

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№ 34 (176) 5 сентября 2005 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

АНОНСЫ

Депутатские планы



В наступающем парламентском году Законодательному собранию предстоит принять два важных закона, наличие которых предусматривает Градостроительный кодекс РФ. Планами поделился Михаил Амосов.

Стр. 6

Одеяло на всех не натянешь

Правительство... закон... сфер... обесп... закреп...



Стр. 7

Кто заказывает музыку



Согласовать проектно-сметную документацию для заказчика – все равно что пройти круги ада. По крайней мере, сейчас сложилась именно такая ситуация. Строительный процесс затягивается от очень долгих согласований.

Стр. 9

Не отказываются

Хотя состав городского правительства явно не молод, комитеты администрации возглавляют по большей части действительно молодые бизнесмены. К ним относится и руководитель Комитета финансов Александр Никонов.

Стр. 16–17

Город продает проблемы



Власти Петербурга намерены переуступить инвесторам свою главную боль по возведению инфраструктуры, необходимой для строительства нового жилья. Окончательные условия аукционов еще не определены. Но уже сейчас понятно, что потенциальных покупателей поставят в весьма жесткие юридические рамки. В частности, если инвестор нарушит хотя бы часть взятых на себя обязательств, то город вправе забрать у него все построенное. Продолжение на стр. 2

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

www.lstspb.ru

Квартиры
В строящихся домах

6543210

Туалетная кабинa
Poly Portables (США)

- Аренда
- Продажа
- Обслуживание

Подтвержденный
срок службы 7 лет!

бак 300 л.

www.bioec.ru
(812) 591-74-73**БЕТОН И РАСТВОРЫ**
крупнейшая сеть заводов

мы всегда рядом

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

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

АРЕНДА ОПАЛУБКИ

КОМУР (812) 740 6244



СТАЛО ТЕСНО?

КРЕДИТЫ НА ЖИЛЬЕ

Основные условия ипотечного кредитования:

- срок кредита – до 15 лет
- сумма кредита – до 80% от стоимости квартиры
- возможность приобретения готового жилья
- 11% годовых в долларах США и евро
- 15% годовых в рублях

Город продает проблемы



Комитет по строительству начал разработку «Регламента подготовки документации для проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения под жилищное строительство». Таким образом, город планирует за счет инвестора активизировать процессы инженерной подготовки пригодных для освоения территорий. Причем, как сообщил председатель Комитета по строительству Роман Филимонов, речь может идти не только об окраинах города (например, бывших совхозных полях), но и о кварталах в центральной его части.

ИДЕОЛОГИЯ

Что получает от введения таких правил игры на строительно-инвестиционном рынке город, понятно. А вот что может получить инвестор-застройщик, пока не очень ясно. С одной стороны, в регламенте будет записано, что победитель торгов на право комплексного освоения территории получает исключительное право возводить на этой территории свои объекты. С другой стороны, концепция инвестора по развитию той или иной территории не всегда может совпадать с регламентацией генплана. Есть и еще одна, судя по всему, самая уязвимая, сторона вопроса – деньги. Инвестору предлагается следующая схема: возьми территорию (например, квартал), реши все вопросы с арендаторами и собственниками, разработай на этот участок градостроительную документацию, построй инженерную инфраструктуру. И только после этого тебе будет предоставлено эксклюзивное право на застройку территории. Понятно, что на такие масштабные и затратные проекты с отсроченной окупаемостью смогут пойти лишь немногие крупные фирмы. Хотя в дальнейшем, выполнив все условия, которые выставляет инвестору город, ему, похоже, ничто не будет мешать проводить свой собственный аукцион на право застройки небольших участков среди более мелких фирм...

Пока еще документ не прошел и первого чтения среди специалистов профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга. Надо думать, что комитеты внесут в него свои коррективы. Так, например, Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли уже предложил существенное добавление: обременять инвестора не только строительством инженерной, но и социальной инфраструктуры. При этом комитет волнуется, как новая схема будет увязана со статьями городского бюджета. Председатель Комитета по строительству склоняется к тому мнению, что «часть обязательств по строительству инженерной инфраструктуры может взять на себя и город».

