

# Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№ 23 (165) 20 июня 2005 года



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**  
тел.: 319-90-63, 571-31-12, 336-45-54  
www.stroysoyuz.ru

**АНОНСЫ**

**Доступное жилье**



Общероссийский объем возводимого жилья к 2010 году должен вырасти до 80 млн кв. метров в год. Такие перспективы обозначены в послании Президента РФ. Строители горячо обсуждают реальность достижения этой цели.

Стр. 8-9

**Зоны ждут инвесторов**

Правительство РФ намерено реанимировать идею создания свободных экономических зон. Законопроект внесен на рассмотрение Госдумы. Но еще до своего обсуждения он породил волну самых противоречивых оценок.

Стр. 14

**Блеск и нищета**



Через два года фасады 362-х петербургских зданий предстанут в обновленном виде. Такой результат предполагает губернаторская программа «Фасады Санкт-Петербурга». Ее реализация рассчитана на 2005-2007 годы.

Стр. 18

**Нам грозит дефицит**

Петербуржскому рынку жилья грозит дефицит. Речь идет о нехватке приборов для учета расходования воды и тепла. С начала текущего года спрос на эти полезные приборы вырос втрое, и производители с ним не справляются.

Стр. 23

## Временные проблемы?



В последнее время состояние инвестиционно-строительного рынка именуют не иначе как «стагнацией», «началом системного кризиса» или, в крайнем случае, «очень проблематичным». При этом застройщики едва ли не всю вину возлагают на федеральные и городские власти, которые своими действиями якобы довели рынок до «абсурдности». Власти, в свою очередь, говорят, что возврата к прошлому никогда не будет, и советуют строителям максимально оптимизировать свою работу в целом.

Продолжение на стр. 2



**ЛЕНСТРОЙТРЕСТ**  
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ  
www.lstspb.ru  
**Квартиры**  
в строящихся домах  
6543210



**Winmeta** NEO  
Программа для составления смет  
Нормативные базы: ГЭСН-2001, ФЕР-2001, ТЕР-2001, 84г.  
10 лет на Российском рынке  
Включены материалы лекций «Сметной школы»  
Партнер «РЦС СПб» в Санкт-Петербурге  
ул. Декабристов, 13, кв. 31, оф. 2, тел. 571-74-90  
www.winmeta.com E-mail: info@winmeta2000.ru

**ФАНЕРА ЛАМИНИРОВАННАЯ**  
толщина 18 и 21 мм  
**КОЖУР** (812) 140 6244

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
**ПРОИЗВОДСТВО и ПРОДАЖА  
ДЕРЕВЯННО-МЕТАЛЛИЧЕСКОЙ  
ОПАЛУБКИ**  
стенной • колонн • перекрытий  
**КОЖУР** (812) 740 6244



**СПЕЦ**  
СПЕЦОДЕЖДА ДЛЯ ЖИЗНИ!  
СПЕЦОДЕЖДА, СПЕЦОБУВЬ,  
СИЗ, ИНСТРУМЕНТ  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС: в. о., в-линия, 61/2 328-5500  
www.vostok.spb.ru  
МАГАЗИНЫ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ: НАРВСКИЙ ПР.-Д. 9 186-9594  
ЛИГОВСКИЙ ПР.-Д. 172 325-5751  
ГРАЖДАНСКИЙ ПР.-Д. 33/2 535-1323  
ОБУХОВСКОЙ ОБОРОНЫ ПР.-Д. 95/1 567-6050  
УЛ. САВУШКИНА-Д. 121/2 344-5774  
УЛ. БЛАГОДАТНАЯ-Д. 67 386-3363  
**ВОСТОК СЕРВИС**  
член Северо-Западной Ассоциации  
«Безопасный труд»  
Товар сертифицирован



**СУ-308 ФИЛИАЛ 1**  
Лиц. Госстроя РФ ГС-2-78-02-27-0-7825661413-006168-1 от 31.07.2003  
**ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**  
**ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ**  
**УСТРОЙСТВО СВАЙНЫХ ФУНДАМЕНТОВ**  
**БЕТОННЫЕ РАБОТЫ**  
**АРЕНДА СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ**  
СПб, Внутренний канал, д. 4  
e-mail: filial@umsu308.spb.ru  
тел.: 329-69-98, факс: 713-02-16

# Временные проблемы?

Это не первый случай, когда общественность пугают (пред) кризисным явлением. В частности, 2–2,5 года назад некоторые особо «ретивые» эксперты говорили о неимоверно раздутом «пузыре» на рынке недвижимости, то есть о небывалых темпах роста цен на жилье, в том числе на первичном рынке – и это соответствовало действительности. Убеждали, что «пузырь» вот-вот лопнет, а негативные последствия этого процесса коснутся не только застройщиков, но чуть ли не всех россиян.

Был и другой аспект. В январе 2003 года уже другие эксперты подсчитали в нашей газете, что количество «старых» объектов не восполняется за счет начала строительства новых. По оценкам одной из петербургских компаний, снижение ввода новых домов в конце 2003 и 2004 годах должно было стать существенным для рынка. «Налицо кризис в отрасли», – заключил тогда глава одной из ведущих компаний города.

Однако ничего страшного в итоге не произошло: рынок устоял, цены стабилизировались (в определенный момент они даже снизились), строительные компании не разорились, а объемы жилищного строительства в Санкт-Петербурге не только не сократились, но и возросли. И вот теперь нам предвещают новый «коллапс».

## СТАГНАЦИЯ РЫНКА

Как заявил «Строительному Еженедельнику» председатель Комитета по строительству Роман Филимонов, строительный рынок нельзя рассматривать в отрыве от экономики в целом: «С введением в действие пакета федеральных законов в области градостроительной и жилищной политики появились определенные проблемы в стройиндустрии, – говорит он. – Эти проблемы носят временный характер, а не системный. Администрация города делает все возможное для сокращения этого сложного периода».

По оценкам стройкомитета, сегодня петербургские застройщики обеспечены достаточным объемом земельных участков под застройку. В настоящее время в городе на разной стадии ведется строительство 3 млн 423 тыс. кв. метров жилья. В прошлом году целевым образом было предоставлено 540 земельных участков под строительство 5 млн 606 тыс. кв. метров, из которых 3 млн 457 тыс. – жилье. На торгах в 2004 году было продано 20 участков под строительство 510 тыс. кв. метров жилья.

По мнению Романа Филимонова, стагнация, наблюдаемая сегодня на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, обусловлена в большей степени падением покупательского спроса и снижением инвестиционной привлекательности строительной индустрии. В результате есть некоторое снижение оборотных капиталов и сокращение спроса на земельные участки. «Администрация города, в целях демпфирования негативных последст-



вий, расширяет объемы капитального строительства за счет средств бюджета. Эта мера, с одной стороны, позволяет решать социальные задачи, а с другой – поддерживать и развивать строительную отрасль города», – рассказывает глава Комитета по строительству.

Под «расширением объемов капитального строительства», вероятно, подразумеваются 5 млн 236 тыс. рублей, которые определены в бюджете города на текущий год. Много это или мало – судить не беремся, но раньше в бюджете и этого не было.

## ЭЛЕМЕНТЫ САБОТАЖА

На состоявшемся на прошлой неделе в рамках Петербургского экономического форума круглом столе «Современные финансово-экономические инструменты решения проблем жилищного строительства» (см. материал на стр. 8–9) член Комитета Совета Федерации по правовым и судебным вопросам Тимур Тимурбулатов сказал, что Росстрой, строительный бизнес «не имеют четких программ по увеличению объемов строительства жилья», в то время как президент страны дал установку на увеличение показателей с нынешних 40 млн кв. метров жилья до 80–90 млн «квадратов» к 2010 году. Причем сенатор считает, что важную роль в этом вопросе должна сыграть федеральная и региональная исполнительные власти.

Строители готовы наращивать объемы, но, по словам советника губернатора Санкт-Петербурга, генерального директора компа-

нии «Петербургстрой Skanska» Виталия Вотолевского, налицо «элементы саботажа» жилищной политики. Очевидно, речь идет о пресловутом пакете законов, направленных на создание рынка доступного жилья, и, в первую очередь, о законе о долевом строительстве, о недостатках которого мы неоднократно писали.

## ТОЛЬКО СОВМЕСТНО

Уже сейчас застройщики активно пересматривают свою адресную политику, а некоторые подумывают о сокращении объемов строительства жилья. Главное – продать построенное, утверждают они. По данным Виталия Вотолевского, за I квартал 2005 года объем продаж жилья в Петербурге сократился на 35 процентов по сравнению с аналогичным периодом 2004 года.

**Фото:** По мнению Романа Филимонова, председателя Комитета по строительству, стагнация на рынке недвижимости обусловлена падением покупательского спроса и снижением инвестиционной привлекательности строительной индустрии

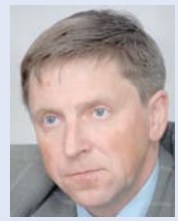
Многие эксперты говорят о затоваривании рынка, о невозможности найти компромисс с банками (взаем схемы долевого участия), о все том же «жилищном пакете» законов, о необъективной цене продажи земли с торгов (она доходит в Северной столице до \$140 за 1 кв. метр возводимого жилья, в то время как петербургские застройщики готовы платить по \$80–100), о трудностях с монополистами и о прочих моментах, которые, по мнению строителей, и служат предвестниками кризиса.

Между тем, высокостоящий чиновник из Смольного нас заверил, что разговоры о предполагаемом коллапсе надуманны и не имеют под собой реальных, объективных аргументов. По его убеждению, инвестиционно-строительный рынок реформируется согласно современным условиям и новому законодательству, а значит возврата к прежним временам, когда «пятна» раздавались практически за бесценок, не будет. Выход один: надо оптимизировать организационную, финансовую и маркетинговую политику компаний, искать общий язык с финансовыми институтами, помогать местной власти устранять ошибки власти федеральной (и это, кстати, сейчас происходит) и прочее, прочее, прочее. Только в этом случае – совместными усилиями, по словам нашего собеседника, удастся исправить нынешнее сложнейшее положение в строительной отрасли и решить задачу, поставленную президентом.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

**Мнения застройщиков на данную тему см. на стр. 10**

ЦИТАТА НОМЕРА



АЛЕКСАНДР ХОЛОПОВ,  
ПРЕДСТАВИТЕЛЬ  
ОАО «ЛЕНЭНЕРГО»

**Отказы в подключении были и будут**

Стр. 21

ЦИФРА НОМЕРА

**7** млрд долларов

**составила общая сумма инвестиций КНР в экономику России**

Стр. 19

ОПРОС НОМЕРА

**По вашим оценкам, происходит ли экспансия московских компаний в Петербург?**

**Елена Степанова, управляющий бизнес-центром «Невский, 30»:**

– Количество столичных фирм, желающих занять престижный офис в Северной столице, по моим данным, растет с каждым днем. У нас за последнее время число таких клиентов увеличилось в пять-шесть раз. Причем все это фирмы немаленькие, арендующие крупные помещения. А вот о росте площадей, которые занимает каждая из этих фирм, говорить не приходится.

**Дмитрий Силин, управляющий бизнес-центром «Атриум на Невском, 25»:**

– В последнее время мы не заключали сделок с москвичами просто потому, что у нас нет свободных площадей. Однако именно эти клиенты в начале прошлого года сняли последние пустующие помещения. Сегодня столичные и международные фирмы, имеющие штаб-квартиру в Москве, арендуют у нас около 20 процентов площадей.

**Константин Меркель, управляющий бизнес-центром «Петровский форт»:**

– Мы чувствуем наличие спроса со стороны представительств московских компаний, но говорить о резкой активизации этой категории клиентов нельзя. В последнее время количество сделок с ними остается стабильным. Как и раньше столичные компании интересуются более крупными и более дорогими офисами, чем местные бизнесмены.

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

**Эталон-ЛенСпецСМУ**  
Строительный холдинг ПРИОБРЕТЕТ

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

**393-62-00, 380-05-24, 906-27-78**

**ДЕРЕВЯННОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ**

**LOG HOUSE CONSTRUCTION**

**Дорогое – самым дорогим!**

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

**ДОМА**  
**БАНИ**  
**БЕСЕДКИ**

**Богатырский пр., 2**  
**тел. (812) 380-05-25**



# Новое строительство – надежно и выгодно

Строительный холдинг ЛенСпецСМУ – это признанный лидер строительного рынка, способный предложить своим клиентам самые выгодные условия приобретения квартир в строящихся домах в различных районах города.

## Надежность

ЛенСпецСМУ предлагает строительство квартир с фиксированной стоимостью на условиях беспроцентной рассрочки. Ваша квартира при окончательном расчете через год – два будет стоить ровно столько же, сколько стоит сегодня. Постоянно действующая гибкая система скидок позволяет сэкономить от 2,5 до 5% от общей стоимости квартиры. По ряду объектов предлагаются дополнительные варианты графиков оплаты, специальные выгодные условия для «объекта месяца».

## Свобода выбора

Свои дома ЛенСпецСМУ возводит по индивидуальным проектам в различных районах города. Каждый построенный комплекс становится архитектурной доминантой района и формирует новое лицо города.

Вам предоставляется возможность широкого выбора квартир любой площади: от компактных однокомнатных до просторных многокомнатных апартаментов.

При строительстве применяются современные монолитно-кирпичные технологии, навесные вентилируемые фасады, комплексное остекление лоджий.

В домах ЛенСпецСМУ вы ощутите уют не только в квартире, но и в подъезде, внутри квартала. Территории вокруг зданий озеленяются, благоустраиваются.

Вместе с домами строятся парковки, создаются зоны спорта и отдыха.

## Новое качество жизни

Дома ЛенСпецСМУ оснащены новейшими инженерными системами. В комплексах строятся автономные котельные. Каждая квартира оборудована блоками учета тепла, воды и электроэнергии. Работа инженерных сетей круглосуточно контролируется диспетчерскими службами.

## Новые адреса строительства

Во всех домах ЛенСпецСМУ – большой выбор одно- и двухкомнатных квартир различных планировок.

### Калининский район

«Гражданка-Сити». Кирпично-монолитный 17–23-этажный комплекс – третий в составе квартальной застройки ЛенСпецСМУ вокруг станции метро «Академическая».

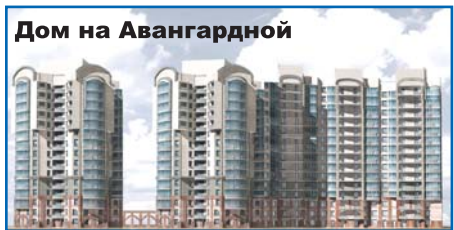
Дом на улице Брянцева. Метро «Гражданский Проспект». 25-этажный кирпично-монолитный дом в благоустроенном зеленом районе.

### Приморский район

«Золотая Гавань». Метро «Старая Деревня». Комплексная застройка на берегу Финского залива. Корпуса от 16 до 25 этажей, кирпично-монолитная технология.

### Красносельский район

«Дом на Авангардной». Два кирпично-монолитных корпуса. 16 этажей, парковая зона, озера. Близкое пригородное сообщение.



## АРЕНДА ОПАЛУБОЧНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ПРОДАЖА Б/У ОБОРУДОВАНИЯ ИЗ ГЕРМАНИИ



Для бетонирования стен, перекрытий, колонн, шахт лифтов и т.д.

Стеновое оборудование «DOKA-FRAMECO», «MEVA MAMMUT» от 11 у.е. за кв.м в мес.

Оборудование для бетонирования перекрытий «DOKA-FLEX», «PERI ST-100», «СЕРП И МОЛОТ» от 6 у.е. за кв.м в мес.

Т.: (812) 598-55-72, 598-97-05, 598-51-89,  
т./ф.: (812) 598-56-37, м./т.: 8 911 225 46 85,  
www.blok-monolit.spb.ru, E-mail: blok-monolit@yandex.ru

Лиц. №ФС-2-781-02-27-0-7802196128-003658-1 от 08.12.03 Госстрой РФ

## АЛМАНТ СТРОЙ

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

Свидетельство № 81/04

Тел./факс: 333-44-52

## ТЕРМИНАТОР

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



Строит будущее,  
не загрязняя настоящего,  
а перерабатывая прошлое.

- 1 снос, демонтаж зданий и сооружений
- 2 вывоз и утилизация строительного мусора
- 3 переработка строительного мусора, производство вторичных строительных материалов
- 4 земляные работы, благоустройство, инженерные сети

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7805274656-002420-01 от 29.05.2003 Госстрой РФ

# Алло, мы ищем скульптуры!

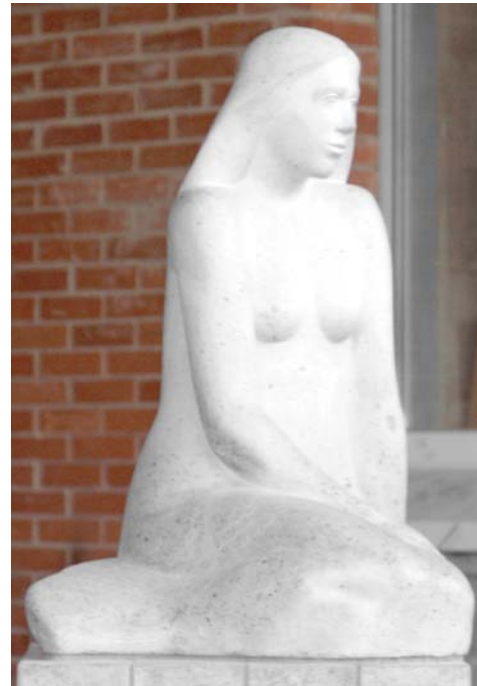
**С** 2000 года компания «М-Индустрия» устанавливает скульптурные композиции около каждого построенного объекта. Не изменяя этой доброй традиции, в этом году «М-Индустрия» объявляет открытый архитектурный конкурс на лучший проект художественного оформления своих жилых домов, которые будут построены в 2005–2007 годах.

Давным-давно, когда Петербург был молодым и первопрестольным, скульптура как элемент монументально-декоративного искусства считалась достоинством, украшением и гордостью богатых и знатных домов города. В наши дни скульптура перестает быть достоянием исторического центра Северной столицы, теперь она следует за архитекторами и строителями в самые отдаленные районы города на Неве. Специалисты компании «М-Индустрия» – новые создатели Петербурга – выступают за возрождение традиций петербургской скульптуры в современной архитектуре.

На практике это стремление осуществилось сразу в нескольких проектах компании. Так, на улице Танкиста Хрустичского, дом 9, появился «Дом с русалкой». Проходя мимо этого дома, нельзя не обратить внимание на изваяние прекрасной женщины-рыбы, образ которой несет в себе какую-то неведомую тайну. На этой же улице есть еще и «Дом со львами», покой его жильцов стерегут 12 белокаменных львов, расположенных по периметру здания. Эти скульптуры стали не только украшением новых домов, но и местной достопримечательностью. Жители этих зданий очень гордятся своими статуями и бережно заботятся о них. И это неудивительно:

мало кому из нас нравится жить в серых типовых домах-коробках, которыми «славятся» окраины Петербурга. А в дом, который не такой, как у других, и возвращаться приятно, и друзьям показать не стыдно.

Для того чтобы таких домов стало больше, компания «М-Индустрия» привлекает новые идеи украшения своих объектов и предлагает петербуржцам принять активное участие в этом творческом поиске, чтобы почувствовать всю прелесть созидания. Этим летом скульпторы, художники, проектировщики, дизайнеры, монументалисты, отдельные творческие личности и целые авторские кол-



лективы смогут попробовать свои силы в открытом архитектурном конкурсе, который проводит компания «М-Индустрия». Цель конкурса – выбрать лучший проект художественного оформления для новых объектов компании. Среди них: «Зеленый остров», жилой дом в Выборгском районе, который расположится рядом с Серебряным прудом и парком «Удельный», в тихой и уютной части города; «Южный каскад» – разновысотный жилой комплекс с необычным архитектурным решением и яркими фасадами. Кроме этого участникам конкурса предлагается подготовить проект оформления объектов «Высотный дом» на пересечении проспектов Дачного и Ветеранов и «Манхэттен» на углу проспекта Ветеранов и проспекта Новаторов.

Условия конкурса дают возможность разгуляться творческой фантазии. Конкурсант вправе самостоятельно выбрать материал своего творения (им может быть камень, мрамор, гранит, габбро, металлы, бетон и т.д.), его размер (от 0,5 до 3 метров) и форму. Кроме скульптуры, участники могут посоревноваться в разработке эмблемы, герба для одного из жилых домов или общей эмблемы, герба для всех зданий. В состав жюри от строительного холдинга «М-Индустрия» вошли президент М.Б. Бехбудов, генеральный директор Д.В. Тихонов, руководитель архитектурно-планировочной мастерской М.Г. Аврух, главный архитектор А.С. Роголин. Также в работе жюри примут участие представители Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга. На решение судей будут влиять и итоги голосования посетителей сайта компании «М-Индустрия», которое продлится в течение всего срока конкурса.

«Открытость и доступность – главное достоинство этого конкурса, – заметил



Денис Тихонов, генеральный директор ЗАО «М-Индустрия». – В нем смогут выступить многие люди, а чем больше участников, тем больше интересных и оригинальных идей. Это гарантирует равный подход ко всем конкурсантам и объективность оценки в выборе лучшего проекта».

А победителям, как известно, всегда положено получать призы. По условиям конкурса, участнику, занявшему первое место будет полагаться денежное вознаграждение в размере 1000 у.е. За второе место будет присуждаться приз в 600 у.е., за третье – 300 у.е. Конкурсные работы будут приниматься до конца августа. Победители будут объявлены 23 сентября 2005 года.



Тел.: (812) 336-93-08, 336-93-07  
www.m-industry.ru  
E-mail: konkurs@m-industry.ru

Лиц. ГС-1-77-01-27-0-7804158382-013433-1 ГК РФ СЖКК от 07.10.03

## Метро ступило на Парнас

**П**оследние годы стали знаковыми для петербургского метрополитена. Строительство метро сегодня активно развивается и набирает высокие темпы. Планы ОАО «Метрострой» предусматривают открытие новых станций метро практически ежегодно. В мае этого года для горожан начала действовать долгожданная станция метро «Комендантский проспект». А в следующем году метростроевцы намерены открыть станцию «Парнаская».

Станция метро «Парнаская» строится одновременно с возведением Фрунзенской линии. Напомним, что строительство этой линии было полностью остановлено в 1996 году в связи с недостаточным финансированием. Лишь в январе прошлого года метростроители возобновили работы на первом пусковом комплексе Фрунзенской линии. В настоящее время здесь выполнены разного рода подготовительные работы: ремонт и ревизия оборудования горных комплексов, устройство инженерных сетей в шахтах и на стройплощадках. На четырех шахтах ведутся работы по сооружению тоннелей и подземных конструкций. К 2008 году метростроевцы активно готовят открытие четырех станций: «Сенной-2», «Пушкинской-2», «Волковской» и «Адмиралтейской».

В марте этого года метростроевцы «вернули к жизни» механизированный щит КТ-1-5.6. Специалисты утверждают, что это оборудование почти 10 лет находилось в состоянии «консервации» в тоннеле Фрунзенского радиуса – с тех пор как было приостановлено строительство. Сейчас этот щит, по выражению метростроевцев, «расконсервировали» и пустили в эксплуатацию. Теперь он используется для проходки тоннелей механизированным способом. С помощью этого щита пройдено более пятидесяти метров перегонного тоннеля. Более того, на этом оборудовании ОАО «Метрострой» проводит обучение и подготовку молодых кадров.

Наземная станция метро «Парнаская», по планам метростроевцев, должна открыться в декабре следующего года. На южной стороне станции уже готов фундамент из монолитного и сборного железобетона с устройством гидроизоляции. Однако выполнена лишь малая часть большого проекта, который будет воплощен метростроевцами в ближайшие полтора года. Сейчас на северной стороне станции «Парнаска» ведутся работы по сооружению фундаментов из сборного железобетона, возводятся буронабивные сваи. В целом работа по строительству фундамента будет завершена через месяц. Вместе с тем специалисты ОАО «Метрострой» возводят кирпичные стены. Станция строится на территории депо «Выборгское». И сложность заключается в том, что все работы ведутся в условиях действующего метрополитена. Над наземными путями между депо «Выборгское» и станцией метро «Проспект Просвещения» строители соорудили временную ограждающую галерею, тем самым полностью обеспечили промышленную безопасность и охрану труда в зоне строительства станции.

Сейчас в строительстве метро специалисты применяют современные технологии и материалы. В этом плане новые станции метро «Крестов-



ский остров» и «Комендантский проспект» выгодно отличаются на общем фоне петербургского метрополитена. Проектирование станции «Парнас» также предусматривает применение прогрессивных материалов. Для покрытия станции будут использованы несгораемые конструкции. А наружная облицовка спроектирована по типу «вентилируемого фасада» с дополнительным утеплением. Облицовка внутренних стен и колонн пассажирских залов будет выполнена полированными плитами мрамора толщиной 20 миллиметров. Для облицовки полов платформ используется полированный гранит толщиной 30 миллиметров. Пассажиры здесь будут переходить с одной платформы на другую по крытому надземному лестничному пути. На каждой платформе предусмотрены лифты для обслуживания инвалидов. Входные и выходные тамбуры вестибюля станции «Парнаска» будут изготовлены из алюминиевых профилей «Татпроф». Один дверной блок здесь предназначен специально для пропуска пассажиров в инвалидной коляске. Конструкции витражей и окон специалисты ОАО «Метрострой» составят из алюминиевых профилей системы «Татпроф» с заполнением проемов однокамерными стеклопакетами. А освещать станцию «Парнаска» будут светильники, встроенные в несгораемый подвесной потолок.



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

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

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  
Головова, Зоя Шланько, Владимир Тилес, Николай Малышев,  
Валентин Журов, 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@spr.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, Угольная гавань, Элеваторная площадка, 6

Тираж 8000 экземпляров

Заказ № НТ-1804. Подписано в печать 17.06.2005 в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

Постоянный информационный партнер



ФОТОФАКТ



Строительство завода «Тойота» – событие для бизнеса Петербурга.  
Возможно, за ним последует немецкий гигант «Мерседес».

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР, СТАЛО ИЗВЕСТНО, ЧТО...

В начале июля в Законодательное собрание Санкт-Петербурга должны внести на рассмотрение Генеральный план развития города. Более того, к осени 2005 года должен быть готов проект закона о правилах землепользования и застройки в Северной столице, в котором, в том числе, будут определены границы зон охраны объектов культурного наследия.

Для развития массового жилищного строительства и обеспечения граждан доступным жильем необходимо развитие альтернативных теплоэлектрических систем. Так считает министр регионального развития РФ Владимир Яковлев. «Текущее состояние муниципальной энергетики препятствует развитию массового жилищного строительства и обеспечению доступным жильем граждан, – говорит министр. – Основные пути решения проблемы – развертывание альтернативных муниципальных теплоэлектрических систем на основе широкого использования производственных, финансовых и организационных технологий XXI века».

До конца лета в Правительство РФ будет внесен законопроект о кадастровой оценке объектов недвижимости. Он будет состоять из двух частей – земельного кадастра и кадастра строений. Благодаря этому процедура оформления объектов недвижимости должна быть упрощена, люди смогут регистрировать свою землю и строения, расположенные на ней, в одном месте.

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



При поддержке  
Комитета по строительству  
Комитета по инвестициям и стратегическим проектам  
Правительства Санкт-Петербурга



ИнформПрессСервис  
агентство деловой информации  
30 июня 2005 года

приглашает специалистов строительной отрасли принять участие  
в научно-практическом семинаре

«Новые подходы к организации строительного бизнеса:  
перспективы развития системы ипотечного кредитования,  
корректировка финансовых стратегий, эмиссионные технологии»

В ПРОГРАММЕ СЕМИНАРА:

- ✓ «Корректировка стратегий работы на рынке нового жилья», Владимир Владимирович Березов, к.т.н., заместитель генерального директора аудиторско-экспертной компании «Балт-Аудит-Эксперт»
- ✓ «Финансовые предпосылки для развития ипотечного процесса в Санкт-Петербурге», Алексей Олегович Недосекин, д.э.н., вице-президент компании «FEL Rus», консультант «Балт-Аудит-Эксперт»
- ✓ «Эффективное управление строительным проектом как инструмент снижения издержек (опыт, практика, рекомендации)», Геннадий Владимирович Киркин, к.т.н., генеральный директор ЗАО «СК «Ирбис»
- ✓ «Методы сокращения сроков инвестиционного цикла», Владимир Петрович Асташенков, к.т.н., доцент кафедры «Экономика строительства» СПб ГАСУ
- ✓ «Эмиссионные технологии пополнения оборотного капитала», Оксана Васильевна Предтеченская, финансовый директор КПКГ «Кронштадт – Кредит»
- ✓ «Инвестиционные затраты при предоставлении земельных участков под жилищно-гражданское строительство в СПб», Ирина Владимировна Прозоровская, ассистент кафедры «Экономика строительства» СПб ГАСУ

и другие практические темы, где на рассмотрение каждой будет отведено  
45–60 мин. с учетом задаваемых участниками вопросов.

Адрес проведения: пл. Островского, д. 11, Зал инвестиционных проектов  
Начало в 11.00, регистрация с 10.00

Для участия в семинаре необходимо подать заявку.  
По всем вопросам вы можете обращаться в агентство деловой информации  
«ИнформПрессСервис»

Тел./факс: 327-7571

## За что платим?

Законодательное собрание Санкт-Петербурга обсуждает законопроекты, внесенные губернатором и принятые в первом чтении 1 июня 2005 года «О региональных стандартах в жилищной сфере» и «О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов». Как считает депутат Игорь Михайлов, в указанных законопроектах отсутствует расшифровка ключевого понятия – структуры общего имущества многоквартирного дома, но при этом, в отличие от прошлых лет, цена данного вопроса разделена на две части: содержание и ремонт общего имущества. В комплекте сопроводительных документов к законопроектам отсутствует расшифровка цены каждой составляющей в структуре общего имущества. Из-за «непрозрачности» главного вопроса возникают вопросы и в отношении других, более «мелких» услуг (работ). В частности, неясно, относятся ли к общему имуществу «абонентские почтовые шкафы» и какова цена на услуги по их содержанию и ремонту или, например, ПЗУ и кодовой замок неотделимы от входной двери, тогда почему их содержание выделено отдельно, а сама дверь в перечне общего имущества отсутствует? – интересуется депутат.

