались в цене. На первичном рынке новые объекты с отдаленными сроками сдачи выводились на рынок по ценам заметно ниже среднерыночных (в период ажиотажного спроса цена объекта практически не зависела от срока ввода). При этом даже невооруженным глазом был заметен рост цен в сегменте элитного жилья.

Как результат этой «переоценки ценностей» с октября–ноября на вторичном рынке наметилась активизация. Предсказуемая ценовая ситуация благоприятно сказалась на настроениях покупателей и продавцов, создала предпосылку для возобновления различного рода обменных операций. В ноябре и декабре количество регистраций в ГБР практически не отличалось от показателей 2002–2003 годов. Увеличение спроса остановило снижение среднерыночной цены, со второй половины декабря этот показатель начался незначительно.

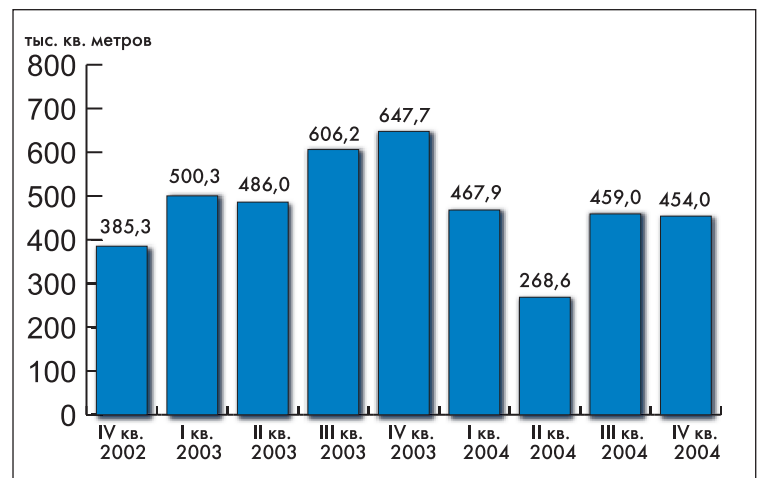
Январь на рынке прошел настолько активно, насколько это вообще возможно после двухнедельных праздников. Количество сделок было на приемлемом уровне, количество первичных обращений по строящемуся жилью несколько превысило декабрьский уровень.



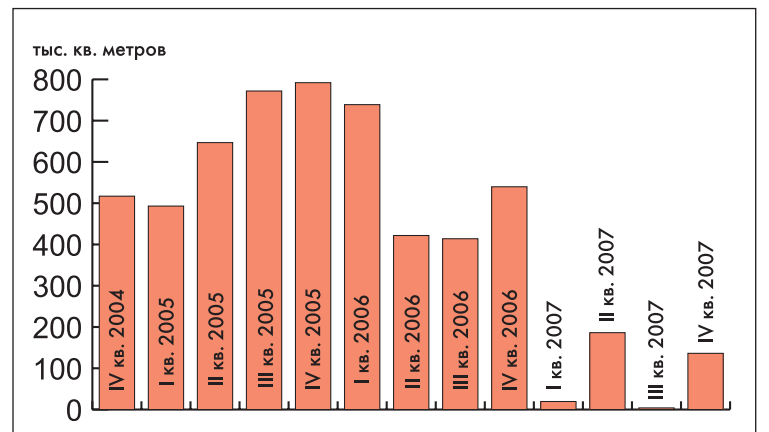
Ввод жилья в Санкт–Петербурге



Рост предложения по сегментам



Оценка объема продаж строящегося жилья



Распределение площадей по срокам сдачи

СПРАВКА

Как и в предыдущие годы, в 2004 году рынок оставался фрагментированным. Ни одна из компаний не заняла более 9 процентов рынка (по объему ввода жилья). Доля первой десятки застройщиков не превышает 40 процентов.

Безусловным лидером по объему ввода в течение многих лет подряд остается Приморский район. Второе место занимает Выборгский, третье – Невский. Доля однокомнатных квартир в структуре ввода близка к 40 процентам, что начинает соответствовать структуре спроса на жилье. В структуре предложения в 2004 году продолжала увеличиваться доля монолитных домов, которая к концу года достигла 2/3 объема строительства. Заметно сократилась доля реконструируемых объектов и малоэтажного строительства. Также существенно вытесненными в сегмент комфорт–класса. Доля панельных домов также сократилась, но менее значительно.

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН КОРПОРАЦИЕЙ
« ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ »

Мрачным прогнозам о банкротстве отдельных застройщиков сбыться не суждено

ОБЛАСТНЫЕ НОВОСТИ

Областное правительство поставило на 2005-2006 годы задачу ускорить темпы строительства жилья. По новым планам в год необходимо вводить по 1 млн кв. метров жилья. Об этом сообщил, выступая на расширенном заседании областного правительства, вице-губернатор Александр Брахно. По его данным, анализ положения дел в строительной отрасли области показал, что для достижения этой цели необходимо усовершенствовать систему отбора подрядчиков и не допускать на рынок строительные организации, неспособные обеспечить своевременный и качественный ввод объектов, в том числе жилищного строительства. В то же время в 2004 году показатели ввода жилья удалось несколько улучшить: объемы строительства составили 104 процента к уровню 2003 года. В течение 2004 года была проведена большая организационная работа по подготовке региональных целевых жилищных программ, однако освоить объемы, запланированные в областном бюджете, в полной мере не удалось. «Одна из основных причин заключается в том, – сказал вице-губернатор, – что не только наши структурные подразделения, но и муниципальные образования не проявили должной активности для обеспечения выполнения обязательств по жилищным программам». По федеральной адресной программе в 2004 году велось финансирование и строительство 27 объектов. К сожалению, адресная федеральная программа на 2005 год пока не утверждена Правительством РФ. По областной адресной программе, объем выделенных средств по которой в прошлом году составил 429 млн рублей, запланированный объем работ выполнен. В 2005 году областная адресная программа составит 505 млн рублей, т.е. будет выделено на 11 процентов больше средств, чем в прошлом году. В ней значится реконструкция и строительство объектов образования, здравоохранения, спорта, культуры и социальной сферы. На объекты образования планируется выделить 176 млн рублей, на объекты здравоохранения – 135 млн рублей. Будет продолжена работа по перевооружению производственных баз стройиндустрии. В 2004 году на техническое перевооружение было направлено 1,3 млрд рублей, что значительно больше, чем в 2003 году (547 млн рублей). Александр Брахно особо отметил, что все объекты сдавались «под ключ» уже с установленным оборудованием. И все-таки основная задача 2005 года – улучшить качество выполняемых строительных работ.

ФОНДЫ

Хромая судьба

Петербургские строители продолжают активизироваться на фондовом рынке. К уже разместившему свои облигации «Северному городу» в марте намерено присоединиться «ЛенСпецСМУ».

Правда, эксперты считают, что строители излишне торопятся и ликвидным продуктом облигации не станут. Строители же оптимизма не теряют.

СКРОМНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ

В прошлый четверг ЗАО «Северный город» разместил уже второй выпуск корпоративных облигаций. Объем выпуска ценных бумаг со сроком обращения два года составляет 200 млн рублей. Предполагаемая доходность «строительных» облигаций – 15 процентов годовых. Как заявил Эдуард Тиктинский, генеральный директор ЗАО «Северный город», размер займа определялся на основании того, какую сумму компания может рационально использовать. «Больше 200 млн рублей нам пока просто не нужно. Полученные деньги, фирма рассчитывает потратить на частичное замещение средств дольщиков, работа с которыми несколько усложнилась после принятия нового закона о дольщиках». Вместе с тем Эдуард Тиктинский отказался подтвердить, что этот закон является основной причиной отхода от работы с дольщиками. «Деньги частных лиц просто слишком дорогой ресурс. Нам выгоднее получить средства через облигации, а потом продать почти построенные квартиры по более высокой цене», – заявил он.

В марте на ММВБ ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» разместит первый облигационный заем на 1 млрд рублей, – заявил президент холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков. – Это не дань моде, а продуманный шаг для привлечения инвестиций, чтобы наши клиенты могли покупать недвижимость не только по договору долевого участия. В наших планах перейти от долевого участия к продаже готового жилья. Пока строительство ведется на основе долевого финансирования, однако через два-три года соотношение продажи жилья через долевого финансирования и продажи готового жилья должно составить 50 на 50 процентов, а еще через два года соотношение составит 70 на 30 процентов».

Как заявил гендиректор ЗАО «Центральное управление недвижимости «ЛенСпецСМУ» Ан-

тон Евдокимов, облигационный заем базируется на проекте «Золотая гавань». Предполагается, что облигации будут размещаться по номинальной стоимости 1 тыс. рублей.

Фото: Эдуард Тиктинский, генеральный директор ЗАО «Северный город» считает, что выгоднее получить средства через облигации

По словам Вячеслава Заренкова, потребность в привлеченных средствах компании в 2005 году оценивается в 2 млрд рублей. Целевая программа компании «Эталон-ЛенСпецСМУ» составляет 5,686 млрд рублей, и каждый год планируется рост на 30–35 процентов. Компания при этом планирует и в дальнейшем привлекать средства путем размещения облигаций. «Мы планируем целую серию облигационных займов, чтобы увеличить объем долгосрочного финансирования», – заявил Антон Евдокимов. По его словам, в долгосрочном плане «компания планирует преобразоваться в открытое акционерное общество, осуществить переход на единую акцию внутри холдинга, после чего будет предпринята попытка как привлечения долгосрочного инвестора, так и выхода на международный рынок через IPO».

НИКТО НЕ ЖДЕТ

Вместе с тем, как отмечают аналитики финансового рынка, «строительные» облигации относятся к бумагам высокого риска. По словам экспертов, они традиционно торгуются с повышенной (относительно других бумаг) доходностью, что связано со специфической структурой баланса. Сейчас строители привлекают кредитные ресурсы стоимостью около 13 процентов годовых, а что касается облигаций, то, по мнению экспертов, скорее всего, доходность к погашению окажется около 15–18 процентов годовых. Так что смысл размещения облигаций строителями может состоять только в создании публичной кредитной истории или в привлечении ресурсов без залогового обеспечения.

По мнению начальника отдела анализа рынка долговых обязательств ОАО «Вэб-инвест банк» Владимира Малиновского, уровень доходности, с которым торгуются облигации строительных компаний на вторичном рынке, составляет 17–18 процентов годовых. «При вложениях в долги строительных компаний инвесторы вынуждены учитывать повышенные риски, связанные с запутанной структурой ак-



тивов компаний, а также низкой ликвидностью их бумаг на вторичном рынке. К тому же сейчас конъюнктура облигационного рынка считается в целом неблагоприятной для размещения из-за роста доходностей».

По мнению Алексея Ю, аналитика инвестиционной компании «Атон», «строительные» облигации на рынке никто не ждет: «Сейчас к строительным компаниям на рынке отношение скорее негативное. Большинство компаний вызывают недоверие: на рынке кризис, непонятно что будет с ценами – останутся ли они на месте, либо будут падать. Почему же строители, несмотря на неблагоприятную конъюнктуру, пытаются разместить облигации? Скорее всего, это связано с тем, что в банках исчерпаны лимиты, рынок же облигаций не предполагает залог. Если инвестор предпочитает рискнуть, то выгодней купить блок квартир, чем покупать долги компании, причём не первой очереди».

Такого же мнения придерживается и Дмитрий Абрамов, президент Центральной Управляющей Компании: «Облигации – это объективно не самый выгодный вариант финансирования строительства. Самой перспективной тенденцией, по нашему мнению, в настоящее время является создание закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости. Центральная Управляющая Компания оказывает консультации по созданию таких фондов, а в будущем планирует выпускать ипотечные сертификаты участия».