ТЕХНИЧЕСКАЯ СТОРОНА

Планируется, что Комитет по строительству подготовит документацию, необходимую для проведения торгов, будет выступать от имени Санкт-Петербурга стороной по договору и вместе с КГА определит территории, нуждающиеся в комплексном освоении под жилье. КУГИ выступит организатором проведения аукциона. Предмет торгов пока формулируется следующим образом: «Право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства путем подготовки документации по планировке территории, выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования». Победитель торгов получит исключительное право «приобрести в собственность или аренду после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, строительства объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельные участки, предназначенные для жилищного и иного строительства в соответствии с разрешенными видами использования, в границах ранее предоставленного земельного участка, после подтверждения Комитетом по строительству исполнения условий договора».

Цена выкупа устанавливается в соответствии с рыночной оценкой за единицу площади. Начальная цена торгов – рыночная оценка, а размер арендной платы будет взиматься в соответствии с методикой, утвержденной постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14 сентября 2004 года (№1561).

Обеспечительные меры суровы. В случае невыполнения обязательств победитель торгов «безвозмездно передает в собственность Санкт-Петербурга результаты произведенных работ». Установлены и максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания – в соответствии с нормативами, но не более полутора лет. Максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории и строительству объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются в

соответствии с нормативами по заключению Комитета по строительству. По окончании работ эти объекты должны быть переданы в собственность города.

Фото: Сергей Подобед, генеральный директор ООО «Балтрос», недавно объявил, что его компания намерена вложить около \$150 млн в инженерную подготовку частного земельного участка площадью 280 га. Но над этой фирмой не висит угроза национализации всего построенного

Регламент должен определять порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти и учреждений в процессе подготовки документации для проведения торгов. Уполномоченным учреждением является ГУ «Управление инвестиций». Это ведомство направляет в КГА запрос о принципиальной возможности и градостроительных условиях комплексного освоения земельного участка. Далее запрашиваются Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, КУГИ, КТИОП, администрации района, органы местного самоуправления, КЭИИО. Завершает этот путь определение оценки начальной цены права на заключение договора аренды и цены выкупа земельных участков.

ВСЕМ, КОМУ ДОЛЖЕН, ПРОЩАЮ

Фактически в ходе предстоящих аукционов город намерен продать право выполнить те обязательства, которые взяли на себя власти. Напомним, что сразу после вступления в свою должность Валентины Матвиенко власти резко увеличили размер отчислений на инфраструктуру. Увеличение этих платежей обосновывалось именно будущими расходами на создание инфраструктуры. Тогда строители восприняли новые траты стоически. Общая тональность их комментариев сводилась к фразе «Пусть берут, лишь бы инфраструктуру построили». И вот теперь оказывается, что власти не намерены расхаживать уже полученные деньги и перекладывают обязательства на плечи инвесторов.

И это при том, что инфраструктуру необходимо создавать в ближайшее время. Так, например, исследование ООО «Балтрос» показывает, что в средней перспективе (до 2015 года) для нормального развития Петербурга потребуются возвести жилье площадью не менее 30 млн кв. метров. Имеющиеся же разработанные площадки позволяют построить лишь 4-4,5 млн кв. метров жилья. При темпах возведения жилья в объеме порядка 2 млн кв. метров в год этот ресурс будет исчерпан уже в 2007 году. Таким образом, если планы города по продаже с аукциона собственных обязательств вдруг сокрушатся, то перед строительным комплексом города встанет реальная перспектива острого недостатка новых площадей для развития.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ
ИРИНА БАРЧУК

ЦИТАТА НОМЕРА



МИХАИЛ ОСЕВСКИЙ,
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Стр. 7

Правильные решения принимает
только сытый депутат

ЦИФРА НОМЕРА

22 646 рублей

Стр. 10

стоит по кадастровой оценке
метр земли в центре Петербурга

ОПРОС НОМЕРА

Насколько вы можете
доверять гарантированным
обязательствам
государства?

Владимир Самарин,
технический директор
ЗАО «Трест 36»:

– Думаю, что сегодня никто, кроме самих членов правительства, не поверит гарантиям государства. Этого никогда и не было. Вам все инвесторы скажут то же самое. За весь опыт моей работы в строительной компании я не помню такого, чтобы государство хоть раз выполнило свои обязательства. В таких условиях нам остается только каким-то образом выкручиваться.

