

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№ 22 (164) 13 июня 2005 года

АНОНСЫ

Монополистов откорректируют



Процедура согласования документации для строительства тепловых сетей и передачи их на баланс длится около 670 дней. Этот срок в ближайшем будущем должен быть сокращен. Его предлагается сократить до 303 дней.

Стр. 8

Цель близка

До конца весенней сессии Госдумы в закон «О долевом строительстве» и другие законы из «жилищного пакета» должны быть внесены поправки. Но не просто внесены: эти поправки депутаты должны принять окончательно.

Стр. 9

Много шума из ничего



Московское присутствие на петербургском строительном рынке продолжает расти. В городских кругах снова заговорили об «экспансии» Москвы. Но существует ли эта проблема и есть ли угроза в действительности?

Стр. 14

Без развлечений не выжить

В большинстве современных торговых комплексах, построенных в 2003–2004 годах, представлены развлекательные услуги. Более того, развлекательные зоны пристраиваются к ранее построенным торговым центрам.

Стр. 16

Долги с перспективой



Крупные строительные компании города постепенно осваивают новый способ финансирования – выпуск облигаций. Опыт тех, кто уже выпустил эти ценные бумаги, показывает, что даже при выходе на рынок стоимость обслуживания таких займов сравнима с процентной ставкой по кредитам. Зато последующие ссуды будут дешевле. 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
www.lstspb.ru
Квартиры
в строящихся домах
6543210

KNAUF качественная
Therm теплоизоляция
Товар сертифицирован.

ООО «ПРИЗМА»
ryzma L.T.D.
СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ ПОД КЛЮЧ
■ пожарная сигнализация
■ охранная сигнализация
■ домофоны, видеонаблюдение
■ защитные жалюзи-роллеты
Тел.: 444-35-95, факс: 444-25-37.
E-mail: pryzma@km.ru

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

АРЕНДА ОПАЛУБКИ
деревянная
стальная
алюминиевая
консультации специалистов
расчет и прокат

КОМТ (812) 140 6244

СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

БЕТОН И РАСТВОРЫ
крупнейшая сеть заводов

мы всегда рядом

Объединение 45
(812) 586-78-98
www.045.ru

Лиц. № ГС-2-78-02-27-0-7811077889-007769-2 от 16.04.2004 г. Госстрой РФ

ГЕОИЗОЛ

Усиление оснований и фундаментов
Проектные работы, обследование, консультации
Устройство буронабивных и буроналивных свай
Все виды гидроизоляционных работ
Гидроизоляционные материалы: опт, розница

www.geoizol.ru
e-mail: info@geouzol.ru

Россия, 190005, СПб, Измайловский пр., дом 4
тел.: 346-81-57, 346-76-98, факс: 103-57-30

Долги с перспективой



В последнее время для строителей все актуальнее становится необходимость отхода от строительства за счет дольщиков. Ведь доля квартир, продаваемых на этапе строительства, постепенно снижается. Да и новый закон о дольщиках может сделать сотрудничество с гражданами весьма опасным занятием. Однако подавляющее большинство строителей просто не имеют возможности «слезть с иглы долевого участия». Ведь главный альтернативный ресурс получения средств – банковские кредиты. Однако как российские, так и зарубежные банки готовы выдавать ссуды, лишь имея надежное обеспечение. И по закону строительная площадка таким обеспечением быть не может, так как строящийся объект не является объектом собственности. Залогом может быть недвижимость либо банковский счет, на

котором обращаются серьезные суммы. Но иметь такое количество объектов недвижимости, которое позволило бы получать достаточно большие ссуды, просто нереально, даже для самой крупной строительной компании. А объем кредитов, которые банки готовы давать «под оборот», всегда был невелик. Единственный выход их этого порочного круга – найти источник получения бланковых (необеспеченных) кредитов. И наиболее перспективный путь – выпуск собственных облигаций.

Фото: Алексей Юшков, исполнительный директор Группы ЛСР: «На подготовку к выпуску облигаций у нас ушло полгода»

СПРАВКА

Первой из петербургских компаний облигации разместило ЗАО «Северный город» (холдинг RBI). Первый выпуск был размещен еще в 2002 году, а в 2004 году полностью погашен. В феврале этого года компания разместила второй выпуск ценных бумаг объемом 200 млн рублей. Его доходность – 15,6 процента годовых.

Весной этого года облигации на общую сумму 1 млрд рублей разместила Группа ЛСР. Срок обращения бумаг – три года. Выплата купона – раз в шесть месяцев. Доходность в течение первого года обращения 14 процентов годовых.

В начале этого года свои облигации разместила компания «Эталон-ЛенСпецСМУ». Объем размещения – 1 млрд рублей. Срок обращения ценных бумаг – пять лет. Выплата купона – раз в полгода.

Как заявляют крупные строительные компании, главное препятствие для выпуска облигаций – необходимость проведения сложной и кропотливой работы по оптимизации структуры компании, упорядочиванию ее финансовых потоков. Как заявляет Алексей Юшков, исполнительный директор Группы ЛСР, в их компании на такую подготовительную работу ушло полгода. И это не считая того времени, которое потратили на принятие решения – выпускать или не выпускать облигации.

А вот выгоды от выпуска облигаций довольно многочисленны. Главная из них – возможность получения «длинных» денег без обеспечения. Длинные деньги дают возможность маневра. Так, например, в компаниях «Эталон-ЛенСпецСМУ» и RBI говорят о том, что деньгами, полученными при выпуске облигаций, финансируют первые этапы строительства. Те фирмы, которые не располагают «длин-

ными» средствами, зачастую вынуждены продавать квартиры на ранних этапах со значительной скидкой, а значит теряют часть прибыли.

Другое преимущество облигаций – возможность со временем снизить стоимость заимствования. Ведь даже при размещении облигаций в первый раз цена их обслуживания сопоставима со стоимостью банковских кредитов. Да при выпуске облигаций необходимо выплачивать некоторый процент банку, который занимается организацией размещения. Но ведь и при получении кредита под залог недвижимости необходимо переоформлять эту собственность, а значит оплачивать услуги нотариуса. Зато в перспективе, когда должники убедятся в надежности заемщика, они будут готовы давать деньги на гораздо более мягких условиях, нежели банковские кредиты. Так, «Эталон-ЛенСпецСМУ» разместила заем под 15,5 процентов годовых в рублях. Второй заем, по оценкам Антона Евдокимова, вице-президента этой компании, может быть продан, исходя из доходности 12–13 процентов годовых в рублях.

Из этого следует, что строительной компании, которая выходит на рынок облигаций, не слишком выгодно сразу фиксировать доходность на несколько лет вперед. С этой точки зрения весьма перспективной выглядит стратегия, избранная Группой ЛСР. Этот холдинг разместил на рынке трехлетние облигации, но зафиксировал доходность только для первых 12 месяцев обращения. В последующем эмитент оставил за собой право установить любую ставку по купону. Если этот показатель не устроит кредиторов, то они имеют право предъявить бумаги к погашению.

Ну, и, конечно, главное преимущество размещения облигаций – резкое снижение зависимости компании от граждан. Специалисты всегда называли эту категорию инвесторов наиболее ненадежной. А с учетом положений нового закона о дольщиках они в любой момент могут потребовать свои деньги назад. Таким образом, поиск альтернативных источников финансирования становится одним из главных критериев стабильности строительной компании.

Правда пока даже наиболее продвинутые компании не готовы полностью отказаться от договоров долевого участия и перейти к продаже полностью готовых квартир. Так, Эдуард Тиктинский, генеральный директор компании RBI, говорит о том, что в нынешних условиях это просто невозможно. Антон Евдокимов, вице-президент «Эталон-ЛенСпецСМУ», уверен, что переход к продаже готового жилья в нынешних условиях выгоден лишь в случае получения кредитных средств по ставке 5 процентов годовых. Группа ЛСР сейчас рассматривает вопрос увеличения доли собственных и заемных средств, вкладываемых в строительство объектов, но в ближайшее время также не планирует отказываться от привлечения граждан к долевого участию при строительстве жилья.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

ЦИТАТА НОМЕРА



Стр. 21
АЛЕКСАНДР БОБРОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
КОМИТЕТА
ПО ЭНЕРГЕТИКЕ:

Безопасность городской энергетики решится лет через 20

ЦИФРА НОМЕРА

Стр. 9
12 млрд долларов

намерены вложить китайские инвесторы в экономику России

ОПРОС НОМЕРА

Российский рынок труда: нужно ли повышать квалификацию?

ВЦИОМ представил данные о том, как, по оценкам россиян, профессиональная квалификация влияет на их благосостояние и карьеру. Опросы показывают, что россияне осознают эту взаимосвязь, но не торопятся улучшать свои профессиональные навыки.

Большинство россиян полагают, что предъявляемые им на работе требования и их квалификация в целом совпадают. Так считает каждый третий россиянин (33 процента), а еще 8 процентов думают, что их образование и навыки даже выше, чем требуется. Более самокритичны 6 процентов – они говорят, что их квалификация ниже требуемой. 9 процентов работают по иной специальности, равноценной полученной, а 44 процента по тем или иным причинам не работают.

Российский рынок труда стимулирует значительную часть работников к накоплению квалификационных навыков. На очень сильную связь между доходами и квалификацией указали 18 процентов респондентов, на достаточно сильную – 22 процента, отчасти эта зависимость наблюдается у 23 процентов. Слабую зависимость отмечают 11 процентов, отсутствие связи – у 23 процентов.

Попадание работника в более оплачиваемую группу лиц в значительной мере является следствием роста его квалификации. В группе с душевыми доходами 1501–3000 рублей в месяц очень сильную связь между доходами и квалификацией отмечают 11 процентов респондентов, с доходами 3001–5000 рублей – 19 процентов, от 5001 рублей и выше – 25 процентов.

Строительная Компания «ДИММАКС»

КОМПЛЕКСНОЕ решение вопросов промышленного строительства

Тел./факс: 185-31-79, 184-73-24, 184-99-79
WWW.DIMMAKS.RU

Лиц. ГС-2-78-02-27-07-7826722281-005717-1 от 05.06.2008 ГосстройМРФ

ДЕРЕВЯННОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

LOG HOUSE CONSTRUCTION

Дорогое – самым дорогим!

тел.: (812) 441-29-54, 116-75-88
www.logcon.ru

ДОМА
БАНИ
БЕСЕДКИ



ООО «ОРТ»

Проектирование и выполнение работ
**по гидроизоляции
и осушению подвалов**

монтаж подземной ливневой системы
мощение территории любым камнем
набивка глиняного замка
укладка дренажа

Результат:
осушены подвалы и фундаменты зданий,
водосточные трубы не замерзают,
дождевая вода уходит по системе в люки,
подвалы без комаров

Санкт-Петербург, В.О., 22 линия, дом 3
Тел./факс: (812) 324-88-55, 954-40-60

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7813002127-003099-1
от 02.09.2003 Госстрой РФ
Лиц. СПб-ПР-000327 от 26.04.2004 КГИОП



МЕТАЛЛ ПРОФИЛЬ®

ПРОМЫШЛЕННАЯ КОМПАНИЯ

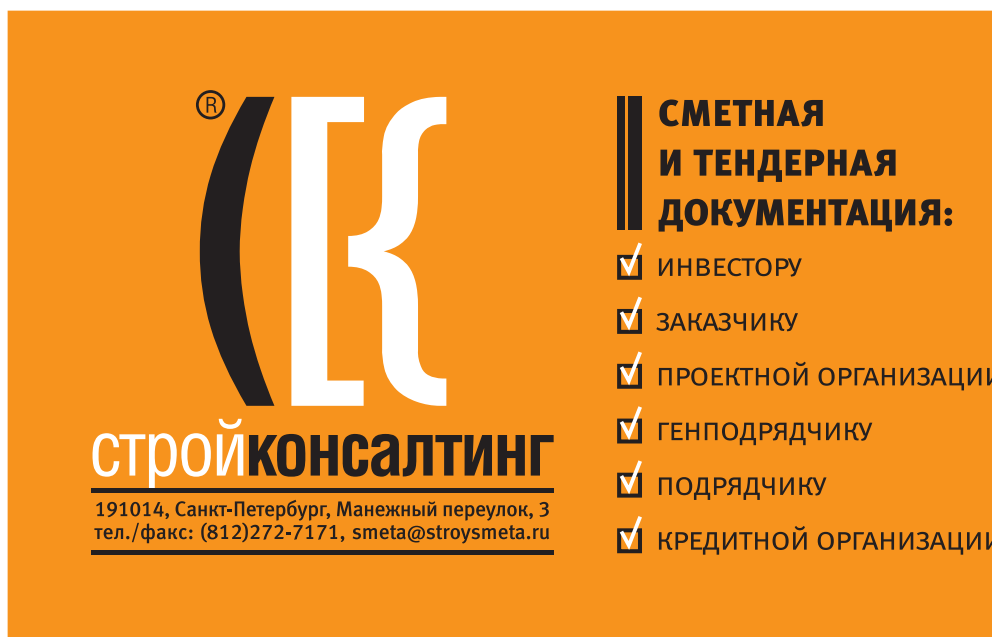
Ведущий российский производитель

- Металлочерепица
- Профнастил С8, МП20, С21, НС35, Н60, Н75, Н114 (оцинкованный и с покрытием)
- Вентилируемые фасады
- Сэндвич-панель поэлементной сборки
- Профили для гипсокартона
- Металлосайдинг, водостоки

Санкт-Петербург
Боровая ул., д. 40, т./ф.: 103-51-69, 320-01-05
пр. Александровский фермы, д. 29, лит. Е, т./ф.: 331-68-48

speterburg@metallprofil.ru
www.metallprofil.ru

Лиц. Госстрой РФ № ФЛЦ 009857-2(III) от 31.08.2001г



СТРОЙКОНСАЛТИНГ

191014, Санкт-Петербург, Манежный переулок, 3
тел./факс: (812)272-7171, smeta@stroymeta.ru

СМЕТНАЯ И ТЕНДЕРНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ:

- ✓ ИНВЕСТОРУ
- ✓ ЗАКАЗЧИКУ
- ✓ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
- ✓ ГЕНПОДРЯДЧИКУ
- ✓ ПОДРЯДЧИКУ
- ✓ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



БЕЗ СМЕТЫ – ТОЛЬКО ЭТО!



Коллектив ЗАО «Шестнадцатый трест»
поздравляет

Виктора Борисовича Шлихтера,
генерального директора компании, с юбилеем!
Виктор Борисович возглавляет компанию с 1994 года, под его руководством были реализованы многие проекты, в числе которых и такие известные, как дворцово-парковый ансамбль «Константиновский дворец» в Стрельне.
Сердечно поздравляем Виктора Борисовича, желаем ему здоровья, процветания и долгих лет жизни!

С искренними поздравлениями,
друзья и коллеги



Группа предприятий «СОЮЗ»

15 июня - День рождения А.И. Лихоманова, президента петербургского холдинга Группа предприятий «СОЮЗ»

Уважаемый Александр Иванович!
Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!

Работая вместе, изо дня в день мы заряжаемся Вашей энергией, оптимизмом, верой в будущее и свои силы!

Желаем Вам верных соратников и друзей, преданных партнёров по бизнесу и достойных в соперничестве конкурентов!
Здоровья и благополучия Вам и Вашим близким!

Коллективы предприятий Группы «СОЮЗ»:
«Союзавто», «Союзавто СТС», «Союзавто СЦ», «Нордвестком», «Северная Высота», «Союзстрой», «Союзстрой комплексные системы», «АТП №007»

Поздравляем



Нулевой цикл в одних руках —

КАРМ

**Старый
ГОРОД**

принцип эффективного строительства

Любому застройщику или генподрядчику знакомы проблемы, сопровождающие устройство нулевого цикла в процессе строительства зданий и сооружений в сложных грунтовых условиях Санкт-Петербурга.

В числе задач, касающихся нулевого цикла и подлежащих решению можно выделить следующие:

- выбор оптимальных проектных и конструктивно-технологических решений фундаментов;
- определение необходимой последовательности производства работ;
- производство работ в сроки, соответствующие установленному графику и передача конструктивно завершенного этапа строительства организации, которая будет возводить надземную часть здания.

Разработка конструктивной части нулевого цикла в составе рабочей документации всего здания является одним из самых затратных по времени проектирования этапов работ.

Проектной организации очень важно иметь специалиста-геотехника, чтобы правильно оценить условия строительства, выдать заказчику предварительные рекомендации и задание на инженерно-геологические изыскания, чтобы впоследствии их полнота не вызвала нареканий.

Для эффективного проектирования необходима детальная информация о технологиях производства работ нулевого цикла, которая получается в виде консультативной помощи проектировщикам со стороны подрядных организаций, специализирующихся в данном виде деятельности.

Устройство фундаментов открывает активную фазу строительства объекта. Застройщикам и генподрядным компаниям известно, что помимо организационных вопросов строительства необходимо произвести увязку последовательности выполнения работ между различными фирмами с узкой специализацией, которые участвуют в работах нулевого цикла. Одной из проблем является в данном случае разделение ответственности между всеми сторонами, участвующими в строительстве.

В большинстве случаев строительство зданий в Санкт-Петербурге осуществляется в сложных условиях. Проект производства работ нулевого цикла должен предусматривать все детали, необходимые для безопасной и слаженной работы. Должны быть учтены вопросы разделения ответственности между подрядчиками на различные виды работ.

Безусловным преимуществом обладает компания, которая несет единую ответственность и может выполнить весь комплекс работ, включающий в себя устройство свайного основания, котлована, ростверков, наружные сети под единым руководством, с передачей к нужному сроку конструктивно завершенного нулевого цикла подрядной фирме, продолжающей возведение надземной части здания.

ООО «Старый город» более 13 лет проводит в Санкт-Петербурге специализированные работы по устройству буронабивных свай. В течение последних пяти лет, учитывая пожелания заказчиков, фирма стремилась выбрать оптимальный подход к устройству свайных фундаментов. Он включает в себя комплекс

ООО «Старый город» предлагает комплексный подход к устройству нулевого цикла зданий и сооружений



мероприятий по обследованию состояния окружающей застройки, разработке программы инженерно-геологических изысканий, проектированию нулевого цикла с учетом применяемых технологий изготовления буронабивных свай и непосредственное осуществление строительно-монтажных работ.

Данный подход привлекателен для заказчиков прежде всего сокращением срока проектирования, гарантированным качеством проведения строительно-монтажных работ нулевого цикла с применением самых современных технологий и снижением их общей стоимости.

В настоящее время, следуя требованиям строительного рынка о повышении эффек-

тивности работ, ООО «Старый город» предлагает решение проектных и производственных вопросов устройства нулевого цикла в комплексе, который включает этапы и виды работ:

- разработка конструктивных элементов зданий и сооружений, в том числе комплексное проектирование нулевого цикла;
- устройство буронабивных свай по современным европейским технологиям;
- работы по устройству котлованов с вывозом грунта, его утилизацией и разработкой соответствующих регламентов;
- работы по демонтажу зданий и сооружений;
- устройство монолитных железобетонных ростверков;
- прокладка наружных сетей канализации и водопровода;
- устройство конструктивных элементов подвалов (колонны, стены, перекрытия);
- устройство ограждений котлованов из шпунта или секующихся свай, усиление оснований и фундаментов аварийных зданий;
- организация предпроектных изысканий, обследования зданий и мониторинга в процессе работ нулевого цикла.

Комплексный подход, осуществляемый ООО «Старый город» к устройству нулевого цикла, позволяет застройщикам, генподрядным компаниям и инвесторам контролировать строительную ситуацию, минимизировать риски, возникающие по причине ошибок в планировании и выполнении работ, выдерживать плановые сроки производства работ и оптимизировать финансовые вложения.

Обладая большим производственным опытом в проектировании и устройстве нулевого цикла, постоянно совершенствуя техническую базу, руководство фирмы «Старый город» предлагает сотрудничество всем заинтересованным организациям. ☑

**ООО «Старый город»
199034, Санкт-Петербург,
В.О., 15-я линия, д. 70, оф. 67
тел./факс: 327-72-83
тел. 321-80-37
e-mail: office@oldcity.spb.ru
Internet: www.oldcity.spb.ru**



Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7801007586-003267-1 от 14.10.2003 Госстрой РФ

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 спецпроектам Михаил Трунов
тел. 324-99-10, e-mail: mg@moi-dom.com.ru

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

Главный редактор Наталья Бабаджанян
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, Григорий Песков,
Александра Тен, Лилиана Глазова, Екатерина Меньшикова, Марина
Голокова, Зоя Шланько, Владимир Тилес, Николай Малышев,
Валентин Жуков, Ирина Попова, Евгения Филиппова, Елена
Дубасова, Александр Злобин, Екатерина Плеханова

Отдел рекламы:

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шептунова, Валентина
Бортникова, Наталья Сосновская, Екатерина Полина, Елена
Савоськина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шипина
тел.: 380-1581, 380-1582
e-mail: reklama@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти – 14221.

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

e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ» (812) 335-97-51,

e-mail: zayavka@str.spb.ru

Каталог Российской Прессы «Почта России» –

через любое почтовое отделение

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, Угловая гавань, Элеваторная площадка, 6

Тираж 8000 экземпляров

Заказ № НТ-1723. Подписано в печать 10.06.2005 в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

Постоянный информационный партнер



ФОТОФАКТ



Торжественная церемония закладки
многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина»

Общая надежда России и Китая

«Интерес Китая к продвижению инвестиционных проектов в Северо-Западном регионе России сегодня очень значителен», – заявил вице-премьер Госсовета КНР Цзэн Пэйянь, возглавивший китайскую делегацию на II Российско-китайском инвестиционном форуме в Петербурге.

Г-н Пэйянь также сообщил, что за первые четыре месяца этого года товарооборот между нашими странами вырос на 25 процентов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Он считает, что сегодня пришло время для более активного участия КНР в реализации серьезных инвестиционных проектов на территории России.

Полномочный представитель Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Илья Клебанов, в свою очередь, заявил о том, что его ведомство будет оказывать всяческое содействие при реализации китайских инвестиционных инициатив в СЗФО. «Сегодня динамика инвестиционных проектов как в России, так и в Северо-Западном федеральном округе стремительна, и можно ожидать, что проект «Балтийская жемчужина» даст толчок интересу китайских инвесторов для дальнейшей работы в нашем регионе», – сказал Илья Клебанов. При этом полпред выразил надежду, что объем запланированных китайских инвестиций в размере \$12 млрд будет освоен гораздо раньше, чем к 2020 году, как предполагают эксперты. Тем более что первый шаг в этом направлении уже сделан: общий объем китайских инвестиций в реализацию проекта «Балтийская жемчужина» должен составить \$1,2 млрд.

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.



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



Петербургский Международный Экономический Форум

КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Современные финансово-экономические инструменты
решения проблем жилищного строительства»

15 июня (10.00 – 17.00)

Санкт-Петербург, пл. Островского, 11,
Зал инвестиционных проектов

УЧАСТНИКИ:

представители Министерства регионального развития РФ,
Совета Федерации, депутаты Государственной думы РФ,
руководители отраслевых комитетов Правительства Санкт-Петербурга,
банковских структур, строительных компаний

ОРГАНИЗАТОРЫ:

Комитет Совета Федерации по экономической политике,
предпринимательству и собственности,
Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕЛЕФОНАМ:

(812)-326-69-74 – секретариат Совета МПА СНГ

(812)-315-79-80 – дирекция Ассоциации

«Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»

Обязательная аккредитация по телефону: (812) 315-79-80

Законодательное собрание Петербурга после длительных обсуждений 8 июня приняло за основу законопроект, внесенный губернатором, «О региональных стандартах в жилищной сфере» и «Оплата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов». Первый законопроект устанавливает три стандарта: стандарт нормативной площади жилья, который аналогичен ранее установленной социальной норме жилья; стандарт максимально допустимой доли расходов на квартплату, которая не должна превышать 22 процента от совокупного дохода семьи и региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц в размере 32,18 рубля. Вице губернатор Михаил Осеевский согласился с депутатами, что норма, в соответствии с которой с 1 января 2006 года региональный стандарт стоимости устанавливается правительством, может быть исключена из закона. Вторым законом депутаты установили, что с 1 июля 2005 года стоимость жилищных услуг будет составлять 8,78 рубля (сейчас равна 7,05 рубля), а через год эта величина вырастет до экономически обоснованной величины – 10,98 рубля. На подготовку законопроекта ко второму чтению установлен срок 10 дней.