Несмотря на достаточно отрицательное отношение участников рынка к «строительным» облигациям, строители все равно уверены, что этот инструмент увеличит возможности по привлечению сторонних инвестиций в отрасль. Может быть рынку нужно при- выкнуть?

КОНКУРЕНЦИЯ

Газовая атака

«Еврофинанс Моснарбанк» объявил о намерении построить в Ленобласти производство газобетона. Общий объем инвестиций в проект составит 15 млн евро.

Мощность производства на начальном этапе составит 165 тыс. кубометров газобетонных блоков в год, в дальнейшем планируется увеличить ее до 265 тыс. кубометров. Помимо блоков завод будет также выпускать плиты-перекрытия, перемычки и стеновые панели. Оборудование для завода поставит немецкая компания Philco technologies GmbH. Предполагается, что предприятие окупится за пять лет.

Для реализации проекта ООО «Еврофинанс» (дочерняя структура банка) уже учредило ЗАО «Евроаэробетон». Проект реализуется совместно с петербургской компанией ООО «Триада-ЛТД» (ей принадлежит 35 процентов ЗАО). Под строительство завода «Евроаэробетон» арендовал 5 га земли в промзоне города Сланцы. Строительство начнется в третьем квартале 2005 года, запуск намечен на начало 2006 года.

В данный момент на рынке уже действует производство газобетона на сертоловском КЖБИ-211, вы-

пускающее около 100 тыс. кубометров газобетона в год и в ближайшее время планирующие увеличить его до 120 тыс. кубометров. По словам главного инженера завода «КЖБИ 211» Евгения Блюмкина, появление на рынке новых игроков лишь улучшит качество продукции. «Сейчас говорить о возможной конкуренции бессмысленно, поскольку емкость рынка газобетона достаточна для того, чтобы на нем работали несколько крупных производителей».

Кроме того, в ближайшие месяц-два закончит строительство своего завода по производству газобетона Группа ЛСР. Строительство нового завода ведется на территории ОАО «Санкт-Петербургский речной порт». Производственная мощность завода составит 300 тыс. кубометров газобетона в год. На ЛСРовском заводе будет установлено оборудование компании Wehrhahn. Инвестиции в строительство нового завода составляют \$32 млн. Часть вложений – это собственные средства Группы ЛСР, остальное – кредит, застрахованный немецкой страховой компанией «Гермес».

Правда, строители по поводу газобетона выражают сомнения. По словам президента компании «М-Индустрия» Магеррама Бехбудова, потребности строительного рынка в газобетоне явно завышены. «Дело в

СПРАВКА

Газобетон – искусственный камень с равномерно распределенными по объему сферическими пора- ми диаметром до 3 миллиметров. Основные компоненты этого материала – алюминиевая пудра, кварцевый песок, известь и другие составляющие. Масса заливается в стальную форму и после первичного затвердения разрезается стальными проволочками на блоки, плиты и панели. После этого изделия подвергаются закалке паром в автоклаве, где они приобретают необходимую жесткость.

Теплопроводность газобетона такая же, как у дерева, которое считается самым теплым из строительных материалов. А если сравнить его с кирпичом, то получится, что по современным строительным нормам при плотности газобетона 400 кг/см³ толщина стены должна быть всего 378 миллиметров (масса 1 кв. метра – 17,5 килограммов), тогда как широко применяемого керамического кирпича с пустотностью 25–27 процентов – 503 миллиметра (50,3 килограмма). Дом из газобетона получается теплым и легким.

том, что использовать этот материал при строительстве высотных зданий не эффективно. Газобетон можно использовать только при строительстве не более пяти-восьмиэтажных домов. Но лучшего материала у нас пока нет», – считает он.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Продажа от собственника Земельный участок S = 2 Га

Петербургское шоссе (Пушкинский район)

449-76-88, 449-36-29

Правительство Санкт-Петербурга
Комитет по градостроительству
и архитектуре
Комитет по инвестициям
и стратегическим проектам
Комитет по строительству

**Информ
Пресс
Сервис** **агентство
деловой
информации**

представляет серию конференций

"ДЕВЕЛОПМЕНТ: ПРОБЛЕМЫ И ТЕХНОЛОГИИ"

17 марта 2005 года

**" Развитие жилищного строительства в Санкт-Петербурге:
стратегия, законодательство, инвестиции и технологии "**

В программе конференции планируются выступления:

- **Викторова А. П.**, председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.
- **Филимонова Р. Е.**, председателя Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга.
- **Асаула Н. А.**, заместителя председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Правительства Санкт-Петербурга.
- **Орта А. И.**, руководителя Службы государственного строительного надзора и экспертизы Правительства Санкт-Петербурга.
- **Чичканова А. Б.**, первого заместителя председателя Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга.
- **Степаненко А. Н.**, директора ГУ «Фонд имущества Санкт-Петербурга».
- **Викторова М. Ю.**, директора по правовым вопросам и стратегическому развитию Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов СПб и ЛО.
- **Рогова В. Н.**, начальника управления Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга.
- **Назарова В.Б.**, директора Санкт-Петербургского Ипотечного Агентства.
- **Желиостова В. М.**, управляющего филиалом «Строительный» ОАО «Промстройбанк».
- **Шеховой Г. А.**, ведущего специалиста Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга.
- **Ельцова М. И.**, финансового директора Корпорации «Петербургская Недвижимость».
- **Назарова В. Ф.**, генерального директора ЗАО «Петербургский НИПИград».
- **Улицкого В. М.**, заместителя генерального директора НПО «Геореконструкция-Фундаментпроект».

Генеральный информационный партнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Конференция состоится в Зале инвестиционных проектов по адресу: пл. Островского, д. 11.
Начало конференции: 10.00

По вопросам участия в конференции вы можете обращаться в агентство деловой информации "ИнформПрессСервис" по т/ф 327-75-71

В программе конференции запланировано обсуждение следующих вопросов

- Основные разделы нового Генплана, посвященные жилищному строительству (функциональное зонирование, показатели вовлечения земли в оборот, транспортная схема, схема размещения головных источников).
- Новые правила землепользования и застройки.
- Влияние нового законодательства на инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга.
- Проблемы квартальной застройки и реконструкции. Проблемы и перспективы расселения "хрущевки".
- Программы развития инженерных источников. Проблемы инженерной подготовки территорий.
- Аукционы по продаже прав аренды по полному пакету.
- Перспективы корректировки высотного регламента.
- Перечень лагун и порядок их предоставления.
- Ипотечное кредитование в развитии строительного рынка Санкт-Петербурга.

Информационные партнеры
НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО
ПЕТЕРБУРГА
СТРОЙ **МАРКЕТ**
СТРОИТЕЛЬНЫЕ СРАВАЖКИ
Вестник Строительного Комплекса

Ярмарка Недвижимости: ветер перемен

ДЕСЯТАЯ ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Для того чтобы разобраться, что сулят нам новые федеральные законы о доступном жилье, есть только два способа. Первый – получить юридическое образование. И второй – принять участие в деловой программе X Ярмарки Недвижимости, которая пройдет с 18 по 20 марта 2005 года в Ледовом дворце.

Все три дня работы Ярмарки ее гости будут слушать, выбирать и спрашивать, организаторы семинаров – рассказывать, советовать и отвечать на вопросы, а маркетологи из исследовательской компании Infowave изучать предпочтения посетителей, чтобы следующая Ярмарка стала еще информативнее. Хотя, казалось бы, куда больше?

СПРАШИВАЕТЕ? ОТВЕЧАЕМ!

О новых законах строительного комплекса лучше всего могут рассказать те, кто держит руку на пульсе первичного рынка недвижимости. Вот почему в первый день работы выставки, 18 марта, покупателям жилья в строящихся домах мы советуем посетить семинар Экспертного совета по определению надежности предприятий строительного комплекса (ЭСОН) «Новое законодательство в сфере жилищного

строительства. Механизмы защиты прав граждан при участии в долевом строительстве» (12.30–13.45, зал №1). А 19 марта с 12.30 до 13.45 в зале №1 юристы Консультационного центра по долевому строительству (КЦДС) дадут практические рекомендации гражданам при участии в долевом строительстве.

Всех, кто рассчитывает на получение ипотечного кредита, АН «Невский Синдикат» приглашает на семинар «Схемы ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках» (18 марта, 15.30–16.45, зал №1). В субботу, 19 марта, посетители выставки смогут получить ответ на вопрос: «Откуда взять деньги на покупку квартиры?» на семинаре, который проведут специалисты компании «Адвекс-РОССТРО» и расскажут обо всех преимуществах ипотечного кредитования.

Основные операторы любых схем ипотечного кредитования – это участники рынка (риэлтеры или строители) и банки. И от степени их координации подчас зависит многое, если не все. Один из наиболее удачных примеров – программа ипотечного кредитования SKANSKA и Райффайзенбанка, о которой пойдет речь на семинаре «Петербургстрой Сканска» (19 марта, 15.30–16.45, зал №1). Самое же необычное мероприятие первого дня Ярмарки, посвященное теме ипотечного кредитования, состоится в зале №2 с 17.00 до 18.00. Здесь пройдет настоящее театрализованное представление «Об ипотеке с улыбкой», организованное компанией «Новая финансовая система».

ГРАНИЦЫ ДОСТУПНОСТИ

Но рынок ипотеки может развиваться только тогда, когда в его формировании участвуют не только частные компании и банки, но и городские власти. Вот почему семинар «Городская программа ипотечного кредитования: перспективы развития в 2005 году», который

во второй день работы Ярмарки с 17.00 до 18.00 в зале №2 проведут специалисты Санкт-Петербургского ипотечного агентства, стоит взять себе на заметку всем, кто рассчитывает на помощь города при улучшении своих жилищных условий.

Пакет новых законопроектов, принятых недавно Госдумой называют «законами о доступном жилье». Но станет ли жилье доступным не только на бумаге, но и в реальности? Об этом пойдет разговор на семинаре Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга «Когда жилье станет доступным? О влиянии новых законов на рынок недвижимости Петербурга» (19 марта, 14.00–15.15, зал №4). Рассмотреть приватизацию в свете нового Жилищного кодекса посетителям выставки поможет семинар компании «Петербургская Недвижимость» (19 марта, 15.30–16.45, зал №3). А проблемы, связанные с управлением квартирами, найдут свое решение с помощью специалистов компании «Итака-Север», которые в этот же день проведут семинар, разъясняющий, как правильно сдать квартиру в аренду (12.30–13.45, зал №2).

Считается, что многие покупатели и продавцы жилья оценивают будущую компанию-партнера по количеству «орденов и медалей», полученных за победу во всевозможных профессиональных конкурсах. О «плюсах» и «минусах» подобных состязаний можно будет узнать на семинаре газеты «Строительный Еженедельник», адресованном представителям PR-служб компаний-участников выставки (19 марта, 15.30–16.45, зал №4).

Отдельную и весьма многочисленную группу покупателей жилья составляют держатели государственных жилищных сертификатов. Их будут ждать в третий день работы Ярмарки на семинаре компании «Альфом-Недвижимость», где пойдет речь об условиях реализации сертификатов по новым правилам и

перспективах приобретения квартир в Петербурге и Ленинградской области (20 марта, 11.00–12.15, зал №1). Этой же теме посвящен семинар ФСК «САС», который пройдет в этот же день с 15.30 до 16.45 в зале №3.