Игорь Горский, директор
компании «Коммерческая
недвижимость «Бекар»:

– Поверить государству можно, но в зависимости от того, каким образом выражены обязательства. Констатация факта – это еще не обязательства. Если есть конкретные условия, на основе которых будет действовать инвестор, тогда еще можно подумать. Все зависит от нормативных актов, от того, насколько корректно обязательства, насколько они подтверждены правами тех людей, которые за это платят. А что будет, если инвестор заплатит, а город свои обязательства не выполнит? Доверять можно – верить нельзя.

Михаил Линецкий,
генеральный директор ООО
«Стройинвест. Инжиниринг»:

– Это все зависит от политической ситуации в верхах власти. Верить им, конечно, полностью нельзя. Но сегодня факт налицо: пока еще ничего конкретного для инвесторов не подготовлено. То есть на инвесторов государство возлагает обязательства легко, в то время как гарантий нет никаких.

®
К

стройконсалтинг

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

СМЕТНАЯ
И ТЕНДЕРНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ:

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



БУДУЩЕЕ СТРОИТСЯ СЕГОДНЯ!



ЛенСпецСМУ
lenspecsmu@lenspecsmu.ru
www.lenspecsmu.ru

Инвестиционно-строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» в период формирования программы на 2005-2008 гг. принимает заказы на выполнение строительно-монтажных работ любой сложности.

Компания имеет многолетний опыт работ в промышленном и гражданском строительстве. К услугам заказчиков – современная техническая база, запатентованные технологии и высококвалифицированный персонал.

- строительство зданий и сооружений любого назначения;
- возведение объектов «под ключ»;
- проектные работы;
- геологические изыскания;
- испытания свай статической и динамической нагрузкой с составлением заключений по несущей способности грунтов;
- свайные и шпунтовые работы;
- выполнение функций:
 - генподрядчика
 - заказчика
 - управляющей компании

Центральный офис:
Санкт-Петербург, Богатырский пр., 2
Тел. 380-05-11; 343-04-91

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7802084569-002651-1

Группа компаний «Развитие»
поздравляет



Начальника управления Государственного архитектурно-строительного надзора
Леонида Леонидовича Притулюка
с юбилеем!

Уверены, что Ваш опыт и профессионализм будут способствовать улучшению архитектурного облика нашего города.
Мы желаем Вам успехов в работе, здоровья и личного благополучия!

СОДЕЙСТВУЕМ УСПЕХУ

Эльтон®
www.aliton.spb.ru
e-mail: aliton@mail.ru

Соучредитель Ассоциации "Безопасный город"



Нам 17 лет -
ЭТО ГАРАНТИЯ
ответственности перед вами!

- видеонаблюдение
- системы безопасности для предприятия, дома, квартиры
- спутниковое телевидение, системы автоматики

СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ

т/ф.: 245-66-77, 438-27-72, 542-15-90, 245-67-39

Лиц. Госстроя РФ ГС-2-78-02-27-0-7814100663-003818-1 от 05.12.2002

ПЕТРОАЛЮМСТРОЙ



ФАСАДЫ - ВХОДНЫЕ ГРУППЫ
ПАВИЛЬОНЫ - ЗИМНИЕ САДЫ

Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д.4
бизнес-центр «Аврора-Сити», офис 206
тел.: (812) 336-4-777, факс: (812) 336-4-783

Товар сертифицирован.

ПАНЕЛИ класса **BUKKER**

ООО "Завод строительных биоконструкций "АРМАКС"

196084, г. Санкт-Петербург,
Московский пр., д. 25
т./ф: 8 (812) 331-2461,
(812) 316-6785
e-mail: bukker@armaxbio.com



ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ БИОКОНСТРУКЦИЙ www.armaxbio.com

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 Госстроя РФ

Финские квартиры в Петербурге

Надежность
Качество
Сервис

YIT
Лентек

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

ЮИТ ДОМ

www.yitdom.ru

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

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Сигма
торговый дом

Комплексные поставки

- ▣ Строительные материалы для монолитных, железобетонных конструкций, кирпичной кладки наружных и внутренних стен
- ▣ Отделочные материалы
- ▣ Кровельные материалы
- ▣ Кабельнопроводниковая продукция
- ▣ Сантехническое оборудование
- ▣ Электрооборудование
- ▣ Инструмент, метизы, оборудование
- ▣ Поставка запчастей к автотранспорту
- ▣ Строительная техника в аренду
- ▣ Котлы, теплоцентры

**Инвестор
Заказчик
Застройщик
Генподрядчик**

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

www.td-sigma.ru Спб., наб. Обводного канала, 14 Тел.: 449-73-60

Лицензия ГС-2-78-02-27-0-781063750-004703-1 от 27.02.03г.