В соответствии с действующим законодательством в настоящее время существует два вида компенсаций малоимущим гражданам стоимости жилищно-коммунального хозяйства: если среднедушевой доход семьи меньше прожиточного минимума, то граждане платят квартплату в размере 50 рублей, и второй вид – если расходы на квартплату больше 22 процентов совокупного дохода семьи. Число семей, получающих финансовую поддержку первого вида, по словам председателя Жилищного комитета Юниса Лукманова, составляет 213 тыс. А средний размер субсидий составляет 705 рублей. Число семей второй категории, получающих субсидии – 7760 со средним размером субсидии на семью – 460 рублей. В новом законе остается только вторая форма поддержки населения. Ожидаемый объем субсидий на 2005 год составит 1 млрд 715 млн 84 тыс. рублей.

ПРИРОДА

Охранные территории местного значения



Законодательное собрание 1 июня приняло за основу законопроект, внесенный губернатором – «О государственных природных заказниках и памятниках природы регионального значения в Санкт-Петербурге».

Вице-губернатор Людмила Косткина рассказала депутатам, что отношения в сфере организации и функционирования таких объектов регулирует федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях». Основное внимание в ФЗ уделено территориям федерального значения – заповедникам и национальным паркам, а решение вопросов особо охраняемых территорий регионального значения ФЗ относит к компетенции исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

В административных границах Санкт-Петербурга сейчас существуют шесть особо охраняемых природных территорий, отнесенных к двум категориям – государственные комплексные природные заказники регионального значения (Юнтоловский и Гладышевский) и государственные комплексные памятники природы городского значения (Комаровский берег, Стрельнинский берег, Дудергофские высоты, парк «Сергиевка») общей площадью более 2 тыс. га. Природные комплексы четырех указанных территорий были объявлены государст-

венными комплексными памятниками природы городского значения еще в 1992 году. Решение о создании заказника «Юнтоловский» принято в 1990 году, его границы утверждены в 1999 году. Решение об организации заказника «Гладышевский» принято совместным распоряжением губернаторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области 26 июля 1996 года.

Фото: Людмила Косткина, вице-губернатор Санкт-Петербурга, пояснила, что город сам может определить особо охраняемые зоны

Принятие данного закона не предполагает дополнительных финансовых расходов, но позволит усовершенствовать нормативно-правовую базу функционирования и развития охраняемых природных территорий регионального значения. Законопроект предусматривает отмену всех актов, принятых законодательными органами, при этом на принятие новых «охраняемых грамот» Правительством Санкт-Петербурга устанавливается срок шесть месяцев.

Г-жа Косткина пояснила, что решением городского правительства могут быть определены особо охраняемыми зонами и другие территории Санкт-Петербурга. При этом решением правительства формируются границы и паспорт охраняемой территории, определяется уполномоченный орган, который будет управлять данной территорией – все это прописано в законе. «Закон не предписывает возможность отмены правительством охранный статус территорий, хотя об этом надо подумать, чтобы ввести эту норму при втором чтении проекта», – заявила вице-губернатор.

Председатель Комиссии по здравоохранению и экологии Александр Редко считает, что законопроект необходимо дополнить расшифровкой используемых терминов и определений, а также статьей об участии граждан и юридических лиц в охране таких территорий. Комиссия считает, что в законе необходимо предусмотреть норму, устанавливающую согласование с органами местного самоуправления вопросов организации охраны заказников, что предписывает ФЗ. Г-н Редко также напомнил, что распоряжением губернатора №890 на полгода был снят охранный статус с территории Суздальских озер. Однако до сих пор этот статус озер не восстановлен. Территория безобразно застраивается и совершенно никем не охраняется. Комиссия предлагает в переходные положения законопроекта добавить и пункт по данной территории.

Отметим, что пунктом 7 законопроекта «на территориях природных заказников и памятников природы разрешается проектирование и строительство зданий, сооружений, дорог, а также размещение инженерно-технических коммуникаций, необходимых для обеспечения и охраны природных заказников и памятников природы, методами, не оказывающими негативного воздействия на охраняемые природные комплексы и объекты».

ПРОГРАММА

Будем жить как в Европе

Законодательное собрание 2 июня приняло за основу законопроект «О программе социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2005–2008 годы». «Рассматриваемый документ обязательно должен носить статус Закона, так как это определено федеральным законодательством и городским Уставом», – пояснил вице-губернатор Михаил Осеевский.

По словам вице-губернатора, законопроект представляет собой не только систему целевых ориентиров социально-экономического развития города, но и пути и средства их достижения. Уже сейчас имеется перечень нормативных актов правительства, которые будут использоваться в повседневной работе, например, временные стандарты проживания в Санкт-Петербурге (стандарты качества жизни населения, стандарты обеспечения жизнедеятельности и отраслевые стандарты проживания). «Эти документы должны носить не декларативный характер, а характер измеряемых параметров, позволяющих контролировать эффективность работы органов исполнительной власти», – отметил вице-губернатор.

В результате реализации Программы СЭР должен быть обеспечен рост благосостояния жителей Санкт-Петербурга. Отношение месячных доходов (6900 рублей в 2003 году) к величине прожиточного минимума

возрастет с 2,67 до 3,62 в 2008 году (доходы – 14 100 рублей в месяц). Кроме того, уменьшится доля населения со среднедушевыми доходами ниже прожиточного минимума с 17,5 процентов (базовое значение, 2003 год) до 11,5 процентов (целевое значение, 2008 год). «Это позволит Санкт-Петербургу к концу 2008 года стать городом, соответствующим минимальным европейским стандартам качества жизни, достигнуть уровня стран – новых членов Евросоюза», – отметил вице-губернатор.

Всего же правительство предлагает для контроля своей деятельности семь показателей: сокращение масштабов бедности, обеспечение высоких доходов горожан, повышение качества жизни, обеспечение роста и повышение конкурентоспособности экономики, увеличение доходов консолидированного бюджета с 77,2 до 174,7 млрд рублей, забота о человеке, укрепление семьи, поддержка материнства и детства, и, наконец, установление фактора «формирования благоприятного предпринимательского климата».

Особо Михаил Осеевский отметил пункт 4 Программы, которым устанавливается, что губернатор ежегодно информирует Законодательное собрание Санкт-Петербурга о ходе реализации данной Программы.

Депутат Михаил Амосов с удовлетворением отметил появление такой Программы, но обратил внимание на скорость, с которой депутатам предлагается ее принять. Амосова смущает отсутствие в проекте годовых показателей, исполнение которых предлагается

контролировать депутатам. Кроме того, многие показатели ниже пессимистичных прогнозов развития города, которые ранее давал Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли. По его мнению, если учитывать напряженность планируемых показателей, то этот закон следовало бы назвать «О благих пожеланиях правительства в области социально-экономического развития Санкт-Петербурга, которые будут выполнены».

Председатель бюджетно-финансового комитета Владимир Барканов напомнил, что исполнительная власть Санкт-Петербурга делала более 10 попыток создать подобную программу, и только нынешнее правительство довело работу над ней до обсуждаемого законопроекта. Впервые целевые ориентиры, прозвучавшие в послании губернатора, получили реальное численное выражение.

Председатель профильной плановой комиссии Никита Ананов считает, что вместо Программы СЭР депутатам предлагается утвердить прогнозные показатели развития города. По его словам, стремление к достижению европейских стандартов можно только приветствовать, но тогда нужно изменять и меры, которые используют европейцы для своего развития. Самое печальное, что на последнем месте в этой программе стоит горожанин, который получит меньше всех: бюджет возрастет в три раза, промышленное производство – в 2,5 раза, а доходы населения только в два раза. «Надо поставить целью более существенное увеличение доходов населения», – считает депутат.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

«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, ризлтерские, страховые фирмы, успешно работающие на строительном рынке.

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпетростроя».

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

РЕСУРСЫ

Промзоны на карте Генплана

Промышленность является важнейшей отраслью экономики города, в которой работают около 450 тыс. человек, дающих 32 процента валового регионального продукта. Но промышленность это еще и огромные по площади городские территории, не всегда рационально и эффективно используемые.

По мнению председателя КЭРППиТ Владимира Бланка, важной задачей правительства города является обеспечение промышленными территориями ресурсами. Поэтому столь большое значение разработчики Генплана придают сохранению и развитию промышленных территорий, их балансу и обеспечению инженерной инфраструктурой.

В последнее 10-летие прошлого века развитие промышленных зон Санкт-Петербурга осуществлялось хаотично, без единой координации. Значительный промышленный спад 1990-х годов привел к консервации или перепрофилированию большей части городских промышленных территорий. В настоящее время в городе насчитывается порядка 48 зон. В то же время на территории исторического центра находится около 200 крупных и средних промышленных предприятий. Весь исторический центр расположен на 5,8 тыс. га, из них 2,4 тыс. га занимают промышленные предприятия. Они расположены хаотично, преимущественно вдоль водных артерий, ограничены узкими улицами и окружены зоной проживания. Как правило, производства не соответствуют современным

санитарным нормам. Инженерно-транспортная инфраструктура нуждается в значительном ремонте и модернизации, коммуникации изношены. Но несмотря на это бывшие промышленные территории застраиваются торговыми, общественно-деловыми, реже – жилыми объектами, опять-таки хаотично, без учета архитектурно-планировочной целостности квартала и города. Понятно, что нынешние городские власти подобная ситуация не устраивает.

Фото: Владимир Бланк, председатель КЭРППиТ: «Правительство города не собирается переводить промышленные предприятия без согласия собственников»

По данным КГА в городе насчитывается 16 официально сформированных нежилых зон, общей площадью 8642 га, в которых не освоено 40 процентов территории. В то же время в городе насчитывается порядка 14 реконструируемых нежилых территории, общей площадью 6675 га. Данные зоны характеризуются разной степенью освоения, разными условиями предоставления земли, разным уровнем обеспеченности инфраструктурой и, соответственно, разной степенью привлекательности для инвесторов.

Правительство города приняло постановление «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производства, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения», подлежащих градостроительному пре-



образованию». Этим документом утверждаются списки зон, сгруппированных по трем перечням территорий.

Отметим, что в первую очередь предполагается заняться следующими территориями: «Шушары-2», «Металлострой-2», «Конная Лахта» «Нойдорф» (Стрельна) и Предпортовая-3.

На сегодня одной из основных проблем, сдерживающих развитие промышленного производства, по мнению городского руководства, является высокая степень износа оборудования (свыше 50 процентов в ряде отраслей) и технологическая отсталость производства. Поэтому переоборудование некоторых предприятий просто необходимо для модернизации и развития самих предприятий. Вместе с тем, Владимир Бланк подчеркнул: «Правительство города не собирается переводить

промышленные предприятия без согласия собственников. Оно готово помочь им в случае, если собственники примут решение о более оптимальном использовании принадлежащих им участков и решат осуществить переоборудование. Город возьмет на себя обязательства по предоставлению подготовленных территорий в промышленных зонах».

В соответствии с Генпланом планируется, в первую очередь, освобождение Петровского острова, северного берега Малой Невы в районе Уральской улицы, берегов Большой Невки от Большой Невы до Кантемировского моста. Это касается Выборгской, Пироговской и Петроградской набережных, берегов малых рек – Карповки и Ждановки, зоны Обводного канала, а также зоны пробивки Измайловского проспекта и района Московско-Товарной станции.

ПРОИЗВОДСТВО

Высокое турецкое качество

Примерно полгода назад компания «Электролюкс» в преддверии открытия и последующего расширения своего завода в Петербурге провела презентацию собственной продукции для руководителей и специалистов местных предприятий, чтобы привлечь их к производству комплектующих.

Несмотря на большое количество желающих стать партнерами известной западноевропейской фирмы, менеджмент компании так и не сумел заключить партнерских соглашений: компанию не

устраивает качество российской продукции. Поэтому, не долго думая, руководство компании решило привлечь своих турецких партнеров к открытию филиалов их предприятий на берегах Невы, для чего привезло 35 руководителей в город на Неве.

Программа пребывания турецких бизнесменов началась со встречи с руководителем КЭРППиТ Владимиром Бланком, который открыто поведать зарубежным гостям, чем выгодно и чем чревато ведение бизнеса в таком огромном мегаполисе, как Санкт-Петербург. По словам чиновника городской администрации, в городе создан благоприятный инвестиционный климат, о чем говорят рейтинги ведущих агентств, а также количество желающих открыть собственные производства в Северной Венеции. За последние два года были подписа-

ны договоры о строительстве или расширении производства с 10-ю компаниями, в настоящее время ведутся переговоры еще семью зарубежными фирмами.

По мнению Владимира Бланка, Санкт-Петербург уникален по многим показателям: у города огромный кадровый и интеллектуальный ресурс, большой транспортно-транзитный потенциал.

Вместе с тем г-н Бланк не стал скрывать, что бизнес в городе вести непросто, есть много подводных камней и течений, о которых лучше знать заранее. К примеру, при работе с кадрами надо обязательно иметь в виду наличие рекомендаций у претендентов на основные руководящие должности. Лучше принимать на работу тех специалистов, которых порекомендует городская власть. Начальник производства, по

мнению Владимира Бланка, должен обладать сильным характером, а само производство должно быть небольшим, «чтобы все работники находились от менеджера на расстоянии вытянутой руки с палкой». От всех сотрудников нужно обязательно требовать персональной ответственности, а иначе круговая порука может привести к развалу производства. Почему-то чиновник городской администрации решил, что в России до сих пор «доска почета мотивирует людей лучше денег». Нематериальная мотивация для наших работников важнее, считает Владимир Бланк, чем материальная.

Проблемы, с которыми сталкивается бизнес в нашем городе, не стали открытием для турецких бизнесменов. Они заверили присутствующих, что точно такие же существуют и в их стране, но это не мешает делать дело. Турецкие бизнесмены уверены, что если сумеют договориться о поставках своих комплектующих не только для компании «Электролюкс», но и для «Бош и Сименс», и для «Мерлони», то обязательно откроют филиалы своих предприятий в Петербурге.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга

21 июня 2005 года в 10.00 проводит семинар

«Методика подготовки и разработки документации для проведения торгов»

Для участия в семинаре приглашаются компании, выигравшие конкурс на право подготовки документации для проведения торгов, и все желающие.

В программе семинара:

1. Нормативно-правовое регулирование предоставления земельных участков на торгах (новое в законодательстве Российской Федерации и Санкт-Петербурга).

2. Градостроительные требования к составу, порядку разработки и утверждения документации для проведения торгов (состав разрабатываемой документации, в том числе утверждаемой части; изменения в положении о ВРЗ; порядок утверждения технических заданий и проектов планировки).

3. Требования законодательства об охране объектов культурного наследия (изменения объединенной охранной зоны Санкт-Петербурга).

4. Взаимодействие исполнительных органов власти при организации работы по проведению торгов (порядок разработки Комитетом по строительству градостроительной документации, выполняемой за счет средств бюджета Санкт-Петербурга и порядок организации торгов на разработку градостроительной документации).

5. Обобщение опыта разработки градостроительной документации (опыт и проблемы при подготовке документации о градостроительном зонировании и планировке территории, сроки разработки документации).

6. Формирование земельных участков, предлагаемых для проведения торгов, в части прекращения обременений правами третьих лиц и порядок определения отчислений в бюджет Санкт-Петербурга при реализации объектов недвижимости на торгах для целей реконструкции и строительства (порядок и сроки выполнения Комитетом по управлению городским имуществом мероприятий по формированию земельных участков и определению отчислений в бюджет Санкт-Петербурга).

7. Работы по межеванию земельных участков и проведению кадастрового учета при подготовке документации для проведения торгов (порядок и сроки выполнения работ по

выносу границ земельных участков «в натуру» и проведению кадастрового учета).

8. Определение технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (соответствие выдаваемых технических условий программам развития головных источников и инженерных сетей).

9. Взаимодействие с органами федерального подчинения при подготовке документации (состав документации, необходимой для проведения экспертизы проектной документации; порядок и сроки проведения экспертизы).

10. Методика организации, проведения торгов и получения вознаграждения за работу по разработке градостроительной документации.

Место проведения: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 76, актовый зал (6 этаж)
Вход свободный

Справки по тел.: (812) 319-92-03

ТЕПЛОСЕТИ

Монополистов откорректируют

В настоящее время взаимоотношения застройщиков и ГУП ТЭК в части процедуры согласования, получения разрешительной документации на строительство тепловых сетей, а также передачи тепловых сетей на баланс ГУП ТЭК делятся в среднем 670 дней. В ближайшем будущем этот срок должен быть сокращен.

Такое решение было принято на совещании в Комитете по энергетике. В нем приняли участие представители ГУП ТЭК, Ростехнадзора, руководители профильных комитетов, а также члены Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», которые и выступили инициаторами коренных изменений сложившейся ситуации.

Неправомерные действия предприятий-монополистов приводят к удорожанию себестоимости жилья. По разным оценкам удорожание составляет от 15 до 40 процентов с квадратного метра.

«Среди основных проблем, негативно сказывающихся на их работе, застройщики в первую очередь называют необоснованно длительные сроки согласования документации», – говорит Шамиль Акбулатов, президент компании «Инжстрой», руководитель рабочей группы по взаимодействию с монополистами Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

«Объекты приходится согласовывать по два года. Почему чисто процедурная, «бумажная» операция занимает больше времени, чем сам процесс строительства?», – задаются вопросом представители Службы заказчика компании «Инвестторг». И они далеко не одиноки в своих претензиях к монополистам. «Денежные интересы предприятий-монополистов существенно превосходят профессиональные. При том, что мы платим за возможность подключения объектов к сетям электро- и тепло-снабжения большие деньги – никаких гарантий, когда именно это произойдет, мы получить не можем. Причем эту картину мы, застройщики, наблюдаем уже не первый год», – отмечает Гилиль Дворкин, генеральный директор ЗАО «Трест №36».

Необходимость оптимизации взаимоотношений с предприятиями-монополистами обсуждалась еще в ноябре прошлого года, на Съезде строителей. Тогда, в присутствии первых лиц города, было принято решение по созданию оперативного штаба, который ставил своей целью решать подобные вопросы на самых «проблемных» объектах.

«Однако время показало необходимость коренного изменения сложившейся ситуации», – говорит Михаил Викторов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

Ассоциацией сформирована рабочая группа, в состав которой вошли руководители технических, производственных служб крупнейших в Петербурге компаний-застройщиков. Их подход предопределен практикой взаимоотношений с предприятиями-монополистами, такими, в частности, как ГУП ТЭК.

«Нам хорошо знакома вся схема взаимоотношений с ГУП ТЭК», – рассказывает Виталий Антонюк, технический директор компании «Инжстрой». – Условно ее можно разделить на три этапа: процедура согласования и получения разрешительной документации на строительство тепловых сетей; процедура получения



Фото: Шамиль Акбулатов, руководитель рабочей группы по взаимодействию с монополистами Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», считает, что сроки согласования разрешительной документации необоснованно завышены

допусков и заключение договоров на тепло- и горячее водоснабжение; передача на баланс ГУП ТЭК тепловых сетей и переоформление допуска и договора на постоянную эксплуатацию от застройщика на ТСЖ.

Наши предложения заключаются в сокращении сроков прохождения документации на каждом из этапов. Конкретно: на первом этапе предлагается сократить срок с 250 до 88 дней, на втором – со 135 до 80, на третьем этапе – с 285 до 135 дней. Таким образом, весь бюрократический процесс от заявки до заключения договора с ТСЖ, который занимает в настоящее время 670 дней, предлагается сократить до 303 дней.

Известно, что согласно закону о дольщиках, срок передачи застройщиком построенного жилья дольщику составляет два месяца с момента сдачи дома в эксплуатацию. В то же время согласно существующему регламенту только процесс передачи тепловых сетей на баланс ГУП ТЭК занимает не один, не два, и даже не три месяца. И это при том, что к застройщикам объект недвижимости никакого отношения уже не имеет – строительство за-

кончено и дом сдан госкомиссии. Ситуация усугубляется и тем, что за просрочку в передаче квартиры дольщику застройщик уплачивает существенную неустойку. «Кто же в этом виноват?», – задает справедливый вопрос Виталий Антонюк.

«Мы, застройщики, выполняем все взятые на себя обязательства», – говорит Магеррам Бехбудов, президент компании «М-Индустрия», член Совета Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». – Но из-за медленной обработки документов мы теряем время. Срываются сроки строительства и возмущенные жители предъявляют претензии к нам. Поэтому наша работа по оптимизации взаимоотношений с предприятиями-монополистами, в конечном итоге, направлена на защиту прав дольщиков».

«Мы считаем, что пора положить конец практике, когда для подписания одного документа внутри одного учреждения застройщику приходится иметь дело непосредственно с каждым из внутриведомственных ведомств. По нашему общему мнению, при ГУП ТЭК должна быть создана единая разрешающая структура,

которая занималась бы выдачей технических условий и согласований. Кстати, аналогичная структура создана при ГУП «Водоканал», и алгоритм ее работы можно оценить как рациональный», – говорит Виталий Антонюк.

Помимо бюрократической волокиты застройщиков волнует и экономический аспект. По текущей модели работы монополистам, очевидно, выгодно сложившаяся ситуация.

Пока не подписаны все необходимые документы, застройщик не может заключить договор с ТСЖ и продолжает платить в ГУП ТЭК по полному тарифу. После переоформления договора на постоянную эксплуатацию от застройщика на ТСЖ, товарищество получает компенсацию и сумму платы в ГУП ТЭК, соответственно, сокращается. Понятно, что такая ситуация невыгодна монополистам. По словам представителей застройщиков, сегодня они вынуждены оплачивать эксплуатацию более 100 домов, уже построенных в городе.

Примерно также обстоит дело и с электроснабжением. Застройщики несут большие затраты, оплачивая разницу в тарифах при временном договоре на нужды строительства. Когда дом уже построен, и объективно приходит время переключения с временной схемы электроснабжения на постоянную, монополисты не спешат подписывать документы.

«С этой проблемой сталкиваются не только инвесторы, но и Комитет по строительству, выполняя функции государственного заказчика по строительству жилых и социальных объектов. Но в отличие от инвесторов, имеющих возможность оплатить услуги энергоснабжающих организаций после проведения госкомиссии построенного объекта за счет собственных средств, и тем самым как-то решить проблему, наш комитет не имеет право расходовать бюджетные средства на эти цели. Поэтому мы поддерживаем эту инициативу и будем принимать активное участие в разработке более эффективной схемы взаимодействия с предприятиями-монополистами», – отметил заместитель председателя Комитета по строительству Станислав Логунов.

«В ближайшем будущем мы наметим алгоритм действий в части корректировок существующих тарифов, поскольку этот вопрос лежит в полномочиях РЭК», – говорит Михаил Викторов.

По его словам, застройщики не склонны идеализировать ситуацию. «Вне зависимости от того, удастся ли нам полностью перестроить существующую систему или внести только частичные коррективы, мы будем продолжать работать в этом направлении. Мы намерены отстаивать свои предложения, и согласимся на компромисс только в том случае, если позиция наших оппонентов будет действительно аргументированной».

С тем, что застройщики выдвигают монополистам справедливые претензии и вносят при этом разумные рациональные предложения, согласились все участники совещания.

Однако строителям нужна конкретика. «Должен быть составлен и утвержден грамотный регламент с четкими сроками прохождения документов в каждой инстанции», – убежден Сергей Искрик, директор по строительству компании «М-Индустрия».

Какова же дальнейшая судьба предложений, выдвинутых строителями?

По словам Андрея Сорочинского, заместителя председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, в результате встреч с представителями ГУП ТЭК, Ростехнадзора и застройщиками предварительно согласован новый регламент процедуры согласования, получения разрешительной документации на строительство тепловых сетей, а также передачи тепловых сетей на баланс ГУП ТЭК. «ГУП ТЭК и Ростехнадзор должны найти возможность построить свою работу так, чтобы документы оформлялись в более короткие сроки и с меньшими усилиями со стороны строителей», – говорит Андрей Сорочинский. Окончательный регламент с обозначением конкретных сроков планируется утвердить в течение ближайших двух-трех недель.

Остается добавить, что эту работу курирует администрация города, в частности вице-губернатор Санкт-Петербурга Олег Виrolайнен.

ЕЛЕНА ПЕТРОВА

ПОПРАВКИ

Как рассказали на минувшей неделе «Строительному Еженедельнику» в Госдуме РФ, до конца весенней сессии, до 9 июля, должны быть внесены поправки в закон о долевом строительстве, причем, как и в некоторые другие законы из так называемого «жилищного пакета». Но не просто внесены – эти поправки депутаты должны принять окончательно.

Судя по всему активность строителей, в том числе из Санкт-Петербурга, почти привела к положительному для них и для рынка результату. Депутаты Госдумы «дрогнули» и, видимо, готовы к примирительным процедурам.