Ведь согласно ч. 1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ «плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства». При этом доля обязательных расходов собственника определяется долей в праве общей собственности (ч. 2 ст. 39 ЖК). В свою очередь, доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади помещения собственника (ч. 1 ст. 37 ЖК). Из этих норм следует, что данная доля является безразмерным показателем. Следовательно, и размер платы за содержание и ремонт имущества должен исчисляться с использованием этого безразмерного показателя, а не привязываться к «одному квадратному метру». По мнению Михайлова, логика требует внести коррективы в обсуждаемые сейчас законопроекты.

В связи с этим депутат направил запрос губернатору с просьбой расшифровать структуру общего имущества многоквартирных домов и также сообщить калькуляцию конкретных видов работ, включенных в каждый вид комплексных услуг (содержание и ремонт).

Как пояснил руководитель аппарата Комитета по законодательству Андрей Ошурков, запрос председателя Комитета не теоретический – в Законодательное собрание поступает много обращений о несправедливости исчисления платы за содержание и ремонт общего имущества, исходя из общей площади квартир, без учета состава и размеров самого этого имущества. Некоторые горожане уже оспаривают такое положение в суде.

«Строительный Еженедельник» приглашает руководителей строительных компаний к обсуждению актуальных тем на страницах издания.

Тел. редакции 380-15-83

## ТАРИФЫ

## Ожидание бунта

**За 10 лет цены на жилищно-коммунальные услуги в Санкт-Петербурге выросли в десятки раз. По данным Жилищного комитета, динамика цен для населения на коммунальные услуги с 1 января 1996 года по 1 июля 2005 года показывает рост цен на услуги по холодному водоснабжению – в 17,7 раза в квартирах с ГВС и в 22,2 раза в квартирах с газовой колонкой, цены на отопление выросли в 60,6 раза, на горячую воду – в 99,5 раз, на жилищные услуги – в 39,9.**

Отметим, что при инфляции на уровне 10–15 процентов в год, общий рост цен за 10 лет составил менее чем 200 процентов или не более чем в три раза. Последнее повышение цен с 1 июля 2005 года не самое большое. Рост цен на жилищно-коммунальные услуги составит 5,7 процента, повышаются цены только на жилищные услуги – на 24,5 процента. Однако с 1 января 2006 года цены на водоснабжение и канализацию, отопление, горячую воду, электро- и газоснабжение также подрастут, что заставит многих горожан задуматься о перспективах выживания.

Согласно действующему в Санкт-Петербурге законодательству, сейчас малоимущие горожане получают два вида субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг из городского бюджета. Во-первых, если среднедушевой доход семьи меньше прожиточного минимума, тогда квартплата составляет 50 рублей с человека в месяц. Во втором случае размер финансовой помощи из городского бюджета устанавливается таким образом, чтобы доля расходов по квартплате не превышала 22 процента от совокупного дохода семьи. По первой схеме в городе платят квартплату 213 тыс. семей, средний размер субсидий – 705 рублей, по второй – 7 тыс. 760 семей, размер субсидий – 460 рублей. Общий размер субсидий в месяц составляет 154 млн рублей.

Принятый 1 июня Законодательным собранием за основу внесенный губернатором законопроект «О региональных стандартах в жилищной сфере» оставляет только один вид субсидий – региональный стандарт максимально допустимой доли расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг (учитывается только нормативная жилая площадь) в виде 22 процентов от совокупного дохода семьи. Таким образом, если одинокий пенсионер, получая пенсию в 2 тыс. рублей, платил всего 50 рублей квартплаты, то с 1 июля 2005 года он будет платить 440 рублей в месяц, а если у него жилая площадь превышает нормативную, то и более. Таких горожан, для которых



это станет «приятной» новостью, несколько сот тысяч человек.

Учитывая это обстоятельство и возможность социального взрыва, Комиссия по социальным вопросам решила подать ко второму чтению законопроекта «О региональных стандартах в жилищной сфере» поправку, оставляющую льготу на оплату жилья и коммунальных услуг для малоимущих семей. В соответствии с предложением Комиссии, оплата данных услуг для малоимущих должна составлять не более 0,5 МРОТ с одного члена семьи, т.е. 50 рублей.

Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам готовит две поправки к законопроекту «О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов». Одна касается общежитий, плату за проживание в которых предлагается приравнять к плате за комнату в коммунальных квартирах, за исключением общежитий квартирного типа, где за проживание будет установлена плата в 1,6 раза больше, чем за квартиру. Здесь, по видимому, Правительство Санкт-Петербурга будет проводить свою политику, «уничтожая» городские общежития как класс.

Вторая поправка относится к членам ЖСК и ТСЖ, которых предлагается уравнивать в правах на получение субсидий из городского бюджета с остальными горожанами.

Как пояснили в Комиссии, кроме субсидий из бюджета малоимущим город доплачивает еще управляющим компаниям за всех горожан

(сейчас большинство из них – это бывшие районные агентства, преобразованные в акционерные общества со 100-процентным государственным участием). Сейчас горожане платят 30,45 рубля, а ОАО получают 33,45 рубля. В 2005 году предлагается установить региональный стандарт стоимости, равный 32,18 рубля за 1 кв. метр в месяц (горожане будут платить 8,78 рубля – за жилищные и 23,4 рубля – за коммунальные услуги). Специалисты отмечают, что эта величина уже сейчас больше федерального стандарта предельной стоимости услуг, определенная для Санкт-Петербурга в 29,3 рубля. Хотя городское правительство не видит в этом ничего особого – во всех регионах ситуация такая же (региональный стандарт выше федеральной нормы).

Экономически же обоснованная стоимость услуг, рассчитанная Университетом экономики и финансов составляет 39,69 рубля (10,98 рубля и 28,71 рубля). Это та норма, которая должна служить для расчета стоимости жилищно-коммунальных услуг, если исходить из цели 100-процентной платы. Если она будет достигнута в 2006 году, то увеличение квартплаты может составить в будущем году 23 процента. Это не считая того, что будут введены плата на наем жилья и сборы на капитальный ремонт зданий. Все конкретные планы городского правительства на 2006 год будут ясны только осенью, когда в Законодательное собрание будет внесен проект городского бюджета, из которого будет видна сумма дотаций на ЖКХ.

## ИПОТЕКА

**Законодательное собрание 15 июня приняло в первом чтении два законопроекта «О внесении изменений в закон «О целевой программе Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002–2012 годы» и «О признании утратившим силу закона «О развитии ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге».**

Как пояснил представитель губернатора Михаил Бродский, первый законопроект исключает из перечня основных мероприятий Программы подготовку предложений по внесению изменений в закон о развитии ипотеки в части расширения сферы действия данного закона. Это связано с тем, что положения закона о развитии ипотеки нашли свое отражение в целом ряде нормативно-правовых актов как Санкт-Петербурга, так и Российской Феде-

## Без закона

рации. Так закон «О жилищной политике Санкт-Петербурга» определяет категории граждан, нуждающихся в содействии в улучшении жилищных условий; формы такого содействия, например, путем предоставления субсидий и займов Санкт-Петербурга, обеспеченных бюджетным финансированием, по кредитным обязательствам юридических лиц, возникающим в жилищной сфере. Порядок, формы предоставления средств и гарантий регулируется Бюджетным кодексом РФ, ежегодным законом о городском бюджете, законом «О государственном долге Санкт-Петербурга». Соответственно, предлагается одновременно с внесением изменений в Программу признать утратившим силу и сам закон. Для подготовки законопроектов ко второму чтению установлен срок один день.

Отметим, что 9 июня Комиссия по социальным вопросам обсудила поправки ко второму чтению проекта закона «О внесении изменений и дополнений в закон «О бюджете Санкт-Петербурга на 2005 год». В частности, решено поддержать предложение Жилищного комитета городского правительства о выделении дополнительно 20 млн рублей на финансирование целевой программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования».

Напомним, что согласно Программе объем финансирования при получении ипотечного кредита на субсидирование первого взноса и (или) процентной ставки для оплаты приобретаемой квартиры к 2012 году составит 780 млн рублей. Объем средств в целях развития системы ипотечного жилищного кредитования в форме бюджетных инвестиций в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица с участием Санкт-Петербурга на период реализации Программы составляет 570 млн рублей, а объем средств на информационное обеспечение Программы – 1 млн рублей.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ПАРТНЕРСТВО

# Нам бы ваши заботы

**Сотрудничество власти и бизнеса способно открыть широкие перспективы в реализации многих важных для Петербурга проектов. К такому выводу пришли участники конференции «Государственно-частное партнерство – инструмент привлечения инвестиций», состоявшейся в нашем городе на прошлой неделе.**

В конференции, проходившей в рамках IX Петербургского экономического форума, приняли участие специалисты различных отраслей экономики России и зарубежных стран. Открывая заседание, вице-губернатор Михаил Осеевский сказал, что государственно-частное партнерство (ГЧП) – практически единственный путь для эффективного развития ряда сфер городской экономики: это инфраструктура, транспорт, дорожное хозяйство. Названные отрасли требуют значительного расходования средств, что подчас не под силу бюджету. Между тем, данные сферы оказывают существенное влияние на экономику и развитие города в целом. По мнению Осеевского, практика кредитов не всегда хороша. «Не стоит и далее увеличивать государственный долг, занимая деньги за границей. Гораздо целесообразнее сотрудничать с частным капиталом», – сказал, в частности, вице-губернатор.

Петербургу действительно необходимы значительные средства под осуществление проектов, в свое время отложенных в долгий ящик. Это всем известные Западный скоростной диаметр, Орловский тоннель, надземный экспресс, Морской пассажирский терминал и иже с ними. Говорят, что в городе может появиться даже частный трамвай. На все это и многое другое, по информации вице-губернатора Юрия Молчанова, также выступавшего

на конференции, требуется свыше 150 млрд рублей. Интересно, что участие бюджета в этой сумме может не превысить 40 млрд рублей – остальное даст должным образом заинтересованный инвестор. Так, по словам Юрия Молчанова, при сооружении Морского пассажирского терминала на долю города выпадет лишь строительство подходов каналов.

**Фото:** По словам Юрия Молчанова, вице-губернатора Санкт-Петербурга, при сооружении Морского пассажирского терминала на долю города выпадает лишь строительство подходов каналов

Как привлечь инвестиции – другой вопрос. Времена, когда Россию называли страной непуганых инвесторов, давно позади. Сегодня финансистам нужны четкие гарантии возврата вложенных средств: ведь в случае применения ГЧП финансовые риски передаются инвестору. С другой стороны, для частного капитала в сотрудничестве с государством имеются и определенные выгоды. С помощью ГЧП он проникает в те сферы, куда на открытом рынке войти не может – транспорт, городское хозяйство, социальное жилье и другие. Кстати, как заметил Михаил Осеевский, «инвестиции частного сектора – лучший катализатор развития жилищного строительства».

Очевидно, что если для россиян государственно-частное партнерство – дело сравнительно новое, то заморским гостям есть чем поделиться с коллегами. Схемы ГЧП давно и успешно действуют в различных отраслях экономики многих стран. Интересен, в частности, опыт Великобритании. Там инвестор не боится вкладывать средства в социальное жилье. Масштабный проект, реализованный в



**СПРАВКА**

Государственно-частное партнерство является концепцией сотрудничества между государственным и частным сектором в обеспечении инфраструктуры и предоставлении услуг. Занимает промежуточное положение между традиционным государственным обеспечением с одной стороны и полной приватизацией с другой.

Манчестере при участии фирмы «Прайсво-терхаускуперс» позволил малоимущим британцам (есть и у нас такие!) приобрести недорогое жилье, а также оздоровил социальную обстановку в неблагополучных кварталах. В деле участвовал и ипотечный механизм.

В Японии и Германии с удовольствием инвестируют в дороги. Проблемы если и есть, то они достаточно мелкие и не сравнимы с российскими. Например, представитель компании «Прайсво-терхаускуперс» пожаловался, что у нас нет места для пунктов по сбору платы за проезд. Вопрос о будках, действительно, серьезный: если кто помнит, в романе «Крестный отец» старший сын дона Корлеоне угодил в засаду как раз сделав остановку около такой будки. Однако немцы и здесь нашли решение. Теперь граждане платят за проезд загодя прямо компании-оператору, которая тут же инвестирует эти средства в строительство новых магистралей. Англичане тревожатся по поводу одинаковой этажности строящегося недорогого жилья: это значит, что

жить там будут граждане с одинаковым же невысоким достатком, что может неблагоприятно повлиять на социальный климат. Проще говоря, не хотят заново плодотворить бедноту и возрождать криминогенную обстановку.

Наши проблемы куда более глобальны. Пусть достоинства ГЧП очевидны, но в отсутствие закона о концессиях права сторон писаны вилами по воде. Между тем, как сообщил участвовавший в конференции председатель Комитета по собственности Государственной думы РФ Виктор Плескачевский, к очередному рассмотрению документа депутаты приступят только в сентябре 2005 года.

ПОРТЫ

# Там, где кончатся рельсы



**На строительство железнодорожных подходов к порту Усть-Луга в ближайшие два года необходимо выделить 1 млрд 200 млн рублей. Эти цифры были озвучены на недавнем совещании в Правительстве Ленинградской области.**

Во встрече, посвященной развитию строящегося в Усть-Луге порта и железнодорожных подходов к нему, приняли участие министр экономического развития и торговли РФ Гер-

ман Греф, министр транспорта РФ Игорь Левитин и губернатор Ленобласти Валерий Сердюков. В числе важнейших высокие стороны рассмотрели и вопросы финансирования. В ходе обсуждения Герман Греф подверг сомнению целесообразность более чем миллиардных затрат на сооружение железной дороги. Как считает Игорь Левитин, после выравнивания таможенных тарифов относительно действующих портовых комплексов стран Балтии, лужские причалы могут несколько утратить свою привлекательность.

В областном же правительстве за железную дорогу стоят горой. К примеру, вице-губернатор Ленобласти Григорий Двас называет ее сооружение основным и неременным условием успешной реализации всего проекта освоения портовой зоны. Кольцевая ветка протяженностью 40 километров не будет иметь отношения к ОАО РЖД по причине своего технического, а не магистрального статуса. Из этого следует, что дорога может находиться в частном пользовании и строиться, следовательно, на частные средства. Не исключено, что заинтересованные в наличии железной дороги компании – заказчики терминалов смогут договориться с государством и образовать партнерство. Реально к работам можно приступать в текущем году по завершении согласования генеральной схемы зонирования данной территории. Документ должен быть уже этим летом согласован с министерством транспорта.

**Фото:** Герман Греф, глава Минэкономразвития РФ, подвергает сомнению целесообразность миллиардных затрат на сооружение железной дороги к порту Усть-Луга

Хотя встреча носила закрытый характер, по некоторым данным вопрос о том, быть или не быть железной дороге, не стоит. Основные споры развернулись вокруг объемов финансирования и схемы реализации проекта. Очевидно, что

с учетом прогнозируемой динамики развития порта Октябрьская дорога не сможет справляться с растущим грузопотоком. Усть-Луга задумывалась, как самый мощный портовый комплекс на Северо-Западе. На площади более 800 га планируется создать 11 перегрузочных комплексов, среди которых также контейнерный, лесной (1,1 млн тонн), зерновой (2,2 млн тонн), комплексы наливных (5,5 млн тонн), генеральных (4,5 млн тонн) и скоропортящихся (0,6 млн тонн) грузов, бункеровочный комплекс (2 млн тонн).

Сегодня через еще недостроенный порт проходит в год 5 млн тонн грузов на сумму 5 млрд рублей. Сдан в эксплуатацию пусковой комплекс угольного терминала. Ввод в эксплуатацию первой очереди комплекса грузооборотом 4 млн тонн в год намечен на конец 2005 года. Строительство универсального сухогрузного терминала мощностью 1,8 млн тонн в год планируется завершить в сентябре 2005 года. Он ориентирован на обработку генеральных грузов, но в период строительства порта будет использоваться так же, как вспомогательный для приема стройматериалов. Ввод в эксплуатацию пусковой очереди участка по перегрузке минеральных удобрений намечен на третий квартал 2006 года. Полностью сформирована территория и причальный фронт. Разработан и утвержден рабочий проект по созданию единой акватории и подхода канала всех комплексов северной части порта, с большим объемом строительства на данной территории.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЗОЯ ШПАНЬКО

Времена, когда Россию считали страной непуганых инвесторов, давно позади

**В** ежегодном послании к Федеральному собранию в апреле 2005 года Президент РФ Владимир Путин четко обозначил задачи на пятилетнюю перспективу развития строительной отрасли: общероссийский объем возводимого жилья к 2007–2010 годам должен вырасти до 80–90 млн кв. метров в год.

С тех пор строители горячо обсуждают реальность достижения этой цели. Дискуссия на эту тему развернулась и на IX Петербургском международном экономическом форуме, в рамках которого прошел круглый стол, посвященный жилищной проблематике, который был организован Советом Федерации РФ и Ассоциацией «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». Выводы, к которым пришли участники заседания, неутешительны: в нынешних условиях функционирования строительного рынка о значительном увеличении объемов строительства говорить не приходится. В качестве основных преград для дальнейшего развития отрасли были названы постоянно растущая себестоимость строительства, деятельность предприятий-монополистов, но главное – введение пакета новых жилищных законов, основанных на строительных мифах и оторванных от строительной действительности. Участники круглого стола подготовили рекомендацию к Совету Федерации и Правительству РФ. Сергей Мионов, председатель Совета Федерации Федерального собрания РФ, во время последнего пленарного заседания форума одобрил работу круглого стола и дал положительную оценку усилиям петербургских строителей. «На следующем форуме мы заслушаем отчет об исполнении выработанных предложений», – отметил спикер СФ.

**Виктор Добросоцкий, заместитель председателя Комитета Совета Федерации Федерального собрания РФ по экономической политике, предпринимательству и собственности:**

– К сожалению, жилищная проблема остается самой насущной проблемой для населения нашей страны. Сегодня положение дел в строительной отрасли такое, что, с одной стороны, мы отстаем по темпам ввода жилья от показателей советской эпохи, с другой – у нас есть четкая тенденция к наращиванию объемов строительства. Жилищное строительство в настоящее время



крайне асимметрично. У компаний не возникает проблем с продажей элитного жилья, но так называемое дешевое жилье все еще недоступно для большинства населения. Доходы людей не могут сегодня обеспечить динамичный рост строительного рынка. В сложившейся ситуации нам не нужны политические догматы и лозунги, экономическая политика государства должна складываться из реальной экономической среды. Нужно создавать механизмы для поддержки незащищенных слоев населения, и только тогда термин «доступное жи-

# Доступное жилье:



лье» будет пониматься одинаково всеми группами населения.

**Тимур Тимербулатов, член Комитета Совета Федерации по правовым и социальным вопросам:**

– Для решения тех задач, которые стоят сегодня перед строительной отраслью, нужны современные финансово-экономические инструменты. Мы живем в то время, когда ушли в прошлое очереди за женскими сапогами, телевизорами, машинами и колбасой. Сегодня осталась только одна очередь длиной в 4,5 млн семей – очередь на квартиры. Решить наболевшую жилищную проблему может только благо-



получный строительный комплекс. Но он не возникнет на пустом месте. Строительный бизнес не имеет в настоящее время четких программ и указаний, с помощью которых можно кардинальным способом изменить ситуацию в отрасли. Если говорить о Госстрое, то он не располагает сегодня ни механизмами, ни ресурсами, необходимыми для того, чтобы повлиять на выполнение задач, поставленных президентом. На мой взгляд, в этих условиях и в свете принятия закона о назначении губернаторов ключевая роль должна отводиться исполнительной власти. Правильно построенный процесс взаимодействия законодательной и исполнительной власти, думаю, сможет принести положительные результаты.

Действенным механизмом решения проблем жилищного строительства должна стать ипотека. Безусловно, высокие процентные ставки и небольшие сроки возврата кредита затрудняют развитие ипотеки в нашей стране. Этот финансово-экономический инструмент

заработает только при условии снижения процентной ставки до 7–10 процентов и увеличения срока погашения долга до 25–30 лет. Считаю, для развития ипотеки нужно воспользоваться средствами из стабилизационного фонда, который к 1 июня 2005 года составил 954 млрд рублей. На мой взгляд, уже сегодня необходимо направить минимум 10–20 процентов стабилизационного фонда на развитие ипотечной системы как на федеральном, так и на региональном уровнях.

**Роман Филимонов, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга:**

– Несмотря на продолжение динамичного развития строительной отрасли, на рынке недвижимости в настоящий момент наблюдается стагнация, обусловленная в большей степени падением покупательского спроса и снижением инвестиционной привлекательности строительной индустрии. С принятием федеральных законов жилищного пакета с рынка постепенно «вымываются» дешевые деньги, которые поступали от долевого участия в строительстве. При этом значительных нарушений в области долевого строительства в Санкт-Петербурге практически не наблюдается. Наши инвесторы и строители достаточно добросовестно ведут себя в отношении дольщиков. Тем не менее, новый федеральный закон №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» регламентирует четкий порядок отношений застройщиков и дольщиков. А вследствие этого ужесточаются правила игры на рынке и перед строителями встает вопрос о привлечении дополнительных ресурсов, потому как получение средств от долевого строительства становится достаточно сложным процессом. Ведь ряд подзаконных актов еще не выпущен и рынок находится в некотором ожидании.

Ключевой вопрос, который стоит сегодня перед администрацией города – приведение местного законодательства в соответствие с федеральным. Для решения этой задачи создана рабочая группа, возглавляет которую вице-губернатор Александр Вахмистров. В рамках корректировки законодательной базы Комитет по строительству совместно с Ассоциацией «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» подготовил законопроект о порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге. Данный законопроект, как нам кажется, поможет упростить работу петербургских строителей и инвесторов. Кроме этого вносятся коррективы в закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности для строительства и реконструкции», в закон «О регулировании строительной

деятельности», в порядок выдачи разрешений на выполнение строительно-монтажных работ. Осуществляется приведение в соответствие с федеральным законодательством работы Государственной экспертизы градостроительной и проектной документации и правил землепользования и застройки.

Стремясь облегчить негативные последствия приостановки инвестиционного процесса в Петербурге, Комитет по строительству с конца II квартала 2005 года полностью переходит на торги по полному пакету. Строители, купившие участки в Северо-Приморской части города по короткому пакету, могут считать, что купили землю по полному пакету и уже в июле-августе 2005 года приступать к подготовке документации на



проектирование без подготовки предпроектных предложений.

**Виталий Воголевский, советник губернатора Санкт-Петербурга, генеральный директор ЗАО «Петербургстрой Skanska»:**

– Наша задача – развенчать те мифы, которые складываются вокруг строителей и строительства. Есть много позитивного в Санкт-Петербурге, есть хороший диалог с властью, но, тем не менее, есть вещи, которые отравляют нам жизнь. Уже на протяжении почти полутора лет мы постоянно слышим из СМИ о том, что рентабельность строительного бизнеса составляет 50–100 процентов. На самом деле, цены на строящееся жилье в Санкт-Петербурге уже больше года стоят. Типовое жилье стоит около \$1 тыс. за кв. метр, а за последний квартал они даже упали на 1,3 процента. Когда чиновники говорят, какие строители плохие и какие у них сверхприбыли, почему-то они забывают о росте цен на материалы и на энергоносители. Только в 2004 году цены на материалы выросли от 12 до 90 процентов, что касается платы за подключение к источникам энергоснабжения, то за один год цифры выросли почти в два раза. При этом цены на недвижимость не растут.

Если в январе 2004 рентабельность строительства равнялась 18,5 процентам, то уже в ноябре 2004 года – 13,8 процента, в феврале 2005 года – 12,7, то к июлю маржа составит 10 процентов. Из этой маржи застройщики должны нести накладные расходы, платить налоги, создавать резервные фонды на случаи колебаний рынка и выплачивать банковские кредиты.

Когда чиновники приводят средние, как им кажется, цены на квадратный метр жилья по России и называют суммы \$400–500, они берут в расчет только стоимость строительно-монтажных работ и не учитывают стоимость выкупа участка. А эта цифра в Петербурге по типовому жилью составляет никак не ниже \$100 за кв. метр, в этом году эта цифра приближается к \$140 за кв. метр дешевого жилья. Забывают почему-то и за-

# Миф или реальность?



ботать не будет. Нужно добиваться внесения поправок в пакет жилищных законов и делать это немедленно. Следуя тезису Президента России о гибкости в экономике, федеральным ведомствам и законодателям необходимо проявить такую же гибкость в поиске новых форм и решений вопроса повышения платежеспособности населения. Стоит отметить, что нельзя переделывать рынок под единый формат в кратчайшие сроки. Рыночные отношения предполагают развитие различных форм привлечения инвестиций в строительство: это и проверенное годами успешной работы доленое строительство, и иные только зарождающиеся схемы.

**Вячеслав Семененко, вице-президент корпорации «Петербургская недвижимость»:**

— За последние два года строительные компании Петербурга увеличили объемы возводимого жилья в 1,5–2 раза. Они не вывезли деньги из страны, а инвестировали их в жилищное строительство. Сегодня активность продаж первичного жилья составляет 3 процента в месяц от общего объема экспозиции (общего предложения

траты на проектирование, на подключение к внешним сетям и т.д. Так что разговоры о стопроцентной прибыли — это просто ложь, миф, обман. Людей вводят в заблуждение.

Еще один миф, который особенно муссировался, когда создавался пакет жилищных законов, о том, что доленое участие — это российский пережиток, тогда как на Западе все строят за свои деньги, продают готовое жилье с привлечением банковских кредитов. Но это не так. Доленое строительство востребовано на Западе в полном объеме.

Строители-жулики — тема модная. Но в Санкт-Петербурге случаи, когда строители обманывали население, незначительны. Еще больше мифов преподнесли нам федеральные законы, в частности, федеральный закон №214. Этот документ полностью игнорирует реальное положение дел на строительном рынке.

Если чиновники не пересмотрят свои подходы, не задумаются о принятых законах, не подумают о действительности строительного рынка, объемы строительства будут падать, а кредиты банков станут недостижимой мечтой.

**Михаил Викторов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»:**

— Доступное жилье в понимании специалистов инвестиционно-строительного комплекса — это возможность много строить и продавать то, что построено. Доступность жилья не означает дешевую стоимость квартир. «Доступность» лишь предполагает возможность приобретения жилья, в принципе, на основании тех или иных схем. Цены должны быть адекватными себестоимости, ведь они складываются из многих объективных факторов функционирования рынка. Необходимо учитывать, что строительство — это многофакторный процесс, в основание которого заложена экономическая составляющая. Сегодня этот ресурс на пределе. По оценкам специалистов Института экономики города, которые разработали пакет жилищных законов, нехватка кредитных ресурсов будет ликвидирована, возможно, в лучшем случае только к 2007 году. До этого времени недостаток кредитных ресурсов будет восполняться, по-видимому, за счет долевого участия граждан в строительстве жилья. В то же время новое законодательство предусматривает отказ от схемы долевого строительства. Таким образом, мы наблюдаем полный отрыв экономической теории и законодательства от производственной практики строительного рынка. Федеральный закон №214 — уродлив по своей сути, и это мнение не только строителей, но и законодателей. Получается, что государство вместо того, чтобы обеспечивать контроль и допуск надежных и профессиональных застройщиков на рынок создает искусственные схемы. Под последними я имею в виду жесткие штрафные санкции, невыполнимые сроки передачи домов, появление НДС в строительстве и т.д. Понятно, что такой механизм ра-



мерно 30 процентов от стоимости двухкомнатной квартиры. Если бы банки могли компенсировать эти 30 процентов своими кредитами, то тогда бы восполнился тот самый дефицит бюджетного финансирования, о котором я говорил выше, и тогда бы строительные компании смогли работать на развитие.

**Павел Горячкин, генеральный директор Координационного центра по ценообразованию в строительстве:**

— На самом деле есть очень много причин, по которым растет себестоимость строительства. Из этих причин вытекают те действия, которые нужно сегодня предпринять. Безусловно, мы не можем снизить себестоимость в несколько раз, но оптимизировать ее можно. Главное, заняться этим вопросом. А заняться этим вопросом, похоже, некому. До сих пор окончательно не решен вопрос о том, кто вообще на федеральном уровне отвечает за реформу ЖКХ и за другие проекты. Полгода назад вопросами строительства у нас занималось Минпромэнерго, те люди, которые разрабатывали и регулировали принятие 26 жилищных законов, сегодня уже не работают. Был Сергей Иванович Крутик, который курировал в Департаменте по строительству и ЖКХ эти вопросы, но и его у нас сегодня нет. А в Министерстве регионального развития нам заявляют, что они не занимаются подобными вопросами, не они разрабатывали критикуемые всеми жилищные законы. Буквально несколько дней назад председатель правительства подписывает распоряжение о плане первоочередных постановлений правительства по различным жилищным документам на ближайшие два года. В этом плане 16 законов. Просто смешно, что 400 человек два года будут работать с 16-ю законами. Хочу сказать, что с Федеральным агентством по строительству у нас тоже не все гладко. Там на самом деле идет не работа, а какая-то имитация работы. Господин Аверченко везде выступает, одни и те же цифры везде приводит, а его специалисты, не знают, чем им заниматься.

Сегодня доходность от возводимых домов составляет от 14 до 18 процентов, по тем домам, которые сегодня закладываются, запланирована доходность на уровне 10–13 процентов, но в целом 13–14 процентов — доходность реальная. Но не стоит забывать о том, что за 2003 год у нас в целом по России стоимость предложений застройщиков возросла на 36 процентов, а себестоимость только на 18 процентов. На сегодняшний день себестоимость строительства со-



ставляет примерно \$750–800, но с учетом взяток чиновникам и другим затратам застройщика, себестоимость кв. метра жилья составляет \$950–1050. Теперь многие компании поняли, что нужно уметь работать не только на подъеме рынка, но и на его спаде. Безусловно, в перспективе стоимость жилья будет расти.