На традиционную Ярмарку вакансий, которая состоится 20 марта с 12.00 до 16.00 в фойе второго этажа, работодатели приглашают всех желающих испытать себя в новой и перспективной работе в ведущих компаниях рынка недвижимости Петербурга.

КРУГЛЫЙ СТОЛ ДЛЯ ОСТРЫХ ВОПРОСОВ

В связи с введением новых федеральных законов в сфере недвижимости, Оргкомитет выставки «Ярмарка Недвижимости» и специалисты Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга и Ассоциации Домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области проводят «круглый стол» для специалистов и представителей СМИ на тему «Сколько будет стоить жилье в 2005 году и почему?». «Круглый стол» состоится 2 марта, в 13.00 по адресу: пл. Островского, д. 11, Зал инвестиционных проектов.

В числе докладчиков – президент-элект Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга, вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость» Вячеслав Семенов, директор по правовым вопросам и стратегическому планированию АДПСМ СПб и ЛО Михаил Виктор, президент АРСРБ Павел Штепан, директор СПб ГУ «Управление инвестиций» Лев Винник и глава представительства Городского Ипотечного Банка Игорь Жигонов.

До встречи на Ярмарке!

**Оргкомитет:
НП «Торговый Петербург»,
тел.: 320-2457, 166-4717**

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

25.02.2005 №262

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Курортный административный район, пос. Солнечное, Зеленогорское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с дорогой на Белоостров, территория ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга» – кварталы 123, 128 Комаровского лесничества) – общей площадью 73 936 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 07.02.2005 №44-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 г. №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, севернее пересечения Зеленогорского шоссе и дороги на Белоостров от Зеленогорского шоссе, (в районе 1-го км транспортной развязки автомобильной дороги Е-18 (Скандинавия) и Белоостровского шоссе), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 05-2065 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1515-ННН-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с утвержденным градостроительным регламентом шифр ВР-1034:

- площадь участка в границах проектирования 73936 кв. м;
- разрешенное использование участка: **строительство спортивно-стрелкового комплекса.**

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 распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 25.02.2005 №262

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости: Спортивно-стрелковый комплекс

расположенного по адресу: Курортный административный район, пос. Солнечное, Зеленогорское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с дорогой на Белоостров, территория ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга» – кварталы 123, 128 Комаровского лесничества) общей площадью: 73 936 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

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:

- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.01.2005 №64 «Об утверждении временного регламента застройки земельного участка»;
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 09.02.2005 №72;
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 08.12.2004 №3-6759-1;
- заключение федерального государственного учреждения «Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге» от 23.11.2004 №13-02-10-3259;
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 14.02.2005 №109, утвержденное Приказом Управления по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по Санкт-Петербургу от 14.02.2005 №245-ЭЗ;
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 28.12.2004 №3206;
- заключение Государственного унитарного предприятия «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга» Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 04.02.2005 №62
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.02.2005 №44-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 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

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: Санкт-Петербург, поселок Солнечное, Зеленогорское шоссе, участок 1, (севернее пересечения с дорогой на Белоостров, территория ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга» – кварталы 123, 128 Комаровского лесничества)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): для размещения объектов физической культуры и спорта

Способ образования: первичное формирование

Площадь 73936 кв. м

Описание границ земельного участка: от А до Б – земли, не прошедшие кадастровый учет от Б до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

М 1:5000

Государственный земельный кадастр План составил Зам. директора ООО «НПП СКИН» С.В. Костенко 24.02.2005

Начальник Курортного районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Д.А. Осипов

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

24.02.2005 №245

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский административный район, пр. Обуховской Обороны, участок 1 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.), пр. Обуховской Обороны, участок 2 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.) – общей площадью 18 183 кв. м, в том числе: участок 1 – 14 006 кв. м, кадастровый номер – 78:7201:10; участок 2 – 4 177 кв. м; кадастровый номер – 78:7201:9.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

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

от 11.02.2005 №57-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 г. №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Невский административный район, северо-восточнее пересечения пр. Обуховской Обороны и Мурзинской ул. (квартал 1 района Рыбацкое на пересечении пр. Обуховской Обороны и Рыбацкого пр.), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 05-2087 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2106-ННЖ-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 08.10.2004 г. №ГС-3.2/5408:

- площади участков в границах проектирования S1=14006 кв. м, S2=4177 кв. м;
- разрешенное использование участка: **строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом.**

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.

ВРИО Председателя Комитета В.Н. Егги

Утверждено распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 24.02.2005 №245

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости: Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом

расположенного по адресу: Невский административный район, пр. Обуховской Обороны, участок 1 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.), пр. Обуховской Обороны, участок 2 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.) общей площадью: 18 183 кв. м, в том числе: участок 1 – 14 006 кв. м кадастровый номер 78:7201:10; участок 2 – 4 177 кв. м кадастровый номер 78:7201:9

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: зона магистральных канализационных сооружений, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений

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:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 11.02.2005 №1-1-1706/352, от 18.02.2005 №1-1-2153/2895;
- заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 16.08.2004 №431;
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.02.2005 №3-955-1;
- заключение федерального государственного учреждения «Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге» от 08.02.2005 №13-02-10-218;
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 15.02.2005 №116, утвержденное Приказом Управления по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по Санкт-Петербургу от 15.02.2005 №264-ЭЗ;
- заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы от 18.02.2005 №1-02-86/05-0-1;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 11.02.2005 №57-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 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

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, участок 2, (восточнее пересечения с Мурзинской ул.)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): для размещения жилого дома (жилых домов)

Способ образования: первичное формирование

Площадь: 4177 кв. м Кадастровый номер 78:7201:9

М 1:1000

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, участок 1, (восточнее пересечения с Мурзинской ул.)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): для размещения жилого дома (жилых домов)

Способ образования: первичное формирование

Площадь: 14006 кв. м Кадастровый номер 78:7201:10

М 1:2000

Описание границ земельного участка: От А до Б – земли, не прошедшие кадастровый учет От Б до В – земли общего пользования От В до Г – земли общего пользования От Г до Д – земли общего пользования От Д до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования		
Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона магистральных канализационных сооружений	2395
2	Зона магистральных канализационных сооружений	661
3	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	137

Описание границ земельного участка: От А до Б – земли общего пользования От Б до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

Государственный земельный кадастр План составил: В.В. Кирова 18.02.2005 г.

План составил: Зам. директора ООО «НПП СКИН» С.В. Костенко 17.02.2005 г.

Начальник Невского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб В.В. Оксов 18.02.2005 г.

ХАРТИЯ

Стратегия как механизм выживания

Стоимость активов исторического центра Санкт-Петербурга без учета особо ценных объектов культурного наследия сегодня составляет 420 млрд рублей. При этом реставрационная потребность оценивается в сумму около 60 млрд рублей, а финансирование в 2004 году по всем источникам составило 2,4 млрд рублей, то есть всего 4 процента от необходимого. «Петербургская стратегия сохранения наследия» содержит положения, реализация которых, по мнению разработчиков, может выправить сложившуюся ситуацию.

Стратегия содержит важные идеологические положения, например: культурное наследие провозглашается духовным, культурным, экономическим и социальным капиталом невозместимой ценности; устанавливается приоритет консервации над реставрацией в практике охраны памятников; указывается, что образ города создают не только шедевры архитектуры, но и целостная архитектурно-пространственная среда (панорамы и виды, открытые пространства, соотношение фоновой застройки с системой доминант, композиционные оси); декларируется новый подход к охране памятников: не «охрана от», а «охрана для» и т. д. При этом даются конкретные предложения по радикальному изменению федерального законодательства в сфере охраны культурного наследия.

ПРАВОВЫЕ МЕРЫ

Федеральный закон делит объекты культурного наследия на три категории – федерального, регионального и местного значения в зависимости от их историко-культурной ценности. По мнению председателя КГИОП Веры Деметьевой, такое разделение не имеет научно обоснованных критериев, он негласно не зависит от мер государственного сохранения. «Категорийность», как считают разработчики Стратегии, влечет за собой проблемы, связанные с разграничением государственной собственности на объекты культурного насле-

дия и их финансирования за счет средств бюджета разных уровней.

Фото: Вера Деметьева, председатель КГИОП, утверждает, что аналогов Стратегии в России нет

Кроме этого необходимо, во-первых, предусмотреть в отношении Санкт-Петербурга как города федерального значения специальные нормы, устанавливающие объединенные зоны охраны в случаях сосредоточенного расположения памятников. Во-вторых, предусмотреть возможность выделения собственнику бюджетных субсидий на финансирование расходов по сохранению объекта культурного наследия в случае, если режим хозяйственной деятельности не позволяет обеспечивать его рентабельное использование. В-третьих, предусмотреть обязательное страхование рисков утраты и повреждения объектов культурного наследия при проведении ремонтно-строительных работ, а также в случае стихийного бедствия. В-четвертых, включить в перечень объектов культурного наследия, не подлежащих отчуждению из государственной собственности, объекты, закрепленные за государственными музеями, библиотеками, театральными учреждениями, учебными заведениями.

Также предлагается разработать и утвердить на федеральном уровне реставрационные нормы и правила по подготовке, согласованию и утверждению проектной и сметной документации, на выполнение каждого вида ремонтно-реставрационных работ, внести дополнения в Налоговый кодекс РФ и дополнения в Кодекс РФ об административных правонарушениях.

Авторы Стратегии также считают, что необходимо дополнить Федеральный закон «Об объектах культурного наследия народов РФ» региональным законом Санкт-Петербурга.

ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ МЕРЫ

После утверждения Стратегии на заседании Правительства Санкт-Петербурга реше-



ния, которые принимают органы власти в сферах городского хозяйства, строительства и благоустройства, должны будут приниматься с учетом необходимости сохранения наследия. Планируется привести в соответствие с международными соглашениями и законодательством РФ систему управления наследием.

Предлагается сохранить за КГИОП полномочия федерального органа государственной охраны, создать в его структуре специальную службу для ведения постоянного мониторинга наследия.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Программа экономического стимулирования сохранения наследия предусматривает поощрение реставрации и реконструкции «с учетом преимуществ, которые они представляют в условиях современной конъюнктуры». Активный поиск новых видов использования старых зданий должен стать частью жилищной политики и благоустройства.

Рассматривается возможность ведения ремонтно-реставрационных работ за счет низ-

СПРАВКА
Сегодня основой для сохранения наследия является федеральный закон «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации», сохранившие свое действие постановление Совета Министров СССР «Об утверждении Положения об охране и использовании памятников истории и культуры», приказы Министерства культуры СССР «Об утверждении Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» и «Об организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР».

копроцентных ссуд, грантов, налоговых льгот и оборотных средств. Предлагаются два вида субсидий: безвозвратные для нерентабельных работ – реставрации и возвратные – для работ, которые дают зданию существенную дополнительную стоимость (восстановление и реконструкция).

Планируется разработка гибких механизмов для поддержания частных инициатив, спонсорства частных лиц и коммерческих организаций, производящих и реализующих нефть, алкогольные напитки, занятых в сфере игрового бизнеса и др. А также создание благотворительных фондов, некоммерческих оборотных фондов, контролируемых Правительством Санкт-Петербурга, которым предоставляется право выкупа исторических зданий с целью восстановления, последующей перепродажи и реинвестиции полученных прибылей в реставрацию.

Отчуждению из государственной собственности не подлежат особо ценные объекты культурного наследия, памятники и ансамбли, включенные в Список Всемирного наследия, историко-культурные заповедники, археологические объекты. При этом государство налагает сервитуты на право собственности – это бремя содержания, сохранения, реставрации и общественной доступности памятника как объекта показа.