Напомним, что сразу после принятия «жилищного пакета» застройщики наградили авторов, в частности, закона о долевом строительстве весьма неслестными эпитетами. Самые мягкие из них можно обозначить как «непрофессионалы», «недальновидные люди», «люди, не разбирающиеся в строительном рынке» и т.п. Как заявил в свое время нашей газете руководитель одной из петербургских строительных компаний, новые процедуры, прописанные в законе, «настолько сложны, что нет ясности в понимании рисков при работе по этой

Цель близка

схеме ни для застройщиков, ни для клиентов». Более того, по его словам, реализация закона может привести к тому, что самая «прозрачная», четкая, чистая и недорогая схема привлечения средств в новое строительство – схема долевого участия – попросту умрет. А некоторые застройщики и вовсе посчитали, что закон о долевом строительстве непременно приведет к сокращению объемов жилищного строительства и, как следствие, вызовет кризис строительной отрасли в целом.

Между тем, несмотря на то, что закон вступил в действие 1 апреля, фактически он сейчас не действует, так как нет реальных подзаконных актов, которые должны обеспечить его жизнеспособность. Кроме того, по крайней мере на середину мая, в Санкт-Петербурге не было ни одного объекта с разрешением на строительство, выданным после 1 апреля 2005 года.

Вероятно, в Москве осознали свои ошибки. Как заметил недавно руководитель экспертно-

го управления Президента РФ Аркадий Дворкович, граждане, может быть, даже слишком защищены, но необходимо найти эффективный баланс между интересами всех участников рынка. По его словам, с принятием соответствующих поправок в закон о дольщиках рынок придет в нормальное состояние.

Всего предлагается шесть поправок. Прежде всего, предлагается дать право застройщикам расторгать договор с недобросовестными дольщиками (предварительно их уведомляя) в случае просрочки внесения очередных платежей более чем в два месяца. Также предлагается сократить размер неустойки, выплачиваемой застройщиком дольщикам в случае нарушения сроков строительства.

Кроме того, по мнению эксперта экспертного управления администрации российского президента Александра Плутника, поправки дают возможность застройщикам не публиковать проектные декларации, если не планиру-

ется привлечение к строительству дольщиков. «Администрация считает целесообразным не распространять действие закона на правоотношения, деньги по которым были привлечены как до, так и после 1 апреля, если разрешение на строительство было получено до 1 апреля», – рассказал Александр Плутник в одной из московских газет.

Как уверяет заместитель председателя Госдумы РФ Георгий Боос, депутаты планировали принять поправки еще до 1 апреля, но «напоролась» на неожиданное сопротивление Главного правового управления администрации Президента РФ, причем в качестве главной претензии указывалось, что законопроект ущемляет права граждан, а это, по мнению г-на Бооса, не соответствует действительности.

И все-таки на прошлой неделе в пресс-службе Георгия Бооса нам сообщили, что поправки в закон о долевом строительстве должны быть рассмотрены на пленарном совещании Госдумы до конца нынешней весенней сессии. Какие в итоге поправки будут приняты – это компромиссный процесс, сказали в пресс-службе.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

СОТРУДНИЧЕСТВО

Жемчужина в короне Петербурга

9 июня была поставлена точка в спорах сторонников и противников первого крупного российско-китайского проекта «Балтийская жемчужина» стоимостью \$1,3 млрд. На закладку камня прибыли министр экономического развития и торговли РФ Герман Греф, вице-премьер Госсовета КНР Цзэн Пэянь, полномочный представитель Президента РФ в Северо-Западном Федеральном округе Илья Клебанов, вице-мэр Шанхая Чжо Юйпэн, губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, председатель Законодательного собрания Вадим Тюльпанов, председатель совета директоров Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании (SOUIC) Цай Лайсин.

Все высокие лица в один голос утверждали, что подобного проекта в китайско-российских отношениях до сих пор не было. Проект явился основанием долгосрочного сотрудничества между двумя странами, в которое китайская сторона готова инвестировать \$12 млрд.

А все начиналось два года назад, когда при закладке жителями города-побратима парка Дружбы в честь юбилея Петербурга возникла идея строительства современного города-спутника. Год ушел на предварительные переговоры, поиск места и разработку проекта. Еще год понадобился на подписание всех необходимых бумаг. И вот наступил новый этап практической реализации проекта. Валентина Мат-

виенко обозначила закладку капсулы, как – «камень в будущее Санкт-Петербурга. Лучшие европейские архитекторы и лучшие строительные компании Петербурга на деньги наших китайских партнеров через несколько лет на этой пустынной территории возведут прекрасный город, который станет украшением Северной Венеции», – заявила губернатор.

Свое выступление Герман Греф начал с ностальгической нотки: «15 лет назад китайские бизнесмены открыли в нашем городе первый ресторан «Шанхай», вложив всего 0,5 миллиона долларов. Сегодня они вкладывают 1,3 миллиарда. За эти 15 лет два города и две страны проделали огромный путь, по масштабу равный тому, что был пройден от первого проекта до «Балтийской жемчужины». У проекта много не только сторонников, но и критиков. Но когда Петр I начинал строить Петербург, у него тоже было немало оппонентов. Однако, кто о них сегодня помнит. Критики канут в небытие, а проект, достойный расположенного неподалеку отсюда Петергофа, останется навеки», – заключил министр.

Не менее патетично высказывались и представители Китая, выказывая уверенность в том, что проект станет образцом качества и послужит экономическому развитию двух городов-побратимов. Насторожило только предположение вице-премьера Госсовета Китая Цзэн Пэяня, что «китайцы будут активно приобретать квартиры в новом городе-спутнике, чтобы проводить отпуск в одном из красивейших городов мира».

В капсулу, заложенную в основание будущего спутника нашего мегаполиса, было вложено пожелание китайских партнеров, чтобы новый проект стал мостом между Шанхаем и Петербургом и образцом сотрудничества между Китаем и Россией.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



Фото: Валентина Матвиенко: «Через несколько лет на этой пустынной территории возведут прекрасный город, который станет украшением Северной Венеции»

ООО «Адамант»

завершил разработку проекта реконструкции благоустройства территории с организацией бесплатной гостевой парковки у строящегося торгового комплекса по адресу: Кировский район, Юго-Запад, квартал 1, и в июле 2005 года планирует выполнить данные виды работ.

Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник НА РАДИО



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



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

ЗАКОНОПРОЕКТ

Шесть соток

На заседании Законодательного собрания Санкт-Петербурга 2 июня во втором чтении законопроекта «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства» были отклонены практически все предложения депутата Сергея Гуляева по расширению списка отдельных категорий граждан, которым предоставляется данная льгота.

Как заявил представитель правительства Михаил Бродский, «Санкт-Петербург – это не Ленинградская область, свободной земли у нас нет». Депутат Гуляев считает иначе: потенциальная емкость жилой застройки в пригородных районах Санкт-Петербурга, исходя из материалов разработанной градостроительной документации достаточна. Общий потенциал фонда – 16 млн 550 тыс. кв. метров, потребность же в новых территориях, согласно генеральному плану, составляет 29 млн 360 тыс. кв. метров, в том числе малоэтажного строительства – 24 млн 220 тыс. кв. метров.

Например, по Колпинскому району, существующий жилищный фонд составляет 3 млн 91 тыс. кв. метров, объем нового строительства – 1 млн 900 тыс. кв. метров, в том числе малоэтажного – 1 млн 100 тыс. кв. метров. Всего перспективная емкость фонда – 5 млн кв. метров, потребность в новых территориях – 5 млн кв. метров, в том числе малоэтажного строительства – 3 млн 300 тыс. кв. метров.

Исходя из этого, Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам будет предлагать в третьем чтении законопроекта принять поправки о предоставлении земельных участков бесплатно в собственность для индивидуального жилищного строительства «гражданам, попадающим под действие ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ» и «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», и, по предложению Гуляева, всем, кто имел такую льготу до 1 января 2005 года и был взят на учет, выделять шесть соток бесплатно.

В соответствии с принятым во втором чтении проектом земельные участки для индивидуального жилищного строительства предлагается предоставлять в собственность гражданам либо на торгах,



Фото: Сергей Гуляев, депутат ЗС: «Если выделять десятки гектаров под строительство аквапарков и гольф-клубов, то земли для жилья не хватит

либо без проведения торгов. Бесплатно земельные участки будут предоставляться гражданам, имеющим особые заслуги перед Россией и Санкт-Петербургом. К ним законопроект относит Героев Советского Союза, Героев России, полных кавалеров ордена Славы (не более 0,24 га) и Героев Социалистического Труда, награжденных орденом Трудовой Славы трех степеней (не более 0,12 га). Количество земельных участков, предоставляемых без проведения торгов, ежегодно будет определяться Правительством Санкт-Петербурга.

Отметим, что одна из важнейших поправок, которая также поддержана Комиссией – исключить это право правительства из закона. «Это положение – почва для злоупотребления и коррупции», – считает депутат.

Кроме земель для жилищного строительства есть еще соизмеримые территории для промышленного и сельскохозяйственного, которые за 20 лет могут быть использованы для застройки жилья. Также серьезные надо относиться и к вопросу использования земель. «Если выделять десятки гектаров под строительство аквапарков или гольф-клубов, то земли для жилья, конечно, будет мало», – считает депутат.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ИНВЕСТИЦИИ

Немцы в Ленобласти

Официальная делегация Федеральной земли Тюрингия (Германия) посетила Ленинградскую область. Цель посещения – оценка перспектив развития сотрудничества между регионами двух государств.

Возглавлял немецкую делегацию Министр-Президент Тюрингии Дитер Альтхаус, с российской стороны их встречало областное правительство в полном составе во главе с губернатором Валерием Сердюковым.

На сегодняшний день немецкие инвестиции в экономику Ленинградской области были представлены лишь двумя компаниями: «Хенкель-Эра» и «Кнауф», но теперь положение может измениться в пользу увеличения доли немецких инвестиций. Уже сейчас, по словам Григория Дваса, вице-губернатора Ленобласти, ведутся переговоры с немецкой компанией «Базальт», хорошо известной на рынке строительных материалов, компания «Даймлер Крайслер» присматривается к Северо-Западу России, выбирая место под размещение производства. Еще одна компания AJZ GmbH, представитель которой входила в состав делегации, уже ведет работу в Ленинградской области по созданию спутниковой системы межевания земель. Реализация этого проекта позволит оптимизировать кадастровую деятельность по объектам областной недвижимости.

Эффективная инвестиционная деятельность – основа развития экономики Ленобласти, поэтому инвесторы здесь полностью освобождены от уплаты налога на прибыль в региональный бюджет, который составляет 17 процентов, и налога на имущество – 2,2 процента на весь период окупаемости проекта. Как показывает опыт, подобные льготы позволяют инвестору вернуть до 20–25 процентов средств от суммы инвестиций. В прошлом году объем инвестиций в развитие Ленобласти составил \$2,6 млрд, прогноз на 2005 год – около \$3 млрд. Объем экспорта превысил в прошлом году сумму в \$4,2 млрд.

Возможно, выгодные инвестиционные условия привлекут бизнесменов из Тюрингии, на территории которой насчитывается более 73 тыс. фирм малого и среднего бизнеса. По словам Валерия Сердюкова, немецкие партнеры настолько интересны для Ленинградской области, что уже принято предварительное решение провести в сентябре-октябре 2005 года дни Ленинградской области в Германии.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

ЛЕНЭНЕРГО

Долги в наследство

В июле 2005 года Андрей Лихачев покинет пост генерального директора ОАО «Ленэнерго», оставив за собой должность гендиректора ОАО «Территориальная генерирующая компания-1» (ТГК-1). По словам самого Лихачева, это позволит ему полностью сосредоточиться на деятельности ТГК-1, куда вошли генерирующие мощности Ленэнерго.

Как уже заявил Андрей Лихачев, планируется, что выручка ОАО «ТГК-1» в 2006 году составит порядка 20 млрд рублей. В целом год будет бесприбыльным, согласно решению акционеров «ТГК-1». Вся прибыль целиком уйдет на арендную плату. В частности, акционеры Ленэнерго получат в год 823 млн рублей

за счет передачи в аренду ТГК генерирующих мощностей. «ТГК-1 рассчитывает на чистую прибыль не ранее 2007 года, когда получит в собственность генерирующие мощности», – отметил Андрей Лихачев.

Напомним: «ТГК-1» зарегистрирована в Петербурге в марте 2005 года. Компания создана согласно «Комплексному плану реформирования электроэнергетики на 2005–2008 годы», утвержденному Правительством РФ в соответствии с федеральным законом от 26 марта 2003 года №35-ФЗ «Об электроэнергетике». Реорганизация энергетических предприятий страны должна быть завершена до 1 апреля 2006 года. Компании, не выполнившие в установленный срок

указанных требований, подлежат принудительной реорганизации. Реформаторская акция проводится в целях более широкого привлечения инвестиций в энергетическую отрасль. Уставный капитал «ТГК-1» составляет 10 млн рублей. В состав учредителей вошли ОАО «Карелэнергогенерация» (12%), ОАО «Колэнерго» (25%) и ОАО «Ленэнерго» (63%).

На пост нового главы компании рекомендован нынешний руководитель «Карелэнерго» Владимир Семенов. Преемнику Лихачева крупнейшая энергосистема Северо-Запада досталась в наследство вместе с проблемами. На сегодня долг жилищного комплекса города за электричество перед ОАО «Ленэнерго» составляет более полумиллиона рублей. За тепловую энергию жилищники задолжали порядка 2 млрд рублей. Только дирекция по содержанию общежитий за пять месяцев задолжала компании 11 млн рублей.

ЗОЯ ШПАНЬКО

СПРАВКА

Андрей Лихачев родился 13 октября 1965 года в Грозном. В 1982 году окончил школу с золотой медалью. В 1987 году окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова по специальности «Прикладная математика». Работал математиком ЛНПО «Электроавтоматика», избирался депутатом Кировского райсовета Ленинграда, работал начальником Кировского районного агентства КУГИ, главой администрации Петродворцового района, первым заместителем председателя КУГИ. С августа 1998 года – вице-губернатор Петербурга, председатель КУГИ. С 1999 года – гендиректор Ленэнерго. Является председателем Федерации легкой атлетики Петербурга, членом попечительского совета Европейского университета, вице-президентом Союза промышленников и предпринимателей Петербурга.

Вниманию архитекторов, проектировщиков, строителей! Петербургский строительный центр предлагает уникальный проект - каталог-картотеку «Стройфайл»

СТРОИФАЙЛ

Первое в России издание с полной информацией о рынке строительных материалов, передовых технологиях, конструкциях и оборудовании.

В Петербургском строительном центре изменились телефоны:

496-52-14
496-52-15
496-52-16

СТРУКТУРА

- Рубрикатор
- Алфавитный каталог с краткой информацией о компаниях-производителях
- Картотека, состоящая из буклетов о материалах и конструкциях
- Аналитические статьи экспертов
- Электронная версия CD

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР приглашает вас на серию бесплатных семинаров

15 июня: «Интеф» - Системы обеспечения пожарной безопасности зданий и промышленных объектов. Экспертиза, общие принципы построения систем автоматического пожаротушения. Начало: 15.00

23 июня: «ТИГИ-КНАУФ Маркетинг» - Новости в комплектных системах КНАУФ и нормативно-техническом сопровождении. Система наружного утепления фасадов, сухие сборные стяжки из КНАУФ-Суперлистов, огнезащита с применением КНАУФ-Суперлистов. Начало: 14.30

29 июня: Компании «СОЛО» и «SIRIUS Co Ltd» - Актуальные вопросы применения систем водоснабжения и отопления на сегодняшнем рынке строительных материалов и услуг. Системы пластиковых трубопроводов, особенности применения. Трубы и фитинги из полибутилена для систем отопления, водоснабжения и кондиционирования. Начало: 15.00

Адрес: Торжковская, д. 5

324-99-97
496-52-14 (15)
www.infstroy.ru
infstroy@list.ru

Вступил в силу закон «О кредитных историях». В банковских договорах появится новый пункт, предлагающий клиенту дать добровольное письменное согласие (или отказ) на сбор данных по составлению его персонального «кредитного досье». В нем будут подробные сведения о том, в каких банках, когда, где, на что и сколько денег он брал в долг; вовремя ли расплачивался, чем подтверждал свою состоятельность. А с 1 сентября 2005 года все организации, причастные к выдаче кредитов, будут в обязательном порядке передавать эти данные в бюро кредитных историй, где они будут храниться в течение 15 лет со дня последнего изменения информации.

Ассоциация банков Северо-Запада и Санкт-Петербургская валютная биржа (СПВБ) объявили о создании некоммерческого партнерства «Северо-Западное бюро кредитных историй». Бюро создано в соответствии с законом о кредитных историях, который вступает в силу с 1 июня 2005 года. Первоначальный уставный капитал бюро составляет 4,5 млн рублей.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию договорилось с Росбанком о продаже ему крупнейшего на российском рынке пула ипотечных кредитов – на 1 млрд рублей.

Банк России планирует обособить порядок определения резервов по ипотечным кредитам путем внесения изменений в действующее положение №254-П о формировании резервов по возможным потерям по ссудам.

Петербургский филиал Номос-банка приобрел здание бывших казарм Семеновского полка, расположенное в историческом центре Петербурга, у ЗАО «Эврика МНПО». Здание общей площадью около 3 тыс. кв. метров будет перестроено под бизнес-центр. Предполагается, что половину здания займет офис филиала Номос-банка и представительство банка по Северо-Западному региону, а оставшиеся 1,5 тыс. кв. метров будут сданы в аренду. Все работы планируется завершить к концу 2006 года.

ЗАО «КБ «Свенска Хандельсбанкен» откроет филиал в Петербурге. Этот банк является дочерней структурой шведской группы Svenska Handelsbanken. В России Handelsbanken планирует сосредоточиться на работе с корпоративными клиентами.

ИПОТЕКА

Ставки тянутся к инфляции

Санкт-Петербургское ипотечное агентство снижает базовую ставку по рублевым кредитам на покупку готовых квартир с 15 до 14 процентов. Ожидается, что это позволит увеличить объемы кредитования в рамках государственной программы.

Напомним, что Санкт-Петербургское ипотечное агентство (СПИА) учреждено властями города. При посредничестве коммерческих банков оно выдает гражданам рублевые ссуды на покупку готовых квартир. Средства на выделение кредитов СПИА получает из Москвы от федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. С 1 июня АИЖК и СПИА снизили базовую ставку по кредиту с 15 до 14 процентов годовых в рублях.

Причем, вероятнее всего, она будет снижена не только для вновь заключаемых договоров, но и для тех соглашений, которые уже подписаны. В СПИА не хотят официально подтверждать снижение ставки для действующих соглашений, так как пока не знают, как это будет происходить технически. Вероятнее всего это будет делаться по той же схеме, которая была применена при снижении ставки с 18 до 15 процентов. Тогда каждого из заемщиков пришлось вызывать и подписывать с ним дополнение к действующему кредитному договору.

Как заявляют в СПИА, с начала года агентство выдало ссуды на общую сумму 70 млн рублей. Было заключено 100 соглашений. И это при том, что за этот же срок все банки города вместе взятые выдали около 800 кредитов. По данным СПИА, средняя сумма, которую занимают граждане – около 1 млн 100 тыс. рублей.

Подавляющее большинство сделок предполагает продажу уже имеющегося жилья и покупку нового с доплатой за счет ссуды. При этом треть заемщиков проживают в съемной квартире, а продают долю в квартире родители (разменивают общее с ними жилье). Обычный возраст заемщиков – от 30 до 37 лет.

За весь прошлый год, по оценкам банков, было заключено около 2 тыс. сделок. За первые четыре месяца этого года подписано 800 соглашений. Таким образом, если активность заемщиков сохранится на прежнем уровне, то среднегодовой рост составит около 20 процентов. Появление позитивной динамики во многом объясняется тем, что последние год-полтора банки готовы выдавать кредиты тем гражданам, которые получают зарплату, не платя с них налоги.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

КРЕДИТОВАНИЕ

Банки призывают к гибкости

В последнее время рынок кредитования нового строительства расширяется крайне медленно. Строители считают, что в этом, в основном, виноваты банки, которые не хотят приспосабливаться к реалиям рынка. Такая неповоротливость, в свою очередь, может негативно сказаться на рынке.

Сегодня ни банки, ни чиновники не могут сказать точно, какое количество выданных ипотечных кредитов потрачено на приобретение нового жилья. Единственное, в чем они сходятся – доля эта крайне невелика. Например, по оценкам аналитиков компании «ЮИТ Лентек», из 2 тыс. ипотечных кредитов, выданных в 2004 году, не более 7 процентов потрачено на первичном рынке. По оценкам строителей, во многом это происходит потому, что банкиры «тянут одеяло на себя». Классическая схема кредитования предусматривает, что до момента сдачи дома поручителем по ссуде выступает строительная компания. После регистрации объекта недвижимости залогом становится право собственности на него. Банки рассматривают гарантию застройщика как менее надежную страховку и во имя узко корпоративных интересов пытаются диктовать застройщикам свои условия. В частности, банк пытается предусмотреть в контрактных документах жесткую ответственность застройщика за любое несоблюдение сроков строительства, независимо от причин срыва сроков. В «ЮИТ Лентек» считают, что добросовестный застройщик не должен отвечать за те задержки, вину за которые несут монополисты или чиновники.

Проблемы возникают и из-за нежелания финансистов учитывать особенности строительного рынка. Так, например, руководитель одной из крупных компаний заявил, что не смог договориться с банками из-за того, что «пятна», на которых велось строительство, были оформлены на дочерние фирмы. Эти площадки выделялись городом еще во время существования ИТК, и тогда практика получения площадок на различные ЗАО была весьма распространена.



Фото: Дмитрий Васильев, финансовый директор ЗАО «ЮИТ Лентек»: «Добросовестный застройщик не должен отвечать за задержки из-за монополистов или чиновников»

Возможно, эти и другие споры стали причиной того, что количество сделок по кредитованию первичного рынка остается невелико при множестве деклараций о намерениях. Например, сегодня Промышленно-строительный банк объявляет, что готов предоставлять кредиты на приобретение квартир множеству компаний. В ноябре прошлого года запустили свою схему Райффайзенбанк и «Петербургстрой Skanska». Стройки корпорации «Петербургская Недвижимость» готовы кредитовать Райффайзенбанк, Городской ипотечный банк, Сбербанк, Промстройбанк, банк Дельтакредит. Запущена схема кредитования строек фирмы «ЮИТ Лентек» филиалом Международного Московского Банка – «Петербургское Отделение». Но к реально работающим стоит отнести лишь некоторые из них. Например, договор компании RBI с Промышленно-строительным банком, который позволяет строителям заключать более 10 процентов сделок. Большинство же строителей говорят о том, что у них количество таких операций близко к нулю. Например, о полном отсутствии продаж по этой схеме говорит Артур Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж». Отсутствие продаж в кредит подтверждают и в Группе ЛСР. А в компании «Эталон-ЛенСпецСМУ» оценивают долю сделок с применением ипотечных схем в 1 процент. Многие представители строителей уверены, что неповоротливость банкиров может негативно повлиять на рынок. В частности, Михаил Викторов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», считает, что недостаточно быстрое развитие рынка кредитования нового строительства может привести к определенным трудностям в отрасли из-за недостаточно быстрого роста продаж.

ВАСИЛИЙ НИКОПОНОВ

Cbonds и ИД «РЦБ» объявляют о проведении 24 июня 2005 года II ежегодной конференции «Финансовые инструменты в развитии стройиндустрии России – 2005».

Конференция пройдет в Санкт-Петербурге, Государственный комплекс «Дворец Конгрессов» (Константиновский дворец), конференц-зал гостиницы «Балтийская звезда».

Подробная информация о конференции размещена на веб-сайте конференции: <http://www.cbonds.info/rus/bondcongress/stroy-2005/>

Конференция «Финансовые инструменты в развитии стройиндустрии России» проводится второй раз, первая конференция прошла в июне 2004 года и собрала свыше 100 участников. В 2005 году в работе конференции ожидается участие не менее 100 представителей из строительных компаний, банков, инвестиционных компаний, органов государственной и местной власти. Стоимость участия в конференции составляет 7 тыс. рублей. При регистрации двух и более представителей от одной организации предоставляется скидка 10 процентов. НДС не облагается.



Регистрация на конференцию на сайте <http://www.cbonds.info/rus/bondcongress/stroy-2005/registration.phtml>

<p>Международная научно-практическая конференция ПРАКТИКА И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ г. Санкт-Петербург, 1-2 июля 2005 года</p>	

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Смольный институт благородных филологов

Санкт-Петербургский Государственный университет приступит к работе над проектом реконструкции дворца Бобринских на Галерной улице под учебное заведение. Финансирование будет вестись на средства федерального бюджета.