Кроме этого можно с уверенностью говорить, что будет расти и себестоимость строительства. Среди причин этого роста мы отмечаем не только монополизацию производства строительных материалов, но и низкий уровень организации строительного процесса, ошибки которой влекут за собой дополнительное удорожание строительства на 4–8 процентов. К примеру, на наших стройках часто меняются подрядчики. Еще одна проблема — недострой. У нас незавершенного строительства сегодня в целом по России насчитывается более 40 млн кв. метров жилья. То есть у нас в стране незавершена равняется примерно объему ввода. Даже в Петербурге есть пара элитных домов, на которых уже год не производится работы. Это ненормально.

Другая проблема — неденежная форма расчетов. Словом, причин для роста себестоимости очень много. Но из этих проблем вытекает ряд конкретных действий, которые должны проводиться сегодня как на федеральном и региональном уровнях, так и на уровне конкретных предприятий.



МНЕНИЯ

# Время непродуманных проектов прошло

**Б**ыло бы несправедливо, если, рассуждая о проблематике развития инвестиционно-строительного рынка Санкт-Петербурга и о возможном кризисе отрасли (см. стр 1-2), мы бы не обратились за комментариями к самим застройщикам...

**Василий Селиванов, генеральный директор ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость»:**

— О кризисе рынка говорить не приходится. Именно рыночная система все еще нормально работает и демонстрирует естественные процессы — вопреки навязанным «непрозрачным» правилам игры. То, что мы наблюдаем в отноше-



ниях спрос-предложение-цена в последний год — это естественная рыночная коррекция, практически один в один повторяющая классические модели, описанные в учебниках по маркетингу. Растущее предложение и высокие цены вызвали спад спроса и в течение года компенсировались нулевой ценовой динамикой. Рынок пришел в состояние неустойчивого равновесия.

Следующий естественный этап — коррекция предложения. Если раньше рынок был похож на топку, в которой сгорало все, что только не забросишь — теперь для нее подходит только «хорошая сухая береза». Иными словами, прошло время непродуманных проектов в стиле «абы как». Наступает период профессионального девелопмента.

Конечно, это отразится на составе участников рынка. Но речь идет вовсе не об уходе опытных девелоперов. И, надеюсь, не о банкротствах. Мы ожидаем, что уходить будут, в первую очередь, мелкие компании и непрофильные инвесторы, не имеющие достаточных знаний и умений в сфере девелопмента.

Вообще же серьезнейший системный кризис мы видим в другом. А именно в системе городского регулирования рынка. Город не желает признавать абсурдности многих возникающих ситуаций, не может и, кажется, не хочет помогать инвесторам в разрешении целого пула вопросов, требующих именно волевого вмешательства властей. Это касается очень многих вещей, и, в первую очередь, нежелания города формировать благоприятный инвестиционный климат и «прозрачные» четкие правила работы. Это касается и нового закона о долевом строительстве, который поверг всех участников рынка, мягко говоря, в состояние полной растерянности...

Чем грозят все эти моменты? Недоступлением средств в городской бюджет. Снижением темпов строительства, возникновением долгостроев. Наконец, такое явление, как доступное жилье, в подобных условиях не сможет появиться никогда.

**Артур Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж»:**

— На совещании в городском правительстве мы уже поднимали вопрос о том что, рынок немножко перегрелся: все понахватались объектов по новым рыночным ценам (\$80–100 и выше за один квадратный метр), влезли в стройку, себестоимость догнала стоимость, в итоге рен-



табельность стала уже неприемлемой. Плюс ко всему рынок все-таки находится в перезаготовленном состоянии. И это, как следствие, явилось причиной того, что на последних торгах не было ни спроса на представленные земельные участки, ни участников, соответственно не было и реализации «пятен».

Таким образом, можно сделать вывод: строительные компании, отдающие себе объективный отчет об объемах реализации жилья, находятся сейчас в критическом состоянии. И, в частности, наша компания, сократившая в 2005 году свои объемы производства почти вдвое не по причине того, что у нас нет желания или возможности строить, а просто-напросто потому, что мы не хотим оказаться в состоянии переизбытка товара в виде квартир, квадратных метров, которые никому не будут нужны.

Стремление государства построить 3 млн кв. метров жилья к 2008 году по Петербургу и 80 млн кв. метров к 2010 году по России мне понятно. И если бы я был президентом страны, тоже шел бы по этой программе: чем больше внутренний валовый продукт страны, тем она живет лучше. Но, видимо, местные чиновники поняли желание нашего президента буквально и дословно, и начали активно действовать, чтобы в городе, в стране строился тот самый объем, о котором я упоминал, однако ничего для реализации этого объема, к сожалению, не делается.

Этому есть подтверждения: большинство компаний сегодня испытывают очень серьезный дефицит денежных средств, в том числе наши коллеги, с которыми мы каждую неделю встречаемся и делимся впечатлениями и ощущениями о развитии строительного рынка. Все находится в некоей тревоге, понимая, что они не в состоянии обеспечить те строительные объемы, которые ими запланированы.

**Эдуард Тиктинский, генеральный директор холдинга RVI:**

— Строительный рынок вступил в новую фазу своего развития, когда нет столь стремительного роста цен, достигавшего в отдельные месяцы 8 процентов как в прошлом году. В отдельных случаях цены даже упали (как на первичном, так и на вторичном рынках), покупательская активность снизилась, а объем предложения, напротив, увеличился (объем строящегося жилья в продаже на 31 процент выше, чем, например, в марте 2004 года).

Ситуация критична для застройщиков, многие из которых не выполняют внутренние планы продаж. Нерегулярные денежные поступления от дольщиков, как следствие — сложности с финансированием строительства объектов, а вместе с тем себестоимость строительства постоянно растет. Прибыль застройщиков минимальна. В таких условиях у компаний сокращаются и возможности для вложения средств в покупку новых «пятен», освоения новых проектов и прочее. Последствия этого рынок ощутит через пару лет и вряд ли порадует покупателей таким объемом предложения, как сегодня.

Очевидно, что с наибольшими трудностями сталкиваются небольшие компании, и по-



степенно рынок будет двигаться в сторону дальнейшей концентрации сил.

Бесспорно, нелегко и крупным компаниям, но за счет масштаба деятельности, опыта работы, репутации компании, продуманной маркетинговой политики, а также умелого сочетания различных источников финансирования (помимо средств дольщиков это могут быть банковские кредиты, облигационные займы, как, например, в нашей компании «Северный город» и др.) им несколько проще справиться с ситуацией.

Приплюсуйте к этому и новое законодательство, которое можно назвать революционным для рынка строящегося жилья. Новые правила и нормы во многом стали весьма неожиданными для застройщиков. Да, они четко прописывают права дольщиков, но, вместе с тем, значительно повышают риски застройщиков.

Одна из показательных тенденций рынка — снижение доли инвесторов. В первой половине прошлого года при росте цен в отдельные месяцы, повторюсь, до 8 процентов, привлекательность рынка недвижимости как потенциально для вложений возросла. Доходность вложения в новое жилье достигала 40–50 процентов, а в отдельных случаях и 100 процентов годовых. Среди общего количества покупателей на долю инвесторов приходилось 10–15 процентов в месяц. Сегодня число инвесторов среди покупателей минимально — единичные сделки.

Сложившаяся ситуация показала и несостоятельность схем финансирования в основном за счет дольщиков. Оптимальна комбинация финансовых инструментов, а в каких пропорциях — это решает каждая компания, исходя из целей, текущих объемов строительства и проч. Если говорить о нас, то примерно половина всего объема финансирования осуществляется за счет дольщиков, порядка 15 процентов — собственные средства, по столько же приходится на банковские кредиты и средства от размещения облигаций.

**Александр Макаров, президент ИС ФПГ «РОССТРО»:**

— Начавшаяся в прошлом году структурная перестройка рынка явилась объективной необходимостью. Рынок требовал перемен, и они начались с принятием пакета документов по совершенствованию жилищной сферы. Формально введены новые условия, требования, формат, регламент и правила работы. Но они еще не работают или работают с большими погрешностями, создавая «пробки» в продвижении проектов, заключении сделок. Так, недостаточно регламентирована основная схема работы на первичном рынке жилья (долевого участия в строительстве), введены громоздкие процедуры согласований и регистрации. Простые вопросы, решаемые в день или два, стали разрешаться в течение нескольких месяцев. Сроки стали соразмерны этапам строительства объектов. И таких «мелочей» по проекту наберется не один десяток. Проекты «замерли». Обороты на первичном и вторичном рынках снизились в разы, что стало дополнительной причиной затоваривания рынка.

К 2005 году на первичном рынке «зависло» порядка 2 млн кв. метров жилья, при рыночной



цене \$700–800 за кв. метр. С таким объемом и при такой цене рынок справится не раньше, чем через два года. При этом начальная цена по новым проектам составляет уже \$1200 за кв. метр.

Прогнозируется усиление конкуренции первичному рынку со стороны вторичного рынка жилья. Вторичный рынок со своим своеобразием — «провокация» и предвестник кризиса. Не привязанный к затратам на строительство объектов вторичный рынок, достаточно гибко реагирует на изменение объемов предложения, желания и возможности клиента. Именно вторичный рынок в 2003 году спровоцировал рост цен.

Конкуренцию новому городскому строительству составляет и сформировавшийся сектор загородного строительства. Серьезным конкурентом первичному рынку становится и государство с программой массовой застройки жилья.

Рынок сегодня в достаточно сложном положении. Тем не менее, действительно есть интересанты, заинтересованные в еще большем ухудшении ситуации. Есть и те, кто не понимает последствий, распространяя всякого рода слухи и домыслы. Есть и желающие скрыть и приукрасить действительную ситуацию на рынке.

Если кризис состоится, на пару лет сократятся обороты на первичном и вторичном рынках недвижимости, в строительной отрасли и стройиндустрии. Сократятся поступления в бюджет. Уйдет часть операторов рынка. Сократятся рабочие места. Экономика города станет беднее. Но состоявшиеся сегодня перемены позволят рынку обновиться и заработать масштабнее, сильнее, качественнее.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Комитет Госдумы по кредитным организациям и финансовым рынкам рекомендовал нижней палате парламента принять во втором чтении уточненную редакцию проекта закона «О внесении изменений в федеральный закон «О рынке ценных бумаг». Законопроект направлен на расширение возможностей выпуска облигаций. Документ предусматривает установление возможности залога имущественных требований, носящих денежный характер, в обеспечение исполнения обязательств по облигациям, досрочного погашения облигаций по инициативе не только владельцев облигаций, но и их эмитентов. Также уточняются правила выпуска облигаций, предусматривающие получение имущественного эквивалента.

Комиссия ТУ Федеральной антимонопольной службы рассмотрела дело по жалобе Сбербанка, который в марте обратился в антимонопольное ведомство с требованием проверить чистоту организованного Правительством Петербурга конкурса. Конкурс проводился среди коммерческих банков на право обслуживать счета для социальной поддержки семей, имеющих детей. Антимонопольное ведомство пришло к выводу, что конкурс был проведен с нарушениями. По мнению ФАС, правительством города была нарушена ст. 12 федерального закона «О защите конкуренции на рынке финансовых услуг». Это выразилось в ограничении конкуренции на рынке банковских услуг по обслуживанию пластиковых карт родителей (законных представителей) в рамках реализации городского закона «О социальной поддержке семей, имеющих детей, в Санкт-Петербурге».

Конкурс среди банков на право принять участие в реализации городской программы по кредитованию предпринимателей малого бизнеса не состоялся. Из пяти банков, которым КЭРППИТ Петербурга предложил участвовать в тендере, заявку подал только Северо-Западный Сбербанк. Конкурс оказался сорванным.

Банк DeltaCredit снизил процентную ставку по ипотечной программе DeltaRU с 16,75 процента до 15,25 процента. Размер кредита – от \$20 тыс. до \$150 тыс. в рублевом эквиваленте, но не более 70 процентов от стоимости квартиры. Срок кредита – от 10 до 20 лет. Доход заемщика должен быть подтвержден официальными документами.

Городской ипотечный банк (ГИБ) начал выдавать кредиты на покупку участков под индивидуальное строительство. Программа «Земля» позволяет клиентам приобрести надел, в том числе с «незавершенкой». Банк готов профинансировать не более 60 процентов от стоимости такого объекта. Для рублевых кредитов сроком на 5–10 лет годовая ставка составит 17,5 процентов, на 11–15 лет – 18 процентов. Для долларовых – 14 и 15 процентов соответственно. Минимальный размер ссуды – \$40 тыс., максимальный – \$400 тыс. На аналогичных условиях банкиры могут выдать потребительский кредит под залог земли. Пока сделки по участкам будут проводиться лишь во Всеволожском, Гатчинском и Выборгском районах Ленобласти.

ТОРГИ

## С правом на национализацию

**Фонд имущества Санкт-Петербурга продал три смежных аварийных здания, что по Либаковскому переулку, дома 3 и 5. В ближайшие месяц-два планируется продать еще более 40 объектов. Причем продавать их будут уже по новым правилам. Они предусматривают возможность возврата зданий городу в том случае, если покупатель затягивает реконструкцию.**

10 июня Фонд имущества продал единым лотом три нежилых здания. Общая площадь дома 3, лит. Л и И, дома 5, лит 3, расположенных вблизи от набережной Фонтанки, напротив Адмиралтейских верфей – 2039 кв. метров. Площадь занимаемого ими участка – 4916 кв. метров. Дома с землей купило ООО «Рестек», которое специализируется на ремонте автомобилей. Стоимость покупки – 13 млн 120 тыс. рублей. За-

ключенный по результатам этих торгов договор предусматривает обязательство покупателя провести реконструкцию дома в определенные сроки. Однако, в случае нарушения этих обязательств, город сможет вернуть здание только через суд. Власти же считают, что эта процедура недостаточно эффективно гарантирует восстановление аварийных зданий, и намерены подготовить новый договор продажи. Этот документ должен включать в себя положения, по которым город, без всякого суда получит возможность национализировать здание, если инвестор не занимается его реконструкцией. Такой документ был подготовлен КУГИ еще полтора месяца назад. Однако его заблокировал Комитет по строительству. Он отказывался утверждать пункт, в котором написано, что здание можно изъять буквально на следующий день после истечения сроков реконструкции и настаивал на том, что расторгать сделку можно не раньше чем через 12

месяцев после истечения даты завершения реконструкции. В стройкомитете сочли, что изымать объект недвижимости должно не КУГИ, а комиссия, которая может выяснить – вдвур реконструкция задерживается по объективным причинам. В результате согласований власти, похоже, склоняются к варианту, на котором настаивал Комитет по строительству. Специалисты считают, что отказ от жесткого варианта КУГИ отвечает интересам рынка. Ведь, как показывает практика, покупатели аварийных зданий в подавляющем большинстве случаев укладываются в сроки проведения работ. Эта оценка подтверждается и результатами инвентаризации КУГИ. По данным этого ведомства, восстановительные работы ведутся во всех 31 здании, проданных с торгов Фонда имущества Санкт-Петербурга. Некоторые из них уже снесены.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ



СПРАВКА

В ближайшее время на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга планируется реализовать 43 объекта. В этот перечень преимущественно попали дома в ближайших пригородах. Однако есть и здания в центре города. Например, дом 40, лит. А по Галерной улице, В.О., 15-я линия, дом 62, лит. Б, В.О., 9-я линия, дом 78, лит. Б, В.О., 16-я линия, дом 75. Проблема существования аварийных зданий актуальна не только для Петербурга, но и для России в целом. По данным Владимира Яковлева, министра регионального развития РФ, ежегодный прирост аварийного жилья в России составляет 2–5 млн кв. метров. В настоящее время в стране к категории ветхого отнесено 2 млн кв. метров жилья. Общая площадь всего жилого фонда – 2 млрд 800 млн кв. метров. Кроме того, реконструкции требуют 650 млн кв. метров пятиэтажного жилья. По данным Владимира Яковлева, в России в 2004 году были расселены жильцы, занимавшие 300 тыс. кв. метров жилья.

ИНВЕСТИЦИИ

## Фонды идут на стройку

**В конце июля должен начать работу седьмой по счету в Санкт-Петербурге закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости управляющей компании «Арсатера». Повышенный интерес к инвестированию в недвижимость через ЗПИФы специалисты связывают с большей надежностью и доходностью подобного вида вложений капитала по сравнению с другими схемами.**

Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) – новый инструмент финансового рынка, позволяющий инвестировать в недвижимость широкому кругу инвесторов. Они появились в России чуть больше года назад, но уже сейчас количество желающих заработать на квартирах, офисах и торговых центрах неуклонно растет. Средства в ЗПИФН вкладываются не для того, чтобы «на выходе» получить квадратные метры жилья, а для того, чтобы впоследствии приумножить деньги. Подавляющее большинство российских фондов недвижимости связаны со строительством жилья или коммерческой недвижимости. Объектов как таковых в активах управляющих компаний нет, они создаются в результате деятельности фонда.

В Санкт-Петербурге на рынке коллективных инвестиций в строительство сейчас работает шесть управляющих компаний: «КИТ», «ПСБ», «Энергокапитал», «Свиньин и Партнеры», «Пан-Траст», «Дворцовая площадь». Самые крупные фонды – «Российская жилая недвижимость» и «Межрегиональный фонд недвижимости». Ими управляет УК «Креативные инвестиционные технологии»

(КИТ). В распоряжении остальных управляющих компаний по одному фонду, причем некоторые из них начали развивать это направление совсем недавно. ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением «Пан-Траст» начал работу в мае 2005 года.

Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости бывают рентными и девелоперскими. Первые предполагают управление коммерческой недвижимостью и получение регулярных доходов от сдачи площадей в аренду. Пока в Петербурге только один рентный ЗПИФН – «Первый петербургский фонд прямых инвестиций в недвижимость», которым управляет компания «Свиньин и Партнеры». В собственности фонда находится бизнес-центр «Нарвский». Недавно УК «Свиньин и партнеры» подвела итоги первого года своей работы. Доходность инвестиций в паи фонда составила 12,1 процента годовых в рублях или около 17 процентов годовых в долларах США.

Девелоперские ЗПИФН вкладывают средства в строительство новых объектов недвижимости и рассчитывают на получение дохода после реализации квартир или зданий. По такому принципу намерены работать и в УК «Арсатера». По прогнозам специалистов компании, доходность инвестирования строящейся жилой недвижимости за последние два-три года составляет 25–30 процентов годовых. При грамотном управлении ее можно повысить до 35–40 процентов. На формирование доходности влияет много факторов, в частности удорожание квартиры на разных этапах строительства и общий рост цен на строящееся жилье. «На начальном этапе строительства жилого дома квартиры продаются фактически по себестоимости, а к окончанию строительства дома стоимость этих квартир возрастает на

15–20 процентов», – говорит Андрей Белявский, председатель правления УК «Арсатера». – Кроме того, ежегодно растут цены на жилье, в среднем на 15–20 процентов».

Вкладывая средства в паевой фонд, инвестор помимо рисков, связанных с ситуацией на рынке недвижимости, берет на себя еще и риски, связанные с процессом строительства. Управляющие компании со своей стороны разрабатывают различные схемы снижения инвестиционных рисков. В компании «Арсатера», например, выработана система критериев для отбора наиболее надежных компаний-застройщиков. «Сейчас в наш топ-лист входит пять ведущих компаний-застройщиков. Называть их я пока не буду. При выборе мы ориентировались на открытость компании, уставной капитал, срок работы на строительном рынке и данные о надежности ЭСОН», – говорит Андрей Белявский. – Также обязательно титульное страхование в крупных страховых компаниях и ежеквартальный мониторинг финансовых показателей компаний-застройщиков». Разработана и система диверсификации вложений, то есть управляющая компания не ограничивается одним застройщиком и одним объектом. «Вложения в недвижимость – одно из приоритетных направлений деятельности нашей компании. Сегодня это очень популярный вид инвестиций, однако большинство инвесторов осуществляют их бессистемно и на основе интуитивных представлений о соотношении риска и доходности. ЗПИФН – удобный инструмент, позволяющий сделать инвестиции в недвижимость законными, осознанными и технологичными», – утверждает Андрей Белявский.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

## ИНФРАСТРУКТУРА

# Гостиница на 186 номеров

**Комплексная реконструкция под гостиничный комплекс ожидается дома 4 и 6, расположенные на Вознесенском проспекте. По данным ООО «Практика», затраты инвестора только на реконструкцию зданий составят около \$12 млн.**

В состав проекта, который в Адмиралтейском районе реализует специально созданная компания «РЕД», входят дома 4, лит. А, Б, В и дом 6 (земельный участок имеет площадь 1647 кв. метров). Учредителями ООО «РЕД» выступили ОАО «Лесбумстройснаб» и ОАО «НПО «Прибор». Управление проектом осуществляет английская компания Bovis Lend Lease, у инвестора есть договор с гостиничным оператором Rezidor SAS (Бельгия), а управление гостиницей будет происходить под маркой Cerruti.

Еще в конце 2004 года ООО «РЕД» расселила часть зданий, было предоставлено 68 квартир общей площадью 4219,4 кв. метра для расселения, а также «денежные средства, необходимые для переезда на новое место жительства 121 человека».

Участок расположен в квартале brandмауэрно-дворовой жилой застройки, сформировавшейся к концу XIX века. Жилой каменный дом 6 расположен по красной линии Возне-

сенского проспекта и состоит из лицевого пятиэтажного флигеля и четырехэтажного дворового флигеля. Все строения объединены в один объем. Дом 4 был возведен в 1798 году, в 1965 – прошел капремонт, дом 6 – 1869 года постройки. Экспертная строительная комиссия дала заключение об аварийности здания в мае 2004 года. Из-за неравномерных осадок фундаментов стены и перекрытия находятся в аварийном состоянии, «выявленные трещины снижают общую жесткость здания, так как стены оказались разбитыми на отдельные, не связанные друг с другом блоки». Большая часть фасадов требует ремонта с усилением металлоконструкциями, перекладки и воссоздания проблемных участков. Межэтажные перекрытия здания – деревянные, и полностью исчерпали свой ресурс прочности. В результате здания требуется комплексная реконструкция со сносом и заменой аварийных стен и перекрытий во избежание их спонтанного обрушения.

Генеральным проектировщиком гостиничного комплекса выступило ООО «Григорьев и партнеры». По предпроектным предложениям этой архитектурной студии планируется частичная реконструкция фасадной части зданий, снос дворовых флигелей и на их месте строительство 5–8-этажного комплекса. Всего в гостинице будет 186 номеров, из них 13 «люксов», площадь

ресторана составит 880 кв. метров, встроенная автостоянка рассчитана на 20 машин. По требованию КГИОП (высотный регламент) высота фасадов зданий не должна превышать 23,5 метров, а максимальная высота по уличному фронтоу и внутри квартала составляет 28 метров.

Строительный процесс разделен на две очереди. В первую войдет реконструкция зданий по адресу: Вознесенский проспект, дом 6 и дом 4, лит. В; во вторую – дом 4, лит. А и Б. Планируется, что первая очередь (гостиница на 120 номеров) будет введена в эксплуатацию в III квартале 2006 года.

Инвестор перечислит в бюджет города на развитие его инфраструктуры около \$242 тыс. и передаст квартиры общей площадью не менее 52,61 кв. метра для расселения одной семьи из помещений государственного жилищного фонда. Кроме того, застройщик передаст в собственность города нежилые помещения (общей площадью не менее 270,2 кв. метра) для перебазирования Санкт-Петербургского отделения Российского Творческого Союза работников культуры. Завершить реконструкцию здания надо через 35 месяцев после выхода постановления городского правительства. До начала работ инвестор обещает провести техническое обследование соседних домов и осуществить страхование строительных рисков.



## ТОРГИ

## Завершение композиции

**Будут объявлены торги на возможность аренды земельного участка под строительство жилого дома в городе Пушкине. По мнению специалистов КГА, возведение здания создаст законченную градостроительную композицию перекрестка улиц Архитектора Данини и Ломоносова.**

СПб ГУ «Фонд имущества» собирается реализовать с торгов земельный участок, имеющий площадь 5,6 тыс. кв. метров и расположенный южнее дома 11/6, лит. А по улице Архитектора Данини (участок 1). Начальный размер годовой рыночной арендной платы составит \$204 900, размер задатка – 20 процентов от начального размера годовой рыночной арендной платы за земельный участок, шаг аукциона – 0245. На проектирование объекта дается 11 месяцев, на строительство – два года. По условиям аукциона победитель торгов до начала строительства своего объекта должен сделать ограждение территории детской школы-интерната №67 (Саперная улица, дом 11) по согласованию с администрацией Пушкинского района. ООО «Стоун», разра-

ботавшее пакет инвестиционно-тендерной документации, рассчитывает получить 2,1 процента от суммы, вырученной по результатам торгов.

К подготовке проекта ООО «Стоун» приступило еще в 2000 году. ОАО «ЛенНИИпроект» был разработан проект застройки квартала 9 южной части Пушкина. Потенциальный инвестор планировал возвести на участке двухэтажный с мансардой 4-секционный жилой дом с девятью встроенными гаражами. Секции будут располагаться вокруг внутреннего двора-сада. Площадь застройки составит 1680 кв. метров. По требованию КГИОП высота здания должна быть не более 15 метров до конька кровли, со скатной крышей. Возможна установка прозрачного ограждения, здание по своим архитектурным параметрам не должно существенно отличаться от соседних, характерных для города Пушкина.

Сейчас по справке Комитета по земельным ресурсам и землеустройству участок представляет собой «изрытую территорию». После окончания строительства она будет благоустроена и озеленена. Во внутреннем дворе могут быть организованы детские площадки и площадки для отдыха. Подъезд к дому запроектирован от проезда строящегося корпуса 2А. В карманах дороги вокруг здания будут устроены три открытые стоянки, рассчитанные общей сложностью на 20 машин.

По информации ООО «Альянс-Нева» строительство жилого дома по проекту ООО «Стоун» может обойтись победителю торгов в сумму около \$2,5 млн.

## РЕКРЕАЦИЯ

## Домик с мансардой

**В Сестрорецке собираются реконструировать здания бывшей выездной дачи детского сада №12 под базу отдыха**

ООО «Новый век» является арендатором двух аварийных зданий, расположенных на земельном участке площадью 4246 кв. метров по адресу: Лиственная улица, дом 6–8, лит. А. Участок граничит с домами 37, 39, 41 по Парковой улице и домами 2–4 и 8 по Лиственной улице. В соответствии с заключением компании «КурортПроектСтрой», которая проводила техническое обследование конструкций зданий дачи детского сада в 2002 году, они были признаны аварийными.

Территория, выбранная инвестором для реализации проекта, находится в пределах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры. Поэтому КГИОП выставил ряд требований градостроительного характера. Так, участки должны иметь площадь не менее 0,25 га, процент застройки территории не может превышать 25 процентов, отступ зданий от красной линии участков должен быть не менее 10 метров. Предельная высота зданий составляет не более 10 метров до конька кровли (два этажа со скатной крышей). Ограждения базы отдыха могут быть только прозрачными, не превышающими 1,8 метра.

В соответствии с предпроектными предложениями, выполненными ООО «ЯК», планируется снос существующих зданий и строительство на их месте двух

спальных корпусов повышенной комфортности на восемь номеров (17 отдыхающих). Дома будут одноэтажными, с мансардой. Один из корпусов собирается расширить за счет пристройки административно-хозяйственного блока. Площадь застройки этого здания составит 650 кв. метров, другого – 260 кв. метров. Вход в спальные корпуса запроектирован с Лиственной улицы. В корпусах будут гостиная с камином, кухня-столовая, сауна с душевой и раздевалкой. На территории базы отдыха устроят открытую автостоянку, рассчитанную на шесть автомобилей.

При благоустройстве прилегающей территории будет выполнен дренаж участков, демонтированы существующие сегодня локальные канализационные сети, поскольку базу подключат к городской канализации. Будут устроены проезды, разбиты газоны, посажены деревья и кустарники. Застройщик обещает, что деревья, растущие на участке, не пострадают во время строительства.

Инвестор перечислит в городской бюджет денежные средства в размере \$250 тыс., реконструкцию обещает завершить через полтора года после выхода постановления правительства. Специалисты ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» оценивают затраты инвестора на реконструкцию в сумму около \$800 тыс.

**ПРИГЛАШАЕМ ИНВЕСТОРОВ**

**для реализации**

**инвестиционного проекта**

**в Выборгском районе Санкт-Петербурга**

**СТАНЦИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО  
ТЕХОБСЛУЖИВАНИЯ**

**(3000 кв. м)**

**тел. (812) 764-91-12, 715-56-38**

**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**

ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС

## Вспомнили о детях

К существующему зданию торгового комплекса во Фрунзенском районе будут пристроены детское кафе и магазин детской одежды.

Инвестор, ООО «Торговый дом «Акамас плюс», собирается реализовать свой проект на участке, имеющем площадь 1834 кв. метра и расположенном юго-западнее дома 16, лит. А по улице Бельи Куна. Суть проекта состоит в том, что с двух сторон к существующему торговому павильону будут пристроены два двухэтажных объема – кафе и магазин (проект разработан ПКБ ЗАО «Медведь»). В связи с этим будут реконструированы фасады и пандусы имеющегося здания торгового центра. Общая площадь застройки (двух новых объемов) составит 684 кв. метра. В одном здании разместится кафе, рассчитанное на 20 мест (вероятнее всего кафе-мороженое), в другом – магазин детской одежды. Пристройки будут находиться на расстоянии 20 и 25 метров от ближайших жилых домов; из-за небольшой этажности они не повлияют на уровень инсоляции. На территории торгового комплекса планируется устроить парковку на 20 автомобилей. Управление садово-паркового хозяйства запретило размещать стоянку на бульваре и согласилось с ее локацией у здания центра. Проектом предусмотрено сохранение существующих сегодня пешеходных дорожек, благоустройство прилегающей территории, установка скамеек и урн. Детскую игровую площадку построить не удастся, для нее уже просто не остается места.