БАРРИКАДА Предприятие Группы **ЛСР**

Крупнейший производитель железобетонных изделий Северо-Запада

В ОСНОВЕ БОЛЬШОГО ГОРОДА

ВСЕ СПЕКТР ЖБИ

195027, Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, 9. тел. 224-31-06, факс 224-13-15
www.barrikada.ru admin@barrikada.ru www.lsrgroup.ru

ООО "Компания "Град-Инвест"

архитектурная мастерская

Лицензия ГС-2-78-02-26-0-7825440950-007122-1 Госстроя РФ от 01.03.04

ГАП - Лансере Н.А.

Проектирование под ключ

информированность
точность
надежность

объектов жилищного и коммерческого строительства

- все согласования
- кратчайшие сроки

тел. **327-30-32**

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 Бабаджян
тел. 380-15-83, e-mail: redaktor@stroypress.ru

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

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

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

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

Над номером работали:

Игорь Мокеров, Ирина Барчук, Игорь Черевко, Григорий Песков,
Александра Тен, Лилиана Глазова, Екатерина Меньшикова, Марина
Голокова, Зоя Шпанько, 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
Бордникова, Наталья Сосновская, Екатерина Полина, Елена
Савоскина, 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@sp.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-2660. Подписано в печать 02.09.2005 в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

Постоянный информационный партнер



ФОТОФАКТ



Праздник в Ледовом: 1 сентября в первый класс
«прошли» 32 тысячи маленьких петербуржцев

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР, СТАЛО ИЗВЕСТНО, ЧТО...

...**К** середине сентября в Совете Федерации завершится разработка проекта закона о стройсберкассах. По словам авторов законопроекта, стройсберкассы будут выполнять функцию предварительного накопления длинных денег для рефинансирования ипотечных займов.

...**С** 1 сентября увеличиваются зарплаты бюджетников, стипендии и минимальный размер оплаты труда. Зарплата работников бюджетной сферы повышается на 11 процентов, а всего за этот год она должна увеличиться на треть. Минимальный размер оплаты труда теперь будет составлять 800 рублей, а к маю будущего года запланировано его повышение еще на 300 рублей. Средняя стипендия студентов вузов и курсантов военных училищ составит 600 рублей.

...**Ф**едеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР) РФ сможет внести первые бюро кредитных историй в реестр к концу октября. К октябрю служба будет готова представить в Минюст для регистрации порядка шести-семи инструкций, необходимых для начала работы ФСФР в качестве регулятора. Среди этих документов – и порядок ведения реестра бюро кредитных историй.

...**О**бщий объем иностранных инвестиций в экономику Петербурга в январе-июне 2005 составил \$466,5 млн, что на 13,4 процента больше аналогичного периода прошлого года.



13 сентября 2005

ВК "Ленэкспо", 6-ой павильон, Конгресс-холл

I СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ СЕВЕРО-ЗАПАДА РФ

- Конференция "Состояние и перспективы развития строительного комплекса Северо-Запада России"
- Расширенное заседание Комитета по строительству и ЖКХ Ассоциации "Северо-Запад"
- Круглый стол "Практика реализации пакета жилищных законов в СЗФО".

В рамках 9-й международной выставки

Балтийская Строительная Неделя **BalticBuild**

Генеральный партнер:



Тел.: (812) 324-99-97

Информационные спонсоры:



СТРОИТЕЛЬСТВО БУДУЩЕГО
VATIMAT
SALON INTERNATIONAL
DE LA CONSTRUCTION 2005

ПАРИЖ
с 7 по 12 ноября 2005 года

Организованные группы
Индивидуальные программы

Гарантированные заезды на 6, 7 дней
Отели, авиаперелеты, экскурсионная программа,
трансферы, входные билеты на выставку

Технологические новинки стройиндустрии

– от постройки здания любого назначения до оборудования прилегающего пространства: бассейны, садовая мебель и т. п.