Сейчас здания, находящиеся по адресу: Галерная улица, дом 58-60, принадлежат университету на праве оперативного управления, а участок площадью 8524 кв. метра – на праве бессрочного пользования. Бывший дворец графов Бобринских, памятник истории и культуры, планируется реконструировать по проекту, разработанному ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть – 91» для создания «Смольного института Свободных искусств и наук». Этот проект реализуется в рамках совместной программы филологического факультета СПбГУ и американского «Бард-колледжа». В бывшем дворце будут находиться учебные аудитории, класс живописи, мультимедийный центр с компьютерными классами, спортивный комплекс, библиотека, конференц-залы, помещения центров «Петроскандика» и «Бард-колледж», а также столовая, рассчитанная на 50 мест, «жилой блок» на шесть номеров и технические службы. Планируется, что в здании смогут обучаться 550 человек. Финансирование проекта сегодня производится как за счет средств федерального бюджета, так и за счет

привлеченных средств американской стороны.

В соответствии с проектом предусматривается реконструкция комплекса зданий в существующих габаритах без изменения исторического объемно-планировочного решения. Будут сохранены фасады здания, конфигурация кровли, сводчатые перекрытия первого этажа, реставрирована историческая художественная отделка помещений. Территория сада будет благоустроена, убраны деревья-угрозы. Планируется, что здесь будут проходить уроки живописи, возможно выставки монументального искусства.

Неотложные ремонтно-реставрационные работы начались еще в 2003 году, поскольку в нескольких помещениях, находящихся вдоль Адмиралтейского канала, была угроза обрушения стен. Проект реконструкции, предложенный архитектурным бюро, уже получил все необходимые согласования и утвержден Министерством образования РФ. Как сообщил на общественном слушании предпроектных проработок генеральный директор архитектурного бюро «Литейная часть – 91» Р. Даянов, планируется освободить от асфальта цоколь здания (понижить культурный слой). Генеральным подрядчиком стало одно из подразделений компании «Интарсия».

В 2004 году из федерального бюджета на реконструкцию дворца было выделено 26 млн рублей, в 2005 году – 30 млн рублей. Университет планирует сдать объект в эксплуатацию уже во II квартале 2006 года.

СПРАВКА

Строительство дворца Бобринских на этом участке датируется серединой XVIII века. В 1792–1796 годах он был перестроен по проекту архитектора Л. Руска. В 1822–1825 годах изменены интерьеры по проекту архитектора А. Михайлова. В середине XIX века дворец был частично перестроен по проекту архитектора Г.Э. Боссе. Сегодня на территории дворца, кроме основного здания располагается садовый павильон, построенный в конце XVIII века, ограда с воротами по Галерной улице, ограда с бюстами (воссоздана в 1970–е годы) со стороны Ново-Адмиралтейской набережной и ограда, датируемая началом XIX века, со стороны Адмиралтейского канала.



ПРОИЗВОДСТВО

Тойота на полях совхоза «Ленсоветовский»

В Шушарах будет построен завод по производству автомобилей Тойота и их комплектующих. Для реализации проекта выделен земельный надел площадью около 200 га. Инвесторы обещают выпускать 25 тыс. автомобилей в год, а после расширения мощностей – до 200 тыс.

Работать над проектом будет недавно созданное ООО «Тойота Мотор Мануфакчуриг», получившая территорию, находящуюся северо-западнее дома 31 по Московскому шоссе. Участок расположен юго-восточнее нежилой зоны «Шушары», на территории бывшего торфяного месторождения «Обуховское». По новому генеральному плану эта зона планируется для развития производства с «приоритетным размещением предприятий автомобилестроения». По данным КГА участок имеет важное в градостроительном отношении значение. Он ограничен: с северо-востока – резервной территорией для размещения депо метрополитена Фрунзенского радиуса, с северо-запада – территорией, планируемой для размещения объектов производственно-складского назначения, с востока – трассой перспективной провязки Софийской улицы, с запада и юга – перспективными улицами нежилой зоны. Восточная часть квартала имеет обременения в виде земельных участков, принадлежащих на правах частной собственности ЗАО «Совхоз Ленсоветовский» и ООО «АС-Инвест», а также зоны действующих ограничений аэродрома «Пулково».

На этой территории планируется по индивидуальному проекту построить комплекс одно-двухэтажных зданий завода по производству и сборке автомобилей и комплектующих. Первый этап реализации проекта собираются завершить до 26 ноября 2007 года.

Предприятие будет иметь «второй класс вредности», поэтому санитарно-защитная зона составит 500 метров.

ЖИЛЫЕ ДОМА

ФСБ выбрало Калининский район

Управление Федеральной службы безопасности России по Ленинградскому военному округу собирается построить два высотных жилых дома в Калининском районе.

Для реализации проектов будут внесены изменения в проект застройки кварталов 46 и 43 района Полустрово. Заказчиком строительства выступает ФСБ РФ по Ленинградскому военному округу, инвестором – ЗАО «Стройкомплекс XXI». Градостроительная документация разработана ОАО «ЛенНИИпроект», объемно-планировочное решение обоих строительных объектов – ООО «Архитектурная студия «Арка». Оба участка предоставлены заказчику строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Первый проект будет реализован на участке, имеющем площадь 5325 кв. метров и расположенном западнее дома 40, лит. А по Пискаревскому проспекту. Сейчас участок, расположенный в западной части квартала, представляет собой благоустроенную территорию с газонами, набивными пешеходными дорожками, посадками кустарников. Ранее эта территория предусматривалась для внутриквартального благоустройства, однако корректурой проекта застройка квартала обособовано размещена здесь односекционного 20-этажного дома. Площадь застройки составит 660 кв. метров, при этом площадь озеленения – 2867 кв. метров. На территории дома предусмотрено раз-

мещение стоянки на 27 машин, детских и площадок для отдыха. Подъезд к дому будет осуществляться со стороны проспекта Мечникова и Пискаревского проспектов.

Идея строительства вызвала неприятие местных жителей. Общественные слушания, которые проходили в мае 2005 года, прошли без эксцессов, зато потом потянулись письменные обращения граждан против строительства (908 подписей) и за строительство (39 подписей), а председатель ЖСК-266 обратился с просьбой признать общественные слушания недействительными.

Второй дом собираются построить на земельном участке площадью около 15 тыс. кв. метров, находящемся на Сибирской улице, южнее дома 14 по проспекту Мечникова. Участок застройки (образованный из двух смежных) расположен в северо-восточной части квартала 43 района Полустрово на внутриквартальной территории. Сейчас эта территория занята газонами, спортивной и детской площадками, пешеходными дорожками, здесь растут деревья и находятся несколько индивидуальных гаражей. На участке собираются возвести шестисекционный 13–16-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Площадь застройки составит 3608 кв. метров, площадь встроенно-пристроенных помещений – 1275 кв. метров. Встроенные помещения будут располагаться в секциях 1, 2 и 3, а встроенная подземная стоянка, рассчитанная на 161 автомобиль – под секциями 1–4 и под частью

двора. Для временного хранения транспорта жильцов дома и посетителей запроектированы открытые автостоянки на 69 мест.

На общественном обсуждении этого проекта присутствовало 182 человека, были поданы заявления против строительства (600 подписей), за строительство – 36 подписей. В основном недовольство местных жителей связано с вторжением застройщика на внутриквартальную благоустроенную территорию, а также с плохим техническим состоянием стоящих рядом домов, в основном пятиэтажных, построенных в начале 1960-х годов.

В обоих случаях инвестор обещал комплексно благоустроить прилегающую территорию, принять меры по максимальному сохранению зеленых насаждений. До начала строительства будет проведено техническое обследование несущих конструкций стоящих рядом домов, в процессе строительства будет осуществляться их мониторинг. Планируется не применять технологию забивных свай и не работать ночью.

По первому проекту инвестор перечислит в бюджет города \$950 тыс. и завершит возведение жилого дома через два года. Во втором случае отчисления в бюджет составят \$4,4 млн. По существующим нормативам на строительство отводится 43 месяца.

Затраты на строительную часть первого проекта составят около \$5,6 млн, затраты на строительную часть второго проекта – более \$30,8 млн, (данные ООО «РМС-Оценка»).

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

Представители отраслевых комитетов на совещании у вице-губернатора Санкт-Петербурга Александра Вахмистрова 9 июня 2005 года согласовали проекты постановления городского правительства.

ЗАО «47 ТРЕСТ» разрешено приступить к изыскательским работам на участке площадью 8393 кв. метра в Кировском районе для строительства жилого дома. Планируется, что часть квартир в этом доме будет передана для расселения аварийных домов, расположенных на Турбинной улице. ООО «Управление Недвижимости» начнет изыскания на земельном участке площадью 877 кв. метров, расположенном в Петроградском районе для возведения жилого дома. ООО «Лири» сможет приступить к изыскательским работам на участке площадью 1177 кв. метров в Петроградском районе для реконструкции дома под жилье. ЗАО «М» разрешено приступить к изыскательским работам на участке площадью 67 345 кв. метров в Центральном районе для возведения административного центра.

Решено признать утратившими силу постановления городского правительства в связи с истечением срока действия договоров аренды земельных участков. Аннулируются изыскательские работы, которые проводило ООО «Гранд-Авто» в Невском районе, где планировалось построить станцию техобслуживания автомобилей. Та же участь постигла ООО «Восток-Запад» с проектом строительства торгово-бытового комплекса в Приморском районе; ООО «Браво Интернешнл» с проектами строительства обгонного железнодорожного пути «на участке у производственной площади завода от пересечения улиц Тельмана и Новоселов».

На этапе «проектирование и реконструкция» остановлен проект ОАО «Охтинский завод строительных машин», которое собиралось реконструировать дом 135 по Московскому проспекту под торгово-офисный центр. Инвестор отмену распоряжения не согласовал, ссылаясь на объективные трудности. По информации ГУ «Управление инвестиций», разрешение на проектирование и реконструкцию здания было получено компанией в апреле 2003 года, до сих пор работы на объекте не ведутся.

ЖИЛЬЕ

Две буквы «П»

В квартале 21-БВ района Коломяги в Приморском районе будут возведены два крупных жилых комплекса. Первый проект реализует компания «БалтСтройКомплект», второй – «ЮИТ Лентек».

Оба участка находятся восточнее пересечения Долгоозерной и Парашютной улиц. Первый имеет площадь более 40 тыс. кв. метров и ограничен территорией Центра медицинского восстановительного лечения, Долгоозерной и Парашютной улицами и проектируемым комплексом «ЮИТ Лентек».

В соответствии с предпроектными предложениями ООО «Архстудия» компания «БалтСтройКомплект» собирается возвести многоэтажный жилой комплекс, включающий в себя пять 16-этажных жилых домов 137-й серии со встроенными помещениями, четыре 20-этажных жилых дома-вставки (индивидуальный проект), физкультурно-оздоровительный комплекс и заглубленные автостоянки, рассчитанные на 167 машин. Жилые дома, размещенные по периметру участка, будут иметь «П»-образную конфигурацию. Внутри двора расположится заглубленная автостоянка, крыша которой образует платформу, приподнятую над землей на высоту цоколя. На крыше стоянки будут организованы площадки для отдыха и детские площадки, открытые парковки. Двухэтажный физкультурно-оздоровительный комплекс разместится отдельно от жилых домов. Общая площадь застройки составит 6,7 тыс. кв. метров. В жилом комплексе будет размещено 1896 квартир и встроенные помещения – офисы, банк, кафе.

Второй, смежный участок площадью 37 329 кв. метров передан ЗАО «ЮИТ Лентек». Он граничит с территорией Центра медицинско-



го восстановительного лечения, Парашютной улицей и лотами под строительство детского дошкольного учреждения и комплекса ООО «БалтСтройКомплект». Автор проекта – ООО «Архстудия». Инвестор планирует возвести многоэтажный жилой комплекс высотой от 17 до 32 этажей со встроенно-пристроенными помещениями и заглубленной автостоянкой, рассчитанной на 305 машин. Здания, как и в первом случае, будут расположены по периметру участка, внутри двора разместится парковочная зона с эксплуатируемой кровлей. Транспорт будет подъезжать к комплексу со стороны Парашютной улицы и улицы Маршала Новикова. Общая площадь застройки составит 8824 кв. метра, в комплексе разместятся 1550 квартир. Во встроенных помещениях будут находиться: отделение связи, молочно-раздаточный пункт, продовольственные и промтоварные магазины, офисы.

ООО «БалтСтройКомплект» перечислит в бюджет города \$12,1 млн. Строительный процесс разбит на четыре очереди. Установлены сроки проектирования – в течение года с момента выхода постановления городского правительства. Первая очередь должна быть сдана в эксплуатацию в течение 35 месяцев, вторая очередь – в течение 50 месяцев, третья и четвертая – в течение 54 месяцев. Специалисты ООО «Иола» считают, что строительная часть проекта потребует от инвестора затрат в сумме \$80,3 млн.

ЗАО «ЮИТ Лентек» сделает отчисления в городской бюджет в размере \$11 млн. На проектирование жилого комплекса дан один год, на ввод в эксплуатацию первой очереди – 27 месяцев, второй – 31 месяц, третьей – 34 месяца, четвертой, пятой и шестой очередей – по 54 месяца. По оценке специалистов ООО «Практика» возведение этого жилого комплекса обойдется инвестору в сумму около \$75,5 млн.

СИТУАЦИЯ

Задержали на девять месяцев

Сдача жилого дома на 17-й линии Васильевского острова госкомиссии будет перенесена на май 2006 года. Причина задержки – судебные разбирательства, приведшие к приостановке работ.

Инвестор – ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» – приступило к стадии проектирования и строительства жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом-стоянкой по адресу: 17-я линия, дом 14а, еще в ноябре 2003 года. Компания должна была передать в собственность го-

рода не менее 364 кв. метров во вновь возведенном доме для размещения Василеостровского районного ЗАГСа и перечислить в бюджет города \$187 500. Строительные работы должны были занять 16 месяцев.

Как явствует из письма генерального директора ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» г-на Соколова, направленного в ГУ «Управление инвестиций», группа граждан, проживающих в соседних с новым объектом домах, обратилась в суд с заявлением, оспаривающим действия КГА по утверждению градостроительного регламента. Заявление было принято судом в апреле 2004 года, 27 апреля определением суда

было приостановлено действие градостроительного регламента и остановлены все работы на объекте. Компания обжаловала определение судьи, кроме того было подано заявление о встречном обеспечении. Решение об отказе удовлетворения заявления граждан было вынесено судом в ноябре 2004 года, после чего заявители обжаловали его в кассационном порядке. Наконец, в январе 2005 года определением Санкт-Петербургского городского суда первоначальное решение было оставлено без изменений, а заявителям отказано.

Сегодня свои убытки компания оценивает в сумму более 8,2 млн рублей.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

Продается
проект реконструкции
мансарды
на Петроградской
стороне
с видом на воду
площадью 1000 кв.
метров.
Тел. 232-58-28

Продажа
инвестиционного
проекта
строительства
паркинга
в Московском
районе
на 600 машиномест
Тел. 232-58-28

ПРОДАЖА ОТ
СОБСТВЕННИКА
**ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ**
Ломоносовский район
(рядом с КАД)
Петродворцовый район
Рядом с Петергофом, земли поселений
многоэтажное жилищное строит-во,
градостроительная документация, тех. усл.
Тел. (812) 939-93-62
(812) 950-36-23

ООО «Ригель Строй»
предлагает приобрести
в собственность производственно-
складские помещения на территории
строящегося производственного
комплекса ООО «Ригель Строй»
в районе метро «Рыбацкое»
по адресу:
Невский район, северо-западнее дома 3
по 3-му Рыбацкому проезду,
квартал 5, нежилая зона «Рыбацкое».
Более подробная информация на сайте:
www.rigelstroy.ru
Контактные телефоны:
331-39-34, 964-78-26
E-mail: rigel@infos.ru

ИНВЕТОРЫ

Экспансия Москвы: много шума из ничего

Кризис рынка может сократить столичные инвестиции

Московское присутствие на петербургском строительном рынке продолжает расширяться. Еще одна столичная стройфирма объявила о своих интересах в нашем городе. Это компания «СТД Девелопментс», известная в Москве в качестве заказчика строительства ряда крупных театральных центров. В Петербурге же она намерена строить жилые дома и торговые комплексы.

Фирма уже получила два участка во Фрунзенском и Приморском районах под изыскательские работы. В городских строительных кругах снова заговорили об «экспансии» Москвы. Но существует ли эта проблема в действительности? И представляет ли выход на местный рынок московских инвесторов реальную угрозу интересам петербургских застройщиков?

БОЙСЯ ДАНАЙЦЕВ...

Старт официальному присутствию крупных московских стройфирм на петербургском рынке был дан заключением Соглашения о совместной деятельности по развитию экономики Петербурга, подписанном между Правительствами Москвы и Северной столицы летом 2003 года. Тогда же было принято решение об участии Московской инвестиционной строительной компании (МИСК) в проекте расселения жителей 25 «хрущевок» во Фрунзенском районе. Для этого МИСК должна построить для них комплекс жилых домов рядом с Витебским проспектом. Также городские власти предоставили МИСК участок для строительства жилого комплекса в Невском районе.

И Юрий Лужков, и городские чиновники тогда всячески успокаивали петербургских строителей, делая заявления о том, что ни о какой «московской экспансии» речи не идет. А происходит, мол, взаимовыгодное сотрудничество между обеими российскими столицами. В качестве аргумента приводился тот факт, что МИСК, контрольный пакет акций которой принадлежит Правительству Москвы, была специально создана для работы в Петербурге, и, в первую очередь, для реализации социального «хрущевского» проекта.

И действительно до начала прошлого года Москва больше не давала нашим строителям прямых поводов для опасений по поводу своих «экспансионистских» притязаний. «Беда» пришла с другой стороны. После ликвидации ИТК в Петербурге заработал механизм пря-



мых торгов. Можно по-разному относиться к этому событию, но факт остается фактом: именно это изменение процедуры предоставления земельных участков под застройку распахнуло перед московскими инвесторами двери на петербургский строительный рынок. Чем они и не замедлили воспользоваться.

ТОРГИ «ПО-МОСКОВСКИ»

Слухи о «неофициальном» присутствии московских интересов на торгах муссируются уже давно. Мол, москвичи широко используют участие «подставных» фирм для приобретения интересующих их участков и объектов. Наши же строительные компании быстро выбывают из борьбы, так как не могут конкурировать с высокими финансовыми планками, «заряжаемыми» представителями москвичей. Торги, прошедшие за последний год, казалось бы, подтверждают эти опасения. Неоднократно лоты скупались малоизвестными московскими стройфирмами, которые, как потом выяснилось, представляли интересы более крупных столичных компаний. Например, контрольный пакет гостиницы «Чайка» приобрела «дочерняя» структура «Лукойла» – НПФ «Лукойл-Гарант». Причем в торгах участвовала совершенно другая фирма. А ООО «Синтез-Девелопмент», скупившее на торгах целый квартал в Невском районе, имеет отношение к другой «лукойловской дочке» – «Лукойл Синтез Ойл Лимитед». При этом руководство ООО «не исключает», что застройщиком выступит... МИСК.

Среди других серьезных московских «игроков» на петербургском строительном рынке следует упомянуть ООО «Отель «Бизнес-сити» («дочка» московской инвестиционной группы «Металлоинвест-маркет»), скупившее акции гостиниц «Южная» и «Турист», а также одну из крупнейших российских строительных компаний – ЗАО «Объединение «Ингеоком». О конкретных проектах «Ингеокома» в Петербурге пока ничего не известно. Но его руководство неоднократно давало понять, что компания намерена развернуть в городе на Неве крупномасштабную деятельность – от жилищного и коммерческого строительства до возведения торговых комплексов и офисных объектов.

У ДЕНЕГ НЕТ ПРОПИСК

В городском правительстве на этот счет царят достаточно благодушные настроения. Бывший председатель Комитета по строительству Евгений Яцышин неоднократно заявлял, что не боится «угрозы Москвы». Он был уверен, что массового «наплыва» москвичей на наш рынок ожидать не следует, так как «их строительный рынок вдвое больше нашего по деньгам и вчетверо по объемам».

Но ряд петербургских строителей придерживаются на этот счет абсолютно противоположного мнения. Что касается пристрастий городских властей, то несмотря на то, что чиновники того же стройкомитета говорят о том, что для них «разницы нет» и главное, чтобы участник рынка соблюдал «необходимые усло-

вия», многие петербургские строители в этом уже сильно сомневаются. Что и понятно. Неоднократно высказанные губернатором Валентином Матвиенко соображения о том, что «москвичи способны вложить в городское строительство больший объем средств, чем местные компании», говорят сами за себя. Нынешняя администрация в этом отношении достаточно «космополитична». Главное – обеспечить рост городской экономики, а кто это сделает, уже неважно. Так что приоритет тут может быть один – кто больше вложит в город, тому и все «карты в руки». Понятно, что возможностей «вложить» у Москвы намного больше.

Все же разговоры о том, что москвичей не сильно интересует наш рынок, поскольку им и на своей работе хватает – достаточно спорны. На сегодняшний день Москва испытывает схожие с нашими проблемы. Свободных «пятен» остро не хватает, а дальше Садового кольца строить не дает руководство Московской области. В этих условиях Правительство Москвы вынуждено было пойти на беспрецедентный шаг – приостановить программу сноса домов первых массовых серий, перейдя к их реконструкции. Только так сегодня можно сохранить рабочие места в московском стройкомплексе. Выходом из ситуации может стать «экспорт» финансов и рабочей силы в другие регионы. Петербург в этом отношении до сих пор являлся наиболее привлекательным регионом. Правда, не исключено, что вскоре этот его имидж несколько поблекнет.

МОСКВИЧИ ПОТОРОПИЛИСЬ?

Причина – продолжающаяся стагнация на рынке недвижимости. Несмотря на оптимистичные прогнозы экспертов, предложение на первичном рынке по-прежнему опережает спрос, и эта тенденция не только сохраняется, но даже усиливается.

По оценкам экспертов, к концу 2005 года объемы непроданного нового жилья в городе могут достичь 15 процентов. Это почти на треть превышает аналогичный показатель прошлого года. Аналитики считают, что превышение спроса над предложением будет сохраняться в течение ближайших лет, что уже к 2008 году может привести к двукратному падению объемов нового строительства в городе.

С его мнением согласны и руководители большинства ведущих строительных компаний Петербурга. В этих условиях бояться некоей «московской» или какой-либо иной «экспансии» на местный рынок становится просто смешно. Активность столичных инвесторов, проявленная в прошлом году, была напрямую связана со «строительным бумом» в Северной Пальмире. Москвичи явно не рассчитывали на то, что вскоре ситуация станет абсолютно противоположной. И сегодня, пойдя «ва-банк» и приобретя права на застройку ряда участков в нашем городе, они оказались перед угрозой потерять вложенные деньги. Так что в сложившихся условиях интересам петербургских застройщиков никто и ничто не угрожает. Кроме, разумеется, трудностей нового строительства, спровоцированных падением спроса и принятием пакета «жилищных» законов.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

КОНКУРС

Богиня в награду

6 июня в рамках VIII Конгресса по недвижимости прошел конкурс «Профессиональное признание 2005». Организатором конкурса выступала Российская Гильдия Риэлторов, а участие в нем принимали лучшие компании Москвы, Санкт-Петербурга и регионов, работающие на рынке недвижимости, а также средства массовой информации и журналисты, освещающие события этого рынка.

ООО «Финансовая Строительная Компания САС» стала лауреатом конкурса в номинации «Лучшая брокерская фирма на рынке реализации жилищных программ». Победа в этой номинации является очень значимой для компании – «ФСК САС» является лучшим оператором по работе с Государственными Жилищными Сертификатами и субсидиями, а также с другими подпрограммами, входящими в федеральную целевую программу «Жилище».

«Победа в любой из номинаций конкурса – высокая честь, ведь судьями конкурса выступают профессионалы, зачастую конкуренты, оценивающие достижения друг друга, а это самые строгие судьи», – уверен Валерий Солдатов, генеральный директор «Финансовой Строительной Компании САС». По его словам, «Финансовая Строительная Компания САС» прилагала все усилия для того, чтобы стать лауреатом конкурса и получить главный приз – статуэтку богини Весты.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ
TOP PLAN
CD-ROM
Строительство
Недвижимость
Инвестиции
2005

Содержание диска
Архитектура, проектирование
Вентиляция, отопление, кондиционирование
Сантехника
Водоснабжение, канализация
Инструмент, оборудование
Интерьер
Недвижимость
Окна и двери
Отделочные и декоративные материалы
Строительные магазины
Строительство
Стройматериалы
Транспорт
Выставки, выставочная деятельность

(812) 140 14 10
(812) 320 83 26
www.topplan.ru
advert@topplan.ru

Электронные карты
Санкт-Петербурга, Москвы,
России.