Возведение двух пристроек к существующему торговому павильону, по информации ООО «Центр экспертизы и оценки собственности», может обойтись инвестору в сумму, составляющую около \$857 тыс. Бюджет города пополнится на \$365 тыс., завершение строительства ожидается через 19 месяцев после получения разрешения на начало работ.

УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР

Для подготовки специалистов энергетики в Выборгском районе будет построен учебный центр. В нашем городе уже возводится здание Центра подготовки кадров Северо-Западного филиала АО «Главный вычислительный центр энергетики» на улице Курчатова. Для нового объекта выбран участок на улице Есенина.

НОУ Центр подготовки кадров энергетики собирается реализовать свой проект на участке площадью 1675 кв. метров между домами 22 и 24 по улице Есенина. Идея строительства повлекла за собой проведение корректуры проекта застройки квартала 17

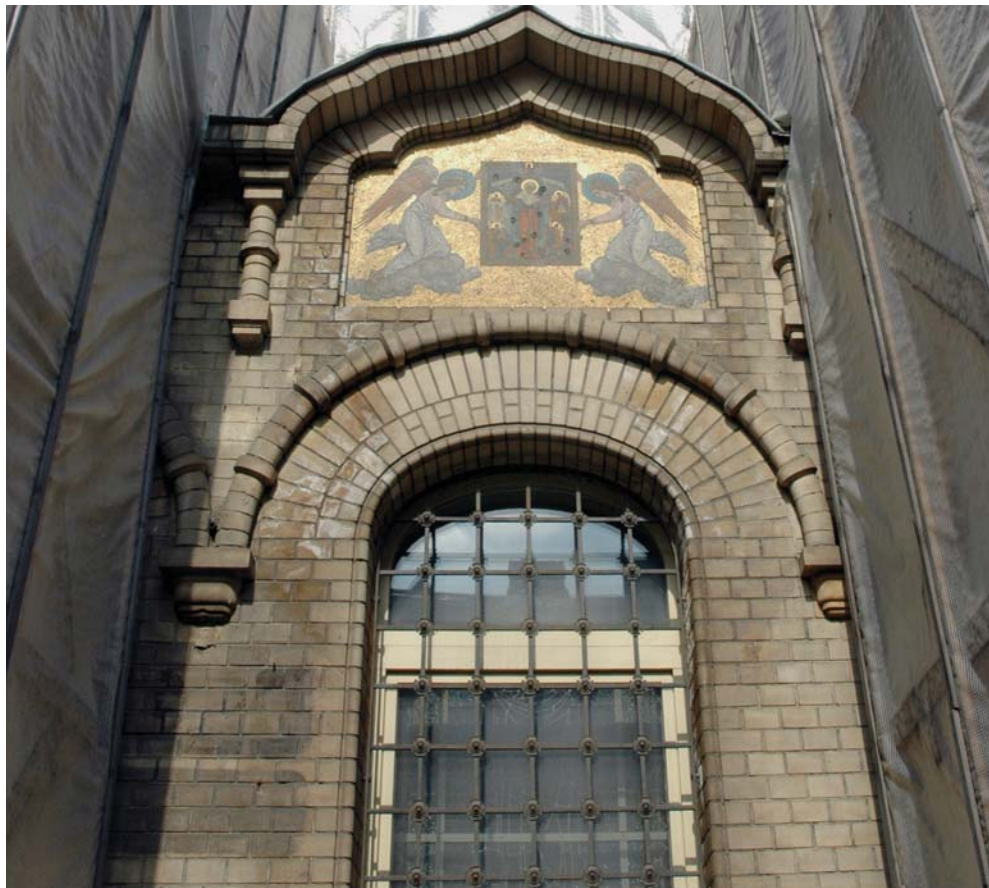
ВОССОЗДАНИЕ

## Монастырь на территории памятника

В Невском районе рядом с часовней церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости – памятником истории и культуры федерального значения – будет возведен комплекс Санкт-Петербургского подворья Свято-Троицкого Зеленецкого мужского монастыря.

К губернатору города обратилась православная местная религиозная организация Свято-Троицкого Зеленецкого мужского монастыря с предложением построить комплекс зданий по адресу: проспект Обуховской обороны, дом 24, лит. А. Ходатайство поддержал митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир, в свою очередь поддержку выразила и губернатор города Валентина Матвиенко. В результате для изыскательских работ выделен земельный участок площадью 4150 кв. метров, расположенный в прибрежной части квартала 23 района «Стекланный городок» левого берега реки Невы. Ранее эта территория предусматривалась под организацию бульвара вдоль набережной для создания зоны отдыха жителей района.

Над проектом начали работать еще в 2003 году. Тогда КГА рассмотрел возможность возрождения Санкт-Петербургского подворья Зеленецкого мужского монастыря в зоне памятника истории и культуры федерального значения с восстановлением комплекса храма и странноприимного дома по этому адресу. Согласно заключению КУГИ, по указанному адресу сегодня расположена часовня, которая была передана в безвозмездное пользование монастыря по распоряжению мэра в 1991 году. Часовня церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости была построена в 1906–1909 годах по проекту архитектора А.И. фон Гогена. В границах объекта, по заключению КГИОП, сегодня находятся фундаменты церкви (проспект Обуховской обороны, дом 22), которые рекомендованы «к включению в реестр объектов культурного наследия». Комитет, пользуясь статьей 47 федерального закона «Об объектах культурного наследия народов РФ» от 25 июня 2002 года, согласился с вос-



созданием утраченного храма при соблюдении положений закона. А он гласит, что воссоздание утраченного объекта культурного наследия разрешается «в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных данных, необходимых для его воссоздания». Комитет предложил застройщику провести историко-архитектурную экспертизу часовни и разработать проект зоны охраны памятника.

Невско-ладожское бассейновое водное управление сообщило, что водоохранная зона реки Невы составляет 30 метров, прибрежная защитная полоса – 20 метров, и просило застройщика учесть в проекте соблюдение режима хозяйственной деятельности в пределах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны Невы. Также сделать инженерный план застройки, увязанный с ТЭО по устройству набережной Невы, рассчитать прочность грунтов береговой линии и устойчивости откосов, предусмотреть работы по укреплению берега.

## Энергетики сядут за парты

района Шувалово–Озерки, поскольку участок был предназначен для внутриквартального благоустройства. Однако благоустроен он так и не был, и сегодня известен местным жителям как пустырь.

Проект застройки реконструируемого квартала выполнило ООО «Архстудия». В соответствии с разработанными документами на участке предусматривается строительство пятиэтажного здания. Площадь застройки составит 880 кв. метров. В учебном центре будут проходить переподготовку 200 человек. Здесь разместятся учебные классы, административные помещения и комнаты общежития (на 90 человек), по-

скольку учебный центр рассчитан на прохождение курсов повышения квалификации иногородними слушателями. В здании будут находиться буфет и актовый зал для проведения собраний. Главный фасад здания будет ориентирован на улицу Есенина. На первом этаже здания расположится встроенная автостоянка, рассчитанная на семь автомобилей, и встроенная контейнерная площадка.

На общественном обсуждении инвестиционного проекта местные жители не выразили единодушного одобрения идеи строительства. Рядом с участком находятся две школы (лицей №623 и школа №518),

поэтому, по мнению многих, более уместным было бы использование этой территории под рекреационные нужды. Однако руководители школ сообщили, что не возражают против реализации проекта, поскольку участок не закреплен за этими общеобразовательными учреждениями. В результате инвестора обязали благоустроить прилегающую территорию и построить поблизости спортивную площадку для детей (место размещения согласовать с администрацией района).

Затраты застройщика на возведение учебного центра, по оценке ООО «Альфа Консалт», могут вылиться в сумму около \$2 млн. Строительный процесс, по существующим нормативам, может занять 23 месяца, отчисления инвестора на развитие инфраструктуры города составят \$400 тыс.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

**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

**ПРИГЛАШАЕМ ИНВЕСТОРОВ**  
для реализации  
**инвестиционного проекта**  
в Выборгском районе Санкт-Петербурга  
**ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС**  
тел. (812) 764-91-12, 715-56-38

**СУ-308**  
Филиал

**СУ-308**  
Лиц

**ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ**  
**ЗЕМЛЯ**  
**УСТРОЙСТВО СВАЙ**  
**БЕТОННЫЕ РАБОТЫ**  
**АРЕНДА СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ**

СПб, Внутренний канал, д.4  
e-mail: filial@umsu308.spb.ru

## ЭКОНОМИКА

# Зоны ждут инвесторов

## Правительство хочет возродить старую идею под новым названием

**Р**оссийское правительство намерено реанимировать идею создания в России свободных экономических зон. Проект соответствующего закона под названием «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» вынесен на рассмотрение Госдумы. Но еще до своего первого чтения он породил волну самых противоречивых оценок как со стороны депутатов, так и специалистов.

Согласно законопроекту в ближайшие несколько лет в России планируется образовать несколько так называемых «особых экономических зон» (ОЭЗ) (правительственные чиновники считают, что их число поначалу будет колебаться от 10 до 15). Для каждой из таких зон будет выделяться участок площадью не более 10 кв. километров. На первые три года производства, расположенные в «зоне», будут освобождены от налога на прибыль. В последующие восемь лет этот налог будет выплачиваться ими по сниженным ставкам (правда, только при условии, что в производство будет вкладываться не менее 80 процентов прибыли). Вводятся и ограничения по профилю деятельности предприятий, расположенных в ОЭЗ. Так, они не смогут производить спиртные напитки и другие подзаказные товары, добывать полезные ископаемые, строить объекты энергетики и выпускать оружие.

Решение о создании ОЭЗ будут принимать региональные власти. Правда, и здесь не обошлось без оговорок. Создание особой экономической зоны будет возможно только в том случае, если местным властям удастся найти инвестора, готового вложить деньги в создание производства «с нуля». Разработчики считают, что «пальма первенства» в создании ОЭЗ будет принадлежать, в первую очередь, экономически развитым регионам страны, имеющим необходимую инфраструктуру и благоприятный инвестиционный климат. Предполагается, что особые экономические зоны будут образовываться также вокруг существующих научных центров (т.е. по сути, здесь уже речь идет о технопарках). Кстати, Петербург соответствует обоим этим «параметрам» и имеет все шансы стать одним из первых городов, где будут реализованы эти правительственные новации. Впрочем, для нашего города, в целом, нет ничего нового. Ведь именно в городе на Неве впервые родилась идея создания свободных экономических зон. Правда, «до ума» она доведена, как водится у нас, так и не была.

### КАЖДОЙ ЗОНЕ – СВОИ ЛЬГОТЫ

В настоящее время в Петербурге существует пять свободных экономических зон. Это – «Гавань» (выставочный комплекс «Ленэкспо»), «Ижора», «Царскосельская», «Кронштадтская» и «Полуостров». Все они были образованы в конце 1990-х – начале 2000-х годов. При этом каждая из этих зон имеет свой статус, что сказывается на их налогообложении. Так, СЭЗ «Гавань» относится к разряду торгово-выставочных зон, что обеспечивает невысокую ставку налога с оптово-розничной торговли, осуществляемой в рамках проводящихся здесь выставок и ярмарок.

СЭЗ «Царскосельская» – это туристско-рекреационная зона. Она освобождена от уплаты всех налогов, сборов и платежей, подлежащих зачислению в городской бюджет на период реализации и расчетного срока окупаемости проекта.

Зона экономического развития «Кронштадтская» является зоной со смешанной сферой деятельности и ориентирована на развитие экономики этого города в целом. Она создавалась с целью привлечения инвестиций в реконструкцию и развитие портовой, таможенной, транспортной и производственной инфраструктуры и туризма. До 2010 года здесь действуют сниженные ставки налогов



на прибыль и имущество предприятий. Также снижена ставка земельного налога.

«Ижора» – это тип производственной зоны. Расположенные на ее территории предприятия освобождены от уплаты налога на прибыль и налога с владельцев автотранспортных средств (это касается соответствующих отчислений только в городской бюджет) до 2010 года.

И, наконец, зона экономического развития «Полуостров» имеет 50-процентную «скидку» по ставкам уплаты налога на прибыль и земельного налога. Правда, льготный период для этой зоны уже заканчивается, и с 2006 года все расположенные на ее территории предприятия будут платить «по полной».

Как видим, каждая из этих зон имеет свою специфику как по профилю, так и по характеру налогообложения. И это не случайно. Соответствующие городские законы предусматривают установку льгот по налогообложению отдельно по каждой зоне. Кстати, несколько лет назад это привело к громкому скандалу, чуть было не поставившему «крест» на существовании свободных экономических зон в Петербурге.

В начале 2002 года Управление Генеральной прокуратуры РФ по Северо-Западному федеральному округу подало иск в суд. Его суть – отмена всех местных законов, касающихся образования и функционирования свободных экономических зон. Руководство прокуратуры посчитало, что индивидуальная установка налоговых льгот для каждой отдельно взятой СЭЗ противоречит как Налоговому, так и Гражданскому кодексам, которые предусматривают равное налогообложение и одинаковые условия ведения бизнеса для всех хозяйствующих субъектов. Чиновники городского правительства, в свою очередь, выступили с заявлениями, что федеральное законодательство позволяет давать различные льготы в случае, если при этом городской бюджет не несет никаких финансовых потерь. А их, мол, как раз и нет в случае с СЭЗ. Ведь они способствуют привлечению в экономику города дополнительных инвестиций, что только способствует росту доходной части бюджета. В конце концов, сложившуюся ситуацию удалось «разрулить», и прокуратура больше не настаивала на своем. Теперь же, с учетом правительственных инициатив, петербургским СЭЗ и вовсе ничего не угрожает. Ведь идея создания особых экономических зон пользуется поддержкой на самом «верху».

### СЕВЕРНЫЙ ГОНКОНГ

«Отмашку» скорейшему принятию нового законопроекта дал Президент России Владимир Путин. Осенью прошлого года, в ходе посещения новосибирского Академгородка он обсудил с руководством Новосибирской области перспективы организации здесь технопарка. Пре-

зидента вдохновили перспективы привлечения дополнительных иностранных инвестиций, и он поручил правительству поскорее закончить обсуждение соответствующего законопроекта (который был разработан ведомством Грефа еще в 2002 году) и представить его в Думу.

Активно поддерживает идею создания ОЭЗ и губернатор Петербурга Валентина Матвиенко. В декабре прошлого года она заявила, что наш город вполне мог бы стать свободной экономической зоной, своего рода российским аналогом Гонконга. «Государство рано или поздно придет к такому решению», – считает Валентина Матвиенко. Губернатор уверена, что Петербург имеет все шансы стать лидером по привлечению иностранных инвестиций, так как располагает необходимым научным и производственным потенциалом. Также она считает, что политика нового городского правительства «за счет изменений правил игры и более эффективного управления собственностью» заметно улучшила инвестиционный климат в Петербурге.

Кстати, Петербург имеет неплохие перспективы и для формирования ОЭЗ в форме технопарков. Для этого есть необходимая интеллектуальная база в виде инновационно-технологических центров, функционирующих при городских вузах. Сегодня их насчитывается 24. При них работает 100 небольших фирм с персоналом в 2,5 тыс. человек. Наиболее известны центры, созданные при Петербургском государственном университете, Политехническом и Электротехническом университетах и Университете информационных технологий, механики и оптики.

На «гонконгские» же настроения губернатора, очевидно, повлиял ее опыт знакомства с организацией свободных экономических зон в Китае, который она посещала с кратким официальным визитом. В самом деле, успехи КНР в области создания свободных экономических зон весьма впечатляют. С начала 1980-х годов там создано полтора десятка СЭЗ в приморских городах. Сегодня все они процветают. Так, если первоначально на каждый гектар таких зон приходилось порядка \$15 млн инвестиций, то сегодня счет идет на десятки миллиардов. Темпы развития территорий СЭЗ просто ошеломляют. Так, рыбацкий поселок Шэньчжунь, ставший центром одноименной СЭЗ и насчитывавший 20 тыс. человек населения, за 25 лет превратился в пятимиллионный (!) мегаполис. Возможно ли такое в России? На этот счет оценки правительственных чиновников и специалистов пока весьма сильно разнятся.

### А НАМ ОНО НАДО?

Правительство настаивает на том, что создание ОЭЗ – хорошая идея, поскольку позволит существенно пополнить государственный бюджет.

Так, по словам замминистра МЭРТ Андрея Шаронова, только одна «зона» способна приносить до 1 млрд рублей в бюджет ежегодно. При этом надо учитывать и «попутный» эффект в виде повышения инвестиционной привлекательности как отдельных регионов, так и России в целом.

Но председатель думского Комитета по промышленности, строительству и наукоёмким технологиям Мартин Шакум не разделяет его оптимизма. Он считает, что законопроект крайне «сырой» и требует существенной доработки. Так, он сильно сомневается, что сегодня реально найти земельный участок с полностью подключенной инфраструктурой, «не находящийся в пользовании или владении гражданских или юридических лиц». А в законопроекте содержится именно такая оговорка. Г-н Шакум считает, что для соблюдения этого условия местным властям придется проводить процедуру выкупа пригодных участков у их владельцев, что ляжет тяжким бременем на региональные бюджеты, сделав организацию ОЭЗ весьма непривлекательным делом для самих местных властей.

Многие депутаты также считают, что провозглашенный правительственными чиновниками тезис о том, что создание ОЭЗ приведет к «выравниванию регионов», обеспечив им равно достойный уровень благосостояния, является чистой воды популизмом. Ведь «зоны» могут быть созданы только в наиболее экономически развитых российских областях. А значит неравенство в сфере «межрегионального» благосостояния только возрастет.

Также, в законопроекте недостаточно проработаны вопросы «взаимодействия» с налоговым законодательством. Поскольку моменты, касающиеся льготного режима ОЭЗ, не прописаны в Налоговом кодексе, это может привести к претензиям со стороны налоговых служб.

Многие вообще сомневаются в правильности выбранного правительством курса на развитие ОЭЗ именно в экономически развитых регионах. «Я считаю, что такие зоны надо создавать именно в депрессивных районах для их оживления. Если такая зона создается на Курилах, то это имеет смысл, а в том же Петербурге – вряд ли», – говорит президент Палаты налоговых консультантов Дмитрий Черник.

Так что единства во мнениях о том, насколько эффективными окажутся «особые экономические зоны» нет ни в Думе, ни среди специалистов. И главная причина здесь, вероятно, в том, что никто до конца толком не представляет, что это такое и зачем вообще нужно. Ведь несмотря на то, что с начала 1990-х годов в целом ряде регионов России создавались образования с подобной аббревиатурой, ничего подобного «китайскому чуду» так и не произошло.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: предпроектные предложения по размещению временной открытой охраняемой автостоянки по адресу: СПб, Приморский район, квартал 49 района озера Долгое (в «красных» линиях Яхтенной ул., вдоль гаражей боксового типа).

Срок реализации проекта: 2005 год.

Заказчик: ЧП Михайлова Н.Н.

Адрес: СПб, Торжковская ул., д.12, кв.22, тел. 306-58-19.  
Проектная организация: ЧП Федоренко В.Г.  
Адрес: СПб, пр. Сизова, д.30, корп. 2, тел. 306-58-19.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина д. 83, 2-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 1 июля 2005 по 20 июля 2005 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: СПб, ул. Савушкина, д. 83, каб.116, а также по тел.: 431-19-16, 306-58-19 до 9 августа 2005 года.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина д. 83, 2-й этаж, 28 июля 2005 года в 16.00.

Телефон для справок в администрации Приморского района: 431-19-16.

# День Строителя – 2005



Президиум Союза строительных объединений и организаций принял решение о выборе в качестве генерального информационного спонсора Дня Строителя – 2005 газету «Строительный Еженедельник».

В официальном письме, поступившем в адрес редакции, отмечается, что данное решение принято с учетом заслуг газеты и ее «авторитета среди строителей».

Союз строительных объединений и организаций благодарит газету за информационное освещение Дня Строителя в 2003-2004 годах.

На праздничные мероприятия в рамках проведения Дня Строителя приглашены губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, представители городской администрации, руководители крупных строительных компаний.

В качестве генерального информационного спонсора газета «Строительный Еженедельник» имеет преимущественное право размещения информационных материалов на данных мероприятиях.

Администрация Колпинского района сообщает следующее: ОАО «Российские железные дороги» планирует строительство поста электрической централизации (ЭЦ) стрелок и сигналов для размещения современного оборудования сигнализации и связи.

Земельный участок: Санкт-Петербург, ст. Колпино Октябрьской железной дороги.

Заказчик: Служба капитального строительства Октябрьской железной дороги – филиала ОАО «Российские железные дороги».

Адрес: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 70, тел. 168-54-72.

Проектировщик: ГУП «ГИПРОТРАНССИГНАЛСВЯЗЬ».

Адрес: Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 49, тел.: 168-34-44.

Срок реализации проекта: II квартал 2006 года.

С 20 июня 2005 года открывается градостроительная экспозиция в малом зале заседаний администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: г. Колпино, ул. Урицкого, д. 1/4, 2 этаж (вход со стороны отдела социальной защиты населения), которая будет действовать до момента проведения слушаний.

На градостроительной экспозиции будут представлены предпроектные проработки.

Общественные слушания по данному проекту пройдут 11 июля 2005 года в 17.00 в зале заседаний администрации Колпинского района.

Не позднее 31 июля 2005 года можно подавать запросы и предложения по данному проекту в общественную приемную (комната 21) администрации Колпинского района Санкт-Петербурга.

Администрация Приморского района информирует о том, что публичное слушание проекта градостроительного решения: «Временный регламент застройки квартала. Проект межевания квартала. Предпроектные предложения по строительству полиграфического производственно-складского комплекса» по адресу: СПб, Приморский район, квартал 8 н/з «Конная Лахта» (северо-восточнее пересечения д.38 по 3-й Конной Лахте) состоится 7 июля 2005 года в 16.00.

Срок реализации проекта: 2005 год.

Заказчик: ООО «Взлет».

Адрес: СПб, Торжковская ул., д.1, корп. 2, тел. 380-00-08.  
Проектная организация: ООО «Арби».  
Адрес: СПб, Ленинский пр., д. 161/2, тел. 380-00-08.

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

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: СПб, ул. Савушкина, д. 83, каб.116, а также по тел.: 431-19-16, 380-00-08 до 19 июля 2005 года.

Телефон для справок в администрации Приморского района: 431-19-16.

**Санкт-Петербургский**  
**Строительный** **НА РАДИО**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**АВТОРАДИО**  
**FM 88.4**

**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

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

**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

## ГАЗЕТА НУЖНА ВСЕМ! ПОЗВОНИТЕ И ПОДПИШИТЕСЬ!

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

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 <u>5</u> г.												
200 <u>6</u> г.												

Кол-во экз. \_\_\_\_\_

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!  
Контактный телефон **380-09-74**

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

Информационная поддержка

# Что нам стоит



**В** начале июня руководители и ведущие специалисты «ЛенСпецСМУ» приняли участие в выездном совещании, главной темой которого стал поиск резервов для повышения эффективности инвестиционно-строительных проектов и снижения производственных затрат. Совещание провели Вячеслав Заренков, президент холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», и Дмитрий Заренков, генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ».

Ранним утром руководители проектов, директора дочерних фирм и подразделений, ведущие архитекторы и проектировщики не спешили в свои кабинеты, а занимали места в комфортабельном экскурсионном автобусе. Маршрут заранее никто не знал, шанса специально «подготовить» объекты и навести лоск не было.

«Уважаемые туристы, – обратился к собравшимся Вячеслав Заренков, – в официальный перечень достопримечательностей Санкт-Петербурга наши дома пока не включены. Но если мы к этому стремимся, мы обязаны самым

тщательным образом контролировать все стадии инвестиционно-строительного процесса. Поэтому сегодня наше главное внимание обращено не на построенные объекты, а на те, которые еще в работе; мы должны выявить и проанализировать ошибки, если они допущены, оценить эффективность примененных технологий, конструктивных решений и материалов и сформулировать новые предложения, которые пока только вызревают».

«ЛенСпецСМУ» строит дома и жилые комплексы во всех районах города: от Юго-Запада до Гражданки. Чтобы осмотреть все строительные площадки, не хватит не то что рабочего восьмичасового дня, но и светового, даже в разгар белых ночей. Поэтому ограничили северной и северо-западной частью города и Васильевским островом.

Первой остановкой на маршруте стала «Золотая Гавань». В данный момент квартал СПЧ-63 – одна из крупнейших стройплощадок холдинга. На участке площадью 7,5 га запланировано семь очередей, шесть уже в работе. Этот объект дает уникальную возможность оценить все этапы возведения дома: от нулевого цикла до отделочных работ.

В половине корпусов применяется каркасная система, когда вокруг вертикальных несущих колонн владелец квартиры может сформировать жилое пространство по своему вкусу. В других корпусах предусмотрено традиционное покомнатное деление монолитными стенами. Сравнительные достоинства и недостатки обеих систем стали предметом оживленного обсуждения проектировщиков, конструкторов и строителей. В итоге все согласилось с тем, что преимущество той или иной системы выявляется в зависимости от типа квартир: в секциях, где спроектированы компактные одно- и двухкомнатные квартиры, монолитные стены оправдывают себя; в больших видовых квартирах предпочтительнее каркасная система.

Не меньший интерес вызвал вопрос о материалах, которые могут быть использованы для внутриквартирных перегородок. Главными параметрами выбора являются, наряду с ценой, их тепло- и звукоизоляционные свойства. Однако для специалистов, прокладывающих коммуникации, важнее то, насколько легко такую стену проштробить. А будущим жильцам важно и то, и другое, и третье.

Как безусловно удачное решение оценили недавно осволенную технологию устройства пирлитовых полов. Индустриальный метод заливки стяжки значительно сокращает затраты труда и времени, а качество полов отвечает самым высоким требованиям и не вызывает никаких вопросов у СЭС.

Покидая «Золотую Гавань», участники совещания обсуждали, как будет выглядеть фасад жилого комплекса в недалеком будущем. Для отделки вентилируемых фасадов предполагается использовать плитку золотисто-охристого цвета, и контракт на закупку фасадной плитки заключен непосредственно с производителем. Экономия в пересчете на квадратный метр сравнительно с комплексом «Новая Гражданка», где тоже использована плитка, составит около \$7. Это обстоятельство стало предметом серьезного разговора о том, как правильно выбирать поставщиков. Управляющий инвестиционно-строительным проектом обязан досконально изучить весь спектр предложений на рынке, не замыкаясь в узком круге наработанных контактов. Практика показывает, что производители, как бы далеко они не находились, готовы учитывать пожелания крупной строительной компании. Более того, оценив значительные объемы заказов, они идут на существенное снижение цен и предоставляют льготные условия. Это справедливо по отношению к самым разным группам товаров: отделочным материалам, сантехническому и инженерному оборудованию.

Наглядной иллюстрацией к разговору, состоявшемуся в автобусе, стал комплекс зданий на пересечении Гражданского проспекта и про-



спекта Науки, который «ЛенСпецСМУ» строит в течение нескольких лет. Рядом с 16-этажным кирпичным домом, сданным еще в 1999 году, устремилась ввысь «Новая Гражданка» – динамичное здание с верхней точкой в 23 этажа. Советавшиеся отметили удачный цвет фасада, окрестив его «космически голубым». Но на этом разговор о достоинствах закончился, а проблем было выявлено достаточно, и не только очевидное для всех запаздывание с благоустройством территории. На экономический итог сильно повлияло то, что сроки строительства не были выдержаны, работы на объекте продолжались больше трех лет. Руководители «ЛенСпецСМУ» особо подчеркнули, что новый комплекс «Гражданка-Сити» на проспекте Науки (7 июня состоялась заливка бетона на первой очереди) должен быть сдан строго по графику через 2,5 года. Площадь обоих комплексов примерно одинакова, порядка 46 тыс. кв. метров, и экономия времени дает существенный выигрыш в экономике.

«Гражданка-Сити» – непростой объект. При подготовке участка строители вынуждены были выносить теплотрассу большого диаметра, переключать водопроводные сети. И хотя сейчас работам ничто не мешает, психологически давят на строителей находящиеся вплотную к участку опоры линии электропередач. В недалеком прошлом здесь располагалась экспериментальная площадка Политехнического института. Теперь испытания не проводятся, есть решение о демонтаже металлических опор, но из-за какой-то нестыковки (фермы считаются федеральным имуществом) масса металла, которая могла бы быть утилизирована, продолжает мешать строителям.



# ДОМ ПОСТРОИТЬ

Буквально с недели на неделю начнутся работы на пересечении проспекта Просвещения и улицы Руставели. Комплекс «Новое Созвездие» будет возведен на участке площадью 4 га. Будущие покупатели еще до начала продаж проявляют высокий интерес к этому объекту, вероятно, благодаря его близости к метро «Гражданский проспект» и популярным местам отдыха на Токсовском шоссе. Специалисты, ознакомившиеся с проектом, отметили, как точно найдено архитектурное решение и как удачно комплекс «посажен на пятно». Но то, что в комплексе нет ни одной повторяющейся секции, ставит очень сложные задачи на стадии рабочего проектирования. Это наблюдение послужило поводом к серьезному разговору о технологии производства и выдаче проектно-сметной документации, которая, по мнению руководства холдинга, должна быть значительно усовершенствована.

Непродолжительная остановка на улице Брянцева, где ведутся работы нулевого цикла, внесла приятную «ноту» в напряженный рабочий график. Вот удачный пример, как правильная, серьезная организация стройплощадки и бытового городка облегчает жизнь строителей. Затраты на обустройство площадки полностью оправданы и приведут в дальнейшем к существенной экономии.

«Ланской квартал» – мощная архитектурная доминанта, и проехать мимо было просто невозможно. У этого комплекса непростая

судьба: проблемы на стадии проектирования вынудили заказчика полностью сменить коллектив проектировщиков – беспрецедентное решение! Но в итоге оно себя оправдало. В процессе проектирования и строительства специалистам холдинга приходилось решать нетривиальные задачи, выступать в роли первопроходцев. Можно понять радость участников строительства, когда они своими глазами видят, как успешно воплощены решения, которые когда-то казались спорными.