– от дизайна и устройства интерьера до передовых технологий:

телекоммуникационные и информационные новинки

Подробная информация на нашем сайте: www.tourprestige.ru

7-я Красноармейская, 7

batimat@tourprestige

т.: 740 7101, 316 3232, 316 4039,

316 7002, факс 710 1945



ГРАСТ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ
И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ

**ОБСЛЕДОВАНИЕ
ТЕХНИЧЕСКОГО
СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И
СООРУЖЕНИЙ**

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ**

**ГЕНЕРАЛЬНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

ГС-2-78-02-28-0-7811111145-007939-1

193019, Россия, Санкт-Петербург
ул. Хрустальная, д. 11
т. 329-23-04, 567-90-07
e-mail: admin@grast.spb.ru
www.grast.spb.ru

ЗСД

Километры ценой в миллиарды рублей

Распоряжение о строительстве Западного скоростного диаметра (ЗСД) будет подготовлено в Правительстве России в ближайшие дни. Об этом сообщил министр транспорта РФ Игорь Левитин во время визита в Петербург в конце августа 2005 года.

Документ должен определить заказчика строительства, а также установить сроки проведения тендеров на проектирование и производство работ. Поскольку истории вопроса не один десяток лет, соответствующие предпроектные предложения уже имеются. Трасса длиной 46 километров пройдет от соединения с КАД у станции Предпортовая через Морской торговый порт, западную оконечность Васильевского острова до развязки с автодорогой «Скандинавия» у поселка Белоостров. Магистраль разделена на три участка – южный, центральный и северный. Приоритетным объявлен южный как обеспечивающий транспортную связь морского порта с федеральной автодорогой М-10 и КАД. Предполагается, что значительная часть ЗСД пройдет по искусственным сооружениям – тоннелям, мостам, эстакадам.

Ориентировочная стоимость строительства – около 50 млрд рублей. Как заявлял недавно заместитель министра транспорта РФ Александр Мишарин, проект предусматривает трехстороннее финансирование. Это будут равные доли федерального и городского бюджетов, а также иностранные инвестиции. Что касается статуса будущей магистрали, то, по словам Игоря Левитина, «на строительство всех дорог средств федерального бюджета не хватает, поэтому ЗСД частично будет платным». Уже известны и возможные подрядчики. Так, на участие в тендере претендуют французские компании Vinci и Buig и испанская корпорация Ohl. Компанию Vinci, в частности, знают в Петербурге по совместной работе с институтом «Ленметрогипротранс» над проектом Орловского тоннеля.

СЮЖЕТЫ



Депутатские планы

Планами работы Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам поделился ее председатель Михаил Амосов. В наступающем парламентском году Законодательному собранию предстоит принять два важных закона, наличие которых предусматривает Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Во-первых, это проект закона Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», который принят Законодательным собранием в первом чтении. Согласно Градостроительному кодексу поправки во втором чтении в картографическую часть Генерального плана может внести только губернатор, но достигнута договоренность, чтобы такого рода поправки готовились и депутатами. В настоящее время Комиссия готовит материалы с предложениями депутатов для направления в администрацию города. В основном это предложения по территориям, которые предлагается выделить под зеленые насаждения. Общая тенденция депутатских поправок – выделить или сохранить большее

количество таких территорий, чем это предусмотрено Генеральным планом.

Г-н Амосов надеется, что такие уточнения по конкретным территориям будут приняты органами исполнительной власти и губернатор внесет эти поправки. В администрации города в отраслевых комитетах сейчас идет серьезная работа для подготовки губернатору уточнений и поправок. Подготовка данного законопроекта велась в конструктивном сотрудничестве органов исполнительной и законодательной власти, и этот стиль сохранится и на дальнейших стадиях его рассмотрения, уверен депутат.

Второй законопроект, вытекающий непосредственно из генплана, – это Правила землеустройства и застройки, которые должны будут стать Градостроительным кодексом Санкт-Петербурга. В этом документе могут быть определены многие вопросы, содержащиеся в нормативных актах исполнительной власти и тех или иных городских законах. Например, надо будет подумать о включении в правила порядка проведения общественных слушаний, выдачи разрешений на застройку. Возможно, эти общие нормы будут включены в правила, которые определяют действия строителей на конкретных территориях, отталкиваясь от Генерального плана, более четко раскрывая и уточняя регламенты тех или иных градостроительных зон,

графически перенесенных из Генерального плана. Сейчас существуют законы по отдельным строительным проблемам, например, об участии населения в обсуждении вопросов градостроительства, их положения могут быть перенесены в правила. Есть также нормативные акты городского правительства о взаимоотношениях застройщика и органов исполнительной власти. Надо посмотреть возможность перенесения сюжетов этих постановлений в правила, которые как закон будут более долгоживущими нормами, увязанными с регламентами по конкретным территориям. Этот законопроект надо принять до 1 января 2006 года, считает председатель комиссии. И в этом его желания совпадают с мнением губернатора.