Налоговые послабления должны зависеть от природы реставрируемого объекта. Для этого предлагается разделить их на три категории: 1) памятники, обладающие малым потенциалом для прибыли и используемые в культурных целях; 2) памятники, используемые в культурных целях, но обладающие потенциалом для извлечения прибыли; 3) памятники, чье использование в основном экономическое и реставрация может оказаться выгодной операцией.

Авторы Стратегии и городское правительство заинтересованы в широком общественном обсуждении положений Стратегии, поскольку она должна стать документом общественного согласия.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Федералы на сцене

Обсуждение «Петербургской стратегии сохранения наследия» превратилось в очень острую, правда, заочную полемику губернатора Валентины Матвиенко с членами Правительства РФ, руководством преобразованного Минкульта РФ и Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

По словам губернатора и председателя Петербургского совета по сохранению культурного наследия, разработка «Стратегии» вызвана полным бездействием федеральных органов, ответственных за вопросы сохранения памятников. Сегодня статья 63 федерального закона стала препятствием не только для инвестиционной деятельности в городе, но и для сохранения памятников архитектуры. Мораторий на приобретение в собственность объектов культурного наследия остановил приток инвестиций в «историческую» недвижимость, и это вывело некоторые объекты из культурного оборота.

Наиболее острую реакцию губернатора вызывает действующее положение, согласно которому городской бюджет не может расходовать средства на рес-

тавацию и содержание здания, если ему присвоен статус памятника федерального значения или он является федеральной собственностью. При этом федеральные органы, как правило, не занимаются этими объектами. «Я крайне возмущена политикой Минкульта РФ, вернее отсутствием политики в сфере государственной охраны памятников и реставрации», – говорит Валентина Матвиенко, – при этом мы готовы взять всю ответственность на себя и говорим: передайте полномочия городу, КГИОП. Попытки принять на Правительстве РФ соответствующие решения провалились, затягивается процесс подписания договора с городом. Сегодня федеральные структуры воспринимают памятники архитектуры только с точки зрения их принадлежности. Это приводит к тому, что «у семи нянек дитя без глаза». Что делать властям города? Наблюдать, как архитектурные памятники ветшают и разрушаются, лить крокодильи слезы: Христа ради отдайте нам полномочия». «Мы готовы привлечь городские средства и средства инвесторов, чтобы сохранить наследие Санкт-Петербурга и обратимся в Правительство РФ с требованием принять какое-то решение. – продолжает губернатор. – У меня даже есть популистское, но действенное предложение: на все здания, которые являются федеральной собственностью и позорят внешний вид города, нужно повесить крупные плакаты и написать: за эти здания отвечает Москва и Правительство РФ. Пусть им



будет стыдно». «Что такое федеральная собственность, если все мы живем в федерации, в одном государстве? – задается вопросом г-жа Матвиенко. – Сегодня федеральные чиновники воспринимают недвижимость только как возможность заработать деньги. Вы знаете, как мы долго бились за Новую Голландию, наконец выселили военные структуры. Я очень благодарна министру обороны и министру экономического развития Правительства РФ за то, что они пошли навстречу. Дальше мы просим: отдайте этот остров городу, мы готовим инвестиционные проекты. Ведь мало получить Новую Голландию и поставить там охрану, надо заняться реставрацией памятника, развитием этой территории. Мы уже готовы пойти на такое решение: давайте мы взамен Новой Голландии, для

того чтобы спасти уникальный памятник, отдадим вам другую собственность. Ведем тяжелейшие переговоры и пока не находим понимания».

Лучше обстоят дела с программой реставрации за счет внебюджетных средств, через благотворительные фонды, организованные городом. Это реставрация Смольного собора, Адмиралтейства, Александрово-Невской Лавры и дворцового ансамбля Ораниенбаума. На восстановление последнего из Минэкономразвития РФ в этом году поступят 175 млн рублей. Как сообщила Валентина Матвиенко, президент Владимир Путин перечислил одну свою зарплату в фонд восстановления дворца. Губернатор предложила сделать то же самое и депутатам Законодательного собрания нашего города.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

ДОЛГОСТРОЙ

Страдания фигурного катания

Ледовую арену Академии фигурного катания первые ее воспитанники опробуют, возможно, уже в ноябре 2005 года. Если, конечно, найдутся средства для продолжения строительства. Пока же в квартале 30А района Озеро Долгое возведен лишь основной каркас здания.

Распоряжение губернатора о проектировании и строительстве детско-юношеской школы олимпийского резерва фигурного катания на коньках (таково официальное наименование Академии) увидело свет еще в сентябре 2001 года. Проект, выполненный в институте «ЛенНИИпроект», предусматривал строительство ледового комплекса на три арены, в том числе учебных полей и зрительного зала на 1,5-2 тыс. человек. Школа рассчитывалась на 800 учащихся и 150 тренеров и обслуживающего персонала. Кроме того, заведению планировалось придать статус учебного – по аналогии с Академией имени Вагановой, опыт которой изучался на стадии подготовки проекта. По словам президента Федерации фигурного катания на коньках Санкт-Петербурга, депутата Законодательного собрания Олега Нилова, Академия задумывалась как спортивно-учебное учреждение, равных которому в мире пока нет. Главное отличие от существующих чисто

спортивных школ – ледовая подготовка в сочетании с образовательным уклоном. С самого начала проект получил солидную поддержку: помимо депутатов Законодательного собрания Олега Нилова и Владимира Гольмана участие в его судьбе принимают тренер Алексей Мишин и знаменитый фигурист Евгений Плющенко.

Работы по строительству школы осуществляло ЗАО «Монолитстрой». Первый из трех пусковых комплексов оценивался в 220 млн рублей. При закладке школы в фундамент объекта была торжественно замурована капсула с посланием потомкам от фигуристов дня сегодняшнего. Одним словом, начиналось все хорошо, но и жизнь не стояла на месте. Нестабильная экономика сделала свое черное дело, и к настоящему моменту спортивное сооружение подорожало едва ли не вдвое. На сегодня цена первого пускового комплекса составляет 369 млн рублей – таких денег у петербургского бюджета, изначально призванного финансировать проект, сейчас нет. Пока из названной суммы освоено 172 млн рублей, еще 60 млн необходимо на оборудование (стоимость оборудования по всему комплексу – 83,4 млн рублей).

Кураторы проекта не однажды делали попытки изыскать дополнительные средства для школы. Так, Олег Нилов предлагал предусмотреть соответствующую строчку в городском бюджете. Однако после ряда встреч депутата с



губернатором Валентиной Матвиенко и вице-губернатором Михаилом Осеевским было признано более целесообразным искать требуемые финансы вне петербургской казны. «Они меня убедили», – признался Олег Нилов. Теперь в достройке комплекса предполагается использовать спонсорские деньги. По словам депутата, некоторые крупные компании уже изъявили желание выступить в роли меценатов в деле развития и поощрения фигурного катания. «Очень хотелось бы рассчитывать и на поддержку федерального бюджета, – говорит Олег Нилов, – но пока Москва никак не реагирует на наши обращения».

Губернатор Валентина Матвиенко, не так давно осмотревшая долгострой на Долгом, заявила, что строительство необходимо удешевить хотя бы в целях скорейшего его заверше-

ния. Строители встретили призыв без особого энтузиазма, выказав желание и далее детально следовать проекту. «Зато это будет Ваш Ледовый дворец», – сказали подрядчики губернатору. «Не надо, один у нас уже есть», – парировала Валентина Ивановна. Кроме того, губернатор потребовала назначить ответственного директора, который будет заниматься и строительством, и контактами с федеральным центром по различным согласованиям. Эта миссия поручена Олегу Нилову, который, по словам Валентины Матвиенко, должен ежедневно курировать объект «как прораб». В случае, если спонсоры останутся верны своему слову, первая ледовая арена откроется уже в этом году. Второй пусковой комплекс включает сооружение еще двух ледяных полей, третий – формирование образовательных структур школы.

НОВИНКА

Часики с секретом

Новые часы, установленные не так давно на фасаде Ладожского вокзала, многие средства массовой информации окрестили «швейцарскими». И совершенно неоправданно. Так утверждают в фирме, изготовившей и установившей на крыше вокзала гигантский хронометр.

На самом деле часы сделали на петербургском предприятии «Хронотрон», вставив туда, по заявлению главы предприятия, «лишь несколько швейцарских шестеренок». Дизайнерский проект также разработан фирмой и утвержден в «Студии 44», специалисты которой работали над архитектурной концепцией Ладожского. Даже название у изделия сугубо отечественное, вполне созвучное петербургскому слуху – «Часы уличные «Ладога». Возможно, «швейцарскими» часы окрестили благодаря стереотипу, сложившемуся еще в дни празднования 300-летия города. Тогда Швейцарская Республика действительно сделала Петербургу ряд подарков, в числе которых были и оригинальные цветочные швейцарские часы. Клубму с часовым механизмом и стрелками сооруди-

ли в Александровском парке. Кстати, подарком стали не только часы, но и искусственный холм, на котором они размещены: этой зимой он превратился в отличную ледяную горку.

В любом случае как их не назови, но часы на Ладожском придется к месту. Помимо пассажиров, по ним смогут узнавать время жители сразу двух районов – Красногвардейского и Невского. Два серебристых циферблата диаметром 3 метра каждый установлены на фасаде вокзала с двух сторон – справа и слева на высоте в 26 метров. Автоматическое управление работой часов доверено компьютеру системного администратора Ладожского вокзала. Вот лишь несколько технических подробностей. Все системы в хронометре – электромеханические, питание – от сети в 220 вольт за исключением высоковольтных трансформаторов, обеспечивающих деятельность газоразрядных ламп. Стрелки выполнены из дюралюминия, риски – из лайт-боксов. Вес всей конструкции – 600 килограммов. Помимо механизмов, непосредственно отвечающих за ход, часы оснащены подогревом, подсветкой, системой антиобледенения и прочими устройствами жизнеобеспечения.

Обновка способна выдерживать перепад температур от минус 50 до плюс 50 градусов Цельсия. Произ-



водитель выдал на изделие гарантию в два года, вообще же обещано, что часы проживут не менее 20 лет при условии проведения необходимой профилактики раз в пять лет. Пожалуй, единственным секретом остается только стоимость всего проекта: ее производитель называть категорически отказался. Причина, по информации фирмы-подрядчика, в том, что договор на производство и поставку часов заключала не напрямую Октябрьская железная дорога, а некий посредник, причем отнюдь не генеральный строительный партнер ОЖД – компания БСК.

НОВОСЕЛЬЕ

Новый дом для документов

В сентябре 2005 года Центральный Государственный исторический архив справит новоселье в Красногвардейском районе. Сейчас на Уткином проспекте, дом 6 завершается строительство нового здания для одного из крупнейших российских хранилищ исторических документов.

Как сообщил директор архива Александр Соколов, сегодня готовность объекта – 70 процентов. В здании заканчивается монтаж коммуникаций, идут отделочные работы. Хранилище устроено по последнему слову техники, оснащено современным австрийским оборудованием. Площадь нового архива – 57 тыс. кв. метров, это вдвое больше, чем прежде. Собственно подготовка к переезду начнется в апреле 2005 года, тогда же будет закрыт архив в старых помещениях – зданиях Сената и Синода. Всего архивистам предстоит «переселить» на новое место жительства более 6 млн уникальных документов, многие из которых сохранились в единственном экземпляре.