База данных по строительным организациям Санкт-Петербурга и Москвы (35 000 фирм).

Электронная версия дайджеста «СтройБизнесМаркет» за 2000-2005 гг. - о современных строительных технологиях и материалах.

«ГУ «Санкт-Петербургский Большой театр кукол» (ул. Некрасова, д. 10) информирует о проекте градостроительного решения: предпроектное предложение технологического перехода между помещениями БТК по адресу: Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 10-12. Срок реализации проекта: 2006 год.

Заказчик: Комитет по строительству СПб.

Проектная организация: ООО «Пиротетр».
Адрес: Лиговский пр., д. 5б.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Некрасова, д. 10, 1-й этаж, здание Большого театра кукол. Экспозиция открыта с 21 мая по 10 июня 2005 года с 10.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 10, а также по тел.: 272-17-13. Общественное слушание данного проекта будет проходить в зрительном зале БТК по ул. Некрасова, д. 10, 22 июня 2005 года в 16.00. Телефон для справок: 273-27-28.

Администрация Приморского района информирует о том, что работа градостроительной экспозиции проекта временного регламента застройки (ВРЗ-1099) квартала 12-В района Коломяги продлена до 3 июля 2005 года.

Заказчик: ЗАО «Коломяги-Ретро».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Пугачева, д. 2, тел. 346-91-78.

Проектная организация: ГУ «НИИПЦ генплана СПб».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 5, тел. 346-91-78.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, до 23 июля 2005 года, а также по тел.: 431-19-16, 346-91-78. Общественное слушание данного проекта во изменение ранее опубликованного будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина д. 83, 2-й этаж, 7 июля 2005 года в 17.30. Телефон для справок в администрации Приморского района: 431-19-16.

Администрация Василеостровского района Санкт-Петербурга информирует граждан о проведении публичных слушаний (общественных обсуждений) временного регламента застройки, проекта межевания земельного участка и инвестиционного предложения. Наименование и местонахождение объекта градостроительной деятельности: наб. Лейтенанта Шмидта, д. 21-23.

Фактическое использование: здания с прилегающей территорией, гараж, распределительный щит. Функциональное назначение объекта градостроительной деятельности после осуществления градостроительной деятельности: реконструкция со строительством многофункционального комплекса со встроенными помещениями и полуподземной автостоянкой. Ориентировочные сроки реализации проекта: 2005-2007 годы. Заказчик-застройщик: ООО «БизнесЛинк Жилпроект», 199034, Санкт-Петербург, В.О., 13 линия, д. 14, тел.: 327-89-91. Генеральный проектировщик: ООО «Творческая мастерская Цыцина», Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 6, тел. 273-68-80. Разработчик ВРЗ и проекта межевания: ГУ НПИЦ Генерального плана Санкт-Петербурга.

Информацию можно получить на градостроительной экспозиции по следующему адресу: В.О., Большой пр., д. 55, вестибюль администрации Василеостровского района. Экспозиция будет открыта с 16 июня по 10 июля 2005 года с 9.00 до 18.00. Доступ свободный. Вопросы и предложения будут приниматься в течение 30 дней с момента опубликования данного сообщения (кабинеты №№ 28, 29 администрации Василеостровского района, тел. 323-70-27). Общественное слушание будет проводиться 11 июля 2005 года в 17.00 в кабинете №25 администрации Василеостровского района по адресу: В.О., Большой пр., д. 55.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 15 марта 2005 года N 275

О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции»

В целях активизации инвестиционного процесса, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 N 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Установить, что:
 - 1.1. При предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции в случае, если в качестве инвестиционного условия устанавливается перечисление в установленном порядке инвестором денежных средств, выплата указанных средств осуществляется по выбору инвестора в порядке, предусмотренном в пунктах 1.3.1 или 1.3.2 постановления, если иное не установлено правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга.
 - 1.2. При предоставлении земельного участка для строительства по договору купли-продажи стоимость данного земельного участка должна быть оплачена инвестором полностью до передачи ему земельного участка в соответствии с условиями договора купли-продажи земельного участка.

- 1.2. В договоре аренды земельного участка на инвестиционных условиях или в инвестиционном договоре денежные средства, указанные в пункте 1.1 постановления, должны быть выражены в рублях.
 - 1.3. В случае, если в протоколе о результатах торгов или в постановлении Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении объекта недвижимости денежные средства, указанные в пункте 1.1 постановления, выражены в иностранной валюте, в заключаемых договорах аренды земельного участка на инвестиционных условиях или в инвестиционных договорах указанные средства выражаются в рублях по официальному курсу Центрального банка Российской Федерации соответствующей иностранной валюты, установленному на дату подписания протокола (в случае заключения договора по итогам торгов) либо дату подписания договора (в иных случаях).
 - 1.3. Перечисление инвестором денежных средств осуществляется:
 - 1.3.1. В полном объеме в месячный срок с момента заключения инвестиционного договора или договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.
 - 1.3.2. Поквартально, равными долями, уплачиваемыми не позднее 10 числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала, в течение срока проектирования и строительства (реконструкции), указанного в постановлении Правительства Санкт-Петербурга о проведении торгов в отношении объекта недвижимости или о предоставлении объекта недвижимости целевым назначением.
- При этом сумма, подлежащая перечислению в квартале, в котором осуществляется оплата, рассчитывается с начислением процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания договора, за

- период времени с даты подписания договора до даты платежа, установленной в договоре.
- 1.4. В случае выбора инвестором порядка перечисления денежных средств, установленного в пункте 1.3.2 постановления, Комитет по управлению городским имуществом предусматривает в заключаемом договоре право инвестора досрочно и одновременно выплатить оставшуюся часть всей денежной суммы, указанной в пункте 1.1 постановления, с начислением на нее процентов в соответствии с пунктом 1.3.2 постановления за период времени с даты подписания договора до даты ее внесения.
 2. Постановление применяется при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду или в собственность для осуществления инвестиционной деятельности, если иное не установлено действующим законодательством.
 3. Постановление применяется к договорам, заключаемым после вступления в силу настоящего постановления.
 4. Комитету по управлению городским имуществом подписывать на основании заявлений инвесторов к договорам, заключенным в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.11.2003 N 40 «Об упорядочении перечисления денежных средств на развитие городской инфраструктуры», дополнительные соглашения, устанавливающие право инвесторов:
 - 4.1. Досрочно и одновременно выплатить невнесенные денежные средства на развитие городской инфраструктуры, предусмотренные условиями договора, с начислением на выплачиваемую сумму процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания до-

- полнительного соглашения, за период времени с даты заключения договора до даты ее внесения.
- 4.2. Выплачивать средства на развитие городской инфраструктуры, указанные в пункте 4.1 постановления, в размере и сроки, установленные договором, с начислением на выплачиваемые суммы процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания дополнительного соглашения, за период времени с даты заключения договора до даты внесения денежных сумм в соответствии с условиями договора.
 5. Установить, что пункт 4 постановления применяется к тем платежам, срок исполнения которых к моменту вступления постановления в силу не наступил.
 6. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.11.2003 N 40 «Об упорядочении перечисления денежных средств на развитие городской инфраструктуры», за исключением пункта 2.
 7. Постановление вступает в силу через месяц после дня его официального опубликования.
 8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Молчанова Ю.В. по принадлежности вопросов.
- Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко
- Внесен в Реестр нормативных правовых актов
06 июня 2005 года
Регистрационный N 2623

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

ГАЗЕТА НУЖНА ВСЕМ!
ПОЗВОНИТЕ
И ПОДПИШИТЕСЬ!

Внимание!

Подписку можно оформить не покидая рабочего места через подписные каталоги и редакцию, позвонив по телефонам или по E-mail

● ЗАО «Прессинформ»: тел. 335-97-51
E-mail: zajavka@crp.spb.ru

Каталог Российской Прессы «Почта России» – через любое почтовое отделение

подписной индекс

14221

ПОДПИСНОЙ КУПОН

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

Редакционная подписка

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

Ф.И.О. контактного лица _____

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

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
200 5 г.												
200 6 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный телефон **380-09-74**

Администрация Василеостровского района Санкт-Петербурга информирует о проекте реализации градостроительного решения реконструкции со строительством офисного комплекса со встроенно-пристроенным гаражом-стоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 15-я линия, д. 64, лит. А, Б. Функциональное назначение объекта: офисный комплекс со встроенно-пристроенным гаражом-стоянкой. Срок реализации проекта – 2005-2006 годы.

Заказчик-застройщик: ООО «Алигапс» (Каменноостровский пр., д. 9/2, лит. А), тел.: 140-11-84. Генеральный проектировщик: ООО «АрхПро», тел.: 352-97-48.

Градостроительная экспозиция по данному проекту, на которой будут представлены временный регламент застройки квартала, проект межевания квартала и предпроектные проработки, будет выставлена в администрации Василеостровского района по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр., д. 55, с 15 июня по 5 июля 2005 года с 9.00 до 17.00 (1 этаж). Доступ к экспозиции свободный.

Вопросы и предложения принимаются в течение 30 дней после опубликования информационного сообщения в здании администрации Василеостровского района по адресу: Большой пр., д. 55, каб. №№29 и 28, тел.: 323-70-27, 321-33-17. Общественные слушания по материалам временного регламента застройки и проекта межевания квартала, а также по данному проекту, состоятся 6 июля 2005 года в 17.00 в здании администрации Василеостровского района в каб. №25.

ОБЗОР



Торговля без развлечений не выживает

В большинстве современных торговых комплексов, введенных в 2003-2004 годах, представлены развлекательные услуги: многозальные кинотеатры, боулинги, бильярды, игровые автоматы, видеоигры, фитнес-центры и сопутствующие фуд-корты. Более того, развлекательные зоны пристраивают к ранее построенным торговым центрам.

Из общего числа торговых комплексов, введенных в строй в 2003-2004 годах, 43 процента отделили часть помещений под развлекательные функции. Причем предприятия по обслуживанию населения занимают около 25 процентов площадей: 118 тыс. кв. метров из 475 тыс. кв. метров. Кроме того, в последние год-два владельцы комплексов создают развлекательные зоны за счет их пристройки к уже существующим корпусам (см. табл. 1). Например, так поступили в торговом комплексе «Балканский», находящемся по адресу: Балканская площадь, дом 5. Сам торговый центр общей площадью около 35 тыс. кв. метров был построен несколько лет назад, но весной 2004 года появился новый развлекательный корпус общей площадью 11 тыс. кв. метров, который связан с центральным зданием стеклянной галереей. Другим примером может служить ТК «Невский», который полностью был открыт в начале 2002 года. Но в конце 2004 года было сдано в эксплуатацию отдельно стоящее здание, связанное с торговым комплексом галереей по второму этажу. В этом современном культурно-досуговом корпусе, общей площадью около 14 500 кв. метров, расположились: боулинг, бильярд, интернет-кафе, диско-бар и спортивно-оздоровительный комплекс.

СДАЕТСЯ ПОЧТИ ВСЕ

В Петербурге увеличение торговых площадей в сегменте торговых комплексов происходит преимущественно за счет нового строительства торговых и торгово-развлекательных центров. Самый высокий уровень активности строительства и реконструкции наблюдается в Выборгском, Московском и Приморском районах. В настоящий момент в Петербурге функционирует около 60 крупных торговых центров (около 1,2 млн кв. метров). По состоянию на 1 марта 2005 года в состоянии строительства и реконструкции находятся около 30 объектов. В 2005 году к сдаче заявлено более 500 тыс. кв. метров. Однако специалисты утверждают, что, учитывая практику петербургской застройки, можно ожидать, что реально эта цифра окажется

гораздо меньше. Сроки по многим проектам будут перенесены на 2006 год. Несмотря на рост предложения, спрос на площади в торговых центрах остается по-прежнему высоким. На сегодняшний день заполняемость торговых центров составляет порядка 95 процентов. Оставшиеся 5 процентов, как правило, являются площадками, на которых в настоящий момент идет смена арендаторов. В некоторых торговых комплексах площади заполнены на 100 процентов, а из арендаторов, желающих разместиться в комплексе, формируется клиентский лист ожидания. Как правило, это торговые комплексы, построенные в районах с осязанным превышением спроса на торговые площади над предложением. На сегодняшний день уровень вакантных площадей в момент открытия нового ТЦ в среднем колеблется от 10 до 25 процентов.

РАСКРУЧЕННЫЙ «БРЕНД» ПОЗВОЛЯЕТ ЭКОНОМИТЬ

В основной массе в существующих торговых комплексах, за исключением одного-двух «якорей», торговое пространство «нарезано» на мелкие площади размером 30–60 кв. метров, которые сдаются в аренду частным предпринимателям. Самый высокий уровень спроса на помещения 50–100 кв. метров. Год назад этот показатель находился на уровне 25–50 кв. метров, т.е. происходит укрупнение параметров спроса. Все чаще арендаторы предпочитают торговые площади открытой планировки. Это позволяет формировать торговое пространство с учетом ассортимента товаров и формата магазинов. Особенно актуальна открытая планировка для сетевых операторов, формирующих единый дизайн своих торговых точек. С 2004 года наметилась тенденция изменения позиций во взаимоотношениях между арендаторами и собственниками торговых центров. Постепенное наполнение рынка предложением площадей в

Таблица 1. Перечень торговых комплексов, введенных в 2003–2004 гг., имеющих развлекательные функции

№ п/п	Наименование ТРК	Адрес	Год ввода ТК	Год ввода развлекательной функции
1	«Гулливер»	Торфяная дорога, 7 корп.1	2004	2004
2	«Балканский»	Балканская пл., 5	1995, 1997, 2000	2004
3	«Невский»	Пр. Большевиков, 18	2001–2002	2004
4	«Сенная»	ул. Ефимова, 3	2003	2003
5	«Меркурий»	ул. Савушкина, 141	2004	2004
6	«Заневский Каскад»	Заневский пр., 67, корп.2	2003	2003
7	«Норд»	Пр. Просвещения, 19	2003–2004	2004
8	«Академический»	Гражданский пр., 41 А	2002	2003
9	«Озерки»	между Выборгским ш. и пр. Энгельса	2004	2004
10	«Фрунзенский»	Московский пр., 60	2002	2003
11	БГД	Невский пр., 35	1785	2003
12	«Энгельс-Центр»	пр. Энгельса	2004	2005

Таблица 2. Стоимость аренды помещений в торговых центрах

Зона	Местоположение	Арендная ставка (\$/кв. м в год)
Зона А	Исторический центр города – район Невского проспекта, Большой пр. П. С., Владимирский пр, Загородный пр (до Пяти углов)	910–2200
Зона В	Другие территории центра – в основном районы Литейного пр., Московского пр., Загородного пр., Каменноостровского пр., историческая часть Васильевского острова, части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, не попадающие в категорию А	530–900
Зона С	Удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, станций метро;	180–480
Зона Д	Окраинные районы города (спальные районы, удаленные от метро и магистралей места, промышленные зоны)	80–180

торговых центрах и отсутствие на петербургском рынке большого числа торговых сетей и брендовых арендаторов приводит к тому, что торговые комплексы уменьшают арендные ставки для известных компаний, стараясь привлечь «якорь», за которым придут арендаторы и покупатели. Основной проблемой для вновь открывающихся торговых комплексов в ближайшие пару лет будет недостаточное количество сильных брендов среднего класса. Величина арендных ставок в торговых центрах за 2004 – начало 2005 года почти не изменилась. Следует отметить, что для «якорных» арендаторов арендные ставки устанавливаются на более низком уровне – в два раза и более, чем для обычных арендаторов. Арендные ставки зависят не только от брендовости арендатора, но и от его специализации (группы продаваемых товаров), и от размера арендуемых площадей. Кроме того, арендные ставки зависят от расположения торгового центра (см. табл. 2).

КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО ЗОНЕ ОХВАТА

В сегменте торговых комплексов Санкт-Петербурга единой принятой классификации не существует. В России торговые центры чаще классифицируются по типу: супермаркет, гипермаркет, дискаунтер, Cash&Carry, торговый молл. Кроме того, за критерий классификации иногда берут специализацию торгового центра: мебельный центр, DIY (строительный супермаркет-гипермаркет) и т.д. Однако в мире за последнее время сложилась другая классификация, берущая за основу характеристику основных арендаторов, размер и зону охвата ТЦ (см. табл. 3).

СЕТЕВИКИ ЗАХВАТЯТ ВСЕ

По мнению специалистов «Бекара», в 2005-2006 годах рынок торговых центров будет ак-

тивно развиваться в соответствии с ожидаемым ростом платежеспособного спроса и связанного с ним роста оборотов розничной торговли. Сектор торговых центров в 2005 – начале 2006 года, по прогнозам, увеличится на 570 тыс. кв. метров. Рост арендных ставок продолжится умеренно, с тенденцией к стабилизации и росту, ориентированному на инфляционные изменения потребительского спроса. При стремительном увеличении предложения в ТЦ современного формата конкуренция будет расти. На рынке появятся новые более качественные проекты торговых центров, в которых максимально будут учитываться ожидания покупателей. В итоге произойдет увеличение доли развлекательных услуг в новых торговых центрах. Увеличится миграция арендаторов из центров старого поколения в более современные, имеющие высококачественную техническую, коммуникационную инфраструктуру, а также высочайший уровень сервиса. При этом доходность с каждым годом будет снижаться. Если сейчас она составляет 20 процентов, то к концу 2006 года ожидается снижение до 16–18 процентов. Ожидается активное освоение периферийных районов города. В 2005-2006 годах на рынок Санкт-Петербурга будут активно выходить новые торговые бренды, давно и успешно работающие во всем мире. При этом крупные ритейлеры будут стремиться располагать свои торговые комплексы рядом друг с другом, используя синергетический эффект, а также для экономии инвестиций в инженерную подготовку участков под строительство. Западные сети начнут теснить российских ритейлеров. К концу 2006 года более 60 процентов розницы получат сетевые структуры.

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН
НА ОСНОВЕ ДАННЫХ
КОМПАНИИ «БЕКАР»

Таблица 3. Классификация торговых центров, принятая в Западной Европе

Тип ТЦ	Размер (кв.м)	Зона охвата	Якорные арендаторы	Специализация «якоря»
Микрорайонный	3 000–15 000	не более 5 км	Якорный арендатор один (редко более) занимает 30–50% площадей.	супермаркет
Районный	10 000–35 000	5–11 км	от 2 и более якорных арендаторов занимают до 40–60% площадей	универмаг–дискаунтер, супермаркет, товары для дома, большие специализированные и дисконтные магазины
Межрайонный	40 000–80 000	9–27 км	Число якорных арендаторов – от 2–х на 50–70% площадей	универмаг–дискаунтер, супермаркет, товары для дома, большие специализированные и дисконтные магазины
Городской	от 80 000	от 9–45 км	Основные арендаторы три и более. Занимают 50–70% арендопригодных площадей	универмаги полного ассортимента

УПЛОТНЕНИЕ

Пушкинское дело

Тема уплотнительной застройки уже давно беспокоит многих горожан. Внутри того или иного квартала определяются «пятна» под застройку. Однако, по мнению граждан, строители вторгаются на территорию жителей квартала. Именно так получилось со строительством жилого дома в Пушкине, которое проводит фирма «Стройсвет». Судебные разбирательства по этому делу длятся уже почти год.

Речь идет о строительстве жилого дома в Пушкине на участке, ограниченном Оранжевой, Магазейной, Коноушенной улицами и Октябрьским бульваром. ООО «Стройсвет» разработала проект, по которому планирует построить жилой дом повышенной комфортности на 35 квартир с подземной автостоянкой. Площадь застраиваемого участка составляет немногим более 3500 кв. метров. Из них около 3 тыс. кв. метров после постройки дома подлежат озеленению. При реализации планов строительства часть деревьев и кустов подлежит вырубке и примерно такое же количество деревьев (только ценных пород) должно быть высажено при проведении благоустройства всего квартала после завершения строительства.

В январе прошлого года Правительство Санкт-Петербурга приняло постановление о проектировании и строительстве этого дома. А спустя семь месяцев жители квартала обратились в Пушкинский районный суд с заявлением об отмене этого постановления. Пушкин-

ский районный суд рассмотрел данное дело и 14.12.2004 в удовлетворении заявления о признании постановления правительства неправомочным отказал. 25.01.2005 Санкт-Петербургский городской суд признал решение Пушкинского районного суда правомочным.

Группа жителей квартала обратилась в прокуратуру Санкт-Петербурга, по мнению которой в ходе рассмотрения дела обнаружено несколько нарушений градостроительного законодательства. В письме из прокуратуры сказано, что постановление Правительства Санкт-Петербурга «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенной автостоянкой...» «подготовлено без учета интересов жителей квартала и их прав на информацию об изменении градостроительной документации и среды обитания». Прокуратура передала дело в Арбитражный суд с требованием расторжения договора аренды между КУГИ и строительной фирмой. Суд в иске о признании сделки недействительной отказал.

Между тем генеральный директор ООО «Стройсвет» Александр Крашук утверждает, что проект прошел все необходимые согласования. Застройщик уверен в том, что в его работе нет никаких нарушений.

Однако «инициативная группа» жителей Пушкина продолжает активно «добиваться правды». До сих пор они оспаривали проектное решение. В настоящее время рассматривается еще одно дело. Граждане обратились в Центр экспертиз ЭКОМ (экологическая оценка и менеджмент), настаивая на отсутствии за-

ключения экологической экспертизы рабочего проекта. Хотя строители утверждают, что положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы по этому проекту выдано 31 мая 2005 года.

Адвокат ЭКОМ Евгений Баглагин апеллирует тем, что «экологическая экспертиза основывается на принципах гласности и учета общественного мнения, и законодательство предусматривает общественные обсуждения». «Обсуждений не было, – говорит Евгений Баглагин, – в то время как фирма должна представить все эти материалы по результатам общественного обсуждения до подачи документов на экспертизу».

Александр Крашук утверждает, что во время выделения участка у фирмы было положительное заключение об экологической экспертизе проектных проработок. А сейчас, пока готовится экспертиза по проекту в целом, строительство дома, по словам строителя, не ведется.

«На самом деле вся эта тяжба бесполезна, – говорит руководитель ООО «Стройсвет», – но она сильно тормозит рабочий процесс, затягивая сроки строительства и, тем самым, принося еще большие неудобства жителям окружающих домов». По словам начальника юридического управления КА Дмитрия Киселева, подобных случаев в Петербурге около 150 и чаще закон оказывается на стороне застройщиков.

Пушкинское дело еще не завершено. Ни застройщики, ни их оппоненты отступать не собираются. Строители уверены в том, что дом в любом случае будет построен.

ИЗОЛЯЦИЯ

Тепло из Выборга

Вотнюдь не ласковых климатических условиях Петербурга строители большое внимание уделяют утеплению домов. Рынок теплоизоляции в нашей стране остро нуждается в поставках высококачественной продукции. Но сейчас происходит изменения в лучшую сторону. В конце мая в Выборге завершилось строительство крупного завода по производству негорючей теплоизоляции на основе каменной ваты. Это второе в России предприятие, которое будет действовать в данном направлении.

Новый завод принадлежит Группе компаний ROCKWOLL – мировому лидеру в сфере производства негорючей теплоизоляции. До этого времени в России существовало единственное предприятие, выпускающее такую продукцию – в городе Железнодорожный Московской области. Однако, по оценкам специалистов, оно не удовлетворяло спрос в полной мере, и компания ROCKWOLL была вынуждена импортировать продукцию с других заводов Центральной и Восточной Европы. Это и явилось основной причиной строительства нового завода в Выборге. «С выходом завода на полную мощность мы будем иметь сильные позиции в виде функционирующих заводов в каждой из двух крупнейших областей России – Московской и Ленинградской», – говорит управляющий директор дивизиона Группы компаний ROCKWOLL г-н Стив Орнслунд.

Первую продукцию на заводе планируется произвести в начале следующего года. Для ее производства будет использоваться российское сырье. Специалисты компании ROCKWOLL уверяют, что новое предприятие будет обеспечивать теплоизоляционными материалами практически весь рынок России. Этого и следует ожидать от крупного проекта с инвестициями в размере около 50 млн EURO и большим количеством подрядчиков. Инвестиции осуществляются Группой компаний ROCKWOLL совместно с Датским инвестиционным Фондом по Центральной и Восточной Европе. А в числе подрядчиков, выполнивших значительную часть строительных работ, выступила петербургская Группа компаний «Развитие». Для ее специалистов это первый опыт работы в области промышленного строительства.

Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков особо отметил тот факт, что продукция завода в Выборге предназначена не только для нового строительства, но и для реконструкции жилых зданий, а это позволит решить существующую проблему промерзания стен. Плюс ко всему организация производства обеспечит регион приток западных инвестиций, прогрессивных технологий и создание новых рабочих мест. Открытие завода позволит трудоустроить около 150 человек. Генеральный директор компании ROCKWOLL Russia Франк Трокей не исключает того, что через несколько лет в России появятся еще несколько подобных предприятий.

СПОРТ

В городском саду катались

Вскором времени Таврический сад будет привлекать горожан не только в качестве парковой зоны. В сентябре этого года здесь будет построен крытый каток.

Работы по строительству крытого катка в Таврическом саду начались в январе этого года. Прежде чем строить такой объект, была проведена культурно-историческая экспертиза, на основе которой Министерство культуры и выдало разрешение на реализацию проекта.

Инвестором строительства выступила компания «Газпром». А генеральным подрядчиком – ООО «Невская строительная компания». По словам заместителя генерального директора этой компании Константина Побеско, сейчас на объекте возводится каркас здания, идет строительство наружных стен и бетонирование перекрытий. Каркас здания крытого катка выполняется из металла и железобетона, стены – из газобе-

тона, с вентилируемыми фасадами, облицованными керамогранитом. Один из основных материалов – бетон – поставляет предприятие Группы ЛСР «Объединение 45». В конце мая этого года фирма заключила договор о выполнении бетонных работ на строительстве крытого катка в Таврическом саду. По словам коммерческого директора ОАО «Объединение 45» Сергея Янкина, бетон на объекте используется для заливки фундаментов каркаса здания и ледовой арены, а также для строительства межэтажных перекрытий. Следуя условиям договора, компания обеспечит поставку на объект более 1 тыс. куб. метров товарного бетона, что по стоимости превышает 2 млн рублей.

Спортивно-оздоровительный комплекс высотой 13,6 метров займет площадь 4400 кв. метров. По проекту архитектора Владимира Орлова строение будет украшено большими оконными конструкциями и витражами. Кроме ледовой арены, в здании предусмотрено размещение кафе, сауны и тренажерных залов.



МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА МАРИНА ГОЛКОВА

ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ УСЛУГИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА

РАЗВИТИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ

+7 (812) 275-32-50
WWW.GROUPR.RU

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7841013138-005688-1 от 07.07.04 ФАС и ЖКХ

СОДЕЙСТВУЕМ УСПЕХУ

ГРУППА СОЮЗ

ООО «Союзавто СТС»

официальный дистрибьютор ELBA-WERK Maschinen GmbH по РФ

www.elba-werk.ru
e-mail: info@elba-werk.ru

- поставка техники и оригинальных запчастей
- сертификация оборудования
- монтаж и ввод в эксплуатацию
- обучение операторов
- гарантийное и сервисное обслуживание

ELBA надежное немецкое оборудование для производства и укладки бетона

Центральный офис: 196084, Санкт-Петербург, Детский пер., д.5. Тел./факс: (812) 718-32-61 www.souzavto-sts.ru

Представительство в Москве: 107066, Москва, Ст. Басманная ул., Д. 16/15, стр.6 Тел./факс: (095) 231-12-46, 231-12-47 moscow@souz-spb.ru

Представительство в Екатеринбурге: 620146, Екатеринбург, ул. Шаумяна, д.81, офис 3 тел./факс: (343) 212-40-46 e-mail: ural@souz-spb.ru

СОВЕЩАНИЕ

Строители говорят о проблемах

Программа комфортного и доступного жилья для россиян объявлена приоритетным национальным проектом. Однако, условия для ее реализации в настоящее время весьма неблагоприятны. Более того, строители впервые заговорили с высоких трибун о проблемах в отрасли. Таково общее мнение представителей строительного сообщества из многих регионов России, которое было высказано на прошедшем в столице совещании «Финансирование строительства и приобретения жилья: новое законодательное регулирование».

Петербургскую делегацию на этом весьма представительном совещании с участием депутатов и крупных федеральных чиновников представляли члены Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», которые акцентировали аудиторию на трудностях, которые переживает строительная отрасль в настоящее время.

Эксперты Ассоциации привели данные по Петербургу: платежеспособный спрос населения на протяжении последнего времени находится на уровне 1,5–1,7 млн кв. метров жилья в год. В стадии строительства – около 6 млн кв. метров. Прослеживается тенденция к затовариванию рынка. Эти слова подтверждаются фактами. За год почти в два раза вырос процент непроданных квартир в сданных домах – с 4-5 процентов до 10. По ряду объектов эта цифра составляет до 15 процентов. В условиях постоянно растущей себестоимости застройщики не могут позволить се-

бе снизить цены на жилье. Ситуация усугубляется еще и неправомерными действиями предприятий-монополистов, что также приводит к удорожанию себестоимости жилья – доля цены из-за монополистов возрастает до 10–15 процентов. Кроме того, есть проблема и в сроках. «Застройщики, оказавшись в правовом вакууме, вынуждены нести ответственность за нарушение сроков. По любому формальному поводу к ним применяются жесткие штрафные санкции», – отмечает Виталий Вотолевский, член Совета Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», советник губернатора Санкт-Петербурга.

Фото: Виталий Вотолевский, генеральный директор «Петербургстрой Skanska», отмечает, что застройщики оказались в правовом вакууме

В связи с новым законодательством риски строителей многократно увеличились. Застройщики предпочитают осваивать те «пятна», что есть у них в наличии, и не спешат на аукционы. Во-первых, практически исчерпан лимит финансовых средств, а во-вторых, не вполне ясна дальнейшая ситуация на рынке. Сами законодатели признают, что для нормальной работы всех законов жилищного блока необходимо принять 250 подзаконных актов. Такая работа ведется, но конец ее теряется в далекой перспективе.

Если ситуация не изменится, то к 2007 году объемы жилищного строительства в Пе-



тербурге могут снизиться в 2-2,5 раза – бьют тревогу крупнейшие застройщики города.

«Объемы строительства в 2005 году оцениваются в Петербурге в \$1,3 млрд. На чьи деньги будет строиться готовое жилье? Это один из основных вопросов», – считает генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Михаил Викторов. Если исходить из того, что застройщик может профинансировать строительство за счет собственных средств на 10–15 процентов, откуда будем получать остальные средства? Тем более что долевое строительство, по мысли разработчиков пакета жилищных законов, должно перестать существовать. Рассматривая банковское кредитование, можно констатировать: банки сегодня не готовы дать кредит людям, и достаточно осторожно подходят к кредитованию реального строительного сектора. Ипотека сегодня не работает. Поэтому строители считают, что долевое строительство должно обрести новое дыхание – иных действенных механизмов привлечения средств в строительство пока нет».

Застройщики не исключают, что с течением времени заметная доля нового жилья будет продаваться в готовом виде, в том числе и через ипотечное кредитование. Но этот переход

должен быть плавным. Для этого необходимо продолжить работу по внесению поправок в федеральный закон №214. В частности, Виталий Вотолевский отметил, что необходимо расширить действие статьи 27 о переходном периоде так, чтобы правила, по которым строительные компании начали до 1 апреля привлекать клиентов и использовать деньги по объектам, права на проектирование и строительство которых было получено до 1 апреля, для них не менялись, а закон распространялся на те объекты, по которым эти права были получены после 1 апреля.

У строительных компаний возникает необходимость уплаты НДС со всех платежей, что неправильно. В итоге это приведет к удорожанию жилья и к ухудшению ситуации на рынке. Вторая поправка касается устранения необходимости уплаты НДС. И эта поправка должна касаться не только закона №214, но и определенных статей Налогового кодекса. Еще одна поправка непосредственно касается процедуры взаимоотношений застройщиков и предприятий-монополистов. «Обязанность застройщика передать квартиры клиентам в течение двух месяцев после государственной комиссии – невозможна», – отмечает Виталий Вотолевский. Поправка предполагает исключить указание конкретной цифры, заменив ее словами: «в течение срока, предусмотренного договором».

Учитывая серьезную аргументацию выступающих, разработчики закона в очередной раз согласились с доводами представителей строительного комплекса и обещали принять поправки до конца нынешней сессии. Так, заместитель председателя Государственной думы Георгий Босс публично заявил, что работа по внесению поправок будет начата уже в этом месяце.

«Строительный Еженедельник» будет следить за ситуацией в отрасли. Ситуация может развиваться в двух противоположных направлениях как в положительную, так и в отрицательную сторону. И многое зависит от активных действий федеральной власти.

www.primexpo.ru/build

Балтийская
Строительная
Неделя

Международная выставка
13-16 сентября 2005
Санкт-Петербург, Ленэкспо, Павильоны 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8

BalticBuild

build	Строительство	windows & doors	Окна и двери
ceramic & stone	Керамика и камень	interiors	Интерьеры и отделочные материалы, дизайн
santehnika	Сантехника	decotex	Декоративный текстиль
hardware	Инструмент, станки, оборудование	flooring	Напольные покрытия
conmach	Дорожно-строительная, коммунальная и подъемно-транспортная техника	heat*vent	Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и искусственного охлаждения, энергетика

Организаторы: ПРИМЭ СПО, IFE

Тел.: +7 (812) 380 60 04
+7 (812) 380 60 05
+7 (812) 380 60 06
Факс: +7 (812) 380 60 01
E-mail: build@primexpo.ru

Генеральный информационный спонсор: Стройка

Информационная поддержка: Строительство, Эксперт

При содействии: LANS, EXPO

Ленэкспо

санкт-петербург
вк «ленэкспо»
павильон № 4

7-10
ноября
2005

не пропустите!
событие ЖКХ года*

* в рамках выставки:
международная
конференция
«Модернизация
жилищно-коммунального
комплекса России»

международная
специализированная выставка
ЖКХ РОССИИ-2005

199106, Россия, Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., 103, ВК «Ленэкспо»
Тел./факс: +7 (812) 321 2895, 321 2896, 321 2828, 321 2822, 321 28-23
e-mail: expocity@mail.wpluss.net
www.gkh-russia.ru

47 ТРЕСТ: ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ, ДОСТОЙНАЯ ЖИЗНЬ

В последние годы многие участники инвестиционно-строительного рынка Санкт-Петербурга оценили преимущества квартальной застройки. Благодаря успешной реализации проекта «Речной берег» компанией «47 ТРЕСТ» в достоинствах такой застройки смогли убедиться и горожане.

Данный проект наглядно демонстрирует положительные аспекты комплексного освоения городских территорий. Все здания нового квартала в Ульянке, ограниченного проспектом Ветеранов, улицей Генерала Симоняка и речкой Новой, выполнены в едином архитектурном стиле, комплексная программа благоустройства, предусмотренная проектом, обеспечила озеленение и облагораживание прилегающих территорий. Особое внимание было уделено расчистке русла и укреплению откосов реки Новой, вдоль берега которой были поставлены фонари и построена пешеходная зона. Кроме этого в квартале были сооружены две трансформаторные подстанции, реконструированы четыре существующие подстанции, в прилегающих микрорайонах была заменена часть теплосетей. Таким образом, интересы жителей соседних кварталов несколько не пострадали: напротив, условия их проживания даже улучшились.

Проект «Речной берег», разработанный институтом «ЛенНИИпроект», включил в себя строительство как кирпичных, так и панельных домов, в приблизительном соотношении 60/40. Архитектурной доминантой квартала является кирпичный дом на 360 квартир на проспекте Ветеранов. Отличительной особенностью этого дома стали просторные квартиры с удобными планировками, деревянными стеклопакетами, подъезды с большими лестничными площадками и лифтами повышенной комфортности. Первый этаж дома займут магазины, кафе, офисы и различные службы.

Использование технологии панельного домостроения позволило компании «47 ТРЕСТ» сделать жилье в данном квартале доступным для горожан с небольшим уровнем доходов. При сравнительно невысоких ценах на квартиры «Речной берег» обеспечен всей необходимой инфраструктурой: больницами, школами, детскими садами, магазинами, автостоянками и т.д. Общая площадь квартала составляет 60 тыс. кв. метров. Это один из самых крупномасштабных проектов квартальной застройки Петербурга за последние годы, и за его реализацию ЗАО «47 ТРЕСТ» было отмечено на двух конкурсах. Так, на выставке «Интерстройэкспо-2005» данный проект занял первое место в конкурсе «Лучший проект в сфере жилищного строи-



Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7807020417-001470-1 от 26.12.2002 Госстрой РФ

тельства» в номинации «Доступное жилье». Высочайшую оценку коллег получила работа специалистов компании «47 ТРЕСТ» на данном объекте и на вручении ежегодной национальной премии «Российский строительный олимп», где «Речной берег» был признан лучшим проектом в сфере жилищного строительства.

«Возведение этого жилого квартала стало важным этапом в развитии нашей компании. Уверен, что в дальнейшем мы сможем выполнять аналогичные и более масштабные проекты, используя положительный опыт, полученный на данном объекте», – сказал генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаил Зарубин. Сегодня уже известно о том, что компания собирается приступить к строительству своего второго жилого квартала в Стрельне. Помимо этого «47 ТРЕСТ» продолжит свою ра-

боту на юге города, где сейчас ведется строительство жилого восьмиэтажного дома на улице Метростроевцев, дом 1, двух 10-этажных домов на пересечении улицы Бурцева и проспекта Жукова и домов на улице Маршала Казакова и улице Пилютова. □



**198188, Санкт-Петербург,
ул. Васи Алексева, д. 9, к. 1
Тел.: (812) 185-30-33
Тел./факс: (812) 184-03-13
www.trest47.spb.ru**

БЭСКИТ®

Мониторинг

за состоянием зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций и фундаментов

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@aport.ru

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7811015522-007140-2 от 01.03.2004 Госстрой РФ

ТД «ЭВЕРЕСТ»

ЩЕБЕНЬ

ГРАНИТНЫЙ ДОЛОМИТОВЫЙ ОТСЕВ

ПЕСОК

КАРБЕРНЫЙ НАМЫВНОЙ МОРСКОЙ

ШЛАК

МАРТЕНОВСКИЙ

АРЕНДА АВТОТРАНСПОРТА КРУГЛОСУТОЧНО
ВЫВОЗ ГРУНТА И СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА

198216, СПб, Ленинский пр., дом 140, офисы 307-308
телефоны: (812) 372-1113, 372-1093, 376-9267, 376-9060
e-mail: everest_spb@hotmail.ru

Локальные очистные сооружения

БИО ЭКОЛОГИЯ

- Производство
- Продажа
- Шеф-монтаж
- Монтаж
- Обслуживание

8 лет на рынке!

195197, Санкт-Петербург, Полюстровский пр., д. 66
тел./факс: (812) 591-74-73 (многоканальный)
info@bioec.ru, www.bioec.ru

Мобильные Туалетные Кабины

БИО ЭКОЛОГИЯ

- Производство
- Продажа
- Аренда
- Обслуживание
- Расходные материалы

пр-во США аренда 5800 руб./месяц

8 лет на рынке!

195197, Санкт-Петербург, Полюстровский пр., д. 66
тел./факс: (812) 591-74-73 (многоканальный)
info@bioec.ru, www.bioec.ru

МОЙ РАЙОН

Район сложившейся застройки

Калининский район относится к тем немногочисленным городским ареалам, где трудно найти свободные территории под массовое строительство. Зато здесь есть целые кварталы, требующие комплексной реконструкции и застройки. Это земли бывших крупных предприятий, территории, застроенные домами первых массовых серий, земли, находящиеся в ведении Министерства обороны. Именно за право вести строительство на них ведут борьбу крупнейшие фирмы отрасли, такие, как «ЛенСпецСМУ», «Строймонтаж», «Северный город», ЛЭК и ряд других.

«Взять, к примеру, квартал 10 Гражданского проспекта, – говорит заместитель главы Михаил Сафонов. – Он ограничен улицами Обручевых и Гидротехников, Гражданским проспектом и проспектом Науки. Здесь есть земли, находящиеся в федеральной собственности, собственности Санкт-Петербурга, в долгосрочной аренде ОАО «Ленстройдеталь». Часть территории на условиях краткосрочной аренды занимают гаражные автомобильные стоянки. Чтобы начать комплексное освоение квартала, пришлось немало времени потратить на переговоры с собственниками. Общий язык найти удалось и, начиная с 2000 года, квартал застраивается жилыми домами».

Но даже таких территорий в районе осталось немного. Лакомым куском являются владения гаражно-строительных кооперативов. По приблизительным подсчетам они занимают 65 га неэффективно используемой земли. Владельцев гаражей при предоставлении земельных участков предупреждали, что земли эти отдаются на время, что в будущем они будут использоваться под капитальное строительство, в том числе и под жилую застройку. Однако сейчас люди и слышать не хотят о выселении. Хотя, конечно, есть и те, кто добровольно соглашается на возведение на территории кооператива многоярусного паркинга с предоставлением льготных мест владельцам гаражей, а остальную землю передать инвесторам под строительство деловых или жилых зданий. Но таких немного. По мнению районного чиновника, эту проблему нужно решать на уровне города, так как ГСК есть во всех районах и везде это – практически неразрешимая задача из-за отсутствия соответствующих нормативных актов.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В прошлом году введено в эксплуатацию 221 618,1 кв. метров жилой площади по 12 адресам, что почти в два раза превышает показатель 2003 года (116 416,1 кв. метров). В настоящее время 23 инвестора ведут строительство по 33 адресам. В 2004 году в квартале 12 Гражданского проспекта за счет инвестиционных отчислений выполнен комплексный ремонт пятиэтажного жилого дома по адресу: Северный проспект, 67. Заменяли инженерные сети, утеплили стены, выполнили ремонт кровли, лестничных клеток, установили пластиковые окна. Жители, поначалу возражавшие против ремонта без расселения, теперь довольны: дом и внешне стал привлекательнее, и жить в нем стало комфортнее. После такого ремонта он еще может прослужить лет 30. Закончена ре-

конструкция Политехнической котельной, инженерных подводящих сетей (тепловые, энергетические) подстанции ОАО «Ленэнерго». В этом году планируется завершить работы по комплексному ремонту еще двух домов первых массовых серий (Северный проспект, 63-5 и улица Вавиловых, 11-5). А на следующий год будут сданы еще три. Кроме того, в этом же квартале на свободных «пятнах» построено и ведется строительство в общей сложности 11 современных, многоэтажных домов, частично для расселения жителей ветхого и аварийного фонда. Такого в районе немного, но он есть.

В конце прошлого года принято решение о комплексной застройке квартала 24-27 района Полострово. Ранее здесь собирались разместить объекты соцкультбыта, однако в течение многих лет эти планы не были реализованы. Квартал будет в ближайшем время выставлен на торги. Обременением для инвестора станет необходимость расселения граждан, проживающих в 12 корпусах по Кондратьевскому проспекту, 40. Это 3651 квартира без удобств: нет ванных комнат, постоянные перебои с теплом, плесень.

Несколько участков под жилищное строительство выделено на перекрестке Гражданского проспекта и проспекта Непокоренных. Это бывшая территория завода «Красный Октябрь». Здесь уже начата реконструкция аварийного здания общежития, на месте ветхих домов планируется возведение современных комфортных зданий.

Бывший промышленный квартал 36 Полострово, где располагалось предприятие ОАО «Авангард», также отдан под жилую застройку. Уже построено три жилых комплекса, административное здание, многоэтажный гараж, два полузаглубленных гаража, ведется строительство шести жилых домов, объектов образования и спорта. В данном квартале предполагается строительство общеобразовательной школы по индивидуальному проекту с бассейном и спортивными залами.

И НЕ ТОЛЬКО

На сегодняшний день в различной стадии реализации находятся 149 инвестиционных проектов. Администрация Калининского района, взаимодействуя с инвесторами, проектными, научно-исследовательскими организациями, проводит активную работу по привлечению инвестиционных средств на решение наиболее актуальных для развития района задач. В 2004 году за счет инвестиционных отчислений завершено строительство помещений, в которых планируется разместить службы Центра социального обслуживания (квартал 15 Гражданского проспекта, корп. 2-2а). Сдан в эксплуатацию хоспис (квартал 16Б Гражданского проспекта). Построены помещения для размещения филиала музыкальной школы (квартал 39-40 СМР). Ведутся работы по реконструкции здания 17-го отдела милиции УВД Калининского района (улица Демьяна Бедного, 26-1, литер Г). Завершается строительство детского сада (квартал 36 Полострово). За счет инвестиционных отчислений планируется строительство районного отдела ЗАГС на пересечении улиц Верности и Буглерова. Средства инвесторов направляются также на благоустройство территорий, прилегающих к объектам инвестирования, на ремонт инженерных сетей и сооружений, обследование и мониторинг со-



стояния жилых домов, текущий ремонт общежитий и жилого фонда.

Особое значение в районе придают строительству торгово-развлекательных комплексов. В прошлом году рядом с метро «Академическая» открыл крупный торговый комплекс ОАО «Адамант». ООО «Форум» на улице Руставели, дом 43 приступает к строительству многофункционального развлекательного комплекса. На пересечении проспекта Просвещения и улицы Демьяна Бедного ООО «Агроторг» планирует выстроить свой филиал на земельном участке площадью порядка 33 тыс. кв. метров. ОАО «Балтийские магазины» в квартале 46 СМР выкупило на торгах около 2 га, на которых также планирует развернуть строительство торгово-развлекательного комплекса с паркингом. Предполагает построить здесь свой магазин и крупная торговая сеть «Лента». До сих пор открывали свои не самые крупные филиалы только «Пятерочка», «Находка», «Дикси» и «О'Кей». На огромной территории в 80 га, ранее принадлежавшей совхозу «Бугры», а ныне прилегающей к кольцевой автодороге, планируется размещение объектов торговой сети «Метро» и некоторых известных европейских торговых фирм. Территория выгодна со всех точек зрения: находится на границе между городом и областью, рядом проходят КАД и железная дорога, развитая инфраструктура.

МЕСТА ДЛЯ ТРУДА И ОТДЫХА

Калининский район – крупнейший в городе по численности населения. Вместе с тем, здесь очень немного мест для активного отдыха. Районная власть планирует, наконец, приступить к дальнейшему развитию Муриноского парка. Компания «Микромир» построит здесь аквапарк (срок сдачи 2006 год). Кроме того, на территории парка расположатся спортивные площадки, аттракционы и досуговые центры. Парк, по задумке районных чиновников, станет местом, где можно приятно провести время с пользой для здоровья.

На городском уровне принято решение о строительстве на улице Хлопина бассейна олимпийского класса. Срок сдачи – 2007 год. В квартале 48 СМР предполагается построить бассейн с гимнастическим залом уже не для спортсменов, а для жителей района, а в квартале 55 – школу с бассейном.

Но досуг – это только одна из составляющих нашей жизни. Для того чтобы была возможность отдохнуть, большинство людей немало времени проводят на работе. В районе с советских времен осталось много крупных промышленных предприятий. Часть из них

СПРАВКА

Калининский район – самый крупный по численности населения. На его территории, занимающей 4012 га, проживает 467 тыс. человек. Основой экономической инфраструктуры района являются крупные промышленные предприятия, которых насчитывается более 30. Всего же здесь зарегистрировано около 15 тыс. предприятий и организаций, в т.ч. предприятия среднего и малого бизнеса. В районе расположено 14 научно-исследовательских организаций. Численность работающих в науке составляет 6184 человека.

прекратила свое существование. Территории таких предприятий собственниками в соответствии с Генпланом Санкт-Петербурга планируется передавать под жилую и офисную застройку. Другая часть предприятий нашла себя в новых условиях и продолжает производить конкурентную продукцию, однако не нуждается в слишком больших территориях и часть из них сдает в аренду. К примеру, на ЛМЗ развернуто производство большегрузных автомобилей фирмы «Яровит-моторс», часть площадей отдана под бизнес-центр.

В 2004 завершена реконструкция производственного корпуса и фасадов зданий АБЗ вдоль Арсенальной улицы. ЗАО «А.С.В. Инвест» продолжает реконструкцию складской зоны на территории предприятия (Политехническая улица, дом 9). ООО «Росэнерго» на Минеральной улице, дом 13, завершает строительство комплекса технического обслуживания автомобилей. Продолжается переоборудование инвесторами существующих производственных и складских зданий ОАО «Корниловский фарфор» по Полостровскому проспекту, дом 59. ЗАО «Игристые вина» провело модернизацию производственных площадей, выполнило благоустройство территории предприятия и на сегодняшний день ведет подготовку разрешительной документации на строительство складского здания. ОАО «МЗ «Арсенал» также осуществляет подготовку документов для строительства склада на Феодосийской улице, дом 4.

ООО «Тримп» завершает строительство с перепрофилированием здания трикотажной фабрики под административно-торговый комплекс. На бывшей территории Станкостроительного объединения имени Свердлова фирма «Адамант», используя современные технологии, начала производить металлопластиковые окна, лаки и краски.