Даже усилившийся дождь не погасил интереса участников совещания к организации строительных работ в квартале «У Ростральных колонн», где новое строительство идет параллельно с реставрацией бывших елисеевских складов, находящихся под охраной КТИОПа. Руководители и сотрудники ЗАО «МФТЦ» во главе с директором, Петром Майоровым, заслужили исключительно высокую оценку со стороны руководства холдинга и всех участников совещания. На тесном участке с единственным въездом царит порядок и чистота. Во всем – от установки кранов до прокладки коммуникаций – чувствуется профессионализм самой чистой пробы. Когда Петра Григорьевича спросили, каким образом достигается столь высокий уровень производственной культуры, он скромно ограничился замечанием о «чувстве хозяина», которое должно быть присуще каждому начальнику участка.

Подводя итоги, участники совещания пришли к следующему выводу. Для эффективной реализации инвестиционно-строительного проекта крайне важно не упускать из виду ни один из его этапов. Более того, основные параметры экономики проекта формируются уже на стадии выбора «пятна» и проектирования. По оценке Вячеслава Заренкова, еще до начала строительства закладывается 70 процентов итогового результата: прибыли или потерь. Но это не значит, что в дальнейшем при строительстве достаточно использовать только мускульную силу – при строительстве, в первую очередь, нужна голова. На сегодня успешными компаниями могут быть только те, кто постоянно контролирует каждую статью себестоимости, имеет отлаженную систему тендеров, внедряет прогрессивные конструктивные и технологические решения.

ИВАН ЕМЕЛЬЯНОВ

ФОТО:  
ИГОРЬ  
БАКУСТИН



ЖСК

# Рынок недвижимости: пациент скорее жив?...

«Я считаю, что жилищно-строительные кооперативы в ближайшие годы ожидает взлет. Они заменят собой систему долевого строительства», – заявил президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области (АРСП) Павел Штепан, выступая на пресс-конференции, посвященной итогам VIII Национального конгресса по недвижимости, состоявшегося в Москве.

Президент АРСР считает, что такая «замена» будет только способствовать росту объемов жилищного строительства. Нынешние же его темпы он считает недостаточными, так как «объемы ввода нового жилья адекватны объема «выбывающего», то есть ветхого и аварийного».

Что же касается сегодняшней ситуации на рынке недвижимости Петербурга, то большинство экспертов склоняются к мнению, что критическая точка его «депрессии» пройдена где-то в ноябре-декабре прошлого года, и теперь следует ожидать постепенного «выздоровления». Впрочем, это не значит, что для строителей и риэлторов вернутся «золотые времена», когда спрос значительно опережал предложение, что позволяло регулярно повышать «ценник». Напротив, в ближайшие месяцы никаких существенных изменений здесь не произойдет. По прогнозам, на вторичном рынке будет продолжаться плавное снижение цен (примерно на 0,5 процента в месяц). На первичном же рынке



понижения не ожидается. Согласно наиболее оптимистическим прогнозам к концу этого года цены как на «первичке», так и на «вторичке» могут даже возрасти на 7–12 процентов.

Павел Штепан считает, что причиной кризиса на рынке стали не столько объективные экономические предпосылки, сколько политические решения руководства страны. Предновогодние громкие заявления чиновников по поводу разработки пакета «жилищных» законов, которые, мол, позволят сделать жилье доступным для большинства людей, породили у последних «неоправданные», по мнению Штепана, ожидания. Покупатели «затаились», а продавцы стали терпеть убытки. Таким образом, кризис рынка недвижимости в определенном смысле был спровоцирован искусственно (хотя и незаметно).

**Фото:** Александр Романенко, президент-элект РГР, считает, что «риэлторский брэнд» надо продвигать

Вице-президент АРСР Александр Романенко, избранный участниками конгресса президентом-электом Российской Гильдии Риэлторов (РГР) считает, что в создавшихся условиях все зависит от действий профессиональных участников рынка. Он считает, что РГР и ее региональные члены должны более активно заниматься маркетингом, продвигая «риэлторский брэнд». «Широкие массы наших граждан до сих пор не имеют четкого представления о том, а

кто такой, собственно риэлтор», – сетует Романенко. Он считает, что средства массовой информации также не способствуют формированию объективного представления об этом роде деятельности, делая акцент на различного рода мошенниках и аферистах, осуществлявших сделки с недвижимостью. «Наглядный пример – телесериал «Риэлтор». Там дан такой образ риэлторов, что люди теперь будут думать, что все они бандиты, которые будут их грабить и убивать», – возмущается президент-элект.

Романенко также считает, что профессионалы рынка недвижимости должны более активно и сплоченно лоббировать свои интересы. В противном случае работу на рынке будут осложнять разные новые законы вроде «жилищных». «Мы должны работать с законодателями еще на уровне разработки подобных законопроектов», – говорит Романенко.

Он считает, что профессионалам петербургского рынка недвижимости может принадлежать здесь одна из ведущих ролей. Ведь наш город был одним из «пионеров» формирования цивилизованной системы взаимоотношений на этом рынке. И не случайно в число номинантов конгресса вошло шесть петербургских агентств, три из которых заняли первое место в своих номинациях.

Александр Романенко также считает, что следующий Национальный конгресс по недвижимости может быть проведен в Петербурге в 2006 году.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ПРОГРАММА

## Блеск и нищета петербургских фасадов

Через два года фасады 362-х петербургских зданий престанут перед горожанами и гостями города в обновленном виде. Такой результат предполагает губернаторская программа «Фасады Санкт-Петербурга», рассчитанная на 2005–2007 годы. Финансирование программы осуществляется городским бюджетом и фондом, созданным при участии Тюменской нефтяной компании.

Документ, разработанный при участии КГИОП, только в текущем году предполагает отреставрировать более 120 фасадов, в следующем – более 200. Главным образом это здания, расположенные в историческом центре Петербурга – дворцы, храмы, музейные комплексы. В числе всемирно известных – каре Смольного монастыря, церковная школа «Петершуле» на Невском, дом 22–24, дворец Кушелева-Безбородко на Гагаринской улице, дом 3 и другие. Необходимость разработки программы вызвана катастрофическим состоянием ряда памятников архитектуры: напряженная транспортная ситуация и неблагоприятный климат Северной столицы наносят фасадам серьезный ущерб. Иные лицевые стены, выполненные из экзотических материалов и являющиеся подлинными произведениями искусства, страдают от последствий атмосферных явлений, автомобильных выхлопов, вибрации.

Так, дефекты облицовки и архитектурного декора фасада дворца Кушелева-Безбородко составили почти 90 процентов. Вот цитата из заключения экспертов. «Обнаружены сажистые загрязнения камня, потеря полировки мрамора, выцветы, высолы, сквозные трещины, крупные утраты камня, биологическое поражение камня (мхи, лишайники и пр.), утраты элементов декора из-за деструкции камня». Между тем в отделке здания, построенного в не особенно типичном для Петербурга стиле ренессанс, применялись розовый тивдийский и рускеальский серый мрамор, статуарный белый мрамор. Декор

фасада составили львиные маски и гермы-атланты на пилонах, мраморные капители и тяги.

Что не пришло в негодность, то просто исчезло: утрачена, например, одна из балюстрад террас на уровне третьего этажа. Плачевное состояние графского дворца неудивительно: во времена социализма оно разделило судьбу многих памятников, отданных на откуп учреждениям. Здесь, в частности, находился институт охраны труда, в компетенцию которого охрана зданий не входила. Теперь реставрация дворца, который ныне занимает Европейский университет в Санкт-Петербурге, обойдется в 20 млн рублей.

С изрядными проблемами столкнулись и специалисты ООО «РСФ «Водолей Плюс», работающие в особняке Кочубея. В этом здании на Фонтанке, дом 16, в наши дни расположился городской суд. В контрактные обязательства входила реставрация кабинета и приемной председателя суда. По ходу дела обнаружилась необходимость ремонта перекрытий над реставрируемыми помещениями. Выяснилось также, что отделка домового церкви находится в аварийном состоянии, в том числе уникальная живопись. Эти обстоятельства потребовали увеличения объема работ. При этом интересно, что некоторые искусствоведы в последнее время сомневаются в существовании здесь церкви, полагая, что спорное помещение служило просто столовой.

Продолжается реставрация и служебных построек Смольного собора. Здесь будут восстановлены лицевые фасады юго-восточной церкви с прилегающими галереями, а также две северо-западные часовни и ограда между ними. В целом обновление каре Смольного собора обойдется в сумму, близкую к 200 млн рублей. Проект реставрации школы Петершуле включает восстановление исторического облика интерьеров и фасадов. Это усиление балок перекрытия над актовым залом, воссоздание плафона потолка, ремонт балкона и штукатурки стен, замена паркета, реставрация изразцовых печей и бронзовых золоченых бра и многое другое. Возврат к прошлому оценивается в 6 млн 495,3 тыс. рублей.



Реставрация фасадов – не единственная мера, призванная продлить их жизнь: гарантийный срок службы окраски составляет всего лишь пять лет. Стенам архитектурных памятников необходим систематический уход. Одно из эффективных средств – мытье фасадов. В КГИОП для этого разработана специальная технология, уже доказавшая свою эффективность. Сегодня методику можно увидеть в действии. В настоящее время верхолазы моют фасады домов

на Вознесенском проспекте, здание Адмиралтейства и другие. Валентина Матвиенко, проведя на днях ход выполнения программы, в общем, осталась довольна результатами. Вместе с этим от губернаторского глаза не укрылись немалые недочеты Валентина Матвиенко поручила собственникам зданий и арендаторам.

3 О Я Ш П А Н Ъ К О

Через два года фасады 362-х петербургских зданий будут обновлены

ФОРУМ

# Китайские инвестиции: крупных проектов нет

## Итоги II Российско-китайского инвестиционного форума переоценивать не стоит

**П**олтора миллиарда долларов вложат финансово-промышленные группы Китая в реализацию инвестиционных проектов в России. Соответствующие соглашения были заключены в ходе II Российско-китайского инвестиционного форума, проходившего в Петербурге. Львиная доля этих инвестиций придется на Северную Пальмиру.

Это, прежде всего, известный проект «Балтийская жемчужина». В ходе него на Юго-Западе Петербурга будет построен целый новый микрорайон площадью более 180 га и с населением в 35 тыс. человек. Также здесь будет построена сеть современных отелей, развлекательных и бизнес-центров. Общий объем инвестиций Шанхайской инвестиционно-промышленной компании в этот проект составит \$1,25 млрд. Впрочем, подписание этого соглашения носило чисто протокольный характер, так как все договоренности были достигнуты задолго до проведения форума.

Новостью же стало соглашение о сотрудничестве, заключенное между Правительством Петербурга и китайской компанией Huawei Technologies. Оно предусматривает инвестирование этой компанией своего телекоммуникационного оборудования (на сумму в \$3 млн) в развитие телекоммуникационной инфраструктуры Петербурга. За счет этого, в частности, предполагается создать единую телекоммуникационную сеть для органов местной власти. Huawei Technologies является одним из лидеров в сфере производства такого рода систем в Китае.

Также не исключено, что в будущем инвестиционное сотрудничество между Петербургом и Китаем будет расширено. Так, по словам вице-премьера Госсовета КНР Цзэна Пэйяня, его страну могут заинтересовать вложения в такие «местные» сферы, как строительство портов, скоростных автодорог, а также развитие наукоемких производств.

Что касается остальных инвестиционных



проектов, соглашения о реализации которых были достигнуты в ходе форума, то среди них следует отметить строительство завода по производству внедорожников в Алтайском крае и совместного предприятия по выпуску полиуретановых материалов. Другие соглашения носят чисто «сырьевой» характер и предполагают инвестиции в лесозаготовку и сельскохозяйственное производство.

Представители официального руководства обеих стран, выступая на форуме, подчеркивали динамичное развитие взаимоотношений между Россией и Китаем.

Так, министр экономического развития и торговли Герман Греф сообщил о неуклонном росте товарооборота между нашими странами.

В прошлом году он вырос более чем на 30 процентов, достигнув \$21,3 млрд. А объем китайских инвестиций на 80 процентов превысил показатель 2003 года. Вообще же, по прогнозам китайских экспертов, общий объем инвестиций КНР в российскую экономику к 2020 году составит \$12 млрд. Впрочем, не исключено, что этот инвестиционный порог будет достигнут гораздо раньше «запланированного» срока. Ведь после подписания восьми соглашений на форуме общая сумма китайских инвестиций в экономику России достигла уже \$7 млрд.

В подтверждение своего оптимизма по поводу роста инвестиционной активности китайского бизнеса в России, официальные представители нашей власти неоднократно проводили

параллель между итогами I Российско-китайского инвестиционного форума, состоявшегося в прошлом году в Хабаровске, и форума «Петербургского». Мол, в Хабаровске было подписано соглашений на \$700 млн, а теперь на сумму вдвое большую. Но обольщаться этой статистикой все же не следует. Ведь основная часть инвестиций, соглашения о которых достигнуты в Петербурге, приходится на проект «Балтийская жемчужина» (\$1,25 млрд). Оставшаяся их часть составляет всего \$250 млн. К тому же не стоит рассчитывать на то, что китайские бизнесмены примутся «клонировать» крупные проекты типа «Балтийской жемчужины» по всей России. Он нужен им, прежде всего, для «саморекламы», чтобы показать западным странам свои возможности. И не случайно с этой целью они выбрали именно Петербург, являющийся «окном в Европу».

В целом, китайцы продолжают весьма осторожно относиться к перспективам вложений в реализацию крупных проектов в России. И это вполне понятно. Герман Греф прямо признал, что «крупных китайских инвестиций в экономику страны пока нет». Он считает, что причина заключается в массе бюрократических барьеров, коррупции, отсутствии отлаженной системы страхования рисков и «недостаточной информированности китайского бизнеса об инвестиционных возможностях в нашей стране». При этом г-н Греф только обозначил круг проблем, но не привел никаких «рецептов» по их решению, ограничившись словами о том, что «надо больше проводить двусторонних выставок и ярмарок».

Так что переоценивать значение II Российско-китайского инвестиционного форума не следует. Он стал лишь очередной промежуточной вехой в отношениях между нашими странами. И как они будут развиваться дальше, зависит исключительно от тех мер, какие будут приниматься нашими властями для улучшения инвестиционного климата в стране. А «выставки и ярмарки» здесь мало помогут.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ЖИЛЬЕ

**З**акондательное собрание приняло закон «О внесении изменений и дополнений в закон «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье». Документ был подготовлен в целях повышения эффективности реализации одноименной целевой программы Санкт-Петербурга.

Несмотря на успешное завершение первого этапа Программы, при существующих объемах ее финансирования не возможно осуществить главную цель – обеспечить к 2010 году жильем 1500 молодых семей – участников Программы.

Основная цель Программы – создание финансово-правового механизма, обеспечивающего строительство жилья для молодежи с ми-

## Доступно для молодежи

нимальным привлечением средств бюджета Санкт-Петербурга. Реализация данной задачи возможна посредством формирования финансовых потоков, с участием на стартовом этапе бюджетных средств, достаточных для самостоятельного финансирования строительства и, как следствие, выведение ее в дальнейшем на режим самофинансирования.

Программа стартовала в 2003 году и сразу же оказалась в режиме недофинансирования, не позволяющем реализовывать заложенный в ней финансовый механизм. Оказалось, что при разработке программы в 2001 году закладыва-

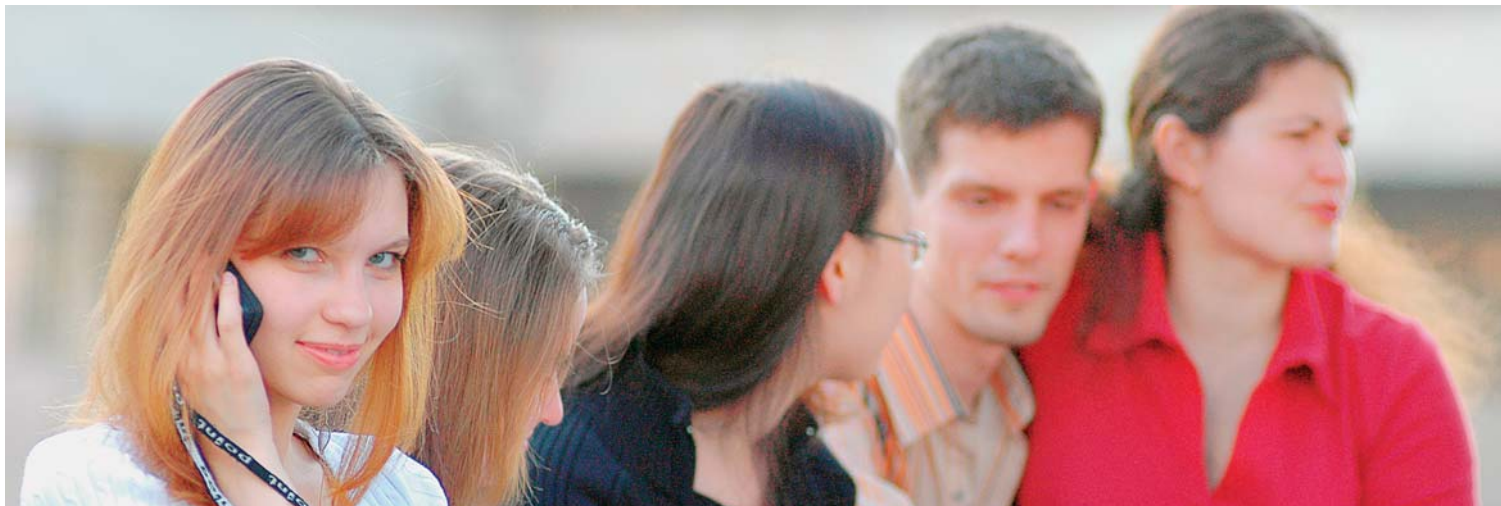
лась стоимость 1 кв. метра жилья в размере 7250 рублей (\$210), которая к 2003 году выросла почти в три раза. Кроме того, темпы роста инфляции в разработке также не были учтены.

Механизм финансирования Программы, во многом, опирается на привлеченные и возвратные средства граждан, размер которых соответственно сократился. В результате формирование финансовых потоков и выполнение поставленных Программой задач становится невозможным. Как следствие, в 2004 году средств, аккумулированных в Программе, не хватило для начала самостоятельного строительства.

При таком раскладе, если сохранять объемы финансирования в прежнем виде, рассчитанный период выхода Программы на самофинансирование существенно увеличивается, и она либо будет оставаться затратной для бюджета еще в течение очень продолжительного времени, либо неизбежно будет стагнировать и не сможет выполнить стоящие перед ней задачи (обеспечить жильем в течение 10 лет не менее 1500 семей). Как показывают скорректированные расчеты, при существующих темпах развития к 2013 году получить квартиры смогут не более 400 семей. При этом в рамках Программы, за счет привлеченных и возвратных средств будет приобретаться не более 30 квартир в год. Данное развитие Программы никак нельзя назвать удовлетворительным, особенно учитывая, что уже на сегодняшний день более 2 тыс. семей выразили желание принять в ней участие. Согласно принятому документу общий объем субвенций на финансирование программы к 2008 году составит 625 млрд 578 млн 402 тыс. рублей.

Как считает председатель Законодательного собрания Вадим Тюльпанов, «создание эффективной программы, позволяющей молодым семьям приобретать жилье по доступным ценам – задача для нашего стареющего города стратегическая. Поэтому депутаты стремятся как можно скорее заставить хороший и нужный закон заработать. Изменения, которые предлагает губернатор и которые депутаты поддержали, должны превратить благие намерения городской администрации в реальные квадратные метры в квартирах молодых петербуржцев».

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ



Китайские инвесторы осторожно относятся к вложениям в российские проекты

## ХОЗЯЙСТВО

# Рынок и ЖКХ – понятия несовместимые?

**П**етербуржцы уже с десяток лет живут в условиях реформирования жилищно-коммунального хозяйства. И вот, наконец, в это состояние впаля страна. Самое интересное, что некоторые наши федеральные руководители не понимают даже значения аббревиатуры ЖКХ.

В этом признался начальник отдела Департамента территориального развития Минэкономразвития России Александр Широков. Выступая на круглом столе «Реформа ЖКХ, как сфера взаимодействия местного самоуправления и бизнеса», проходившего в рамках IX Петербургского международного экономического форума, он заявил: «Понятие ЖКХ – для меня сложно и непонятно. Жилищное хозяйство – это недвижимость, и я знаю, как ею управлять. Коммунальное хозяйство – это услуги, и это совсем другая отрасль. Реформа жилищного хозяйства находится в стадии завершения. Здесь главная проблема – в отсутствии собственника многоквартирных домов. Как только дома приобретут своих хозяев, все наладится. С услугами сложнее. На протяжении многих лет их монополично предоставляли ЖЭКи, ЖЭСы и прочие подобные структуры, которые уже давно следует демонаполитизировать. Ситуация здесь изменится только, когда придут частники». Федеральный чиновник

рассказал о том, что принята программа «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса», в основе которой – переход на экономически обоснованные тарифы. «Вот только, что такое «экономически обоснованные тарифы» никто не знает», – отметил г-н Широков. По его словам, в одном не самом маленьком городе на ЖКХ в год по квартплате собирали 20 млн рублей, но когда посмотрели, на что же расходуется такая огромная сумма, выяснили, что 75 процентов ее идет на оплату труда работников отрасли, и только 900 тыс. из 20 млн шло на ее развитие. При таких аппетитах, полагает сотрудник федерального министерства, никаких средств не хватит на достойное обслуживание жилищного фонда.

**Фото:** Александр Широков, представитель Минэкономразвития РФ: «Понятие ЖКХ – для меня сложно и непонятно»

По данным экспертов, ситуация в жилищно-коммунальном секторе характеризуется целым рядом серьезных проблем, которые приводят к нарастанию кризисных тенденций, росту социального напряжения и угрозе для нормального жизнеобеспечения населения. Износ инженерного оборудования в отрасли достиг 73 процентов, инженерных сетей – 65 процентов. Потери тепла, при эксплуатации энергетического обо-



рудования и систем теплоснабжения достигают 60 процентов при нормативе 16 процентов. Количество аварий за последние 10 лет выросло в пять раз. На сегодня, чтобы обеспечить нормальную работу жилищно-коммунального комплекса, необходимо около \$36 млрд, в том числе \$23 млрд – на восстановление основных фондов водоснабжения и \$13 млрд – потребности сектора теплоснабжения.

Как и городская власть год назад, так и федеральная сегодня, пришли к выводу, что необходимо переходить к рыночным механизмам в отрасли, выстраиванию полноценных отношений власти и бизнеса, созданию конкурентной среды. По данным федеральных чиновников, доля участия бизнеса в экономике ЖКХ равна 17 процентам. А надо довести ее до 80–90 процентов. Правда, почему-то путь опять-таки видится единственный – повышение тарифов, чтобы бизнес почувствовал выгоду. Вместе с тем, по мнению представителя частного бизнеса, генерального директора ЗАО «КЭС-Мультиэнергетика» Сергея Чикурова, даже при существующих тарифах можно работать с прибылью, если задействовать энергосберегающие ресурсы и прочие рыночные механизмы. «Но сегодня власти невыгодно привлечение частного бизнеса в эту отрасль – считает бизнесмен. – Зачем с кем-то делиться огромными средствами, когда можно их бесконечно пилить и набивать собственные карманы? Главное, не забывать регулярно повышать тарифы». Он отметил, что для получения разрешения работать в каком-нибудь крупном регионе России, необходимо дать взятку в условных единицах с шестью нулями. А между тем, на западе оборот только одной компании, работающей в ЖКХ, равен \$43 млрд, тогда как у нас на всю страну – \$27 млрд. И это исключительно потому, полагает бизнесмен, что частным предприятиям не дают работать в полную силу.

Плюсы прошедшего круглого стола в том, что на равных в нем участвовали и чиновники, и бизнесмены, и руководители российских городов. Каждый – со своей правдой. Но, возможно, в итоге будет выработано нечто приемлемое для всех, и, в первую очередь, для граждан нашей огромной неустроенной страны.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

## ЗАКОНОПРОЕКТ



## Генплан на пороге

**Е**сть все основания полагать, что с 1 января 2006 года Санкт-Петербург начнет жить с новым Генеральным планом. Об этом сообщил на заседании Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и городскому хозяйству ЗС председатель КГА Александр Виктор. По его словам, сейчас готовятся материалы для заседания правительства, намеченное на 21 июня. Затем эти документы будут внесены в Законодательное собрание и 6 июля могут быть рассмотрены в первом чтении.

Проект закона, который предстоит утвердить Законодательному собранию, носит название «О генеральном плане и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».

Он подчеркивает особенность Генерального плана города в части охраны памятников культуры. Комиссия по городскому хозяйству одобрила проект закона, отметив необходимость внесения изменений в статью 2 в части вступления в силу положения о границах зон охраны объектов культурного наследия.

Депутаты считают, что эта статья должна вступить в силу одновременно с правилами землеустройства и застройки, которые будут приня-

ты Законодательным собранием после утверждения Генерального плана до конца 2005 года.

По мнению депутата Владимира Гольмана, такого Генерального плана, учитывая его широкое обсуждение, город еще не имел. «Раньше все планы нам спускались сверху, сейчас же органами исполнительной власти Петербурга проведена колоссальная работа, – подчеркивает депутат. – К сожалению, Генплан не даст ответов на все вопросы – это технически сложно. Вслед за Генпланом придется создавать программы его реализации, где будет и финансовая составляющая. Это хорошо, что Генеральный план определяет охранные зоны, но в этих зонах должно быть грамотное современное строительство. Город – живой организм, и он не может содержаться в забытом виде».

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

## НОВОСТИ «СОЮЗПЕТРОСТРОЯ»

**2 июня** дирекция «Союзпестрой» совместно с ООО «Ассоциация делового сотрудничества «Совби» организовала семинар по технологии монолитной заливки пенобетона с демонстрацией на строящихся объектах: мансарда головного офиса ОАО «Монолитстрой», жилые 16-этажные дома на Богатырском проспекте, дома 53 и 55 (теплоизоляция стен и кровли).

**9 июня** прошло очередное заседание Совета Союза строительных компаний «Союзпестрой». На заседании в Союз были приняты 19 новых компаний, в частности – ООО «НеваСтрой», ЗАО «Трест Ленотделстрой», ЗАО «СО «Прогресс-Нева», ЗАО «Балтийская инжиниринговая компания» и другие.

Советом Союза принято постановление об одобрении поправок к федеральному закону №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», внесенных в резолюцию II Международного конгресса «Государство и бизнес: социально-ответственное партнерство»:

– исключить возможность одностороннего, внесудебного отказа дольщика от договора участия в долевом строительстве, оставив эту возможность только в судебном порядке;

– исключить принуждение застройщика раскрывать конфиденциальную финансовую информацию, составляющую предмет коммерческой тайны;

– уравнивать штрафные санкции дольщиков и застройщиков за неисполнение их обязательств;

– устроить взимание налога на добавленную стоимость по договору долевого участия;

– уточнить понятие «целевое использование средств дольщиков», распространив его не на конкретный жилой дом, а на объекты, которые застройщик возводит с применением данной схемы инвестирования.

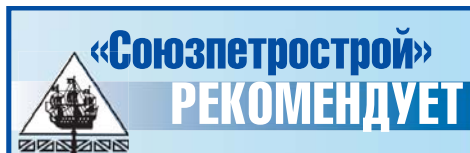
По результатам обсуждения неблагоприятной ситуации в инвестиционно-строительном комплексе Санкт-Петербурга Совет постановил принять обращение к строительному бизнес-сообществу. В обращении выражается «обеспокоенность в связи с негативными тенденциями в развитии инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга». «Деятельность различных общественных структур со своими специфически-

ми задачами приносит пользу как для их членов, так и для строительного бизнес-общества в целом. Но мы должны налаживать взаимодействие, и чем более тесным оно будет, тем лучше для всех строителей, а в конечном счете – для нашего города», – говорится в обращении.

**10 июня** в «Союзпестрой» состоялась встреча представителей строительного комплекса Петербурга и группы журналистов из германских строительных СМИ. Организатором визита немецких журналистов выступил международный концерн «Лафаж» и его представитель в Петербурге – фирма «Браас». Предметом обсуждения стало развитие инвестиционно-строительного комплекса Петербурга и Ленинградской области.

**15 июня** состоялся очередной бесплатный семинар, организуемый «Союзпестрой» совместно с инженерно-строительным факультетом Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Тема семинара: «Бестраншейная прокладка трубопроводов». О различных технологиях бестран-

шейной прокладки рассказали представители ООО «Подземные Инженерные Коммуникации», ЗАО «ПЕР ААСЛЕФ», ЗАО «СМУ-303», ООО «Балтпроект», ООО «Флора».



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

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпестрой».

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

Создана рабочая группа по формированию и распространению национальных ипотечных стандартов. В нее вошли Международная финансовая корпорация (IFC), Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, Ассоциация российских банков, банк DeltaKredit, Банк жилищного финансирования, Внешторгбанк, Городской ипотечный банк, Европейский трастовый банк, Московский кредитный банк, Национальная ипотечная компания (Национальный резервный банк), «Райффайзенбанк», а также Standard & Poor's.

Госдума отменила налог на наследование. Соответствующий законопроект, принятый в третьем чтении, предусматривает отмену закона «О налоге и имущества, переходящего в порядке наследования или дарения». Имущество, переходящее в порядке дарения, будет облагаться подоходным налогом по ставке 13 процентов. От налогообложения освобождаются члены семьи и близкие родственники (супруги, родители и дети), родственники по прямой восходящей и нисходящим линиям, полнородные и неполнородные братья и сестры.

Банк DeltaCredit приступил к выдаче ипотечных кредитов по программе Delta25 сроком на 25 лет. По оценкам банка, это первый на российском рынке ипотечный кредит в долларах США на 25 лет, с минимальным первоначальным взносом в 20 процентов от стоимости квартиры. При этом кредит может быть досрочно погашен уже через один год после выдачи. Запуск этого продукта стал возможен благодаря долгосрочному финансированию от корпорации OPIC в размере \$125 млн.