По словам Александра Соколова, новые помещения удобны и функциональны, однако некая но-стальгия по историческому окружению исторических документов все же будет витать в новых стенах. «Как архивист, я высоко оцениваю помещения и оборудование, но как петербуржец, чувствую некоторую грусть. Подумайте сами: каждый день идти на работу мимо Медного Всадника...», – сказал Александр Соколов.

Напомним, что несколько лет назад было сломано немало копий вокруг проблемы переезда архива из исторических зданий Сената и Синода, находящихся в состоянии, близком к аварийному. Тогда архивистам пообещали не трогать хранилище с места до строительства нового здания. Власти, в лице Управления делами Президента РФ, слово сдержали. Кстати, именно Управление и выступило заказчиком строительства. 3 млрд рублей на это дал федеральный бюджет: стоимость переезда не включена в названную сумму. Кто будет хозяйничать в Сенате и Синоде, пока неизвестно: в Управлении сообщают лишь, что, возможно, там разместится «некое государственное учреждение».

ПАССИВЫ

За ремонт заплатит Распутин?

Большой Петровский мост будет отремонтирован к марту. Об этом сообщили в ГУП «Мостотрест», на балансе которого и находится одна из старейших переправ нашего города.

Существенный урон мосту, упоминание о котором практически невозможно найти ни в одном из городских справочников, нанесло январское наводнение. Льдом здесь снесло ряд опор и перильных ограждений, и сегодня восстановлением утраченных конструктивных элементов занимаются специалисты «Мостотреста». Надо сказать, что Большой Петровский, построенный в 1838 году, и без того оставался предметом постоянной заботы мостовиков. Когда-то на изготовление переправы пошло 2150 кубометров отборного гидротехнического леса. Сегодня мост, соединяющий берега Петровского и Крестовского ост-

ровов, находится в плачевном состоянии: опоры сгнили, настил разрушается.

Ежегодно на обновление Большого Петровского требуется 300 кубов древесины и около 3 млн рублей. Увы, тратить такие средства на содержание объекта, даже не являющегося памятником архитектуры, «Мостотрест» не в состоянии. Положения не спасло и закрытие автомобильного движения с превращением Петровского моста в пешеходный. Кроме того, мост частично разобрали, после чего он стал вдвое уже. Был демонтирован и сгнивший четырехкрылый разводной пролет, который заменила береговая откатная пролетная конструкция. Долгое время судьба моста вообще находилась под вопросом – предлагалось демонтировать и его. Тогда одним из аргументов в пользу Большого Петровского послужило следующее обстоятельство: с появлением станции метро «Крестовский остров» рабочие завода «Алмаз», располо-

женного на Петровском острове, проложили по мосту самую короткую дорогу на работу.

Впрочем, коль скоро городской бюджет скупились на средства для поддержания Большого Петровского в рабочем состоянии, не грех обратиться и к альтернативным источникам финансирования. Например, не так давно в Петербурге была организована автобусная экскурсия по распутинским местам. А одной из точек маршрута как раз и служит названный мост, откуда, согласно известной версии, Феликс Юсупов и Пуришкевич сбросили в воду тело Григория Распутина. Загадочная фигура старца и сегодня привлекает к себе немалое внимание, так почему бы мостовикам не делать деньги на эксплуатации пусть не памятника, но поистине знакового объекта. Возможно, такой шаг окупит хотя бы расходы на скалывание льда вокруг деревянных опор, чем в течение пяти месяцев в году также занимаются бригады «Мостотреста».

СОРЕВНОВАНИЕ

ЭТИ СМЕСИ СУХИМИ ЗОВУТСЯ...

Строительная Россия активно переходит на современные отделочные материалы, отказываясь от морально устаревшей гарцовки. Этим и объясняется, что рынок сухих смесей расширяется на 45-50 процентов в год.

Растущий спрос на недорогие клеи и штукатурки удовлетворяют преимущественно отечественные производители, так что доля импорта на российском рынке сухих строительных смесей (ССС) снижается. Что касается Санкт-Петербурга, то здесь процесс замещения импорта идет труднее. Западные производители успели приучить петербургских строителей к своей продукции. Например, многие годы на городском рынке безраздельно господствовала смесь Vetonit. Тем не менее, петербургские компании, выпускающие строительные материалы, рискнули вступить в конкурентную борьбу. Каким бы ни был исход этой борьбы, важно, что постоянное присутствие импорта является скорее благоприятным фактором для наших производителей. Они «наращивают мускулы» в отличие от представителей других секторов рынка отделочных материалов, которые, расставившись, уступили свои позиции.

НАШ РЫНОК – ОСОБЫЙ

Петербургские строители перешли с гарцовки (известь или цемент с песком) на сухие смеси гораздо раньше коллег из других российских регионов: еще два-три года назад интенсивность использования СССР на единицу работ в городе приближалась к максимальной.

Сухие смеси появились в Петербурге в начале 1990-х годов и почти все были импортными. Первой начала экспансию финская компания Ortiqos – производитель смесей для фасадных работ марки Segro и для внутренних работ марки Vetonit. Ступив на городской рынок, компания активно приучала потребителя к европейскому качеству клеев, шпатлевок, затирок. Рынка, как такового, в 90-х годах не было, был один Vetonit, название которого стало в Петербурге именем нарицательным – синонимом словосочетания «сухие смеси». Да и сегодня наш город является для компании Ortiqos «родным», что отчасти объясняется близостью Северной столицы к Финляндии. Две трети поступающих в Россию смесей Vetonit (около 120 тыс. тонн в год) ввозится через Петербург, из которых около 40 тыс. «оседает» в городе. Этим объясняется то, что импортных СССР в Петербурге больше, чем в других регионах.

К местным особенностям можно отнести и то, что наши строители, «взращенные» на продукции Ortiqos, в первую очередь обращают внимание не на цену, а на качество материала. Если по всей стране поставщики смесей работают главным образом в нижнем ценовом сегменте, который развивается очень активно, то в Петербурге всех интересуют средний и верхний ценовые сегменты. Конкурировать в этих сегментах трудно, так что борьба за один из крупнейших рынков страны (120–140 тыс. тонн СССР в год) получается весьма напряженной.

РАСКЛАД МЕНЯЕТСЯ

Несмотря на давление импорта, в Санкт-Петербурге за последние годы сформировалась группа местных производителей СССР. В магазинах города представлено больше 40



марок общестроительных смесей, из них более двух десятков произведены в Санкт-Петербурге или Ленинградской области. Хотя ассортимент неуклонно расширяется (еще два года назад число представленных в городе марок сухих смесей не превышало 15), рынок нельзя назвать сильно фрагментированным – уже несколько лет его контролируют одни и те же игроки, но распределение долей между ними меняется.

Лидерство среди импортных марок (а также и абсолютное лидерство на рынке) пока принадлежит компании Ortiqos, хотя за последний год ее доля снизилась с 31 до 27 процентов. За тот же период вплотную к лидеру приблизилась компания MC-Bauchemie Russia, чья марка «Плитонит» занимает сейчас 22–25 процентов рынка. Следом за фаворитами идут компании «Петромикс» (одноименная торговая марка) – 8 процентов и «Крепс» – 12 процентов, которые также наращивают свое присутствие на рынке.

При этом следует учитывать, что в Санкт-Петербурге (как и в других регионах) весьма агрессивно работают московские, новосибирские и нижегородские компании, чья продукция дешевле петербургской, то есть больше подходит провинциальным строителям.

ВРАГ НОМЕР ОДИН

То обстоятельство, что на рынке Санкт-Петербурга становится все теснее, вынуждает производителей четко определять «генеральное направление». Компании-лидеры, не видя перспектив в битве с дешевыми материалами, избрали своим главным соперником импорт. Здесь, правда, стоит отметить, что российские и иностранные компании ранее поделили между собой товарные группы: первые «контролировали» клеи для плиток, вторые

удовлетворяли спрос на шпатлевку. Однако несложные в производстве, высококачественные клеи исчерпали ресурс роста – расширять рыночные доли за счет них далее невозможно.

Приняв рискованное решение о выходе в новые ниши, крупные петербургские производители (выпускающие более тысячи тонн СССР в месяц) всерьез занялись расширением ассортимента линейки. Только за минувший год «Крепс» и «Петромикс» выпустили по три новых продукта, а MC-Bauchemie Russia – семь, и все они относятся к товарным группам, где уже действуют западные поставщики.

Задачи местных производителей усложняются тем, что их основные потребители – строители-отделочники весьма лояльны к Vetonit и другим импортным маркам. Поэтому, как подчеркивают производители, нужно не «отрывать» людей от полюбившихся брендов, а создавать новые, по-своему уникальные материалы.

И «Плитонит», и «Крепс» позиционируют себя, по сути, одинаково – как «российский качественный продукт по оптимальной цене». Но если ценовые преимущества предоставлены отечественному производителю, так сказать, «по праву рождения», то за качество приходится бороться всерьез. На «Крепсе» сейчас введена трехуровневая система контроля: на входе сырья, в процессе производства и на выходе товара. В свою очередь, MC-Bauchemie Russia периодически приглашает немецких партнеров для оптимизации технологических решений.

ОТВЕТНЫЙ УДАР

Впрочем, иностранные производители не намерены легко уступать российский рынок. Крупнейшие западные компании, выпускаю-

щие СССР, прибегают к обычной тактике: переносят производство на территорию страны-потребителя продукции. Такой шаг позволяет снизить цены за счет использования местного сырья, дешевой электроэнергии и дешевой рабочей силы. Выше мы уже говорили, что для петербургских строителей низкая цена не является главным критерием при выборе того или иного материала, но при прочих равных условиях этот фактор, разумеется, важен. Снижая цены, производители известных западных смесей лишают россиян их ключевого преимущества (пока отечественные клеи на 40–50 процентов дешевле импортных, шпатлевки – на 25–30 процентов). По оценке специалистов, перенос европейского производства в Россию снижает конечную цену продукта почти на четверть, и продукт в итоге стоит столько же, сколько российские материалы из среднеценового сегмента.

По прогнозам специалистов, весьма заметно скажется на рынке города появление российского производства компании Ortiqos. Компания намерена в мае 2005 года наладить выпуск продукции под маркой Vetonit в Нижегородской области.