Так что, район живет, развивается и пытается шагать в ногу со временем.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КАПИТАЛ

Заройте ваши денежки

Перспективы государственно-частного партнерства в реализации важнейших для Петербурга проектов станут главной темой конференции, которая состоится в нашем городе на этой неделе.

Международная конференция под названием «Государственно-частное партнерство – инструмент привлечения инвестиций» запланирована в рамках IX Петербургского экономического форума. Встреча пройдет под председательством вице-губернатора Михаила Осеевского и будет посвящена практике применения данной технологии в различных отраслях экономики. С основным докладом выступит председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) Правительства Санкт-Петербурга Владимир Бланк.

Актуальность государственно-частного партнерства (ГЧП) для новой экономики России в целом и Петербурга в частности трудно переоценить. Схема действий, заключенная в устрашающую, на первый взгляд, аббревиатуру ГЧП – практически единственный «свет в окошке» для тех или иных масштабных замыслов, которые бюджету не поднять в одиночку. Это, прежде всего, проекты, срок оку-

паемости которых превышает 10 лет. В их числе – Орловский тоннель, Западный скоростной диаметр, Морской пассажирский терминал и другие, которые пока финансируются только за счет бюджетов разных уровней. Именно частно-государственное партнерство может стать инструментом привлечения инвесторов к таким проектам.

Как считает первый заместитель председателя КЭРППиТ Александр Иванников, ГЧП в определенной степени гарантирует инвестору возврат вложенных средств. Основная схема вкратце такова: по завершении строительства объект передается инвестору в доверительное управление на срок окупаемости. После того, как затраченные деньги плюс некоторый доход возвращаются к владельцу кошелька за счет эксплуатации, объект передается в пользование города. Возможны и другие варианты – участие в проекте бюджетов всех уровней, включая федеральный. Кстати, такая возможность в числе прочих может быть рассмотрена при строительстве Орловского тоннеля.

Примеры применения ГЧП в нашем регионе уже имеются, правда, весьма своеобразные. Речь – о Юго-Западных очистных сооружениях, строительство которых проинвестировали наши северные соседи. Здесь уместно говорить не столько об окупаемости, сколько о нашей

прямой угрозе в отношении экологии стран Балтийского моря. Поэтому ли инвесторам, не желающим сидеть на бомбе замедленного действия, ничего не оставалось, кроме как вложить средства в оздоровление Балтики?.. Уже сейчас, по словам Александра Иванникова, можно говорить о том, что принцип ГЧП будет использован при реализации проекта «Морской фасад» на Васильевском острове. В ближайшее время появится постановление Правительства Петербурга по проекту строительства, далее начнется подбор деловых партнеров. Среди прочих кандидатов на возможное применение ГЧП – Орловский тоннель. Впрочем, будущее этого проекта не так безоблачно, как двух предыдущих. Сооружение подводной переправы чрезвычайно затратно, перспективы же окупаемости весьма туманны. Основой для возврата инвестиций здесь предлагается сделать плату за проезд. Как предполагает Александр Иванников, возможная сумма может быть вполне адекватна средствам, затраченным на моторесурс и бензин: до единственного в городе неразводного моста еще надо добираться.

Однако сделать магистраль платной не представляется возможным ввиду отсутствия закона о концессиях. Напомним: этот бесценный документ находится в Государственной думе более пяти лет, и принят пока лишь во вто-

ром чтении. Между тем, по словам замглавы КЭРППиТ, «ни один здравомыслящий инвестор не зароет свои деньги в землю на 20 лет». Напомним: в ходе одного из обсуждений целесообразности платного проезда по тоннелю вице-губернатор Александр Вахмистров высказал мнение, что «тоннель не окупится никогда», и поэтому необходимые средства все же придется изыскивать в бюджете. Аналогичная судьба, похоже, ждет и Западный скоростной диаметр, на проектирование которого пока нет других денег, кроме бюджетных.

Более перспективным выглядит ГЧП в случае инвестирования в энергетический комплекс: по сути, это вложения в достаточно быстро окупаемую сферу жилищного строительства. Кроме того, дефицит головных источников энергетики необходимой мощности торозит и развитие промышленности.

Все эти проблемы и станут предметом обсуждения на конференции. Об опыте работы по схемам ГЧП расскажут российские и зарубежные участники. В их числе – губернатор Красноярского края Александр Хлопонин, представители компаний «Прайсвогтерхаус Куперс», «Суэц Энвайромент», «Далькия», Джeneral Моторс и других. Особое место на конференции будет отведено обзору приоритетных направлений и проектов для инвестиций.

ЭНЕРГЕТИКА

Электрификация ждет инвестиций

Конец света по-московски в Петербурге вряд ли возможен. Об этом заявил недавно председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Александр Бобров. Тем не менее, по словам главы КЭИО, в городе принимаются серьезные меры, направленные на недопущение энергетического кризиса.

«В энергетической сфере Петербурга есть проблемы, но катастроф, подобных московской, быть не должно. Однако систему надо проверить», – сказал, в частности, Александр Бобров. Свое заявление руководитель Комитета сделал после трехчасового совещания в Смольном. В неплановом мероприятии, носившем закрытый характер, приняли участие губернатор Валентина Матвиенко, полномочный представитель президента на Северо-Западе Илья Клебанов и руководители энергетических компаний. Известно, что в ходе совещания губернатор дала указание Комитету по энергетике и службам МЧС проверить на предмет энергетической безопасности социально важные объекты – больницы, учебные заведения и прочие. Также энергетикам совместно со спасателями предписано провести противаварийные тренировки на объектах тепло- и энергоснабжения.

Несмотря на собственный оптимистический прогноз, сам Александр Бобров считает, что энергетическое хозяйство Петербурга переживает не лучшие времена. Основные проблемы – износ оборудования, хроническая нехватка инвестиций и мощностей. Городская энергосистема формировалась в 1960-е годы и сегодня во многом устарела. Новые подстанции не строились более 15 лет, действующие же отработали по 30–50 лет и полностью исчерпали свои ресурсы. Тем временем сегодняшний уровень энергопотребления уже превысил максимум 1990-х годов. «С каждым годом повышается энерговооруженность наших

квартир, – говорит Александр Бобров. – Сети более чем 270 домов в Петербурге недопустимо перегружены».

В целом же, по словам Александра Боброва, проблема безопасности и стабильности энергетической отрасли может быть полностью решена не ранее, чем через 20 лет. Первые шаги уже сделаны: около года назад Правительство Петербурга приняло программу реконструкции и развития головных источников инженерного обеспечения и магистральных сетей в зоне энергоснабжения ОАО «Ленэнерго» на 2005–2010 годы. В июне 2005 года на рассмотрение правительства планируется представить подробный план мероприятий первого этапа программы. В числе первоочередных значится строительство четырех подстанций – Ржевской, сооружение которой начнется в текущем году, Центральной, Василеостровской, 40-й в Адмиралтейском районе, в целом – более 20 объектов. Планируется также построить новую Юго-Западную ТЭЦ: станция

разместится на намывных территориях и золотавалах. Сейчас идет работа над технико-экономическим обоснованием.

Как верно подметил Александр Бобров, «безопасность напрямую связана с объемом инвестиций в энергетическую сферу». По предварительным подсчетам, на модернизацию отрасли требуется около 30 млрд рублей. Городской бюджет готов выделить на эти цели лишь 5 млрд. Остальные траты, по словам Александра Боброва, планируется возложить на РАО «ЕЭС России» и инвесторов. Не исключено, что в процессе обновления петербургской энергетики могут пострадать и акционеры ОАО «Ленэнерго». «Губернатор является членом совета директоров Ленэнерго, и в этом году, скорее всего, будет ставиться вопрос об уменьшении выплат дивидендов акционерам энергокомпании, с тем чтобы средства направлялись на развитие мощностей», – заявил председатель КЭИО.



ТЭЦ

Следующая станция – Юго-Западная!

К 2008 году нести свет и тепло в дома жителей юго-западных районов Петербурга будет новая ТЭЦ. Как сообщили в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению (КЭИО), решение о строительстве теплоэлектроцентрали на Юго-Западе принято на совещании у губернатора в конце апреля 2005 года.

Проект общей стоимостью в 6–8 млрд рублей планируется реализовывать в два этапа. Первая очередь, ценой в 2–3 млрд рублей, заработает через три года, пуск второй очереди намечен на 2010 год. Электрическая мощность Юго-Западной ТЭЦ составит 200 МВт, тепловая – 600 Гкал/час. Ввод ее в эксплуатацию позволит обеспечить тепловую и электрическую энергией не только Юго-Запад, но и часть районов сложившейся застройки – Кировский и Адмиралтейский. Кроме того, теплоэлектроцентральный примет на себя часть нагрузки 14-й ТЭЦ. Оборудование станции, которой давно требуется передышка, нуждается в ремонте и модернизации.

По словам председателя КЭИО Александра Боброва, новая ТЭЦ придаст новый импульс развитию неосвоенных территорий Красносельского района. Так, уже в следующем году на торги будут выставлены 15, 18 и ряд других кварталов этой части Петербурга. Кроме того, мощности ТЭЦ будут востребованы комплексом «Балтийская жемчужина». Более того, как признался Александр Бобров, строительство станции является выполнением части наших обязательств перед китайской стороной.

Между тем, китайцы не вкладывают в проект ни копейки. Участие города, являющегося одним из будущих акционеров проекта, также будет опосредованным: за счет бюджета построят лишь внешние подводящие сети. Вообще же предполагается, что за реализацию масштабной затеи заплатят возможные инвесторы. В их числе с большой долей вероятности в КЭИО называют «Газпром», с которым в настоящее время ведутся переговоры. Окончательное решение будет принято по завершении разработки технико-экономического обоснования, намеченного на октябрь 2005 года.

Любопытно, что ТЭО готовит ВНИИПИ «Энергопром», подведомственная структура другого энергетического гиганта страны – РАО «ЕЭС». Тем не менее, не исключено, что газовики могут заставить «конкурирующую фирму» потесниться на российском рынке электроэнергетики: ТЭЦ станет первым в России источником теплоснабжения, не зависимым от РАО ЕЭС. Впрочем, пока в администрации города не готовы назвать владельца контрольного пакета акций.

Пусть всегда будет сухо

Проблемы тепло- и гидроизоляции сегодня решают с применением мастик, герметиков, сухих смесей, минеральных мат, рулонных материалов, составов проникающего (и непроникающего) действия и других известных и популярных материалов. Но тем не менее все время приходится слышать о том, что «перепробовали кучу материалов, но ничего не помогает – все равно вода сочится». А между тем секрет прост: нужно соблюдать элементарные правила – использовать материалы строго по назначению, не нарушать технологию работ, решать проблему в комплексе.

Если придерживаться этого правила, то в будущем вам не придется жалеть о потраченных средствах и возводить «напраслину» на материалы, которые вы опробовали на собственном опыте. Еще лет восемь–десять назад у российского потребителя практически не было выбора, но сегодня он есть, и не использовать эту возможность, мягко говоря, неразумно.

В качестве примера рассмотрим проблему гидроизоляции фундаментов, подвалов и полуподвальных помещений. Тогда для этой цели применяли лишь «оклеечную» гидроизоляцию (рубероид, потом другие битумные материалы на основе стеклохолста), выбора и в самом деле не было. Можно было потратить деньги, время и силы на такую гидроизоляцию или не делать ее вовсе – результат один и тот же. И дело не только в том, что картон (основа рубероида) или стеклохолст в земле быстро стареют. Технология наплавления таких материалов требует сухой и чистой поверхности, а получить ее при устройстве фундамента очень сложно. Это означает, что даже при использовании качественного наплавленного материала работа по сырой поверхности сводит на нет все усилия: эффект получается нулевой. К сожалению, эти материалы до сих пор продолжают использовать из-за их низкой цены с тем же самым результатом, хотя альтернатива на местном рынке уже есть.

ГЛУБОКО ВНУТРЬ

В середине 90-х годов уже прошлого века на российском рынке появились материалы проникающего действия, сначала импортные (PENETRON, XYPEX), затем отечественные («Акватрон», «Гидротекс»). Подобные составы не только создают на поверхности водонепроницаемый слой, но и проникают глубоко внутрь, заполняют поры и трещины, кристаллизуются и уплотняют материал, тем самым повышая его прочность и защищая от проникновения воды. Состав может наноситься как с внешней, так и с внутренней стороны, возможны обмазочный или инъекционный (внутренний) способы нанесения. Причем работа, что очень важно, идет по сырой поверхности (су-



МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Валерий Чельцов, директор ООО «ОПТ», академик Международной Академии наук экологии и безопасности (МАНЭБ):

– Рассуждая о методах и приемах в осуществлении и обеспечении гидроизоляции зданий, я могу остановиться только на опыте нашей организации. Мы активно занимаемся работами по гидроизоляции уже более 12 лет. Мы начали с того, что изучили не только современные технологии и методы, но и восстановили старый «дедовский» прием, известный еще в допетровские времена. Это глиняный замок и дренажные канавы. Мы изменили технологию только в одном – воду, стекающую от глиняного замка, мы убираем дренажем, а т.н. ливневую воду собираем в водосточные трубы, которые опускаются под землю, как это было в XIX веке (дождевая вода в данном случае «организованно» уходит в канализационные колодцы). Кроме этого для избавления от осадков мы кладем качественную отмостку. Если сегодня повсеместно принято класть отмостку из бетонных кирпичиков или из бетонной фигурной плитки, то я считаю, что в основу укладки нужно класть не просто песок (как это происходит сплошь и рядом), а делать ее на гарцовке. Хорошая гарцовка, набирая влагу из воздуха и от легких дождей, со временем становится хорошей бетонной подушкой и не создает систему трещин (иными словами: не трескается).

В нашей системе четыре основных принципа: от грунтовой воды – глиняный замок; от излишков воды – дренажная труба; качественная отмостка; подземная ливневая система сброса воды из водосточных труб.

Мы пробовали и другие методы: бентонитовые маты, гидроизоляцию различными пленками, мембранами и т.д. Оказалось, что технология всех этих перечисленных мною вещей далеко не всегда эффективна. Нет у нас пока рабочих, которые бы смогли качественно и технологично выполнять эти работы.

Одним из самых популярных сегодня методов гидроизоляции является нагнетание различных связующих в стену. Но из того, что я видел, пришел к выводу, что никто не интересуется самим массивом. Плюс ко всему, невозможно изучить и проконтролировать действие гидроизоляционных материалов в массиве. Когда спрашиваешь у наших специалистов, занимающихся этим способом гидроизоляции, какая у вас эффективность, они заявляют, что у них эффективность – 85–95 процентов. Хотя те же датчане, те же немцы, которые занимаются всем этим 100 лет, говоря о своих результатах при использовании данной технологии, рассказывают об успехе только в 20–30 случаях из 100.

Поэтому мы и занимаемся исключительно нашим «дедовским» способом. И должен отметить, что все выполненные нами работы увенчались 100-процентным успехом...

ху придется предварительно увлажнить).

Отечественные материалы на этом рынке составляют достойную конкуренцию импортным. Например, при разнице в цене в три-четыре раза «Акватрон-4» уступает им по качеству совсем немного и к тому же используется как для бетонных, так и для кирпичных поверхностей.

Конечно, и в работе с проникающими составами есть свои особенности. Если в здании происходят подвижки и появляются трещины уже после кристаллизации состава (этот процесс занимает до трех месяцев), то эти трещины придется распилить и ликвидировать с помощью других материалов: коэффициент удельного растяжения проникающих составов невелик. К тому же, если гидроизоляция выполняется изнутри, то в помещении будет сухо, но строительная конструкция останется сырой, а от этого она в ряде случаев быстрее стареет и приходит в негодность.

Для тех случаев, когда нужно быстро устранить аварийную протечку, заделать трещину, из которой сочится вода, существуют т.н. гидрпломбы. Это быстротвердеющие смеси, ко-

торые способны в конкретный момент остановить течь, но для долговременной гидроизоляции их недостаточно: со временем пломбу может размыть водой и вытолкнуть. Поэтому, закупив течь, необходимо провести обработку другими материалами: пломба дает возможность спокойно и качественно провести изоляционные работы.

СРАЗУ И НАВСЕГДА

Для первичной гидроизоляции особенно эффективны расширяющиеся цементы и материалы на основе бентонита. Напрягающий цемент (НЦ) изготавливается на основе сульфатолуменитов, быстро твердеет и обладает повышенной прочностью, хорошей морозостойкостью и коррозионной устойчивостью. При полном соблюдении технологического процесса конструкции, выполненные из НЦ, не нуждаются в дополнительной гидроизоляции. Единственная проблема – остаются слабые места, гидроизоляция которых решается только в

комбинации с другими материалами: технологические швы, шов в местах примыкания наружных стен к плите основания.

Бентонитовая гидроизоляция появилась у нас три года назад. Подобные материалы производятся на основе бентонитовых глин, которые при замачивании в свободном состоянии способны увеличиться в объеме в 14–16 раз. В замкнутом пространстве при гидратации образуется водонепроницаемый гель с эффектом «самозалечивания» случайных повреждений. Производит бентонитовую гидроизоляцию компания SETCO Europe. На российский рынок поставляются маты с гранулами бентонита, двухслойные мембраны (полиэтиленовая пленка плюс композиция из натриевого бентонита с бутилкаучуком), а также гидроизоляционные прокладки для швов и инженерных коммуникаций (кстати, прокладки могут применяться и в сочетании с другими, не бентонитовыми материалами).

Бентонитовые маты VOLTEX используют для изоляции вертикальных и горизонтальных поверхностей, работать с ними можно при любых погодных условиях. Гидроизоляционные свойства со временем не изменяются, и в течение всего периода эксплуатации материал остается работоспособным даже при раскрытии трещин в изолируемых конструкциях до 15 миллиметров. Важная особенность: для получения гидроизоляционного эффекта таким материалам необходим пригруз, они обязательно должны находиться в замкнутом пространстве. Отсюда ограничения в использовании бентонитовых матов для ремонтных работ: это повлечет за собой дополнительные затраты и уменьшение объемов помещения.

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

И последнее требование: к проблеме гидроизоляции нужно подходить комплексно. Что это означает? Прежде чем обрабатывать конструкции гидроизоляционными материалами, необходимо выполнить подготовительные мероприятия. Во-первых, организовать водоотвод в ливневую или дренажную канализацию, то есть смонтировать дренажную систему. Во-вторых, необходимо укрепить слабые грунты и фундаменты, ведь если здание дает усадку, то это создает дополнительные проблемы: где трещины, там и вода. Третье условие – организация нормального водостока с кровли, иначе вода будет стекать по стенам и проникать внутрь помещений.

Кроме того, недостаточная вентиляция, засоренные вентканалы тоже могут стать причиной сырости в помещении, даже при отсутствии протечек. Еще одной причиной сырости стен может стать неправильно выполненная теплоизоляция, и как результат – выпадение конденсата. Итак, для того чтобы ваша борьба с сыростью увенчалась успехом, для начала нужно определить причину и принимать решение исходя из конкретных условий каждого помещения. Стоит ли говорить, что эту работу разумнее будет доверить специалисту?

Санкт-Петербург, Российский пр., 14 корп. 11 Б, телефон: (812) 325 79 66, тел|факс: (812) 584 09 42, 583 00 29
E-mail: info@stone-service.ru

StoneService
СТАУН-СЕРВИС

Профессиональный инструмент
для обработки камня, бетона и асфальта

- Алмазный инструмент
- Абразивный инструмент
- Электроинструмент и оборудование
- Средства по уходу за камнем

ПОЧЕМУ ROCKWOOL?
Потому что это...

- ... тепло- и звукоизоляция для любых типов фасадов и кровель, а также материалы для огнезащиты строительных конструкций
- ... негорючие плиты и маты, за счет специальной технологии производства действительно не меняющие своих размеров в течение всего периода эксплуатации здания
- ... международные стандарты качества продукции и полное соответствие российским строительным нормам

ROCKWOOL®
НЕГОРЮЧАЯ ИЗОЛЯЦИЯ

Мировой лидер в разработке методов решения задач теплоизоляции

Представительство компании ROCKWOOL Russia в Санкт-Петербурге: тел.: (812) 332-1622, (812) 999-0696
Офис продаж в Москве: тел.: (095) 252-7752

Товар сертифицирован
www.rockwool.ru

НОВОСТИ

Компания «Эм-Си Баухеми Раша» (владелец торговой марки «ПЛИТОНИТ») представила в России новое направление своей деятельности – систему Do it. Основу системы составляют строительные плиты из экструдированного полистирола (XPS) с двухсторонним полимерцементным покрытием. В систему входят также сопутствующие товары, специально разработанные для применения со строительными плитами Do it. К ним относятся: клей для облицовочных работ, полимерная готовая шпатлевка, гидроизоляционная мастика, армирующая и гидроизоляционная ленты, акриловый и силиконовый герметики, монтажный клей и элементы крепежа. Строительные плиты Do it применяются для облицовки поверхностей во влажных помещениях (плиты имеют низкое водопоглощение), для изготовления малых архитектурных конструкций и элементов дизайна (плитам можно придавать изогнутую форму), для укрытия коммуникационных труб тепло- и водоснабжения (наличие в системе строительных плит – угловых элементов), для облицовки ванн и поддонов душевых кабин (готовые комплекты). Кроме того, строительные плиты Do it можно использовать при различных строительно-отделочных работах внутри и снаружи помещений.

ОАО «Нелидовский завод пластмасс» начало производство пенополиэтиленового полотна «Изонел», которое используется при гидроизоляции и утеплении стен, потолков и полов (материал обеспечивает минимальные теплопотери при небольшой толщине, поддерживая постоянный температурный режим). Производитель также рекомендует его укладывать на бетонные и черновые полы как подложку под паркет, линолеум, ламинат. Изюминка «Изонела» – в его структуре. Продукция изготавливается методом физического вспенивания легколетучими газами полиэтилена высокого давления с добавками, которые придают продукции необходимые свойства: стойкость к атмосферному воздействию, низкую горючесть. Свойства материала: теплопроводность – 0,035 Вт/м градуса Цельсия; широкий диапазон рабочих температур – от –60 до +85 градусов Цельсия; повышенная сопротивляемость при 50-процентном сжатии – 0,12 МПа; группа горючести по ГОСТ–Г2.

Киевский комбинат «Стройиндустрия» начал производство «теплоизола» – тепло-, гидро- и шумоизолятора «в одном флаконе» для внутреннего горизонтального применения. «Мы называем его «теплоизол». Он не только обеспечивает шумоизоляцию, а и удерживает тепло и не пропускает влагу», – сообщил нашей редакции заместитель генерального директора комбината Валерий Нелюдин. «Теплоизол» будет использоваться для внутреннего применения, в частности для прокладки полов перед настилом паркета: он позволит заменить песок и битумезол, которые не сохраняют тепло и

не способны удерживать влагу. Новый материал представляет собой полиэтиленовую плитку, склеенную с теплоизолирующим материалом. Для производства «теплоизола» была переоборудована линия по производству ланолеума. «Пришлось сделать небольшие доработки, – отметил Валерий Нелюдин. – Зато теперь комбинат способен обеспечить изолирующими материалами не только Украину, но и достаточно большую часть России. Впрочем, из-за последних политических и экономических разногласий между Украиной и Россией я даже не знаю: сможем ли мы это сделать. В крайнем случае, будем стараться продавать свою продукцию Таджикистану, Киргизии и Узбекистану, с которыми наше новое правительство активно поддерживает прочные экономические связи. Но там всегда тепло, тихо и сухо. Поэтому у нас в этом регионе могут возникнуть определенные проблемы со сбытом».

ОАО «Полиэкс» приступило к активному продвижению на внутренний и международный рынки современных высокоэффективных гидроизолирующих материалов проникающего действия «Акватрон-6» и «Акватрон-8» для бетонных и кирпичных конструкций. Данные отечественные материалы, разработанные ведущими специалистами военно-промышленного комплекса страны, не имеют аналогов по соотношению цены и качества. Гидроизолирующий материал проникающего действия «Акватрон-6», который не только не уступает, а по многим показателям превосходит зарубежные аналоги. В рецептуре материала «Акватрон-6» компоненты оптимизированы не только по химическому, но и физическому состоянию. Так, входящий в его состав песок в результате специальной механической обработки превращается из инертного заполнителя в активный компонент, увеличивающий адгезию (сцепление) с защищаемой поверхностью и ее прочность. При использовании гидроизолирующего состава «Акватрон-6» сохраняется паропроницаемость. «Акватрон-6» используется при изготовлении новых строительных конструкций, а также при ремонте и восстановлении водонепроницаемости старых конструкций, в т.ч. плавательных бассейнов. Что касается же материала «Акватрон-8», то это быстродействующий, расширяющийся гидроизолирующий состав с регулируемым сроком схватывания (от 30 с до 12 минут) предназначен для блокирования активных протечек воды и агрессивных жидкостей при обширных трещинах и сколах, гидроизоляции стеновых панелей, блоков раструбных труб хозяйственно-питьевого водоснабжения и канализации, заделки фундаментных болтов в бетонных, железобетонных и кирпичных конструкциях. Кроме этого, в настоящее время в разработке находятся другие модификации материала: «Акватрон-10», «Акватрон-12», «Акватрон-14», которые позволят существенно расширить диапазон применения этой серии гидроизолирующих материалов.