Скоро столичные панельные дома по качеству не будут уступать индивидуальным. «Это не то индустриальное домостроение, которое было даже 10 лет тому назад, даже пять лет тому назад. И поэтому сейчас наступит такой момент, когда вообще трудно будет отличить индустриальное домостроение от обычного монолитного домостроения», – сказал глава стройкомплекса Москвы Владимир Ресин.

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам с 1 июля 2004 года увеличилась на 7 млрд рублей (65,7 процента), об этом говорится в отчете «Русского экономического общества» (РЭО). Согласно отчету, доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитов, выданных физическим лицам, увеличилась с 1,16 процента на 1 июля 2004 года до 1,52 процента к началу 2005 года, количество кредитных организаций, предоставлявших ипотечные жилищные кредиты – со 144 до 218 единиц. «Согласно рейтингу объема ипотечных кредитов, выданных основными операторами в 2004 году, первое место занимало Агентство ипотечного жилищного кредитования, выдавшее кредитов на сумму \$130 млн (по расчетному курсу 30 рублей за доллар). На втором и третьем местах расположились «Райффайзенбанк» (\$70 млн) и «ДельтаКредит» (\$67 млн)», – говорится в отчете РЭО.

Остальные новости доступны на сайте www.asninfo.ru

МОНОПОЛИСТЫ

## Застройщики против бюрократов

**Жилье на первичном рынке Санкт-Петербурга может подешеветь в случае, если будет упрощена процедура сдачи домов.**

Не так давно проблему своевременной сдачи жилья обсудили специалисты рынка энергетики и недвижимости, встретившиеся за круглым столом. Тему заседания сформулировали следующим образом: «Сроки сдачи новых домов: проблема подготовки инженерной инфраструктуры». Сегодня убытки строительных компаний от затягивания сроков сдачи жилых домов составляют до 10 процентов себестоимости. Сдача жилого дома в Петербурге занимает от 190 до 280 дней. Аналитики считают, что при уменьшении этого срока в два раза средняя себестоимость одной двухкомнатной квартиры (60–80 кв. метров) снизится на \$1,5–2 тыс.

Основной причиной затягивания сроков сдачи застройщики называют взаимоотношения с монополистами-сетевиками. Так, директор по строительству ЗАО «М-Индустрия» Сергей Искрик поведал о прецеденте, когда ждать разрешения на подключение дома по улице Маршала Говорова к коммуникациям Водоканала пришлось более года. В то же время директор производственного департамента ГУП «Водоканал СПб» Петр Шауро отметил, что сотрудники предприятия не выходят за рамки сроков выдачи документов для застройщиков, которые составляют по разным видам работ 15–21 день. Тем не менее, приведенный случай в Водоканале пообещали расследовать.

Директор по энергообеспечению холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Владимир Юшков посетовал на большое количество отказов от Ленэнерго. Жалобу тут же парировал директор центра по работе с клиентами и присоединениям ОАО «Ленэнерго» Александр Холопов: «Отказы в подключении были и будут. Наши сроки проведения работ не совпадают с интересами застройщиков. Основная проблема в том, что принципиальное решение по подключению дает Комитет по энергетике, а реальные ТУ и реализацию проектов осуществляет Ленэнерго через месяцы, а иногда и годы. Без реализации программы развития головных источников энергоснабжения в Петербурге проблему подключений не решить».

**Фото:** Александр Холопов, директор центра по работе с клиентами и присоединениям ОАО «Ленэнерго»: «Отказы в подключении были и будут»

По мнению Сергея Искрика, в числе прочих мер следует наладить исполнительскую дисциплину на уровне среднего и младшего управленческого персонала компаний-монополистов и государственных структур, где «застревают документы». Нельзя сказать, что ускорение процедуры сдачи – инициатива только застройщиков. По данным Комитетов по строительству и энергетике и инженерно-обеспечению, в настоящее время уже готовятся регламенты по упрощению процедуры подключения домов к электросетям, тепловым сетям и водоснабжению. Эту работу планируется завершить к концу 2005 года. Стро-



ители надеются, что чиновники не лукавят. По словам генерального директора Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Михаила Викторова, «между застройщиками, представителями предприятий-монополистов и структурами городской администрации уже достигнут достаточно высокий уровень взаимопонимания».

3 О Я Ш П А Н Ъ К О

ОБЪЕКТ

## Финны на коньке

**Российско-финская компания «ЮИТ Лентек» провела в Санкт-Петербурге «День Конька» – традиционный для Финляндии строительный праздник. Праздновали подведение под кровлю первой очереди жилого комплекса «Новая Европа».**

Праздник возведения под крышу – старинный финский обычай. Конек – верхняя декоративная часть крыши бревенчатого дома, которая часто изготавливалась в форме головы коня. Наряду с подковой конек считался домашним оберегом. Зачастую хозяева строящегося дома самостоятельно поднять конек на крышу не могли, поэтому на помощь звали соседей. Когда коньковое бревно, наконец, водворилось на свое место, начинался праздник с танцами и угощением. Компания «ЮИТ Лентек» с коньком справилась сама, но гостей пригласила. Почетной приглашенной была министр внешней торговли и развития Финляндии Паула Лехтомяки. Праздник послужил поводом поговорить о перспективах развития российско-финских отношений.

«ЮИТ Лентек» – первое совместное российско-финское предприятие в области строительства. Под разными названиями компания работает в России с 1988 года. Инвестиционным строительством компания начала заниматься около пяти лет назад, разработав собственный жилищный бренд «ЮИТ Дом». На сегодняшний день, силами компании в Петербурге построено уже более 1 тыс. квартир, в работе еще пять объектов на разной стадии готовности. Жилой комплекс «Новая Европа» – самый большой объект, осуществляемый российско-финской компанией. Он представляет собой 15–17-этажный дом, общей площадью около 100 тыс. кв. метров, и рассчитан на 1500 квартир.

Кстати, на проекте «Новая Европа» «ЮИТ Лентек» совместно с Московским Международным Банком опробовали новую схему ипотечного кредитования: кредиты выдаются с рассрочкой на 15–20 лет по фиксированной цене. Первый взнос составляет 20 процентов

от стоимости жилья. При выдаче ипотечного кредита компания на период строительства дома выступает в качестве поручителя. Такой вид залога пока редкость на первичном рынке, где обычно используют для этих целей договор долевого участия.



**Фото:** Паула Лехтомяки, министр внешней торговли и развития Финляндии: «Работать в России стало легче»

По словам министра Паулы Лехтомяки, развитие двусторонних отношений между Петербургом и Финляндией в области жилищного строительства – очень перспективное направление, в развитие которого финская сторона может привнести много нового, особенно в плане современных технологий и материалов. На своих объектах «ЮИТ-Лентек» использует, в основном, материалы российского производства, однако если местных аналогов нужного качества нет, экспортирует из Финляндии. Это касается, в основном, различных сухих смесей. Как отмечает Юха Вятто, директор-распорядитель «ЮИТ-Лентек», финское качество достигается в России за счет тщательного планирования строительства, обучения российского персонала эффективным методам работы и современным технологиям, а также многоступенчатого контроля качества. «В первую очередь мы обращаем внимание

По утверждению Паулы Лехтомяки, иностранной компании в России сейчас работать намного легче, чем еще пару лет назад: снижается уровень бюрократизации, упрощаются процессы получения различной разрешительной документации... «Уже можно говорить о том, что сотрудничество будет развиваться», – считает Паула Лехтомяки. – «Сейчас, например, активно ведутся переговоры по поводу запуска комплекса Юго-Западных очистных сооружений, в строительстве которых принимают участие финские партнеры». Также министр внешней торговли Финляндии подчеркнула заинтересованность страны в скорейшем осуществлении проекта скоростного железнодорожного сообщения между Хельсинки и Санкт-Петербургом и заявила о возможном строительстве в Петербурге технопарка.



## Что строить? Для кого строить? Сколько строить?

- Анализ инвестиционной привлекательности участков застройки или объектов реконструкции
- Определение оптимального целевого назначения объектов
- Рекомендации по планировке жилья и структуре нежилых помещений
- Определение стартовых цен и общего дохода от продажи и сдачи в аренду
- Прогнозирование во времени дохода от реализации проектов
- Продвижение и реализация объектов, управление ценообразованием
- Организация и управление эксплуатацией



отдел маркетинга:  
(812) 325-7577

# НЕВСКИЙ



# СИНДИКАТ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лиц. ФАС и ЖКХ ГС-2-781-02-27-0-7806000150-006487-1

## Конференция «Финансовые инструменты в развитии стройиндустрии России»

24 июня в Санкт-Петербурге пройдет конференция «Финансовые инструменты в развитии стройиндустрии России».

Тема использования инструментов финансового рынка для привлечения средств строительными компаниями в данный момент актуальна как никогда. Реформа законодательства, значительно усиливающая права «дольщиков» во многом закрывает этот ресурс для строительных компаний. Стагнация цен на рынке недвижимости также снижает спрос, особенно на объекты, находящиеся на ранней стадии строительства. Как следствие, строительные

компании ищут альтернативные источники средств для финансирования своей деятельности. В частности, уже 11 российских строительных компаний выпустили собственные облигации (общий объем выпусков – 13,8 млрд рублей). Активизируется и такой способ привлечения средств как Паевые Инвестиционные Фонды (ПИФы) недвижимости – в настоящий момент уже работают 53 таких фонда с активами 10,6 млрд рублей.

И, тем не менее, проблем с использованием строительными компаниями инструментов финансового рынка остается немало.

Одна из основных проблем – инвесторы оценивают риски строительных компаний как очень высокие. В силу чего те же облигационные займы обходятся строительным компаниям очень и очень дорого – намного дороже, чем компаниям из других секторов экономики.

Помочь решить или хотя бы обозначить основные проблемы призвана конференция «Финансовые инструменты в развитии стройиндустрии России», организаторами которой выступают информационное агентство Cbonds и журнал «Рынок ценных бумаг».

В ходе работы конференции запланированы выступления: Р.Е. Филимонова, председателя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга; Н.Ф. Карасева, президента ОАО ТФПГ «Доступное жилье»; И.Н. Фроловского, начальника Управления организации выпуска ценных бумаг Банка Москвы; А.И. Цветкова, директора Департамента корпоративного развития и проектного финансирования ООО «ПИК Холдинг»; В.А. Воронина, первого вице-президента, руководителя финансово-экономического комплекса ПЛАВМОССТРОЙ; А.А. Павлова, начальника управления жилищного финансирования АИЖК; В.В. Назарова, генерального директора Санкт-Петербургского ипотечного агентства; а также представителей финансовых институтов, строительных компаний, аналитики рынка недвижимости. Всего в конференции планируют принять участие не менее 100 человек из Москвы, Санкт-Петербурга и регионов России.

	<p>МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ <b>ПРАКТИКА И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ</b> г. Санкт-Петербург, 1–2 июля 2005 года</p>	
	<p><b>Темы основных докладов Конференции:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Вопросы саморегулирования оценочной деятельности, взаимодействие федеральных служб с саморегулируемыми организациями;</li> <li>– Законодательные основы осуществления оценочной деятельности в России. Судебно-арбитражная практика в оценочной деятельности;</li> <li>– Разработка Российских стандартов оценки;</li> <li>– Сравнительный анализ стандартов оценки и требований к осуществлению оценочной деятельности в странах ЕЭС;</li> <li>– Актуальные вопросы оценки земельных участков и прав на земельные участки в условиях формирующегося земельного законодательства;</li> <li>– Особенности оценки рыночной стоимости объектов государственной собственности на примере Санкт-Петербурга;</li> <li>– Особенности оценки памятников истории и архитектуры;</li> <li>– О порядке аккредитации при Королевском институте присяжных инспекторов (RICS, Великобритания).</li> </ul>	
<p><b>Место проведения</b> г. Санкт-Петербург, Аэродромная ул., 4, Государственный региональный образовательный центр Минатома России. <b>Начало регистрации участников</b> 1 июля 2005 г. в 9.00</p>		
<p><b>Информация по телефонам:</b> В Санкт-Петербурге: (812) 320-97-75, В Москве: (095) 230-8311, (095) 238-9014; e-mail: siaa@mail.ru</p>		
<p>Санкт-Петербургский <b>СТРОИТЕЛЬНЫЙ</b> ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА ДЕЛОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p>		

**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>

УЧЕТ

# Нам грозит дефицит

**Петербуржскому рынку жилья грозит дефицит, и вовсе не квадратных метров. Речь – о нехватке квартирных счетчиков воды и тепла. С января 2005 года спрос на эти полезные приборы вырос втрое, и производители уже не в силах справиться с резко возросшей потребностью.**

Одной из причин повышенного потребительского интереса директор по развитию приборов и систем учета воды и тепла ОАО «Ленинградский электро-механический завод» (ЛЭМЗ) Анатолий Седельников называет постновогоднее повышение коммунальных тарифов. Нехитрый прибор, еще лет десять назад бывший многим в диковинку, сегодня входит в нашу жизнь, как осознанная необходимость. С одной стороны, нельзя не приветствовать рост экономической сознательности граждан. С другой – ажиотажный спрос может спровоцировать наводнение рынка некачественными товарами. По словам Анатолия Седельникова, потребность россиян в приборах учета сегодня составляет около 10 млн счетчиков в год. В то же время все производители этой продукции в России могут представить на рынок только 5 млн приборов. «Понятно, что недостающее количество будет ввозить в Россию из-за границы. Уже сейчас в Россию начали поступать приборы из Китая, качество которых весьма сомнительно», – отметил г-н Седельников.

В то же время, несмотря на увеличение спроса, очередей за счетчиками в нашем городе пока нет. Как сообщил председатель Жилищного комитета Юнис Лукманов, сегодня лишь в четырех процентах жилых домов Петербурга действует приборный учет. Более точное исчисление невозможно: счетчики по большей части устанавливаются в строящихся домах. К этому строителей обязывает еще распоряжение губернатора №217-р от 1996 года, согласно которому



монтаж счетчиков включается в сметную стоимость строительства. Если это распоряжение обязательно к исполнению, то второе, изданное годом позже, носит рекомендательный характер и лишь декларирует возможность установки счетчиков в уже эксплуатируемых домах. Последняя категория учета вообще не поддается, поскольку дело целиком отдано на откуп квартировладельцу или нанимателю. Далее каждый решает сам – в зависимости от потребностей.

**Фото:** Юнис Лукманов, председатель Жилищного комитета: «Через пять лет все петербургские дома будут оснащены приборами учета»

Не так давно в ГУП «Водоканал» подсчитали, сколько же воды потребляет один среднестатистический петербуржец. Цифра получилась внушительная – около 300 литров в сутки. Для

сравнения: стандартная ванна вмещает около 100 литров. Понятно, что таким количеством живительной влаги можно утешиться, обпить и даже при желании утопиться – ведь платим мы за воду по усредненному нормативному тарифу. Казалось бы, не так уж и дорого – плати и лей сколько хочешь. Однако среди петербуржцев есть особо дотошные, в силу обстоятельств не принимающие ванну дважды в день. Эта категория горожан не то что помешана на экономии воды. Просто некоторые пользователи услуг Водоканала справедливо желают знать, чьи же ванны они оплачивают – свои или соседские. Именно эти граждане и стали первыми хозяевами водяных счетчиков, действующих сегодня в нескольких тысячах петербургских квартир.

**КСТАТИ:**

*На приборной панели новой стиральной машины-автомата среди различных ручек и лампочек встретила кнопочка с непонятной маркировкой: 1/2. «А это, чтобы заливать только половину воды от объема, если стирка небольшая, – пояснил мастер, подключавший технику. – У них там в Европе все просто помешаны на экономии воды...».*

По мнению Юниса Лукманова, устанавливать счетчики необходимо. Как считает глава Жилищного комитета, через пять лет все дома в Петербурге будут оснащены приборами учета. В то же время скептики полагают, что в такой ситуации монополисты, вследствие снижения прибыли, будут требовать повышения тарифов. Еще один контраргумент – отсутствие законодательной базы, регулирующей регистрацию установленных в индивидуальном порядке приборов учета. Жители сталкиваются с тем, что при установке счетчика им впоследствии так и не удастся платить в соответствии с его показаниями. Сегодня Юнис Лукманов заявил, что это не что иное, как нарушение прав горожан, бороться с которым необходимо через суд.

3 О Я Ш П А Н Ь К О

## Считалка для водяного

Счетное устройство представляет собой целый водомерный узел, включающий собственно счетчик (с крыльчаткой или турбинным механизмом), водяной фильтр и запорно-вентильную аппаратуру. Как правило, хорошая фирма предлагает полный комплект составляющих. Однако никому не заказано приобретать все необходимое и по частям. Хозяевам квартир с централизованным горячим водоснабжением потребуются два комплекта – на горячую и на холодную трубы.

Приобретая счетчик, следует внимательно изучить заводской паспорт: есть ли в нем сведения о включении именно этой модели в Государственный реестр средств измерения. Не забудьте проверить наличие сертификата Госстандарта. Кроме того, в паспорте должна содержаться информация о последней заводской поверке. Поясним: у подобной техники существует так называемый межповерочный цикл. Это означает, что независимо от того, находился ли прибор в эксплуатации, его с определенной частотой должны инспектировать на специальном проливочном стенде. Вряд ли можно доверять счетчику, не проверившемуся более трех лет.

Перед монтажом счетчика необходимо согласовать установку (тип прибора, схему подключения, порядок монтажа и сдачи) с балансодержателем вашего жилья, будь то ЖСК, ТСЖ, кондоминиум или что-нибудь еще. Саму процедуру установки лучше доверить специалисту. При этом не забудьте поинтересоваться о наличии у него лицензии на проведение подобных работ. Возможно, такие разрешительные документы найдутся и у штатного водопроводчика вашего дома. Самостоятельно подключать устройство не рекомендуется даже домашним мастерам на все руки: некоторые моменты требуют профессионального подхода. Так, определенные участки трубы до и после счетчика должны быть прямыми, поскольку гидравлический режим работы жидкостей на криво- и прямолинейных траекториях различен. Поэтому в результате погрешности в работе прибора могут превысить допустимые пределы.

ПРОИЗВОДСТВО

Состоялось очередное заседание межведомственной комиссии по размещению производительных сил на территории Ленобласти. В результате принятых по итогам заседания решений, четыре муниципальных образования получают по инвестору.

Новые проекты будут реализованы не только в успешных муниципальных образованиях, таких как Тосненский район и Гатчина, но и в довольно-таки депрессивных на карте Ленинградской области муниципалитетах – Шлиссельбурге и Сланцах.

Так, в промышленной зоне Шлиссельбурга планируется построить холодильно-складской комплекс на 6 тыс. тонн продукции, с цехом производства рыботоров (до 100 тонн в месяц), а также кафе-магазин-кулинарию. Заказчиком выступает ООО «Нептун». Комплекс пред-

# Новостройки в ЛО

назначен стать центром оптовой торговли. Стоимость данного проекта составляет 340 млн рублей. Сроки строительства – два года.

На территории производственной зоны города Сланцы создадут предприятие по производству строительных материалов из газобетона. Заказчик – ЗАО «ЕвроАэроБетон». Основной вид продукции – стеновые блоки из газобетона. Расчетная мощность производства 165 тыс. куб. метров продукции в год. Общая стоимость проекта – 14 млн EURO. Строительство планируется завершить к середине 2006 года. В промышленной зоне города Ни-

кольское МО «Тосненский район» на существующих производственных площадях ОАО «Ленинградский завод «Сокол» компания ООО «Ланитекс-Оптим-7» намерена разместить предприятие по производству сырья для изготовления жидких моющих средств. Для этой цели предполагается реконструкция существующего недостроенного корпуса и строительство новых вспомогательных сооружений и зданий. Объем инвестиций – 150 млн рублей. Завершение строительства намечено в 2009 году. Суммарная максимальная мощность предприятия составляет 57 400

тонн сырья для изготовления жидких моющих средств в год.

На территории промышленной зоны №1 Гатчины компания ООО «Вереск-1» предполагает создать предприятие по производству упаковки из гофрированного картона. Мощность – 72 млн кв. метров в год. Проект оценивается в \$6,6 млн. Сроки строительства – один год.

Места размещения всех четырех объектов были согласованы на заседании межведомственной комиссии. Комментируя это решение, вице-губернатор Григорий Двас подчеркнул, что региональные власти приветствуют появление любых инвесторов на территории Ленинградской области, и единственным условием, которое ставится, является соответствие всех проектов требованиям экологической безопасности и законодательству РФ.

**ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**  
(особенности проектирования, монтажа и эксплуатации различных зданий, в том числе интеллектуальных)

**научно-практический семинар**  
**21 - 24 июня 2005 г.**

**ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»**  
**г. Санкт-Петербург**

**В ПРОГРАММЕ:**

- Анализ новых нормативно-технических документов. Практика их применения для зданий различного назначения.
- Особенности проектирования объектов здравоохранения, спортивных сооружений и гостиниц.
- Автоматизация инженерного оборудования.
- Диспетчеризация инженерного оборудования.
- Электромагнитная совместимость.
- Посещение объектов.

Участники семинара получают разработанные в ЛЕННИПРОЕКТЕ методические указания по проектированию электрооборудования зданий и сооружений 2005 года.

С условиями участия можно ознакомиться:  
тел/факс: (812) 233-2029, 233-4189, 233-4482, 233-2406  
infoteka@lenproekt.com, www.lenproekt.com

**ЗАО «Союзстрой»**  
строительно-реставрационная компания

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

- функции генерального подрядчика
- проектирование и согласование проектов
- создание дизайнерских проектов
- капремонт зданий и сооружений (от нулевого цикла)
- реконструкция и перепланировка производственных, общественных и жилых зданий и сооружений
- реставрационные работы

- нулевые циклы - комплексно
- возведение ограждающих конструкций стен и перекрытий
- устройство чистовых бетонных полов (топинговых и полимерных покрытий)
- кровельные работы (жесткая кровля);
- отделочные работы и реставрация

[www.souz-spb.ru](http://www.souz-spb.ru)

Лиц. ГС-2-78-02-22-0-7825394976-00-14-14-1 от 22.03.2002 г. Госстрой РФ  
Лиц. ГС-2-78-02-21-0-7825394976-00-14-12-1 от 27.12.2002 г. Госстрой РФ  
Лиц. № 233 от 27.12.2002 г. Минкультуры РФ

На рынке не хватает приборов учета воды и тепла

ИНТЕРВЬЮ

# Оздоровительный район

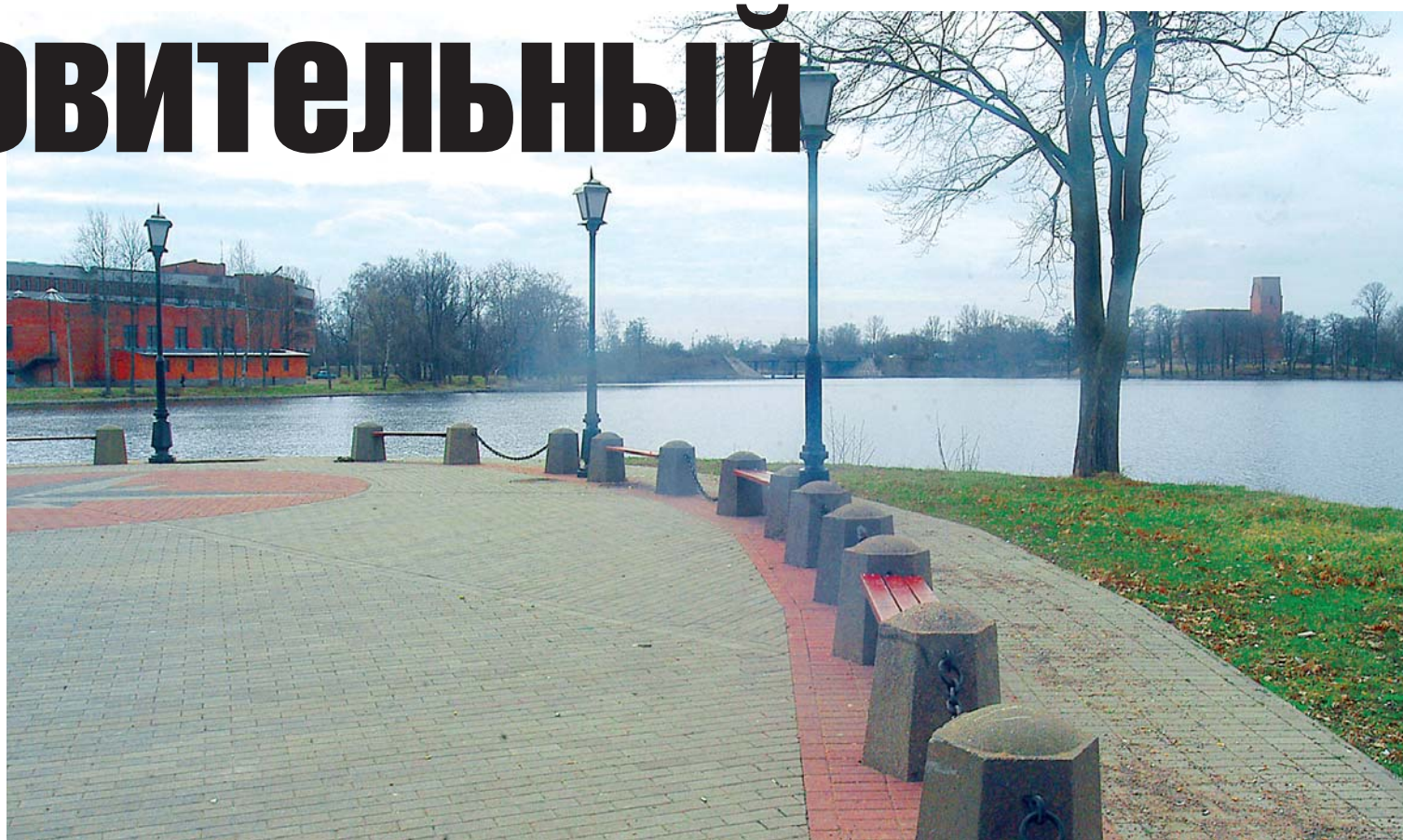
**К**урортный район – один из самых просторных по площади и пока один из самых малонаселенных. Это район традиционного отдыха петербуржцев, гостей города, место, где расположены, в основном, здравницы, дома отдыха, санатории, детские лагеря. Впрочем, в недалеком будущем ситуация может кардинально измениться. Городской элитой постепенно овладевает мысль, что жить лучше за городом – и воздух чище, и место тише, и природа рядом. А массовая автомобилизация позволяет без труда добираться до рабочего места с любой окраины. Именно поэтому в последние годы здесь стало быстро развиваться малоэтажное строительство. Раз есть спрос – предложение не заставит себя ждать. Хорошо это или плохо? О том, какими путями будет развиваться Курортный район рассказывает депутат Законодательного собрания по 28 округу Сергей Гуляев.

– Сергей Владимирович, на мой взгляд, Курортный район является оздоровительной жемчужиной Петербурга. Как Вы относитесь к преобразованиям, которые здесь происходят?

– Я люблю этот уголок нашего города, место, где отдыхают и живут многие петербуржцы. Традиционно так сложилось, что власти всегда очень бережно относились к Курортному району, к этой территории – от Горской до Смолячково. В плане застройки его никогда не рассматривали как спальный район. Архитекторы бережно планировали развитие этой территории при принятии генпланов. Здесь не разрешалось строительство высотных домов, обязательно учитывался ландшафт, малоэтажное строительство велось по индивидуальным проектам. При принятии нынешнего генплана все это учтено, но сегодня даже в такой документ, как Генеральный план, вносятся существенные коррективы, бездумно действуют наши строительные компании, которые стараются извлечь максимум прибылей при минимуме вложений. Могу привести такой пример. Два года продолжается конфликт с Управляющей компанией «Созвездие», которая по заказу «Фазтон-сервиса» решила построить 23-этажный дом в Сестрорецке на узком пятячке между пятиэтажкой и дорогой. Когда-то здесь, на улице Воскова, дом 5, литер В стоял типовой советский пивной ларек-стекляшка. И вот теперь на 15 сотках хотят возвести такую громадину. Конечно же, это бездумное отношение к родному городу, к Курортному району, к традициям, которые здесь заложены. Здесь каждый дом имеет свое название – «Кукуруза», «Муравейник», «Бумеранг», «Бастилия», «Три богатыря». Потому что к строительству всегда подходили индивидуально. Но владелец этого кусочка земли, решил, что он имеет право: земля приватизированная, что хотим, то и строим. Теперь уже два года работает конфликтная комиссия по снижению этажности, пытаюсь запретить строительство небоскреба.

– Как полагаете, удастся убедить кампанию?

– Надеюсь, что здравый смысл по традиции будет сильнее денег. Но не это главная проблема. Сегодня здесь творятся более серьезные вещи – идет массовая раздача земли под малоэтажное строительство, причем по сущему демпингу. Участки по 5–10 га постановлением Правительства Санкт-Петербурга пыталась отдать по ценам ниже рыночных в пять-шесть раз. Пример: 11 га в Репино хотели продать по



\$4,5 тыс. за сотку, когда реальная рыночная цена в этом месте порядка 20 тыс. EURO. Когда выносятся подобные постановления, сразу начинаешь задумываться: правительство не понимает упущенную выгоду? Или куда разница от рыночной стоимости девается, в чей карман падает? Поэтому на заседаниях я пытаюсь оказать воздействие, и по моей просьбе было снято несколько таких участков с рассмотрения, в том числе два по Репино, в Комарово, Сестрорецке. Нельзя так относиться к невосполнимым резервам. Площадь города составляет чуть больше 140 тыс. га, из них свободных земель – порядка 25 тыс. га. Других нет. Еще одна проблема – хаотичная застройка берегов Финского залива. Не соблюдается закон о водоохранной зоне. Даются разрешения на строительство кафе прямо на территории пляжей. Я считаю, что территория между морем и дорогой должна быть неприкосновенной. Застроить, конечно, можно. Но как потом от этого избавляться, ведь строят убожество, сараюшки. Последние два года я отдыхаю на юге России и наблюдаю, как развиваются там курорты. Каждый клочок земли используется с максимальным эффектом. Повсюду мини-отели, симпатичный общепит, все продумано до мелочей, все работает на прибыль. У нас нет ни одного места отдыха, как в той же заштатной Кабардинке.