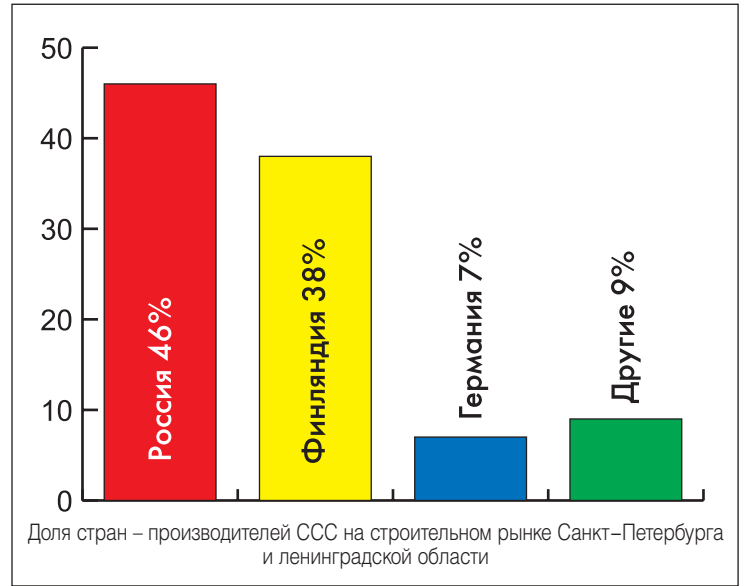
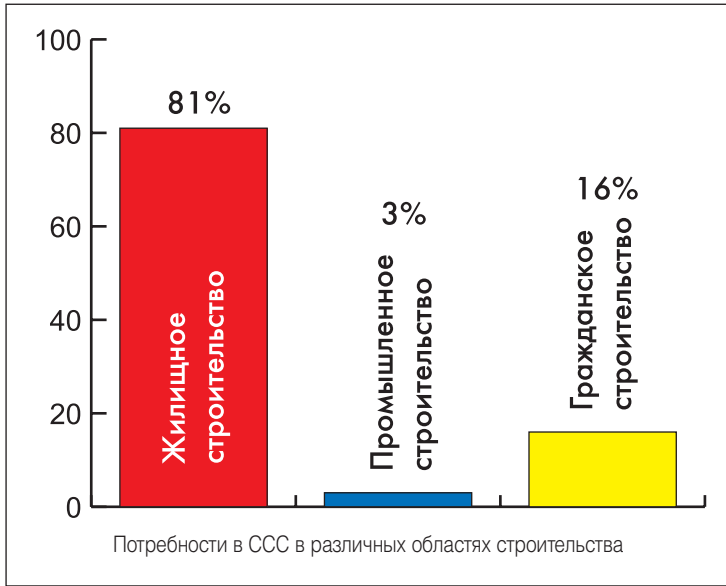
Вряд ли при таком раскладе питерские производители смогут легко отвоевать потребителей Vetonit и существенно расширить благодаря этому свою долю рынка. Видимо, в лучшем случае рынок сухих строительных смесей Санкт-Петербурга будет находиться в состоянии, так сказать, «динамичной стагнации» – темпы его роста и скорость расширения доли местных производителей будут невысокими. В худшем (с точки зрения отечественного производителя) случае «варяги» продвигнут на петербургский рынок материалы, выпущенные на территории России, тогда установится паритет между западными и местными компаниями.

НОВОСТИ КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

Филиал ЗАО «ТИГИ-КНАУФ Маркетинг» объявил о переименовании предприятия и изменении некоторых функций. Теперь Филиал ЗАО «ТИГИ-КНАУФ Маркетинг», в связи с переименованием головного предприятия, получил юридическое название Санкт-Петербургский Филиал ООО «КНАУФ-Маркетинг Красногорск». Для удобства потребителей в СМИ будет использоваться условное название «КНАУФ-Маркетинг Петербург». На сегодняшний день поставка всей продукции КНАУФ в Санкт-Петербург и Северо-Западный регион происходит только через «КНАУФ-Маркетинг Петербург». Исключением остается материал КНАУФ-therm, производством и реализацией которого занимается завод ООО «КНАУФ Пенопласт», расположенный в городе Колпино.

Компания MC-Bauchemie Russia, известная на строительном рынке сухими строительными смесями Плитонит начала продвижение новой торговой марки BOTAMENTTM. Материалы и системы BOTAMENTTM производства германского концерна MC-Bauchemie обеспечивают профессионалам строительного бизнеса выполнение полного комплекса плиточных работ, устройство гидроизоляции в промышленном и гражданском строительстве. Системы BOTAMENTTM гарантируют комплексное решение задач в ответственных областях строительства, соединяя в себе показатели: температурную и механическую прочность, химическую стойкость и устойчивость к размножению грибковых культур в плиточных швах. Материалы удобны в применении, имеют европейский сертификат безопасности и сертификат ISO 9001.

Испанская компания SODITE S.A. — один из лидеров по производству гидроизоляционных материалов на базе цементов, приступает к распространению на российский рынок ряда продуктов серии DISOM, который представляет из себя гидравлический цемент, мгновенно останавливающий течи и фильтрацию воды через бетон, кирпичную кладку стен и полов и выдерживает давление до семи атмосфер. Благодаря своему быстрому затвердеванию материал с успехом может использоваться под водой, при устранении аварийных прорывов воды под давлением в коммуникациях и сетях, при ремонте гидротехнических сооружений.



ОПРОС

Счет – 3:1 в нашу пользу

Московское Агентство бизнес-исследований SYMBOL-MARKETING провело анализ рынка сухих строительных смесей. Результаты полученных в ходе этого исследования данных дали представление о популярных марках CCC, известных покупателю понаслышке и по собственному опыту.

Организации, покупающие сухие строительные смеси на рынках Москвы, Санкт-Петербурга, Красноярска, Нижнего Новгорода и ряда других городов России, в основном занимаются строительными и отделочными работами и насчитывают в штате от 4 до 50 человек. Также, как правило, CCC приобретают мужчины в возрасте 31–50 лет, семейные, имеющие высшее образование. Более трети опрошенных являются владельцами автомобилей, одна пятая часть – собственниками второго дома.

Результаты исследования показали, что популярной продукцией по-прежнему остаются вяжущие материалы – их покупают 51 процент организаций и 38 процентов «индивидуалов». Однако группы потребителей различаются по интересам: частные лица предпочитают клей для плитки и затирку для швов (28 и 23 процента), организации же отдают предпочтение грунтовке и штукатурке (33 процента). Отсюда можно заключить, что потенциал сухих смесей как разновидности стройматериалов раскрыт далеко не полностью.

Как известно, основной дилеммой при выборе товара является соотношение цены и качества. В данном случае параметры качества включают несколько свойств. Установлено, что индивидуальные потребители смотрят на цену в 70 процентах случаев, организации – менее чем в 60. Дополнением к ценовому фактору служит один или несколько факто-

ров качества, которым покупатели придают различную значимость. Например, удобство материала в работе (52 процента частных лиц, 56 процентов организаций), технические характеристики (соответственно 42 и 58 процентов), экологическую безопасность. Таким образом, достигается требуемое равновесие. Интересно, что около трети индивидуальных покупателей беспокоится об экологической безопасности материала, тогда как сотрудники организаций гораздо меньше внимания обращают на этот аспект.

Предпочтения всех покупателей характеризуются приверженностью отечественным маркам: доли закупаемых материалов российского и зарубежного производства соотносятся как 3:1. Самыми популярными по объему сделанных покупок можно считать марки: «Старатели», Optiroc, Atlas, Vetonit. Из пяти купленных CCC четыре обычно оказываются российского производства.

Помимо марок покупаемых CCC, интерес представляет знание марок как таковых. Спонтанные ассоциации, возникающие у потребителей, когда разговор заходит о сухих строительных смесях, весьма разнообразны. Распознавание марок из предложенного списка показывает, что в памяти потребителей содержится большой объем информации о рынке CCC. У сотрудников организаций знаний, как правило, больше, чем у частных лиц. Если последние покупают товар одной марки, могут назвать 2-3 и узнают 6-7, то первые делают закупки по 2-3 маркам, называют 3-4 и узнают 9.

Независимо от метода выявления популярности марок CCC, лидеры отечественного рынка CCC, по уровню спроса, спонтанных ассоциаций и распознавания – это «Старатели», Vetonit, Optiroc и Atlas.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

НАГРАДА

Постарался

В феврале 2005 года по решению Российской общественной комиссии «за выдающиеся заслуги, способствующие укреплению экономической мощи, величия и процветания России», президенту ООО «Старатели» Андрею Петрухину была вручена высшая общественная награда Российской Федерации – орден «За возрождение России. XXI век».

Этот орден учрежден Фондом Единения лидеров отечественного производства в малом, среднем и крупном бизнесе и ярких представителей творческой интеллигенции «ПИЛАР». Первое награждение состоялось 22 мая 2003 года. Орден №1 был вручен мэру Москвы Юрию Лужкову. Среди кавалеров этой высокой награды такие известные государственные и общественные деятели, как Леонид Рошаль, Евгений Примаков, Иосиф Кобзон, Николай Сличенко, Александр Бовин, Геннадий Боровик, Валерий Золотухин, Надежда Бабкина и другие.

Принимая поздравления своих коллег, Андрей Петрухин обратил внимание на то, что деятельность российских предпринимателей давно вышла за рамки конкретного успеха той или иной компании, за рамки частного развития и зарабатывания денег». Гораздо важнее то, что отечественный бизнес занимает ключевые позиции в деле возрождения экономики России, что, в частности, и подтверждает эта высокая награда. Обращаясь к коллективу компании, Андрей Петрухин отметил, что расценивает это награждение как признание заслуг всей команды «Старателей», и пожелал своим коллегам дальнейших успехов на пути становления и развития отечественной промышленности.

АНОНС

В следующем номере нашей газеты в рубрике «Технологии и материалы» вы прочтаете о том, как сделать ваш дом или квартиру самым безопасным местом на Земле. Напоминаем: этот номер выйдет в свет 7 марта. А вот через две недели (14 марта) вы сможете узнать массу любопытного о строительном инструменте. Речь пойдет о всевозможных дрелях, болгарках, стамесках, рубанках, отвертках и прочих молотках. Уверяем: это будет действительно интересно!



**ОЧЕНЬ ТЕПЛЫЕ
ВОДЯНЫЕ ПОЛЫ**
«Термотех»

Бумажная ул., дом 9, корпус 1, литер А, офис 623
телефон/факс: (812) 445-28-12, www.teplopol.ru

Товар сертифицирован



ООО «ГИДРОМОН»
www.gidromon.ru
gidromon@gidromon.ru

193230, г. Санкт-Петербург, пер. Челиева,
д. 13, лит. Т, к. 3
Тел./факс: 103-15-84, 103-15-85,
446-36-42, 446-67-34



КОМПЛЕКСНЫЕ МОДИФИЦИРОВАННЫЕ ДОБАВКИ В БЕТОНЫ И РАСТВОРЫ. ГИДРОИЗОЛЯЦИОННЫЕ, ИНЪЕКЦИОННЫЕ, СВЕРХПРОЧНЫЕ РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ СУХИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ СМЕСИ. БЫСТРОТВЕРДЕЮЩИЕ, САМОВЫРАВНИВАЮЩИЕСЯ СОСТАВЫ. СЫРЬЕВЫЕ ПОЗИЦИИ ПРОМЫШЛЕННОЙ ХИМИИ.

Товар сертифицирован

- добавки в бетоны и растворы
- модификаторы для бетонов ВЭС
- фибробетон: базальтовая фибра, стальная фибра
- гидроизоляционные, инъекционные, сверхпрочные, ремонтно-восстановительные сухие строительные смеси
- быстротвердеющие (гидропломба) и самовыравнивающиеся составы



ИСТОРИЯ

Полуденный юбилей



В феврале 2005 года исполнилось 140 лет традиции полуденного выстрела из пушки, установленной на Нарышкином бастионе Петропавловской крепости.

Правда, изначально артиллерийское орудие размещалось в центральном дворе Адмиралтейства и только в 1872 году было перенесено в крепость. Дважды за свою историю пушка замолкала: с 1917 по 1926 и с 1934 по 1957 годы. Последний перерыв случился по инициативе вождя ленинградских большевиков Сергея Кирова: в 1934 году по радио стали передавать сигналы точного времени и пушечную пальбу сочли излишней.

В 1957 году возобновление традиции приурочили к празднованию 250-летия Северной столицы. С тех пор орудие исправно и ежедневно извещает горожан о наступлении полдня. Кроме того, в дни торжественных событий на пушку ложится дополнительная нагрузка. Так, когда революционный крейсер «Аврора» буксировали на место вечной стоянки после капремонта, орудие выстрелило 21 раз – ровно

столько залпов положено давать при артиллерийском салюте. Во время перезахоронения царской семьи прозвучало три выстрела: первый – когда траурный кортеж прибыл на площадь Победы, второй – при въезде на Иоанновский мост, и третий – при входе в усыпальницу.