ПЕНОБЕТОН

Рожденная из пены

Речь сейчас пойдет о крыше. В последние годы в нашей стране достаточно популярность завоевало утепление и гидроизоляция кровли с помощью пенобетона. До недавнего прошлого в этих целях использовались в основном минераловатные плиты, рубероид, керамзит и другие «традиционные материалы».

Как известно, пенобетон – это строительный материал, образованный путем перемешивания цемента, воды, различных наполнителей и мелкоячеистой пены. По своим свойствам он достаточно близок к дереву, однако при этом он абсолютно не горюч, не гниет и со временем только набирает прочность. Современное мобильное оборудование и современные технологии позволяют получать пенобетон заданной плотности непосредственно на стройплощадке, а также вести работы даже в зимнее время. Этот материал обладает очень высокими теплоизоляционными и гидрофобными свойствами и, благодаря своим прочностным характеристикам, является практически идеальным материалом для строительства зданий, при сооружении которых предъявляются повышенные требования именно к качеству тепло-гидроизоляции.

Первыми элементами конструкции здания, в которых начал применяться монолитный неавтоклавный пенобетон, были кровли и мансарды. Такие кровли впервые появились в Италии и Германии в начале 50-х годов, после чего распространились по всей Европе. Утепление и гидроизоляция плоской кровли пенобетоном взамен использования минераловатных плит и керамзита в последние годы завоевало

определенную популярность и в России. Применение, например, керамзита требует гораздо больших затрат. Это связано в первую очередь с его достаточно дорогой транспортировкой, подъемом и укладкой. Плюс к этому, керамзит резко увеличивает нагрузку на кровлю.

Для уменьшения этих затрат у нас часто применяются минераловатные плиты. Однако они достаточно недолговечны. Практика показывает, что в условиях петербургской погоды происходит повышенное влагонасыщение плит, для которых увеличение влажности на 3–5 процентов приводит к потере 50 процентов теплозащиты. Еще одной бедой конструкций с использованием минеральной ваты являются проблемы с так называемой «точкой росы» и конденсацией влаги. Устраиваемые вентиляционные каналы в практических условиях эксплуатации зданий с такими проблемами справляются плохо.

Использование же пенобетона решает все эти проблемы. На плиты перекрытия наносится пароизоляция, слой пенобетона плотностью 250 кг/куб. метр толщиной 250 миллиметров у водостока и стяжка из пенофибробетона толщиной 50 миллиметров и плотностью 600 – 700 кг/куб. метр, на которую наплавляется двуслойное кровельное покрытие. При этом не требуется устройство т.н. «продухов», существенно возрастает долговечность покрытия, а стоимость одного квадратного метра не превышает 1 тыс. рублей. По такой технологии выполнена кровля комплекса зданий на проспекте Непокоренных, торговых комплексов на проспекте Большевиков и у станции метро «Приморская», а также осуществлена тепло-, гидро-, звукоизоляция сводов главного зала Ладожского вокзала.

Доля стран – производителей гидроизоляционных материалов, представленных на строительном рынке Санкт-Петербурга (в %)



Доля стран – производителей теплоизоляционных материалов, представленных на строительном рынке Санкт-Петербурга (в %)



МАТЕРИАЛЫ ТЕМЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

Центр гидроизоляции ООО "СМиТ"
195248, Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 84

ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ:

- консультации
- материалы от производителя
- опт, розница, доставка, широкая номенклатура, наличный (ККМ), безналичный расчет
- услуги строительной группы
- тротуарная плитка

МАТЕРИАЛЫ:

- Акватрон 6, Гидротэкс, Бастион, Церезит, ГСК, Гидроласт, мастики битумные и другие
- рулонные кровельные материалы
- антисептики, ОСК Силтек
- добавки в бетон (МБ 10-01, С-3 и др.)
- бутил-каучуковые ленты
- другие по заявке заказчика

специальные цены для членов ССОО
телефон горячей линии: 8-911-738-08-48

тел./факс: (812) 227-96-21, (812) 227-96-88, www.smit-spb.ru, e-mail: info@smit-spb.ru

ПЕТРО DOMUS

ОКНА
Производства Финляндии России

НА ЗАКАЗ И СО СКЛАДА

геомембраны: для искусственных водоемов, АЗС, мусорохранилищ, отстойников, декоративных прудов, гидроизоляция.
Сварка, укладка, лицензия

пеноплекс (утеплитель)
дорнит (геотекстиль)
фольга (для бань, саун, теплых полов)
дышащие мембраны (под кровлю)
пленка и сетка (для строительных лесов)

♦ Деревянные
♦ Дерево-алюминиевые
♦ Мансардные окна VELUX
♦ Безрамное остекление лоджий LUMON

Санкт-Петербург, ул. Л.Толстого, 1/3
тел: 327 5195, 327 5196, 327 5137 http://petrodomus.ru

КЛУБ

Ловись рыбка...

Мы привыкли судить о чиновниках отстраненно, как о людях, неспособных на эмоции и занимающихся только работой. Но при более близком знакомстве оказывается, что они также радуются успехам и печалятся из-за неудач, чем-то увлекаются и к чему-то стремятся. Таким открытием стал для меня глава Приморского района Юрий Осипов. Сначала он предстал поклонником авторской песни, затем – профессиональным байкером, на мотоцикле возглавившем карнавальную колонну района, и, наконец – удачливым рыболовом.

– Юрий Львович, недавно прошла информация, что Вы стали членом элитарного клуба. Что это за клуб?

– Не стал членом, а явился его основателем. Вместе с вице-губернатором Александром Вахмистровым, председателем Комитета по природопользованию и охране окружающей среды Дмитрием Голубевым и главным редактором журнала «Спортивное рыболовство» Александром Яковлевым. Клуб наш называется «Императорский клуб любителей ужения рыбы».

– С чего вдруг такое пышное название?

– В конце царствования Петра I в столичном граде Санкт-Петербурге был создан Императорский клуб любителей ужения рыбы, в который вошли высокопоставленные государственные мужи. Так как Петербург – это морской город, где много водоемов, то здесь и любителей рыбы всегда было достаточно. С самого своего основания клуб был элитарным. Он существовал вплоть до Октябрьской революции. В конце 2004 года собрались мы как-то и решили восстановить этот клуб. Нашли исторический Устав и на его основе создали свой, современный. Три месяца назад клуб был зарегистрирован.

– И чем Вы планируете заниматься?

– Все, кого я назвал, основатели клуба, регулярно занимаются рыбной ловлей, любят этот процесс и в год не менее восьми раз обязательно бывают на рыбалке. Рыбалка самая разная. Это и Кольский полуостров, и наш Карельский перешеек, где ловится самая разнообразная рыба: щуки, окунь. Сегодня в городе более 800 тыс. любителей рыбной ловли. Это огромная армия. Я говорю о тех лю-

дях, которые в год не менее пяти раз берут удочки в руки. Наш клуб должен стать объединяющим началом для них. Мы планируем решать экологические проблемы, заниматься обрыблением водоемов. Для этого, в первую очередь, необходимо создавать нормальную экологическую обстановку, чтобы рыба не дохла, чтобы она размножалась. Мы хотим ввести запрет на ловлю рыбы варварскими методами: электрическими удочками, взрывами, сетями. Планируем обратить внимание правительства на вышеперечисленные проблемы. Потом мы бы хотели культивировать этот вид досуга и говорить больше о рыбной ловле. О полезности этого дела для организма человека как отдыха, как культурного развлечения. Мы хотим также привлечь к этому занятию женщин. Раньше было огромное число женщин-рыболовов, а сейчас их осталось совсем мало. Кроме того, мы хотим привлечь клуб для проведения IV чемпионата Санкт-Петербурга по открытой рыбной ловле.

– Расскажите, пожалуйста, о нем подробнее.

– Четвертый год подряд Приморский район проводит соревнования по рыбной ловле, так называемой «Приморской ухе». Все четыре года главным призом является автомобиль «Ока», который приобретает спонсоры – журналом «Спортивное рыболовство» и магазинами по продаже снастей. Но в этом году открытый чемпионат по рыбной ловле стал городским праздником, вошел в сетку городских праздников. 18 июня, в субботу, вокруг Елагина моста в ЦПКИО соберется несколько тысяч участников. Чемпионат стартует в 10 утра, а закончится подведением итогов в 19–20 часов. Разных номинаций больше десяти, в том числе «За самую маленькую рыбку», «За самую большую рыбу», «Золотая рыбка» – для женщин-рыболовов, «Самый молодой рыбак», «Самый пожилой рыбак», «Самый титулованный рыбак» и другие. Отдельно будут предложены конкурсы для журналистов на приз главы района. С каждым годом количество участников растет. Зрителей бывает 3–4 тыс., а участников мы ограничиваем от 500 в начале, до 100 – в финале. Судейство обеспечивает клуб спортивного рыболовства, профессиональные судьи, которые судят подобные соревнования не только в нашем городе.

– Как часто проводятся заседания клуба?

– Мы его только что создали, но планируем собираться не реже одного раза в квартал. Кстати, количество желающих всту-



пить в клуб огромно. По Уставу у нас, его основателей, есть право вето, чтобы мы могли принимать в клуб только достойных людей, а не каких-либо браконьеров-нарушителей. Мы хотим, чтобы и наш клуб был таким же элитарным, каким некогда был клуб, основанный Петром I.

БЕСЕДОВАЛА
ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились

Владимир Федорович Полысаев, председатель Совета ООИС «Эдельвейс», 14 июня
Евгений Леонидович Осминкин, генеральный директор ООО «Позитрон Пласт», 14 июня
Борис Николаевич Базлов, генеральный директор ЗАО Стройтрест №35, 14 июня
Александр Иванович Лихоманов, президент Группы «Союз», 14 июня
Владимир Юрьевич Егоров, генеральный директор ООО «Вира», 15 июня
Юрий Аркадьевич Драшинский, генеральный директор ЗАО «СУ-288», 16 июня
Геннадий Александрович Макаров, президент ОАО «Севкабель», 16 июня
Анатолий Моисеевич Садовой, генеральный директор АО «Трест №37 Ленинградспецстрой», 18 июня

ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
ЗАО «Торус»	Начальник отдела технического надзора по строительству жилых домов. Опыт работы не менее 5 лет. Возраст от 30 лет	(812) 234-52-66, 234-52-63 E-mail: info@torus-spb.ru torus.spb@mail.ru

**В театре имени Ленсовета
15 и 20 июня 2005 года
в 19.00**

**Премьера
Исаак Башевис Зингер**

**Фокусник
из Люблина**

Мелодраматический иллюзион в 2-х частях

Режиссер Александр Нордштрём сочинил сценическую композицию по роману Нобелевского лауреата Исаака Башевиса Зингера «Фокусник из Люблина». Исаак Башевис Зингер, блистательный рассказчик, писатель, умело сочетает в своих историях совершенно невероятное с чрезвычайно достоверным. Но Зингер не стал бы Зингером, писателем с мировым именем, если бы за этими захватывающими, затаенными, порой мелодраматическими историями не стоял философ, мучительно ищущий ответы на главные вопросы бытия. Такое сочетание не может не привлекать театр, в особенности театр Ленсовета, где умеют сочетать зрелище, развлечение с серьезным, доверительным разговором. Роман «Фокусник из Люблина» – это и драматическая, трогательная, комическая история любовных приключений, и история превращения доброго, но легкомысленного «искателя удовольствий» в сурового отшельника, искупающего грехи прошлой жизни. Главный герой Яша Мазур – чародей, фокусник, «циркач», как говорили в начале XX

века, вдобавок – гипнотизер. Экстрасенс по-нынешнему. Личность неординарная, характер соткан из противоречий. Обстоятельства его бурной артистической бродячей жизни столь запутаны, что он решается на преступление. Но – сорвалось! Не смог. Именно он, Яша, умеет ходить по канату, умеет читать чужие мысли, умеет открыть любой замок, пройти сквозь стену.. Умеет любить страстно, отдаваясь чувствам с азартом артистизма. В исполнении заслуженного артиста России Семена Струтачева он обладает гениальностью Казанова и магнетизмом Калиостро. А рядом с ним – любящие его удивительные женщины в исполнении заслуженных актрис России Анны Алексахиной и Елены Маркиной, заслуженной актрисы Киргизии Нины Склярченко, актрис Маргариты Ивановой, Еле-



ны Кривец, Лауры Лаури, Ирины Основной, Галины Субботиной.

Сценография и костюмы – Ирина Долгова. Консультант по цирковым трюкам – народный артист России Анатолий Сударчиков.

СТРОЙЭКСПРЕСС
новости строительного комплекса

Информационно-аналитическая программа о строителях и для строителей

Смотрите каждую субботу в 13.15 на Региональном Телевидении

более 3,5 лет в эфире

www.se-tv.ru

Информационная поддержка

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Финские квартиры в Петербурге



Надежность
Качество
Сервис

YIT
Лентек

ЗАО «ЮИТ Лентек». Отдел продаж:
197374, Санкт-Петербург, Приморский пр., 52
Тел.: (812) 703-44-44, 703-35-35, факс: (812) 430-33-75
E-mail: flat@yitdom.ru

ЮИТ ДОМ

www.yitdom.ru

Лиц. №ГС-2-781-02-27-0-7813032971-006593-1
выдана Федеральным агентством по СЖХ.



СЕВЭНЕРГОСАНТЕХМОНТАЖ

- **Монтаж наружных инженерных систем:**
 - водопровод, канализация
 - теплоснабжение, газоснабжение
- **Монтаж внутренних инженерных систем:**
 - водопровод, канализация
 - отопление, вентиляция
 - кондиционирование и аспирация
- **Изготовление:**
 - вентиляционной заготовки, трубной заготовки,
 - гидроизоляция труб, изготовление металлоконструкций

191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 65/20
тел : +7(812) 595-53-99, +7(812) 595-55-98, +7(812) 595-54-95
тел-факс: +7(812) 595-53-99, +7(812) 536-90-28
spd@sestm.ru www.sestm.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-78130331-006391-1 от 23.08.2004 г. Ф.А.С. и Ж.Х.Х.



Сердечно поздравляем
Юрия Аркадьевича Драшинского,
генерального директора ЗАО «СУ-288»,
заслуженного строителя России,
с Днем рождения!

*Юрий Аркадьевич! Под Вашим
руководством наша компания растет
и развивается, благодаря Вам мы
работаем над интересными, важными для
города проектами. Юрий Аркадьевич,
пусть в Вашей жизни будет как можно
больше ярких, запоминающихся моментов,
пусть Вам всегда сопутствует удача!
Желаем Вам здоровья, благополучия,
успехов в работе.*

Коллектив ЗАО «СУ-288»

«МИР КОНСТРУКЦИЙ»

предлагает:

ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ КОНСТРУКЦИИ

- ✓ двери стальные (предел огнестойкости EI60)
- ✓ ворота откатные стальные (предел огнестойкости EI60)
- ✓ двери остекленные стальные (предел огнестойкости EI30, EI60, EI90)
- ✓ двери остекленные алюминиевые (предел огнестойкости EI60)
- ✓ окна (предел огнестойкости E60)
- ✓ перегородки остекленные стальные (предел огнестойкости EI30, EI60)
- ✓ перегородки остекленные алюминиевые (предел огнестойкости EI60)
- ✓ стеклянные кровли (предел огнестойкости REI15)
- ✓ светопрозрачные перекрытия (предел огнестойкости REI60)
- ✓ потолки для защиты деревянных перекрытий (предел огнестойкости REI45)

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ
ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЗАКАЗАМ
ИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО И ИМПОРТНОГО
АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ

- ✓ двери распашные, маятниковые,
сдвижные, складывающиеся
- ✓ перегородки, окна, витрины
- ✓ самые большие витражи в городе
- ✓ эркеры, световые фонари, зимние сады
- ✓ автоматические раздвижные двери,
ворота

Огнестойкое стекло зарубежных и отечественных производителей



Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17 корп. 3 лит. В
Тел.: (812) 596-29-66, 535-63-92, факс 535-58-92
www.mirkon.ru e-mail: metall@mirkon.ru alum@mirkon.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-780470710-003457-1 от 01.12.2003 (Бостром РО)

АДАМАНТ СТРОЙ

**Выполняем замеры сопротивления
изоляции электрооборудования
и заземляющих устройств,
испытание индивидуальной защиты**

Тел./факс: 333-44-52

Свидетельство № 81404



Бизнес-центр «Эврика», ул. Седова, 11, оф. 839, т./ф. 332-12-37, e-mail: stroy@optim-spb.ru

ОПТИМальные двери для оптимального строительства



Калининградская фабрика дверей «ОПТИМ» является сегодня крупнейшим в России предприятием по производству межкомнатных, технических и противопожарных дверей для промышленного и гражданского строительства. Для справки – объем выпуска на сегодняшний день составляет 60 тыс. штук в месяц.

Продукция фабрики хорошо известна в Санкт-Петербурге с 1999 года. За шесть лет двери фабрики, благодаря ОПТИМальному соотношению цены и качества, завоевали заслуженную популярность среди предприятий строительного комплекса и жителей нашего города. Двери ОПТИМ установлены во многих торговых и бизнес-центрах, общественных и государственных учреждениях, таких как Константиновский дворец, бизнес-центр «Петровский Форт», торговый комплекс «Сенная», торгово-выставочный комплекс «Космополис», офисы банка «Балтийский», «Сбербанка» и других.

В апреле 2005 года отметил свой первый день рождения филиал фабрики в Санкт-Петербурге, который был открыт для бесперебойных поставок дефицитной на сегодняшний день продукции в Северо-Западный регион.

Главной задачей филиала является высококачественное сервисное обслуживание строительных и торговых компаний. Отлаженная логистика, оптимальный товарный запас (более 10 тыс. дверей на складе), обновляемый еженедельно, широкий модельный ряд, гибкая финансовая и ценовая политика: все это позволяет осуществлять комплектацию строительных объектов любой сложности в

кратчайшие сроки. Готовое ОПТИМальное решение предложат для бизнес-центров, гостиниц, многофункциональных торгово-развлекательных комплексов, медицинских и образовательных учреждений высококвалифицированные специалисты филиала. Техническая служба осуществляет шефмонтаж, монтаж дверей на объекте, гарантийное и послегарантийное обслуживание.

В коллекции фабрики «ОПТИМ-2005» – стильные межкомнатные гладкие и филленчатые двери, облицованные натуральным шпоном ценных пород и ламинатом (CPL), кашированные высокопрочными пленками с рисунком, имитирующим текстуру древесины, окрашенные высокопрочными эмалями ультрафиолетового отверждения; сертифицированные противопожарные двери с пределом огнестойкости EI30.

Весной 2005 года фабрика выпустила несколько новинок: – техническая дверь с металлической коробкой, конструкция которой разработана в соответствии с требованиями и пожеланиями технических служб строительного комплекса. Дверь предназначена для эксплуатации в помещениях с повышенной влажностью и большими перепадами температур, устойчива к вандализму;

– серия «Лувр» – двери классического дизайна, окрашенные полиуретановыми красками 2 тыс. видов по системе RAL;

– серия «Классик ЛЮКС» – белые двери с четвертью, не уступающие лучшим европейским образцам в категории «эконом», доступные по цене широкому кругу покупателей.

Теперь все это многообразие продукции можно увидеть и приобрести в фирменных салонах «Фабрики дверей ОПТИМ» в Санкт-Петербурге. ☑

ВАШ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНСУЛЬТАНТ

управление инвестициями и оптимизация инвестиционных проектов



www.spbrealty.ru

ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ
324-56-06

ДЕПАРТАМЕНТ МАРКЕТИНГА
140-38-06

Московский пр., 212

ИНВЕСТИЦИОННОЕ КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ:

- Подбор объектов для инвестирования в сфере жилой и коммерческой недвижимости в соответствии с предпочтениями Инвестора
- Управление инвестиционным пакетом Инвестора

ПОИСК ИНВЕСТОРОВ

- Продажа объекта недвижимости как инвестиционного проекта
- Привлечение соинвесторов к проекту
- Привлечение кредитного ресурса

КОНСАЛТИНГ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТА

- Исследования рынка недвижимости
- Разработка концепции развития территории, объектов коммерческой и жилой недвижимости
- Разработка бизнес-плана развития объекта
- Сопровождение объекта на этапе проектирования (разработка совместно с архитекторами наилучшего варианта объемно-планировочных решений)
- Разработка и проведение рекламных и PR-мероприятий по продвижению объекта

БЕЗУСЛОВНОЕ СОБЛЮДЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ



**Петербургская
Недвижимость**



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 геологические 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



ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКИ ЦВЕТНЫХ БЕТОНОВ И РАСТВОРОВ

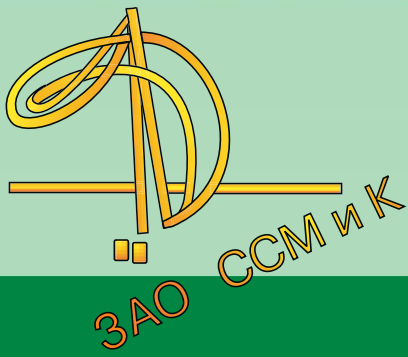


198216, Россия, С-Петербург
Трамвайный пр., д. 14

Тел./факс: (812) 372 1282,
376 6576, 377 1016, 377 5049

e-mail: beton@sznk.ru
www.sznk.ru

Товар сертифицирован.



ЗАО «СТАРОПАНОВСКИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КОНСТРУКЦИИ»

**ТОВАРНЫЙ БЕТОН, РАСТВОР
ТОВАРНАЯ АРМАТУРА, СВАИ
Ж/Б БЛОКИ ШАХТ ЛИФТОВ
Ж/Б ГАРАЖИ,
ПЛИТЫ ПЕРЕКРЫТИЙ
ПЛИТЫ ДОРОЖНЫЕ
Ж/Б ОГРАЖДЕНИЯ
КОЛЬЦА КОЛОДЦЕВ
ФУНДАМЕНТНЫЕ БЛОКИ
ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ БЛОКИ**

Старо-Паново, Рабочая ул., 9
Тел./факс: 135-88-22, 135-97-11
office@ssmik.ru, www.ssmik.ru



Рассмотрим варианты
индивидуальных заказов

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

квартиры

в кирпичных

домах



Северный пр. / ул. Есенина

Рядом с парком "Сосновка", на углу Северного пр. и ул. Есенина, строится кирпичный, разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту с большим выбором 1 – 3 – комнатных квартир различной планировки.
Сдача по очередям: 2007 – 2009 гг.



ул. Верности / ул. Карпинского

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



Жилой комплекс "Полуостров"

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.

УНИКАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ при покупке квартир ДО 20 июня 2005 г.



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

331 20 00

331 20 50

www.stroytrest.spb.ru

- 2-х уровневые пентхаузы на пр. Просвещения – 800 \$/кв. м
- Напротив ст. метро "Пионерская" – нежилое помещение площадью 1750 кв.м, потолки 4,2 метра. Идеальное место для торгового комплекса.

РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РАССРОЧКИ:

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

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- **В СДАННЫХ ДОМАХ**
Светлановский пр., 70
Искровский пр., 32
пр. М. Тореза, 112
- **В СТРОЯЩИХСЯ**
пр. Просвещения, 33
ул. Верности
Кондратьевский пр.

СКИДКИ ПРИ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ОПЛАТЕ



Архитектурная студия М-4

пр. Просвещения

Между ул. Есенина и И. Фомина строится, кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Сдача по очередям: 2003 – 2006 гг.
Первая очередь сдана.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ
Консультационный пункт.
телефон на объекте: 974-3650



Жилой комплекс "Смоленский"

Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

ул. Беринга, 27

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



Жилой комплекс "Богатырский"

Архитектурная студия "Пирамида"

Коломяжский пр., 15

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

ЕЖЕДНЕВНО – Кондратьевский пр. д.62, корп. 4, тел. 331-2000, 331-2050, E-mail: mail@stroytrest.spb.ru

Представительства отдела продаж: Невский пр. д. 178, тел. 329-5824, пл. Островского д.7, тел. 710-9368

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

www.stroytrest.spb.ru