– Мне кажется, сейчас в Курортном районе тоже планируется строительство гостиниц и баз отдыха. Во всяком случае, на правительстве рассматриваются именно такие проекты.

– Гостиница на 11 га хорошего соснового леса. Как вы себе это представляете? Возможно, там и будет какой-нибудь мини-отель и при нем спортивная площадка, но вся остальная территория уйдет под элитную жилищную застройку. Строителям ведь надо отбить вложенные средства, получить прибыль. А со спортивно-оздоровительного центра прибыли можно ждать годами. Курортный район постепенно превращается в обычную городскую окраину, только более комфортабельную. Город теряет здравницы, детские лагеря, которые в бесхозные 90-ые годы прошлого века остались в ведомственной собственности. Сейчас эти территории распродаются под коттеджное строительство. А детей откуда вывезти на отдых. Вместо того чтобы забрать здравницы у ведомств, город и сам не прочь подзаработать на этом. Сегодня нет даже желания сохранить структуру баз детского отдыха в районе. По каждому адресу приходится отбиваться, отговаривать. С трудом удалось отстоять лагерь, некогда принадлежавший БМП. Мало того, что потеряли все ведомственные лагеря и дома отдыха, мы и те, что принадлежат городу, не в состоянии удержать. Администрация города идет по принципу наименьшего сопротивления, от-

давая территории под коттеджную застройку и получая в городскую казну копейки.

– Что-то больно печальная картина развития района у нас получается. Неужели ни одного светлого пятна?

– Наверное, к положительному моменту можно отнести прокладку коллектора от Песочной к Северным очистным сооружениям. Это должно спасти озеро Разлив от загрязнения. Сегодня нечистоты идут напрямую в Черную речку, которая впадает в Разлив. Коллектор пройдет по всей территории от Сертолово и от Песочного. Область тоже участвует в финансировании его строительства. Завершение планируется в 2008 году. Заказчик – ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Решается и еще одна из самых главных проблем – газификация района. Правда, идет не так быстро, как хотелось бы. «Газпром» взял на себя прокладку газопровода высокого давления до Зеленогорска, потом в Смолячково. Сегодня магистральный газопровод дошел уже практически до Зеленогорска. Встал вопрос о строительстве уличных газопроводов низкого давления. Оно должно происходить на инвестиционных условиях, главный инвестор – «Петербургрегионгаз», ему помогает «Курортгазстрой». А вот подводку к домам предполагается производить за счет граждан. Важен не только вопрос о подключении жителей, но и подключение летних детских баз, здравниц и домов отдыха. Сегодня 70 процентов из них отапливается углем и мазутом. Котельные всех санаториев, школ – на угле. А это вредно, прежде всего, для экологии района, ну и небезопасно, конечно. Пока не охвачены проектированием по газификации Репино, Комарово, Сестрорецк, Зеленогорск. Готовится, по моим данным, только проект по Солнечному. Так что работы по газификации – непочатый край.

– А как обстоят дела со строительством культурных и спортивных объектов? Ведь отдых – это не только лежание на пляже.

– В Зеленогорском парке культуры собираются строить культурно-досуговый центр. В планах адресной программы капитальных вложений на 2007–2008 годы заложено финансирование проектирования и строительства этого объекта. Там же рядом возведут спортивно-оздоровительный комплекс. Продолжится реконструкция парка «Дубки» в Сестрорецке. Он охраняется ЮНЕСКО. Года три над ним измышлялись, пока он был ГУПОм, теперь поменялась форма управления, парк стал государственным учреждением. Пришли новые люди и есть надежда, что парк, наконец, возродится. Сейчас там три аттракциона, которые технически даже нельзя использовать. Но в этом году из бюджета по моей просьбе было выделено 1,5 млн рублей на покупку аттракционов, реконструи-

рован стадион. Так что парк к летнему сезону должен принять приличный вид.

Еще одна серьезная проблема района – благоустройство пляжей. Глава района Виктор Борисов обращает внимание губернатора на это. Сегодня нормативы на благоустройство у нас такие же, как в обычном спальном районе. Выделяется определенная сумма на одного проживающего. Для Курортного района это большая проблема, ведь летом количество проживающих за счет отдыхающих увеличивается в 10 раз, а норматив остается прежним – по числу жителей. Понятно, что этих средств ни на что не хватает. Количество мусора вырастает в разы, а вывозить его не на что. Нужно принимать какие-то меры, подходить к решению проблемы комбинированно, планировать и увеличение средств бюджета, и обязать арендаторов, торгующих на пляже, следить за их чистотой. Это, конечно, обременение. Но ведь и торговать на пляже в летний сезон выгоднее, чем где-то в другом месте. Кроме того, в последние годы Курортный район активно застраивается – очень много вводится в строй новых домов, но мало кто заключает договоры на вывоз мусора. Я полагаю, муниципальным советам нужно строже подходить к документам о вводе дома, пока не заключен договор на вывоз мусора.

– Ведется ли в районе многоэтажное жилищное строительство?

– Да, в квартале 38 Сестрорецка строятся дома для чернобыльцев. В Зеленогорске планируется точечное строительство домов. Но это не система. Все-таки район у нас курортный, предназначен для отдыха. А потому в ближайше годы, надеюсь, будут больше строить гостиницы, такие, например, как запланирована на месте торгового центра «Волна» в Репино. Очень красивый проект, стоимостью 7 млн EURO, который должен стать украшением района. Хотелось бы, чтобы активнее развивался малый бизнес, на юге сотни частных мини-отелей, которые приносят доход не только владельцам, но и городам. Это очень выгодно, если бы у нас не было столько препон на пути малого бизнеса. Представляете, когда человек берет в аренду ресторан на один год, а на оформление документов у него уходит восемь месяцев из этого срока. Разве это правильно? Из-за подобных административных барьеров у нас и не развивается малый и средний бизнес, тогда как во всем мире 70–80 процентов населения трудятся именно в этой сфере.

– Давайте все-таки надеяться на то, что Курортный район уже в ближайшем будущем станет полностью отвечать своему названию. И вы вместе с исполнительной властью этому поможете.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

НАСЛЕДИЕ

# Музейные страдания



**У музеев все, как у людей. Крупным учреждениям с мировой известностью легче бороться за место под солнцем, средним, менее разрекламированным, в этой борьбе мешает один существенный недостаток – недостаток внимания.**

Государственный музей театрального и музыкального искусства не претендует на славу Эрмитажа и Русского музея, но при этом по праву гордится своими уникальными коллекциями театрального и музыкального наследия, представляющими большую историческую и культурную ценность. Не менее ценными являются сами здания, в которых находятся фили-

алы и фонды музея, и рассказ о каждом из них может служить наглядной иллюстрацией непростой, а зачастую и просто трагической современной жизни старинной петербургской архитектуры.

## ЗДАНИЕ ПОМИНТ РОССИ – КТО ВСПОМНИТ О ЗДАНИИ?

Главный штаб музея находится на площади Островского, дом 6. Здание в стиле русского классицизма, построенное самим Росси в 1837 году, создавалось специально для Дирекции императорских театров. Здесь в 1918 году был учрежден музей театрального и музыкального искусства, а в 1922 открылась первая экспозиция.

В советские годы этот дом постигла участь многих исторических зданий Петербурга – в нем были устроены коммунальные квартиры. В конце 1980-х годов состояние этого объекта было признано аварийным. Причем многие из помещений разрешалось эксплуатировать только с 50-процентной нагрузкой, а некоторые и вовсе с нулевой. Для музея комнаты с такой нагрузкой просто непригодны.

Спасительный капитальный ремонт начался в здании только три года назад, но процесс восстановления этого объекта продвигается очень медленно. «Смета ремонтных работ на 2005 год составляла 2,5 млн рублей, но город выделил нам только 400 тыс. С такими темпами финансирования далеко не уедешь», – рассказала Ирина Евстигнеева, директор Государственного музея театрального и музыкального искусства. Сегодня богатая история российского театра сжата в пределах трех помещений здания на площади Островского, экскурсоводам музея приходится много говорить и мало показывать. Чтобы не потерять к моменту окончания реконструкции свою публику, большую часть которой составляют школьники, сотрудникам музея приходится быть изобретательными. Интерес к театру у подрастающего поколения стимулируется возможностью не только послушать лекции о драматургии Островского, Чехова, Горького, но и в прямом смысле прикоснуться к закулисной жизни театра: потрогать и пощупать машины, с помощью которых на сцене создаются различные спецэффек-

ты, посидеть внутри бутафорского слона или рассмотреть поближе наряды того или иного спектакля. Все это – лишь малая часть детской экспозиции, которая задумывается музеем наряду с другими интересными проектами. Но для их воплощения, разумеется, нужны деньги.

## И СНОВА О ЮБИЛЕЯХ

А для того чтобы получить деньги из городского бюджета, нужен подходящий повод. И повод у музея нашелся – юбилей. А это, как мы уже давно поняли, самый подходящий повод быть услышанным властью.

Юбилей у музея театрального и музыкального искусства, по сути, двойной. В 2008 году исполнится 90 лет с момента официального основания музея, но его работники предпочитают вести отсчет истории своего учреждения не с 1918, а с 1908 года, потому что в этом году была открыта выставка театральной коллекции актера и писателя Горбунова – самая первая экспозиция музея. Как сказала директор музея, зачем ждать еще 10 лет, если можно отметить 100-летие уже через 2,5 года. Действительно, если у нас принято выделять деньги только в преддверие юбилеев, то незачем откладывать такой полезный праздник, тем более что еще одного десятилетия равнодушия и скупого финансирования главное здание музея может и не пережить.

## ЮБИЛЕЙ ОДИН – ЗДАНИЙ МНОГО

Трудность заключается в том, что таких зданий, состояние которых оставляет желать лучшего, у этого петербургского музея несколько, точнее пять. Филиалы музея находятся в разных местах старого Петербурга: на набережной Фонтанки, дом 34 (Шереметьевский дворец), на Загородном проспекте, дом 28 (музей-квартира Н.А. Римского Корсакова), на улице Графтио, дом 26 (музей-квартира Ф.И. Шляпина) и на Стремянной улице, дом 8 (музей-квартира актеров Самойловых). Но все эти здания объединяет одно: это объекты исторического наследия (Шереметьевский дворец и здание на Стремянной

улице относятся к памятникам федерального значения), которые нуждаются в реконструкции.

Шереметьевский дворец – редкий для Петербурга образец застройки усадебного типа – был построен в 1750 году, а в 1990 передан музею театрального и музыкального искусства. Музыкальная история дворца во многом определила современное функциональное назначение этого объекта. Стены Фонтанного дома Шереметьевых помнят выступления известных певцов и музыкантов прошлого, в частности знаменитой графини-крестьянки Прасковьи Жемчуговой – примадонны шереметьевского крепостного театра. Сегодня музыкальное прошлое дворца оживает в его Белом зале, где часто выступают солисты оперных театров, оркестры и хоры, именитые и начинающие музыканты. Будничная жизнь дворца, к сожалению, далека от сферы прекрасного и возвышенного. Сегодня музей музыки заканчивает реконструкцию переднего сада Шереметьевского дворца, начатого в период подготовки к 300-летию города, несмотря на то, что денег из городского бюджета на этот объект в этом году музей не получил. Правда, губернатор Санкт-Петербурга, посетившая дворец в конце мая по случаю открытия выставки Иосифа Бродского, обещала выделить миллион на переделку переднего сада, но, по словам Ирины Евстигнеевой, этих денег вряд ли хватит на реконструкцию двора. Не хватит их, конечно, и на ремонт внутренней части дворца, который длится уже 15 лет.

В доме Шляпина на Петроградской стороне, из пяти этажей работает только второй. Эта часть музея была отремонтирована в 1998 году, к юбилею великого русского певца. Тогда внимание деловых кругов и чиновников к этому объекту в срочном порядке привлек губернатор Яковлев. На средства одного из петербургских банков были восстановлены помещения на втором этаже, в которых жила в 1915–1922 годах семья Шляпиных, и парадная лестница до уровня 2,5 этажа. Ремонт остальных частей дома до сих пор не завершен. Не завершена реконструкция и двух других филиалов музея театрального и музыкального искусства на Стремянной улице и Загородном проспекте. Найдут ли городские власти деньги для всех зданий этого учреждения к его юбилею или ограничатся финансированием самых заметных и крупных объектов? На этот вопрос пока трудно ответить. В любом случае, самому музею выбирать, наверное, не придется. Главное – чтобы проблемы «не-раскрученных» музеев перестали игнорировать.

АЛЕКСАНДРА ТЕН

## ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились

- Дмитрий Валентинович Тютин,**  
генеральный директор ИСК «Стройкомплект», 21 июня
- Артур Владимирович Кириленко,**  
президент копорации «Строймонтаж», 22 июня
- Елена Анатольевна Лебедева,**  
директор ООО «Лаверна-Северо-Запад», 22 июня
- Александр Иванович Сорока,**  
генеральный директор ОАО «Стройдеталь», 23 июня
- Петр Александрович Кузнецов,**  
генеральный директор ООО «Конфидент», 23 июня
- Виктор Львович Бровцев,**  
генеральный директор ООО «Стройсервис Плюс», 25 июня
- Евгений Николаевич Потафеев,**  
председатель Совета директоров ЗАО «Универсалстрой-2000», 26 июня

## Не нарушайте ансамбль

На пересечении Московского и Загородного проспектов на Технологической площади недавно разместили рекламный щит. Установка данного щита нарушила целостный архитектурный ансамбль Московского проспекта и вызвала справедливое возмущение жителей района. Огромный рекламный щит абсолютно не вписался в строгий архитектурный ансамбль Технологической площади и искажил внешний вид фасада Технологического института.

Немотивированное увеличение количества рекламных щитов в Петербурге, многие из которых расположены хаотично, с нарушением градостроительных норм, и небрежный подход к сохранению исторического облика города заставили депутата Виктора Евтухова отправить депутатский запрос на имя губернатора Валентины Матвиенко. В запросе депутат просил губернатора сообщить, какими принципами руководствуются городские власти при размещении рекламных щитов в Санкт-Петербурге.

Валентина Матвиенко по существу запроса депутата сообщила, что электронный дисплей на пересечении Московского и Загородного проспектов принадлежит ООО «Северная столица» и установлен согласно договору размещения объектов наружной рекламы. Размещение и установка электронного дисплея произведены на основании распоряжения администрации и архитектурно-планировочного задания, выданного КГА.

На сегодняшний день КГА проведена инвентаризация разрешительной документации на установку в центральных районах Петербурга рекламоносителей особо крупного размера, принято решение откорректировать адресную программу размещения носителей особо крупного формата в исторической части города и приостановить выдачу разрешительных документов на подобного типа рекламу. В настоящее время с ООО «Северная столица» ведутся переговоры о демонтаже электронного дисплея с предоставлением компании альтернативного рекламного места.

**В театре имени Ленсовета 26 июня 2005 года в 19.00**

**Бернард Шоу**

**Поживем – увидим!**

Комедия

На сцене театра имени Ленсовета идет спектакль в постановке Владислава Пази по пьесе Бернарда Шоу. За пределами Англии эта пьеса Шоу практически не ставилась. Ее английское название: «You never can tell». По-русски она называется «Поживем – увидим». Эта российская идиома (поговорка) призывает больше верить самой жизни, которая все расставит по своим местам, чем каким-либо даже самым прогрессивным идеям ее переустройства. «Приятная пьеса» была написана автором в канун наступления XX века. Это было тревожное время, когда, как и сегодня, миру пророчились невероятные катаклизмы, катастрофы и разрушительные войны. Презрев все эти апокалиптические пророчества, Шоу в своей комедии призвал разобраться в вечных и простых проблемах семьи, взаимоотношений между самыми родными людьми – отцами, матерями и детьми. С улыбкой он советовал нам любить и прощать друг друга, и тогда, быть может, все будет хорошо. Режиссера привлекла в этой пьесе удиви-

тельная витальная энергетика, которой буквально кипит жизнь молодых персонажей.

История начинается с приезда с чудесного острова Мадейра на родную английскую землю суфражистки, или как можно было бы сказать сегодня – феминистки миссис Клэндон (арт. Лидия Ледяйкина). 18 лет назад она вместе с малолетними детьми «сбежала» от мужа-тирана и самостоятельно подняла на ноги старшую дочь – красавицу Глорию (арт. Александра Камчатова и Кристина Кузьмина) – и младших «двойняшек» – Долли (арт. Анастасия Самарская) и Филипа (арт. Александр Койгеров и Петр Квасов). Дети повзрослели и, воспитанные в стремлении к свободе и раскрепощенности, требуют у нее отчета – кто был их отец? Разумеется, совершенно случайно, в первый же день пребывания в Англии они оказываются с отцом (засл. арт. России Олег Леваков) за одним столом. Далее интрига строится на попытках найти общий язык между отцом и детьми. Параллельно развивается бурный роман Глории и врача-стоматолога Валентайна (арт. Олег Федо-



ров). Комедия наполнена иронией, знаменитыми остроумными парадоксами Шоу. Удивительно стильная сценография и костюмы сочинены художником Марией Брянцевой.

# Трубы – аргументы

**По протяженности трубопроводов (около 2 млн километров наружных и 14 млн километров внутренних) Россия занимает после США второе место в мире. Однако ни в одной стране нет таких изношенных трубопроводов, как в России. Примерно 50 тыс. километров находятся в критическом состоянии, свыше 5 тыс. были проложены в конце прошлого или начале нынешнего века. Около 40 процентов из общего числа трубопроводов системы ЖКХ нуждаются в капитальном ремонте или замене.**

## АРГУМЕНТЫ

Изучая статистику советских времен, невольно вспоминаешь, что производство стальных труб было главным делом жизни всего нашего народа. До 1990 года мы «клепали» их больше, чем США, Англия, Франция, Германия, Италия, Испания, Швеция и Япония вместе взятые. Тем не менее, каким-то загадочным образом труб в стране постоянно не хватало.

Во всем цивилизованном мире уже давно осознали, что переводить металл на трубы – непозволительная роскошь. Хотя бы потому, что трубы из полимеров гораздо дешевле, а служат в три–пять раз дольше.

Гораздо выгоднее использовать разнообразные полимеры, среди которых полиэтилен, полипропилен, полибутен, поливинилхлорид (ПВХ), стеклопластик и другие подобные материалы. Сегодня они вполне доступны и в России, более того – производство пластиковых труб уже несколько лет как налажено в нашей стране.

## ФАКТЫ

Большинство производителей полимерных труб гарантирует их безаварийную эксплуатацию в течение полувека, тогда как металлическая труба служит в среднем 15–20 лет, а в системах отопления и того меньше.

Благодаря ржавчине металлические трубы становятся шероховатыми или, как говорят сантехники, зарастают. Это снижает про-

пускную способность водопровода, превращая бурный поток в тонкую струйку цвета спитого чая. Еще «веселее», если трубы канализационные. Надо ли говорить, где оказывается их содержимое, если оно не протискивается по исхудавшей трубе. Полимерные материалы не ржавеют, поэтому с ними таких проблем не возникает. Вместе с зарастанием металлических труб происходит истончение их стенок. А если учесть, что в водопроводе поддерживается определенное давление, легко догадаться, почему в трубах возникают отверстия, через которые засасывается песок, земля и все, что в ней закопано...

Грязь и песок в системе отопления приводят в негодность прокладки и уплотнители, забиваются в радиаторы водяного отопления, уменьшая их теплоотдачу, а при большой концентрации способны привести к образованию течей. Бывали случаи, когда песок подобно наждаку протирал дыры в радиаторах водяного отопления. Полимерные трубы не истончаются, не засасывают грязь, следовательно и вода, и важнейшие системы жизнеобеспечения останутся в целостности и сохранности.

Полимерные трубы дешевле металлических. В среднем экономия составляет около 15 процентов, причем наиболее выгодными являются пластиковые трубы малых диаметров, на которые приходится львиная доля коммуникаций в квартирах и коттеджах. Если же записать в цену металлических труб стоимость покраски, разница будет еще более весомой. Полимерные трубы на порядок легче металлических, а потому их монтаж, погрузка и перевозка обойдутся намного дешевле. Это позволяет использовать «Газель» там, где раньше был необходим «КамАЗ». К тому же разгружать пластик намного легче и приятнее, чем тягать тяжелые стальные или чугунные трубы – для удобства транспортировки полимерные трубы (за исключением негнущихся канализационных) свернуты в бухты, размер которых обычно не превышает габаритов автомобильной шины.

Что же касается металлических труб, то они нуждаются в подготовке. Прежде чем установить «железяку», особенно большого диаметра, ее необходимо отрезать, изогнуть, нанести резьбу. Все это требует предварительных обмеров и специального инструмента.

По сравнению с такими муками установка пластиковых труб покажется просто развлечением. Нарезать пластиковые трубы можно прямо на месте, причем для этого не надо прилагать каких-то сверхусилий. Эта операция выполняется небольшим специальным резаком, а канализационные трубы вообще можно отпилить обыкновенной ножовкой. Не потребует виртуозного владения кувалдой и такая операция, как сгибание труб. Они гнутся без особых усилий. Кстати, их можно и вообще не гнуть, а использовать различные переходники, благо соединение полимерных труб небольшого диаметра – дело пяти минут. Для полипропилена и полибутена (трубы НПО «Стройполимер», Aquaterrm, Prandelli, Arili, Ege Polimer) обычно используют метод диффузионной сварки, для ПВХ (Nibco) – агрессивные клеи.

Трубы из спитого полиэтилена (Wirsbo, Rehau, Upronog), а также пластметаллические (РТИ «Каучук», НИИКИМТ, Henco, Giacomini, Kitek, Valsir и Unicolor) не варятся, а потому крепятся с помощью резьбовых компрессионных или обжимных гильз.

В любом случае скорость монтажа можно увеличить в два-три раза. К тому же диффузионная сварка полимеров и сварка металлов это два разных процесса. При соединении пластиковых труб не требуются ацетилен и кислород, нет никакой надобности в электродах. Еще проще с канализацией. В отличие от водопровода и систем отопления, в ней не поддерживается давление, а потому канализационные трубы (НПО «Стройполимер», НПО «Пластик», «Теплоимпорт», Rehau, KWH и др.) соединяются с помощью муфт и фитингов



внатяг. При этом для герметичности используются обычные резиновые прокладки. Чтобы система прослужила долго, необходимо строго соблюдать технологию соединений, предусмотренную для каждого вида труб. Любая самодельность в этом вопросе грозит аварией, а потому недопустима.

## ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Она весьма обширна. Это холодное и горячее водоснабжение, канализация, теплые полы и разводка систем отопления. У каждой из этих систем свои особенности, среди которых очень большое значение имеет температура воды и ее давление. Именно эти величины являются определяющими при подборе полимерных труб, так как сильно влияют на их долговечность. Для холодного водоснабжения (до +20 градусов Цельсия) используется дешевая тонкостенная трубка, для разводки систем отопления (до +90 градусов Цельсия) обычно берут сложные армированные или металлопластиковые трубы. Последние имеют алюминиевую вставку, позволяющую сохранять жесткость даже при высоких температурах.

Существуют системы труб, изготовленные специально для горячего водоснабжения (+70 градусов Цельсия) и теплых полов (+50 градусов Цельсия). Конечно, трубу, предназначенную для систем отопления, можно использовать и для подачи холодной воды. Тогда она прослужит не 50, а как минимум 100 лет, однако это нецелесообразно с экономической точки зрения.

Полимерные трубы могут использоваться и для подключения стиральных машин-авто-

матов, в качестве изоляции для электрических кабелей, а также для транспортировки сжатого воздуха и химически агрессивных сред.

## КАК ПРОВЕРИТЬ КАЧЕСТВО

Для того чтобы не приобрести «кота в мешке», необходимо изучить торцевой срез. Внутренняя и наружная стенки должны быть соосны, а сама труба иметь идеально круглую форму. Не допускается наличие шероховатостей или наплывов. Еще один верный признак халтуры: если полипропиленовые и полибутеновые трубы соединяются с фитингами даже в холодном состоянии. Они должны входить друг в друга и в сварочную машину с усилием, и только в разогретом виде.

## ЦЕНА ВОПРОСА

Стоимость оснащения обычной городской квартиры (туалет, ванная, кухня) полимерными трубами может колебаться в достаточно широких пределах. Во многом это зависит от стоимости самих труб и фитингов, но в гораздо большей мере от «аппетитов» монтажных фирм. Стоимость труб ходовых диаметров обычно лежит в пределах \$1–8 за погонный метр, а переходники, тройники и фитинги обычно оцениваются как один погонный метр трубы соответствующей марки и диаметра. Самые доступные – отечественные и турецкие трубы, наиболее дорогие – итальянские и немецкие. В т.н. «докризисные» времена установщики просили за свои услуги \$50–120 за одну точку (умывальник, ванная, унитаз, мойка). Поэтому общая стоимость оснащения квартиры по последнему сло-



# И факты

ву техники лежала в пределах от \$500–600 у монтажных бригад отечественных производителей, до \$1000–3000 у мелких фирм, работающих с импортом. Если вы чувствуете в себе смелость все сделать самому, то можно уложиться примерно в \$200–300, взяв в аренду весь необходимый инструмент (такую возможность предоставляют сегодня некоторые продавцы полимерных труб). Правда, в случае аварии «самопального» водопровода, ремонт соседских квартир будете делать сами.

Для сравнения стоит привести цену на услуги более или менее толковых жэковских сантехников. Аккуратно сделанная из припрятанных или подобранных на свалке стальных труб система обойдется жильцу примерно в \$400–600 с учетом стоимости материалов.

## ТРУБОПРОВОДНАЯ ИСТОРИЯ

Трудно точно определить время изобретения первого колеса, но доподлинно известно, что первые трубы появились еще в каменном веке. Догадливый Homo Sapiens использовал ствол дерева с прогнившей сердцевинкой и сообразил, что самый легкий и простой способ получения воды непосредственно в жилище – это трубопровод. По мере прогресса технологии менялся материал труб. Все усилия были направлены на простоту изготовления, надежность и долговечность трубопроводов, немалую роль играла доступность сырья, из которого изготавливались трубы. Росло население земли, и оно хотело пить, такова уж физиология человека.

Деревянный трубопровод прослужил человечеству достаточно долго. В XVII веке в Лондоне функционировал деревянный водопровод, прослуживший 200 лет; в городе Бостоне (США) водопровод прослужил с середины XVII до середины XVIII века; в России последнее упоминание об использовании деревянных труб для водопровода относится к середине XVIII века – в Петербурге был проложен Самсоньевский водопровод к фонтану «Самсон», и прослужил он около 300 лет.

В эпоху неолита, около 30–35 тыс. лет назад, появились гончарные или керамические трубы. На острове Крит найдены остатки керамического трубопровода, возраст которых около 8 тыс. лет. Трубы из этого доступного материала завоевали популярность и применяются до сего времени. Около 3 тыс. лет до н.э. появились медные трубы. Известен водосток в древнегреческом храме, изготовленный за 2700 лет до н.э.

Чуть позже, в бронзовом веке, появились, соответственно, бронзовые трубы. Из извест-



ных сооружений – водопровод в Иерусалиме, построенный за 130 лет до н.э. По мере дальнейшего развития плавильного дела, человечество использовало наиболее доступные в те времена материалы. Так, появились свинцовые трубы, чугунные, стальные, камнелитые.

Разрастались города, превращаясь в мегаполисы, и потребовались трубы больших диаметров. Так, на сцену вышли железобетонные трубы. Технология производства позволяла выпускать трубы диаметрами 1200 и 1800 миллиметров. Такие трубы могли обеспечивать водой крупные города с достаточно большим населением. Первое упоминание о больших трубах можно встретить в конце XIX века.

В начале XX века появились асбестоцементные трубы. До сего времени эти трубы имеют достаточно широкую область применения. В России, в водоснабжении в основном использовались стальные трубы и, чуть в меньшей степени, чугунные.

В 1940-х годах появились трубы из полимерных материалов и постепенно начали вытеснять традиционные стальные трубы из различных областей строительства.

Первые трубы из полимеров, точнее из поливинилхлорида, были изготовлены в 1936 году в Германии. Технология их производства была далека от совершенства, в Европе начались военные действия, поэтому до начала 1950-х годов такие трубы не нашли широкого распространения.

Затем появилось современное оборудование – экструзионные агрегаты, что позволило организовать непрерывный процесс изготовления труб и дало толчок широкому распространению новой продукции.

В России, точнее в бывшем СССР, рост производства труб из полимеров также был достаточно бурным. От первых опытов и попыток их производства в конце 1950-х годов до объемов выпуска в 300 тыс. тонн в год в начале 1990-х годов. Затем началось резкое отставание от Европы, где рост производства полимерных труб продолжается до сих пор, а в России производство остановилось и даже упало до 20 процентов от объемов 1990-х годов.

## НОВОСТИ

На Выксунском металлургическом заводе (ВМЗ), принадлежащем Объединенной металлургической компании (ОМК), завершается реализация проекта «1420» по производству труб большого диаметра. ВМЗ станет первым российским заводом, производящим прямошовные одношовные трубы диаметром 1420 миллиметров, которые будут полностью отвечать требованиям «Газпрома», предъявляемым к магистральным газопроводам. Как считают в компании, основными потребителями новой продукции, кроме «Газпрома», станут «Транснефть» и газовые компании стран СНГ, прежде всего Узбекистана и Казахстана, а также дальнего зарубежья. Таким образом, у европейских и украинских производителей труб диаметром 1420 миллиметров появится серьезный российский конкурент. Проблема производства труб большого диаметра стоит перед компаниями России на протяжении последних 40 лет. Она возникла, когда СССР начал создавать мощный нефтегазовый комплекс, ориентированный на экспорт сырья. В настоящее время около 70 процентов труб диаметром 1420 миллиметров страна закупает на Украине, около 30 процентов идет из Европы. Европейские трубы качественные, но дорогие. Украинские – дешевые, но их качество оставляет желать лучшего. Но для заказчиков решающими факторами являются и качество труб, и их конкурентоспособность. Именно поэтому для реализации проекта «1420» на ОКМ привлекли лучших специалистов и ведущих мировых поставщиков оборудования. «Уверен, что наши трубы удовлетворят все требования заказчика по качеству и будут конкурентоспособными по цене», – пояснил президент компании Анатолий Седых.