Когда-то точное время артиллеристы узнавали по часам центральной телеграфной станции, связанными с часами Пулковской обсерватории. С 1926 года выстрел производился по телефонному звонку из лаборатории службы времени Главной палаты мер и весов. Сегодня же на Нарышкином бастионе при приближении 12 часов просто делают радио-громче, и вместе с последним шестым сигналом над Невой звучит полуденный залп.

З О Я Ш П А Н Ь К О

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Владимир Михайлович Гольман, президент «Союзпестростроя», 1 марта
Шамиль Измайлович Акбулатов, президент ЗАО «Главинжстрой Санкт-Петербург», 1 марта
Михаил Александрович Зельдин, генеральный директор ООО «Аверс», 3 марта
Леонид Николаевич Костин, генеральный директор ЗАО «Инком ДСК-3», 4 марта
Дмитрий Аркадьевич Кобицкий, генеральный директор ООО «Технопласт», 6 марта
Виктор Андреевич Калугин, генеральный директор ООО «Гранит-Нева», 13 марта

ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
 Корпорация «Строймонтаж»	Инженер по теплотсетям в ПТО Инженер по ОТ и ТБ Прораб. М., 30–45 лет, в/о (ПГС), опыт работы по монолиту от 3–х лет	332–15–45, 332–15–15 (доб.2216) stremousova@stroimontage.ru Галина Стремоусова Адрес: Финляндский пр., 4а, бизнес-центр «Петровский Форт», левая сторона лифтов, 6 этаж, 637 каб.

СПОРТИВНЫЕ ВЕСТИ

Московский футбольный клуб ЦСКА, сыграв вничью (1:1) с португальской «Бенфикой», обеспечил себе место в 1/8 финала Кубка УЕФА, победив по сумме двух встреч. Общий счет 3:1. Таким образом, армейцы взяли заветное еврокубковое очко и «положили в еврокопилку» очередные 0.25 балла, что закрепляет Россию на 15 позиции в таблице коэффициентов УЕФА. Если москвичи сумеют в следующем раунде пройти сербский «Партизан», 15-е место станет законным местом России, и через год в розыгрыше Лиги чемпионов нашу страну будут представлять два клуба.

Петербургский «Зенит» продолжает поиск правого защитника. Руководство клуба обратилось к краковской «Висле» с предложением продать 27-летнего игрока сборной Польши (16 матчей) Марчина Бащиньски. Президент польского клуба Богуслав Цупил определил цену трансфера футболиста в 1,5 млн EURO. Если переход состоится, то линия защиты станет самой «дорогой» в команде. Кроме того, комиссия РФС по лицензированию, рассмотрев документацию, которую представили по ее требованию «Локомотив», «Зенит», «Шинник», «Алания», «Крылья Советов» и «Томь», решила допустить их к участию в чемпионате России-2005 среди клубов премьер-лиги. 10 клубов получили допуск к соревнованиям 15 и 16 февраля, а шести перечисленным выше потребовалась переэкзаменовка. Также определились имена арбитров матчей 1/8 финала розыгрыша Кубка России по футболу, которые пройдут с 9 и 16 марта. Матч «Зенит» – «Кубань» будет обслуживать московский судья Николаев, а ответный матч, который пройдет в Краснодаре – арбитр из Малаховки Сухина.

Совет Профессиональной футбольной лиги (ПФЛ) утвердил состав участников и календарь соревнований первенства России в первом дивизионе в спортивном сезоне 2005 года. Первый тур будет сыгран 27 марта, заключительный – 6 ноября. Команда петербургских строителей проведет на запасном поле стадиона «Петровский», а оставшиеся матчи – на главной арене стадиона имени Кирова. Команда начнет новый сезон 27 марта в Краснодаре матчем против одного из фаворитов первенства – краснодарской «Кубани». Последний матч сезона «Петротрест» проведет 6 ноября дома против махачкалинского «Анжи».

ЗАО «Строительная компания «Ирбис»



Ведущая компания Санкт-Петербурга в области профессионального управления строительными проектами на постоянную работу на конкурсной основе в связи с увеличением объемов работ и реализацией новых проектов

приглашает:

1. Главного инженера проекта
2. Ведущего инженера службы Заказчика
3. Инженера технического надзора
4. Заместителя директора департамента погрядных работ и контрактов
5. Инженера-сметчика

Просим присылать резюме по e-mail: skirbis@mail.wplus.net
или по факсу (812) 271.66.22
Для Ольги Ершовой

Заработная плата обсуждается
после конкурсного отбора
и успешного собеседования с претендентом.

Подробнее о требованиях смотрите на сайте компании www.sk-irbis.spb.ru



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



Готовится к изданию

Справочник инвестиционно-строительного комплекса

Союз строительных объединений и организаций готовит к выпуску второе издание справочника инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Основу справочника составит информация об отраслевых подразделениях правительства, общественных объединениях, предприятиях строительного комплекса и специализированных СМИ.

Приглашаем вас принять участие в выпуске справочника и разместить рекламную информацию о вашей компании. Для прямых участников ССОО скидки.

Контакты:
т./ф.: 319-90-63, 336-46-64, 571-31-12
e-mail: ssoo@komstroy.spb.ru
www.stroysoyuz.ru

Генеральный
информационный
спонсор

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Не экономьте на обследовании здания при реконструкции и ремонте!»

Что нужно сделать в первую очередь проектировщику, прежде чем он начнет работу над проектом реконструкции или капитального ремонта здания?

На этот вопрос отвечает кандидат технических наук, директор фирмы «БЭСКИТ» Сергей Пичугин.

С целью уменьшения затрат на строительство заказчики стремятся исключить из смет раздел «обследование» или навязать проектировщикам не свойственные им в прежние времена обследовательские работы. Не имея достаточной квалификации по обследованию, проектировщики слабо проводят техническую экспертизу. Материалы обследования обычно включают в себя описание конструкции и ведомость (схему) дефектов и повреждений. Выводы таких обследований не обоснованы, рекомендации носят поверхностный характер.

Квалифицированное техническое заключение по материалам обследования является предпроектным документом – основой для разработки рабочего проекта капитального ремонта или реконструкции. К обследованиям необходимо привлекать только специализированные организации, имеющие соответствующие лицензии. На обследование зданий памятников архитектуры необходимо иметь лицензию КГИОП, на обследование зданий с особо опасными производствами – лицензию Госгортехнадзора.

Правильно проведенное обследование позволяет существенно снизить затраты на ремонт. Вот один из примеров. При обследовании перекрытия дома №32 по ул. Чайковского были обнаружены значительные прогибы. Сложность ремонта заключалась в необходимости сохранения элементов отделки потолков 1 и 2 этажей и перегородок по требованию КГИОП. ЗАО «БЭСКИТ» после детального обследования разработало техническое решение по устройству дополнительных металлических балок между существующими аварийными деревянными балками, «вывешива-»

нием предварительного нагружения вновь установленных металлических балок. В результате ремонтных работ конструкции перегородок и отделки потолков были сохранены.

Любому застройщику и проектировщику необходимо знать, что проведение обследования является обязательной составляющей проектных работ при ремонте отдельных конструкций и реконструкции здания. Неквалифицированное обследование может привести к непоправимым последствиям.

При решении вопроса о надстройке дополнительных этажей (устройстве мансардного этажа) необходимо проверить все несущие конструкции (перекрытия последнего этажа, стены, основания и фундаменты) на дополнительные нагрузки. На экспертизу в ЗАО «БЭСКИТ» поступали материалы обследований известных проектных организаций с выводами о возможности надстройки без проведения проверочных расчетов стен (?!). Проектная организация рекомендовала для расширения проемов в несущих кирпичных стенах типовую схему с устройством дополнительных перемычек. В результате дополнительного обследования было установлено, что данное решение является грубой ошибкой, так как при расширении проемов кирпичные простенки получили бы напряжение, что могло привести к значительным деформациям вышерасположенных этажей.

ЗАО «БЭСКИТ» предложило схему с предварительным напряжением перемычек (получен патент). Наиболее сложные проблемы возникают при оценке последствий надстройки или сноса на соседние здания. Необходимо иметь в виду, что соседние здания могут получить дополнительные деформации. Перед



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

началом строительных работ необходимо усилить предаварийные участки соседних домов во избежание аварии.

При экспертизе проектной документации на реконструкции здания в центральной части города было обращено внимание инвестора о целесообразности выполнения усиления чердачного перекрытия. Проект усиления был разработан на основании визуального освидетельствования конструкций (дефектная схема). Результаты дополнительного обследования ЗАО «БЭСКИТ» с определением прочностных характеристик и проведением проверочных расчетов позволили сэкономить значительные средства и сократить сроки реконструкции.

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

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

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

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

Тел/факс 272 44 15, 275 64 98
E-mail : beskit@aport.ru

Лиц. 00-ДЭ-001992 (ЗКМХ) от 16.12.2003 Госгортехнадзор России

ООО «ПО «КИРИШИНЕФТЕОРГСИНТЕЗ»
ИЗОФЛЕКС
ЗАВОД ГИДРОИЗОЛЯЦИОННЫХ И КРОВЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

КИНЕФ

ООО «ПО «КИРИШИНЕФТЕОРГСИНТЕЗ» завод «ИЗОФЛЕКС»

РОССИЯ, 187110, Ленинградская обл., Кириши, ш. Энтузиастов, д. 1.

Тел.: (81368) 347-90, 914-50, 913-41, 913-42, 913-43
Факс: (81368) 322-65
e-mail: isoflex@kinef.ru

НАШИ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ:

Москва	(095) 482-41-47
Санкт-Петербург	(812) 230-50-76 325-37-20 251-99-70
Новосибирск	(3832) 27-65-55
Минск	(10375172) 13-13-79
Н.Новгород	(8312) 17-77-22
Самара	(8462) 61-73-75
Тольятти	(8482) 34-91-49
Сочи	(8622) 98-69-93
Казань	(8432) 72-53-32
В.Новгород	(81368) 9-61-07
Ростов на Дону	(8632) 95-88-44

ЕСТЬ ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ В СВОЕМ ОТЕЧЕСТВЕ!

Товар сертифицирован

РУКОВОДИТЕЛЯМ И СПЕЦИАЛИСТАМ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Приглашаем 15 марта 2005 года принять участие в работе

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ СМЕТНО-НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ 2001 ГОДА

Организаторы: Санкт-Петербургский РЦЦС, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве (г. Москва), Профессиональный Союз инженеров-сметчиков при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и Департамента строительства и ЖКХ Минрегионразвития России.
Информационная поддержка: аналитическая газета «Инвестиции и строительство», журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»

Место проведения: Санкт-Петербург, Пироговская наб., 5/2 (Концертный зал отеля «Санкт-Петербург», метро «Пл. Ленина», отдельный вход с набережной)

Стоимость участия в конференции одного человека – 2450 руб. (в т.ч. НДС)
В эту сумму входят: пакет нормативной литературы; питание; организационно-техническое обслуживание.

Для второго и каждого последующего участника конференции скидка 15%;
Членам Профессионального Союза инженеров-сметчиков скидка 10%.

Для участия в работе конференции необходимо:

ВНИМАНИЕ! – Зарегистрировать свое участие (сообщить Ф.И.О. участника, организацию, реквизиты, номер телефона/факса для передачи счета на оплату)
Количество мест в зале **ОГРАНИЧЕНО!** – После получения рег. номера произвести оплату участия, в п/п обязательно указать регистрационный номер

По вопросам участия в работе конференции обращаться:

РЦЦС СПб: 192007, Санкт-Петербург, Воронежская ул., дом 96, офисы 3-го этажа
тел./факс: (812) 326-2271, 2272, 2273, факс-автомат 326-2278, Секретарь: (812) 326-2270, 2275
Электронные адреса: E-mail: sales@kccs.ru, sales@rccs.spb.ru, kccs@kccs.ru, Internet: www.kccs.ru

БААТЕКС-СТРОЙ
Генподрядная организация

ГС-2-781-02-27-0-780591860-0053-47-1 от 24.05.2004 ФАС и ЖКХ

336-58-93 116-07-50
336-58-94 974-92-42

- Капитальный ремонт зданий
- Снос и реконструкция зданий
- Ремонт квартир и офисов
- Благоустройство, прокладка инженерных сетей
- Собственная строительная техника
- Проектирование и согласование

Специалистами компании производится расчет себестоимости работ и материалов по техническим условиям заказчика



Союз строительных объединений и организаций
Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов
Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

24 марта 2005 года
приглашают принять участие
в работе практической конференции

В программе конференции:

1. Разъяснение сути и значения принятого пакета федеральных законов.
2. Пути и сроки принятия регионального законодательства, реализующие федеральные законы.
3. Состояние и перспективы развития жилищного и иного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.
4. Изменения в системе участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.
5. Новый жилищный кодекс и закон о жилищных накопительных кооперативах.
6. Градостроительный кодекс РФ: его содержание, новации и пути реализации на территориях региона.
7. Пути и методы участия коммерческих банков Санкт-Петербурга в развитии ипотечного кредитования на основе принятого пакета законов.
8. Опыт ведения «кредитных историй» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области; изменения, связанные с принятым федеральным законом «О кредитных историях».
9. Развитие системы ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.
10. О новой системе регистрации прав собственности на недвижимость.

Справки по тел.:
(812) 273-52-43, 275-46-69,
319-90-63, 571-31-12
e-mail: souzstr@mail.wplus.net,
ssoo@komstroy.spb.ru
www.souz.conon.ru, www.stroysoyuz.ru

Генеральный
информационный спонсор

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

24-27.03.2005

Ленэкспо с-Петербург

Выставка -
Ярмарка

**НАШ
ДОМ
И САД**



Афиша
СтройМАРКЕТ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ СПРАВОЧНИК

На выставке- ярмарке представлены
товары для дома, офиса, дачи и
приусадебного участка.

T/ф: 389-0016, 389-0845, 389-0134
e-mail: sovencon@rol.ru



Союз строительных объединений и организаций
совместно с Территориальным Комитетом профсоюзов строителей

в рамках Спартакиады "За Труд и Долголетие"
провели соревнования по настольному теннису.

В соревнованиях приняли участие команды
ЗАО "НПО "Керамика", ЗАО "Метробетон", ЗАО "Арсенал-Недвижимость",
ООО ПК "МеталлПрофиль", ЗАО "СМУ-2", ОАО "ЭнергоМашСтрой",
Союза строительных объединений и организаций,
Комитета по строительству
и новичков Спартакиады - ООО "Промышленно-строительная группа ЛСР"
и газеты "Строительный Еженедельник".

Команда ЗАО "Метробетон" заняла 1 место.

ЗАО "Метробетон" с самого первого дня Спартакиады "За Труд и Долголетие"
участвует в соревнованиях почти по всем видам спорта
и по итогам двух лет является ее лидером.

Второе и третье место поделили команды
Комитета по строительству и ЗАО "НПО Керамика".

Чемпионом среди мужчин был назван Анатолий Перминов (ЗАО "Метробетон"),
чемпионкой среди женщин - Елена Семенова (Комитет по строительству).
Приз "Самой миловидной участнице соревнований" достался Надежде Измаковой,
игравшей за команду ООО ПК "МеталлПрофиль". Владимира Баркова,
игрока команды ЗАО "НПО "Керамика", наградили призом "За волю к победе".



В рамках X-международной выставки „Садово-парковый дизайн. Город и цветы“ в ЛЕНЭКСПО

КОНГРЕСС

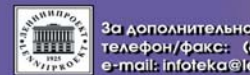
27-29 апреля 2005
Санкт-Петербург

„Ландшафтный дизайн как средство
повышения престижа и качества жизни“



В ПРОГРАММЕ КОНГРЕССА:

- Программа развития ландшафтной архитектуры и благоустройства городских территорий как обязательная составляющая генеральных планов развития городов.
- Особенности ландшафтного дизайна в климатических условиях Северо-запада; светотехнические устройства.
- Эстетика загородного участка, традиции и современность.
- Ландшафтный дизайн и мода.
- Использование ландшафтного дизайна для фирменного стиля предприятий (на примере ресторанов, отелей, банков и др).



За дополнительной информацией обращаться в Оргкомитет
телефон/факс: (812) 233-2029, 233-4189, 233-4482, 233-2868
e-mail: infoteka@lenproekt.com http://www.lenproekt.com



СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ
МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

Наши клиенты:

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

**НАМ
7 ЛЕТ**

РАБОТАЮТ
БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ
РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК

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



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

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

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

Международный строительный форум
Интерстройэкспо

WWW.INTERSTROYEXPO.COM

Генеральный строительный спонсор: ПЕТРОТРЕСТ
Спонсор: Термолайн
Глобальная информационная поддержка: RADIO ROCKS
Генеральный информационный спонсор: СТРОЙМАРКЕТ
Деловой партнер: СТРОЙМАРКЕТ

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

МИНИМАКС ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

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

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Комитет по строительству Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургский Союз Архитекторов, ДМА ГмбХ (Дочернее предприятие Лейпцигской ярмарки, Германия), Выставочное объединение "Рестэк" (Санкт-Петербург)

В МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

Архитектура. Градостроительство. Реставрация

12 - 14 апреля 2005

Специализированные разделы:

- камень в архитектуре и реставрации
- металл в архитектуре и строительстве

В рамках выставки

- конференция, посвященная вопросам сохранения и развития исторических центров городов

Организатор выставки: ВО "Рестэк"

Тел.: (812) 320-8094
Факс: (812) 320-8090
E-mail: port@restec.ru
http://www.restec.ru

Информационная поддержка: СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК

При поддержке: Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации, Российской ассоциации литейщиков, Правительства Санкт-Петербурга, Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга

15 - 18 марта 2005
Санкт-Петербург
Выставочный комплекс Ленэкспо в Гавани

В рамках ПЕТЕРБУРГСКОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЯРМАРКИ

VII международная специализированная выставка
МЕТАЛЛУРГИЯ

V международная специализированная выставка
ЛИТЕЙНОЕ ДЕЛО

V международная специализированная выставка
ИНСТРУМЕНТ

V международная специализированная выставка
ОБРАБОТКА МЕТАЛЛОВ

VII международная специализированная выставка
ПРИВЭКС

V международная специализированная выставка
КОМПРЕССОРЫ. НАСОСЫ. АРМАТУРА

Организатор: РЭСЭК
Тел.: (812) 320-9676, 320-8092, 303-8868
Факс: (812) 320-8090
E-mail: scipr@restec.ru, metal@restec.ru

www.restec.ru/metal

При поддержке: Министерства промышленности и энергетики РФ, Российской ассоциации литейщиков, Правительства Санкт-Петербурга, Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга

ИНСТРУМЕНТ
Выставка

V Международная специализированная выставка

Выставка пройдет в рамках Петербургской Технической Ярмарки совместно с выставками:

- МЕТАЛЛУРГИЯ
- ЛИТЕЙНОЕ ДЕЛО
- ОБРАБОТКА МЕТАЛЛОВ
- ПТА - СЕВЕРО-ЗАПАД
- ПРИВЭКС
- КОМПРЕССОРЫ. НАСОСЫ. АРМАТУРА

15-18 марта 2005
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Выставочный комплекс Ленэкспо в Гавани

Приглашаем вас принять участие в выставках!

Организатор: РЭСЭК
Тел.: (812) 320-8092, 320-9676, 303-8868, факс: (812) 320-8090
E-mail: sci_ind@restec.ru www.restec.ru/metal

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

ИДЕАЛЬНОЕ



ОКРУЖЕНИЕ

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-780400544-003224-1 от 30.09.2003

НАЧАЛО ПРОДАЖ В НОВЫХ ДОМАХ!



ул. Верности, ул. Карпинского

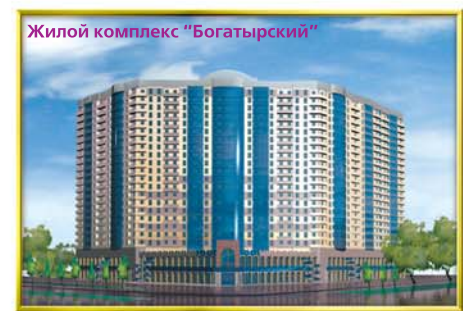
16-этажные кирпичные дома по индивидуальному проекту. Район с развитой инфраструктурой: 10 минут пешком до ст. метро "Академическая", парк "Пискаревский", школы, детские сады
Срок сдачи - I кв. 2006 г.
Работает консультационный пункт.
телефон на объекте: 974-3630



Жилой комплекс "Полострово"

пр.М. Блюхера/Кондратьевский пр.

Комплекс состоит из четырех 16-этажных кирпичных домов. 1 и 2- комнатные квартиры и двухуровневые квартиры. Рядом с комплексом расположены: спортивный комплекс, детские сады и школы, паркинг, универсам "Сезон". Недалеко от станции метро "Лесная".
Срок сдачи - IV кв. 2006 г.



Жилой комплекс "Богатырский"

Коломяжский пр., 15

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр.Испытателей. В доме будет располагаться большой торговый комплекс "Пионерский".
Сдача по очередям: 2005 - 2007 г.г.
Работает консультационный пункт.
телефон на объекте: 974-3670

ВНИМАНИЕ! Начало продаж квартир в новых корпусах



Между ул.Есенина и И. Фомина строится, разноэтажный кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен - в 5 минутах от станции метро "Пр.Просвещения".

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



пр.Просвещения



Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, строится кирпичный, разноэтажный комплекс. В 5 минутах ходьбы - станция метро "Приморская".
Сдача по очередям: 2005 - 2008 г.г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ
Консультационный пункт.
телефон на объекте: 974-3660

ул. Беринга, 27



Жилой комплекс "Смоленский"

КВАРТИРЫ В СДАННОМ ДОМЕ!



Искровский пр., 32

15-этажный кирпичный дом расположен на Искровском проспекте, между ул. Шотмана и ул. Огнева, рядом с парком отдыха. В 10 мин. ходьбы от дома - станция метро "Ул. Дыбенко".
Консультационный пункт.
ДОМ СДАН

ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ

телефон на объекте: 974-3620



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

331 20 00

www.stroytrest.spb.ru

ПРОДАЖА

КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ :

Кондратьевский пр., 64
Искровский пр., 32

РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РАССРОЧКИ:

- рассрочка платежа до 2-х лет
- рассрочка по сданным объектам
- беспроцентная рассрочка платежа
- индивидуальный подбор схемы оплаты

Кондратьевский пр. д.62, корп. 4, тел. 331-2000, 331-2050, E-mail: mail@stroytrest.spb.ru. Часы работы: 08.00-20.00, суббота 11.00-17.00

Представительства отдела продаж: Невский пр. д. 178, тел. 329-5824, пл. Островского д.7, тел. 110-9368

Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

www.stroytrest.spb.ru