Компания «Объединенные трубные заводы», управляющая ОАО «Челябинский трубопрокатный завод», приступила к реализации нового перспективного проекта по строительству в Челябинске завода, который будет производить гнутые отводы, используемые при строительстве трубопроводов. Общая сумма инвестиций в строительство нового предприятия составит более \$30 млн. Строительство завода по производству гнутых отводов (ЗАО «СОТ») осуществляется совместно с известными мировыми производителями высокотехнологичного оборудования для металлургического комплекса. Запуск предприятия намечен на осень 2005 года. Уже сегодня с рядом потребителей данной продукции достигнуты соглашения о гарантированном сбыте. Выход на рынок фасонных изделий и формирование Группы с участием предприятий единой технологической цепочки позволит обеспечить полный контроль качества (от трубы до труבודетали), предоставит потребителю продукцию более высокого передела, и, в конечном счете, создаст конкурентное преимущество на трубном рынке. Потребителями фасонных изделий станут предприятия ТЭК, коммунальное хозяйство и т.п. Новые активы – «ЗСМИ» и «МЗМЗ» – в настоящее время обеспечивают в общей сложности более 20 процентов рынка отводов большого диаметра. Планируется, что к 2006 году на три предприятия Группы – «ЗСМИ», «МЗМЗ» и «СОТ» – будет приходиться более 40 процентов российского рынка отводов.

Новый сварочный аппарат/генератор Vantage 300 от The Lincoln Electric Company (Кливленд, Огайо, США) – идеальное решение для производства строительного-монтажных работ широкого профиля, монтажа и эксплуатации трубопроводов. Компактный аппарат, выпускаемый в коррозиестойком корпусе из нержавеющей стали, разработан в рамках развития Lincoln Chopper Technology и позволяет получать высокое стартовое напряжение и гладкий шов при всех видах электросварки – как плавящимся электродом, так и неплавящимся вольфрамовым электродом в среде защитного инертного газа (аргона или гелия), а также при полуавтоматической электросварке с подачей сварочной проволоки в среде защитного газа (аргона, окиси углерода или их смеси). При абсолютно бесшумной работе 4-цилиндровый дизельный двигатель Kubota с водяным

охлаждением, развивая угловую скорость 1800 об./мин., позволяет получать постоянный ток силой 300 А и напряжением 32 В при стопроцентной загрузке аппарата. Данные характеристики опережают таковые большинства конкурирующих аналогов как минимум на 25 процентов. Максимальная сила вырабатываемого тока – 400 А. Коррозионная устойчивость кожуха способствует долговечности аппарата. Благодаря тому, что люк доступа к двигателю – сдвигаемый, внутри корпуса имеется дополнительное пространство для размещения масляного фильтра. Доступ к элементам питания осуществляется путем выдвижения соответствующего гнезда, а к радиатору – через откидной лючок сверху корпуса. Все это делает возможным постоянный доступ ко всем этим системам без применения специальных инструментов.

Специалисты московского НПК «Вектор» представили свою последнюю разработку – высокоэффективное антикоррозионное покрытие для защиты тепловых труб. Новинка была разработана в рамках федеральной «Комплексной программы повышения надежности и экономичности тепловых сетей на основе увеличения рабочего ресурса». В основе защитного покрытия «Вектор» используются полиуретановые системы, которые благодаря своим уникальным технологическим свойствам получают все более широкое распространение в различных сферах промышленности. Основное преимущество новых антикоррозионных и гидроизоляционных композиций состоит в возможности их нанесения на обрабатываемую поверхность (в том числе и на ржавую) без специальной подготовки. Обработанная таким составом поверхность отличается высокими антикоррозионными и гидроизоляционными свойствами, имеет высокую прочность и выдерживает температурное воздействие от –35 до +170 градусов Цельсия. Новый состав успешно прошел испытания в научно-исследовательском институте энергопромышленности (ВНИПИЭнергопром) по специальной методике. Специалисты отмечают, что покрытие отличается хорошей прочностью сцепления с защищаемыми металлическими и бетонными поверхностями и соответствует всем требованиям, предъявляемым к антикоррозионным покрытиям трубопроводов.

Итальянская компания Valtrompia Technic, уже заявившая о себе как о серьезном производителе водозапорной латунной арматуры и фитингов, с торговой маркой VALTEC, в счет поставок продукции Valtrompia Technic арендовала у своего партнера новейшую немецкую линию фирмы Nextrom по производству металлопластиковых труб, на которой начала выпуск труб под маркой VALPEX. В качестве исходного сырья было решено использовать гранулированный полиэтилен высокого давления итальянской компании Crosspolimeri S.P.A. Исходное сырье содержит в своем составе винилтриметаксилан обеспечивающий при экструдировании поперечную сшивку полиэтилена. Предел пластичности получившегося шитого полиэтилена при 200 градусах Цельсия составляет 280 кг/кв. см, при модуле упругости – 1100 кг/кв. см. Это на 10–15 процентов больше, чем аналогичные показатели для обычного шитого полиэтилена. Основным элементом многослойной конструкции, соединяющей материалы с различными коэффициентами линейного расширения, конечно же, является клеевой состав. Требования к нему чрезвычайно жесткие. Клей, кроме долговременной внутренней прочности (когезии) и адгезии, должен обладать достаточной эластичностью и стойкостью к температурам в том же интервале, что и полиэтилен. Специалисты Valtrompia Technic остановили свой выбор на акриловом клее американского химического концерна DSM. Этот достаточно дорогой клей был разработан еще в 2004 году специально для эластичного соединения композиции РЕХ-алюминий. Разрывная долговременная прочность состава составляет 70Н/10 мм, в то время как у труб на европейских клеях этот показатель не превышает 55 Н/10 мм.

Потребность различных отраслей строительства в трубах и трубопроводных системах в Санкт-Петербурге в 2005 году





**ЗАО «Предприятие Новационного Строительства» (ЗАО «ПНС»)** является региональным дистрибутором фирмы **GEORG FISCHER+GF+OMICRON** и предлагает своим партнерам профессиональное оборудование для монтажа пластиковых трубопроводов и изготовления фитингов различной номенклатуры.

Компания ЗАО «ПНС» с 1996 года успешно работает на рынке поставок материала и оборудования для монтажа и ремонта наружных трубопроводов из полиэтилена. Накопленный опыт, прочные отлаженные связи с европейскими партнерами, высокая техническая квалификация специалистов позволяет с уверенностью предлагать нашим заказчикам надежные решения стандартных и нестандартных задач по комплектации объектов.

В последнее время ЗАО «ПНС» делает акцент на поставку сварочного оборудования для пластиковых труб производства фирмы **GEORG FISCHER+GF+OMICRON** (Италия). Аппараты с маркой «Omicron» давно известны подрядчикам и неизменно получают их высокую оценку. Простота и надежность в многолетней эксплуатации, неизменно высокое качество выполняемых стыков, невысокая цена ставят

## Если предлагать – то лучшее!

это профессиональное оборудование в один ряд с лучшими европейскими марками.

Сегодня фирма **GEORG FISCHER+GF+OMICRON** разрабатывает, а ЗАО «ПНС» предлагает к поставке в короткие сроки модульные гидравлические станки для работы в полевых условиях диапазоном от 50 до 1200 миллиметров, причем каждый аппарат на ходовые диаметры разработан в четырех исполнениях. При неизменном качестве и надежности эти исполнения базовых аппаратов могут отличаться друг от друга по цене на 30 процентов, что предоставляет подрядной организации дополнительные возможности выбора того исполнения аппарата, который наиболее отвечает их запросам. Принадлежности могут быть заказаны сразу, либо поставлены в любой комплектации в отдельные сроки по мере необходимости. К ним относятся переносные кольца на все известные стандартные диаметры, подъемное устройство, фланцедержатель и приборы для управления сваркой в полуавтоматическом и автоматическом режимах с функцией протоколирования процесса. Если имеется несколько аппаратов фирмы **GEORG FISCHER+GF+OMICRON**, снабженных установочным комплектом для присоединения этих приборов, то достаточно одного **SUVI** с соответствующим программным обеспечением, чтобы последовательно работать со всеми сварочными аппаратами.

Кроме того, можно приобрести недорогие аппараты с механическим приводом, которые помимо сварки прямых труб позволяют выполнять сегментные отводы диаметрами от 25 до 315 миллиметров под любым заданным углом.

Безусловный интерес представляют и профессиональные сварочные столы с гидравлическим приводом для производства сегментированных отводов и тройников. Стандартный ряд таких аппаратов включает диаметры 90–315 миллиметров, 250–500 миллиметров и 315–630 миллиметров. Их наличие позволяет наладить выпуск собственных сегментированных фитингов высокого качества. Стоимость и эффективность этих аппаратов такова, что она позволяет весьма быстро окупить единовременные затраты на их приобретение. Обучение работе по изготовлению сегментированных отводов и тройников производится специалистами завода-изготовителя по выбору за-

казчика либо в Италии, либо в Санкт-Петербурге. Успешно сдавшим экзамен выдается свидетельство фирмы **GEORG FISCHER+GF+OMICRON**.

Предлагаемая продукция сертифицирована, в том числе и для применения при прокладке газопроводов. На всю сварочную технику фирмы **GEORG FISCHER+GF+OMICRON** предоставляется гарантия сроком на два года. Сервисное сопровождение осуществляется силами ООО «Профиль», специалисты которого успешно прошли обучение в Италии, и имеют необходимую производственную базу и практический опыт в обслуживании этих прекрасных аппаратов.

У нас также имеются в наличии аппараты по автоматической электрофузионной сварке без функции и с функцией протоколирования производства **Georg Fischer Piping Systems** (Швейцария). Они надежны и работают с муфтами всех диаметров, сертифицированных в России. Конкуренцеспособная цена и малый вес делают их привлекатель-

ными для рынка Санкт-Петербурга. Представлено также и вспомогательное оборудование по монтажу полиэтиленовых трубопроводов – позиционеры и приборы для обработки поверхностей труб, а также гидравлические лебедки с автономным бензиновым двигателем на усилие 10–20 тонн, производства Финляндии.

На нашем складе в наличии всегда имеется неснижаемый запас электрофузионных муфт диаметром от 32 до 500 миллиметров производства **Georg Fischer Piping Systems** (Швейцария).

ЗАО «ПНС» приглашает профессионалов посетить наш офис, где имеется выставочное помещение с образцами описанной выше продукции.

Надеемся, что оборудование, поставляемое нами, вызовет ваш интерес и приведет к взаимовыгодному многолетнему сотрудничеству. ☑

Товар сертифицирован



**ЗАО «Предприятие новационного строительства»**

Официальный дистрибутор фирмы  
**GEORG FISCHER+GF+OMICRON**

Профессиональное оборудование, инструмент и фитинги  
для монтажа труб из полиэтилена

- ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
  - ИНСТРУМЕНТ
  - ФИТИНГИ
- ДЛЯ МОНТАЖА ТРУБ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНА



Санкт-Петербург, Торжковская ул., д. 5, офис 517  
тел.: (812) 327-29-50, 324-40-56,  
факс: (812) 327-86-41, e-mail: pns@peterlink.ru

## SANEXT – новое поколение полимерных трубопроводов

В Петербурге с сентября 2004 года запущено производство полимерных труб нового поколения из молекулярно сшитого полиэтилена **PEX** и из полиэтилена высокой плотности **ПНД (HDPE)**. Максимальная производительность линии – 12 млн метров в год. Вся продукция выпускается под торговой маркой **SANEXT**.

Предприятие является единственным в России производителем пятислойных полимерных труб с защитным антидиффузионным слоем (**EVON**), предотвращающим диффузию кислорода в теплоноситель. Наличие барьерного слоя исключает возможность окисления и преждевременного износа металлических элементов системы отопления и образования наростов, препятствующих свободному току воды.

В отличие от применяемых в настоящее время в строительстве зарубежных и отечественных труб **PEX**, антидиффузионный слой в трубах **SANEXT** расположен внутри трубы и не подвержен механическому повреждению в процессе монтажа, а благодаря пятислойной структуре трубы **SANEXT PEX // EVON // PEX** обладают пониженной звукопроницаемостью.

Преимущества труб **SANEXT PEX // EVON // PEX** еще более очевидны при монтаже систем подогрева наружных поверхностей и снеготаяния, в которых труба подвержена постоянно воздействию низкой температуры и высокой влажности грунта. При низкой температуре барьерный слой **EVON** становится хрупким и при температурных расширениях трубы разрушается, а трубы теряют свои барьерные свойства. В отличие от труб **evalPex** (с наружным барьерным слоем), трубы **SANEXT PEX // EVON // PEX** надежно функционируют благодаря своей пятислойной структуре и расположению слоя **EVON** внутри.

Принципиальное отличие труб **SANEXT** от широко распространенных металлопластиковых труб заключается в их однородности – все слои трубы **SANEXT** являются полимерами, с равными значениями коэффициента линейного температурного расширения, что обеспечивает их надежное функционирование даже при значительных колебаниях температуры транспортируемой жидкости (теплоноситель, вода), в то время как компоненты металлопластиковой трубы в таких условиях испытывают силь-

ные механические нагрузки, приводящие в конечном итоге к растрескиванию трубы.

Все трубы **SANEXT PEX // EVON // PEX** рассчитаны на эксплуатацию в наших условиях: при температуре теплоносителя до +95 градусов Цельсия они служат более 30 лет. При установке их в систему горячего водоснабжения, где температура +55–70 градусов Цельсия, срок службы труб **SANEXT PEX // EVON // PEX** превышает 50 лет. Еще дольше они работают в системе холодного водоснабжения.

Трубы **SANEXT PEX // EVON // PEX** выпускаются диаметром от 16 до 63 миллиметров, **SANEXT «Теплый пол»** диаметром от 16 до 25 миллиметров, а трубы **SANEXT ПНД (HDPE)** от 16 до 110 миллиметров. Уровень сшивки труб **SANEXT PEX // EVON // PEX** превышает 72 процента, при установленных нормах – 65 процентов, что придает изделиям дополнительную прочность.

Выпускаемые трубы **SANEXT PEX // EVON // PEX** делятся на два класса по рабочему давлению: 6 бар и 10 бар при рабочей температуре 90 градусов Цельсия. При температуре 20 градусов Цельсия эти величины составляют соответственно 12,5 и 20 бар. Также трубы имеют два класса по назначению: универсальные **SANEXT PEX // EVON // PEX** и **SANEXT «Теплый пол»**, имеющие оранжевый цвет. Последние отличаются большей гибкостью, которая достигается особым режимом обработки при производстве.

Трубы **SANEXT PEX // EVON // PEX** и **SANEXT «Теплый пол»** совместимы со всеми типами фитингов, использующихся совместно с трубами **PEX-a**, **PEX-b**, а также металлопластиковыми трубами соответствующих размеров. Надежность соединения была проверена в лаборатории в соответствии с **ГОСТ Р-52134-2003** и действующими методиками компании **SANEXT** и подтверждена соответствующими протоколами испытаний.

Совет продукция **SANEXT** имеет сертификаты **ГОСТРОЯ России**, гигиенические сертификаты и соответствует **ГОСТ-Р 52134-2003**, **ГОСТ-Р 18599-2001**, **СНиП 41-01-2003**. ☑



ООО «САНЕКТ»  
(812) 327-47-74  
www.sanext.ru

## AQUARA – пожалуй, лучшие трубы в нашем регионе

Каждый год на российском рынке появляется все больше новых марок полипропиленовых труб: новейшие польские и зарекомендовавшие себя европейские, поразительно дешевые – китайские... Продукция компании «Аквапа» производится на немецком оборудовании из финского сырья «**BOREALIS T1р3**». Она сочетает в себе европейское качество и низкие цены, и отсутствие наценки на «имя» на этом фоне выглядит приятно и доступно.

Высокая аварийность трубопроводных систем ежегодно приводит к потерям до 40 процентов воды и 15–18 процентов тепла. Слабый напор воды, ржавчина из водопроводных кранов, холодные батареи. С этими проблемами знаком каждый горожанин. Однако, сейчас ситуация меняется: на новых объектах строители используют трубы из полимерных материалов, постепенно отказываясь от недолговечных и проблематичных металлических труб. Сегодня на российском рынке представлена продукция более ста зарубежных и отечественных производителей. Среди них – полипропиленовые трубы ООО «Аквапа». Продукция **AQUARA** на протяжении многих лет является одним из мировых лидеров среди труб и фитингов из полипропилена «**Рандом сополимер**». Сырье, используемое для производства труб **AQUARA**, соответствует стандарту **FDU**. Основные преимущества полипропиленовой трубы и фитингов **AQUARA**: дешевый и легкий монтаж, устойчивость к кислотам и щелочам, отсутствие отложений солей и налета на внутренней поверхности, ударопрочность. Они не требуют покраски, негоряемы, устойчивы к атмосферным условиям. Особенного внимания заслуживает долговечность труб **AQUARA**: расчетная продолжительность срока службы трубопроводов составляет не менее 50 лет!

Компания «Аквапа» занимается поставкой труб для внутренних (водоснабжение, горячее водоснабжение, тепловые системы) и наружных инженерных систем жилых, административных и промышленных зданий (канализация, водопровод, дренажные системы). Несмотря на то, что компания представляет на российском рынке экспортную продукцию, цены на трубы **AQUARA** ниже, чем у других поставщиков.

Связано это с ценовой политикой фирмы: низкая себестоимость продукции обусловлена тем, что труба изготавливается не в странах Европейского союза, где, кстати, на подобных предприятиях работают в основном эмигранты, а в Турции. Кроме того, недавнее повышение цен на отечественное сырье на 35–40 процентов практически свело к минимуму разницу в стоимости полипропиленовых труб отечественных и зарубежных производителей.

Рынок полипропиленовых труб достаточно динамичен: ежегодно объем потребления удваивается. Строительные компании часто сталкиваются с тем, что проект предполагает использование новых материалов, а исчерпывающей информации о них нет. Одна из главных задач компании «Аквапа», помимо организации продаж, – информационное сопровождение сделки. ООО «Аквапа» – молодая компания, она работает на рынке всего год, именно поэтому политика взаимодействия с клиентами предполагает гибкость и индивидуальный подход к каждому покупателю, будь то человек, решивший сделать ремонт в ванной, или крупный застройщик. Компания «Аквапа» располагает собственным складом, где всегда представлен большой ассортимент товара.

Самым же главным преимуществом полипропиленовых труб **AQUARA** является оптимальное соотношение цены и качества. ☑



Белоостровская ул., 22, офис 315  
Тел. (812) 449-2397

Товар сертифицирован

# Динамика проектов мастерской Михаила Копкова

**П**етербургские архитекторы создают свои проекты, учитывая старые традиции. В этом смысле особенностью творений Михаила Копкова стало создание архитектурных ансамблей. Дома, по мнению мастера, должны вписываться в общую архитектуру города.

Архитекторы мастерской Михаила Копкова «АрКо» впервые заявили о себе в 1980-х годах. Один из первых проектов «АрКо» – жилой комплекс в Сестрорецке. Его архитектура сильно отличается на фоне серых типовых домов. В настоящее время воплощаются в жизнь еще более крупные проекты «АрКо» – жилые комплексы «Янтарный берег» и «Северное сияние». Строящийся ансамбль «Янтарный берег» уже сейчас привлекает внимание горожан своей необычной архитектурой. Название ансамбля выбрано не случайно. Светлые тона фасадов и интерьеров зданий, полностью остекленный портал посередине комплекса, отражающий солнечный свет, открытые внутренние пространства вызывают ассоциации с теплым морским берегом. В целом «Янтарный берег» образует дугу, вогнутую внутрь квартала. Сначала планировалось развитие квартала, затем каждый дом в отдельности, а сейчас Михаил Копков создает интерьеры квартир этого комплекса.

Из окон домов «Янтарного берега» открывается великолепный вид на парк Победы и на весь город в целом. На территории комплекса будет расположен торгово-досуговый центр, проект которого также создан мастерской «АрКо». Центр оформлен стеклом и сверху напоминает «хрусталик», который плавно огибают жилые дома «Янтарного берега». В настоящее время специалисты «АрКо» продолжают работу над этим проектом и проводят авторский надзор над строительством жилого ансамбля. Архитекторы прилагают большие усилия для того, чтобы проект полностью воплотился без изменений.

Комплекс «Северное сияние» создается из кирпича. В цветовом решении он значительно отличается от «Янтарного берега». Плавные понижения вертикалей домов (от 17 этажа до пятого – со стороны Кузнецовской линии) и своеобразная «симфония» балконов навевают ассоциации с красивейшим природным явлением севера.

Мастерская «АрКо» известна созданием проектов не только жилых домов. Специалисты этой мастерской спро-



ектировали много образовательных учреждений: Тверской университет, школа №267, музей детского творчества. А в скором будущем в Петербурге планируется открытие школы «Динамика» – для детей с последствиями полиомиелита и церебрального паралича.

Реконструкция старого здания на Курляндской улице, дом 29, построенного в начале прошлого века, предполагала пристройку со стороны Старопетергофского проспекта. В проектировании этой пристройки архитекторы задумали хитроумное переплетение пандусов с холлами, что создает интересное пространство здания. Уже сейчас строящаяся школа привлекает внимание своими необычными рекреациями, входным холлом. Громадное круглое окно, расположенное в центре нового кирпичного здания, хорошо вписывается в интерьер многоуровневого внутреннего пространства.

Проектирование школы – плод совместных усилий архитекторов и работников образовательного учреждения во главе с директором школы «Динамика» Саньей Поршневой. Проект предусматривает все необходимые условия для развития и обучения детей-инвалидов. Входной вестибюль здесь имеет специальные пандусы. Светлый просторный холл здания, максимально открытое пространство необходимы детям для обучения, общения и отдыха. В школе предусмотрены плавательный бассейн, спортивные залы, столовая и масса специальных кабинетов. Школа будет располагаться на трех этажах, на четвертом этаже будет обустроен компьютерный центр для работы преподавателей с детьми, обучающимися на дому. Сейчас ЗАО «СМУ-2» воплощает в жизнь этот значимый проект: с возрождением истории здесь совмещается благотворительная деятельность.

Проектирование ансамблей – характерный стиль мастерской «АрКо». Кроме того, в работах Михаила Копкова отражается связь с природой. Во многом архитектор черпает энергию и вдохновение из природного мира. Глобальные проекты жилых комплексов и школы «Динамика» – яркий тому пример.

**Архитектурная мастерская  
М.П. Копкова  
Вознесенский проспект, 34а  
Тел. (812) 315-90-24**

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7826707082-003086-1 от 02.09.2003 Госстрой РФ

## 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

## 60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



Дом на пересечении  
пр. Луначарского и  
ул. Есенина. 10 минут от  
ст. м. «Озерки». Дом сдан.  
Последние встроенные  
помещения 190 м<sup>2</sup> и 270 м<sup>2</sup>.



Дом расположен внутри  
квартала между ул.  
Кораблестроителей и Морской  
наб., ст. м. «Приморская».  
Окончание строительства –  
I квартал 2006 года.



Угол Варшавской ул. и Ленинского пр.  
5–22-этажный дом. 5 минут от  
ст. м. «Московская». Окончание стро-  
ительства – I квартал 2006 года.



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



Угол ул. Звездной и  
пр. Космонавтов. 13–14-  
этажный дом. 7 минут  
от ст. м. «Звездная».  
Окончание строительства –  
I квартал 2006 года.



**“Теплый дом” для  
северной столицы**



**36 ТРЕСТ**

191186, Санкт-Петербург,  
пер. Сергея Тютенина, 3/25  
e-mail market@trest36.spb.ru  
http://www.trest36.spb.ru

**(812) 571-17-67  
(812) 571-77-92**

Лиц. Госстрой РФ ГС-2-781-02-22-0-7830000539-000557-1 от 11.07.2002

**«ЕДИНОЕ ПРОСТРАНСТВО. БИЗНЕС. ВЛАСТЬ. ОБЩЕСТВО»**  
информационная система снижения рисков участников строительного рынка

ИННИЦИАТОРЫ ПРОЕКТА: ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПАРТНЕР: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Руководителям компаний и специалистам отделов развития, маркетинга, сбыта, рекламы и PR

# Обменивайтесь информацией!

Порекомендуйте своего бизнес-партнера на сайте [www.e-pro.ru](http://www.e-pro.ru) и станьте участником системы минимизации рисков

**СТРОИТЕЛИ**  
консультационно-справочное издание  
Санкт-Петербург и Ленинградская область

Тема года: **минимизация рисков взаимодействия**

**ИЗДАНИЕ XXI века**

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ И ЧАСТНЫХ КЛИЕНТОВ

[www.e-pro.ru](http://www.e-pro.ru) 2005

- ✓ Консультационно-справочное издание «Строители 2005» для специалистов
- ✓ Консультационно-справочное издание «Строители 2005» для потребителей
- ✓ Интернет-сайт [www.e-pro.ru](http://www.e-pro.ru)
- ✓ Конкурс на Приз экспертов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

191002, Санкт-Петербург, Разъезжая ул., 5, оф. 241, тел./факс (812)164-9524, 112-4269, e-mail: [info@e-pro.ru](mailto:info@e-pro.ru), [www.e-pro.ru](http://www.e-pro.ru)

*Быть ближе к природе круглый год*

**Выставка круглый год Коттеджи в ЛенЭкспо**

Санкт-Петербург / ЛенЭкспо / Гавань / 321-2896 / 050

санкт-петербург вк «ленэкспо» павильон № 4

**7-10**  
ноября  
**2005**

не пропустите!  
событие ЖКХ года\*

**ЖКХ РОССИИ-2005**

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

191106, Россия, Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., 103, ВК «Ленэкспо»  
Тел./факс: +7 (812) 321 2896, 321 2898, 321 2828, 321 2822, 321 28 23  
e-mail: [expocity@mail.wplus.net](mailto:expocity@mail.wplus.net)  
[www.gkh-russia.ru](http://www.gkh-russia.ru)

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](http://www.topplan.ru)  
[advert@topplan.ru](mailto: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.

**Локальные очистные сооружения**

**БИОЭКОЛОГИЯ**

- ✓ 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](mailto:info@bioec.ru), [www.bioec.ru](http://www.bioec.ru)

**Мобильные Туалетные Кабины**

**БИОЭКОЛОГИЯ**

- ✓ Производство
- ✓ Продажа
- ✓ Аренда
- ✓ Обслуживание
- ✓ Расходные материалы

**8 лет на рынке!**

пр-во США аренда **5800 руб./месяц**

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



## 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-2-781-02-27-04-7825396331-0063904 от 23.08.2004 г. - Ф.А.С. и Ж.К.Х.

### ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР приглашает вас на серию бесплатных семинаров

**8 июня: "МС - Bauchemie Russia" - Ровнители для пола и гидроизоляции ТМ ПЛИТОНИТ: свойства и применение.** Классификация, область применения и свойства ровнителей, технология укладки гидроизоляции.  
**Начало: 15.00**

**14 июня: "ИзOVER" - Новые энергоэффективные решения с использованием экструдированного пенополистирола.**  
Участники семинара получают альбом решений с материалами для проектирования и рабочие чертежи узлов АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ".  
**Начало: 11.00**

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



НАМ 10 ЛЕТ

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

## ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МИНИМАКС

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

Член Союза строительных компаний  
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

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

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 11 лет успешной работы, 3000 постоянных клиентов. «МИНИМАКС» - это уникальные связи с производителями, широкий ассортимент продукции и доступные цены.

**Розничная сеть «Электрик» в Санкт-Петербурге.**  
**Дилеры по России:**  
Петрозаводск, Мурманск, Новгород, Сыктывкар, Псков, Котлас, Самара и Челябинск .

С.-Петербург, Лиговский пр., 260  
многоканальный телефон (812) 321-66-21  
тел.: (812) 387-37-44, 387-42-72, 387-33-74,  
(812) 387-37-22, 388-25-00, 387-45-05  
факс: (812) 387-35-03

**Открылся новый Центр продаж:**  
Лабораторная ул., д. 10В, тел.: (812) 540-35-05

E-mail: minimaks@minimaks.ru  
Http://www.minimaks.ru

### ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ

## ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МЕТРОБЕТОН»

**УНИКАЛЬНЫЕ ТРУБЫ БОЛЬШОГО ДИАМЕТРА**  
(для микротоннелирования,  
возможно изготовление футерованных труб,  
предлагаем услуги по прокладке тоннелей)

**ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА**  
**БЕТОНОВ, РАСТВОРОВ, ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ,  
СУХОГО КЛАССИФИЦИРОВАННОГО ПЕСКА,  
ПОЛИСТИРОЛБЕТОНА,  
ТРОТУАРНОГО КАМНЯ,  
ДЕРЕВЯННЫХ ДВЕРЕЙ И ОКОН,  
СУХИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СМЕСЕЙ**  
(от простых до сложных,  
предлагаем на реализацию партиями от 1 тонны,  
упаковка - мешки от 25 кг, биг-беги, доставка,  
приглашаем к сотрудничеству дилеров)

197349, РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,  
НОВО-НИКИТИНСКАЯ УЛ., 17  
ТЕЛ./ФАКС: (812) 320-4214  
E-MAIL: OFFICE@METROBETON.RU  
WWW.METROBETON.RU

Лиц. Госстроя РФ ГС-2-78-02-21-0-780303447-003140-1 от 26.09.2002 г.

Ура! Арматура! А потом - бетон! Тел. 325-33-10

# 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.



Архитектурная студия "Пирамида"

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 "Полюстрово"

Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

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.



### СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

## 331 20 00

## 331 20 50

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

### УНИКАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ :

- 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



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



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