Фото: Михаил Амосов, председатель Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, надеется, что территории с зелеными насаждениями станут больше

Строительную тематику, хотя и в меньшей мере, чем законопроекты по генплану и Правилам землеустройства и застройки, затронет и законопроект «О правилах благоустройства Санкт-Петербурга», который комиссия планирует подготовить к весне будущего года. Этот закон касается вопросов создания малых форм – размещения наружной рекламы, урн, обустройства детских площадок и т.п.

Михаил Амосов прояснил также судьбу законопроекта «О зеленых насаждениях общего пользования». Сейчас специалисты Института прикладной географии уточняют предложения по отдельным участкам, которые согласно действующему законодательству могут быть отнесены к «насаждениям общего пользования». Всего на местах было обследовано около 2000 территорий. В ходе обследования более 200 участков были исключены из списка по причине того, что они не соответствовали критериям, предъявляемым к насаждениям, предназначенным для отдыха и рекреации. По большей части это элементы уличного озеленения, часть инфраструктуры транспортных магистралей. Согласно Градостроительному кодексу, на территориях общего пользования (к которым относятся магистрали, улицы, проезды, набережные и т.д.) земельные участки вообще не должны выделяться. Взамен изъятых местные жители предложили для включения в перечень 140 новых участков, которые представляют собой важный рекреационный ресурс. Это небольшие садики центральных районов или значительные по площади благоустроенные пространства новостроек. Во всех случаях рабочая группа опиралась на обращения жителей, наличие благоустройства и очевидное использование территории для отдыха. Свои соображения по перечню зеленых насаждений общего пользования представили и депутаты Законодательного собрания. Окончательный список ЗНОП Институт прикладной географии предоставит в сентябре 2005 года. Опираясь на разработки института, комиссия будет предлагать уточнения в Генеральный план, а необходимость принятия самостоятельного закона по зеленым насаждениям обсудит в конце сентября.

СОТРУДНИЧЕСТВО

Посольства Санкт-Петербурга

Единственным учреждением, созданным городским Комитетом по внешним связям и туризму для реализации задач внешней политики, является ГУ «Санкт-Петербургский Центр международного сотрудничества». Цель его деятельности – содействие развитию международных связей и создание привлекательного международного имиджа Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона России.

Как сообщил его руководитель Слава Ходько, основной задачей центра является воплощение конкретных проектов, одобренных городским правительством, своих штатных представителей в регионах и за границей у центра нет. Единственным официаль-

ным органом Санкт-Петербурга, представляющим город в столице, является офис в Москве, однако подчинен он администрации губернатора во главе с вице-губернатором Виктором Лобко, а не Комитету по внешним связям и туризму. Руководитель этого представительства – это единственная должность, внесенная в реестр государственных должностей Санкт-Петербурга. Несмотря на рост числа и укрепление международных связей, обилие заключаемых соглашений об экономическом, культурном и другом разнообразном сотрудничестве, город практически не имеет своих представителей на местах, которые бы успешно продвигали его имидж. Как сказали в Комитете по законодательству, «нам также хотелось бы знать, кто обеспечивает эту деятельность непосредственно на местах – в

регионах, за границей. Часто этим занимаются коммерческие структуры и, скорее всего, в своих интересах, а не города».

Учитывая сложившуюся ситуацию, депутат Игорь Михайлов внес на рассмотрение Законодательного собрания законопроект «О представительствах Санкт-Петербурга при органах государственной власти Российской Федерации, в субъектах Российской Федерации и на территории иностранных государств», который определяет «правовые основы создания и деятельности представительств, юридический статус и виды представительств, правовые основы деятельности и правовой статус представителей Санкт-Петербурга».

Согласно документу, «представительства Санкт-Петербурга открываются в целях реализации государственной политики Санкт-Пе-

тербурга во взаимоотношениях Санкт-Петербурга с Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации и всестороннего развития внешних связей Санкт-Петербурга, в том числе международных и внешнеэкономических, в торгово-экономической, научно-технической, экологической, гуманитарной, культурной, спортивной и иных областях с субъектами и административно-территориальными образованиями иностранных государств».

Создание представительств Санкт-Петербурга, приостановление и прекращение их деятельности предлагается осуществлять ЗС по представлению губернатора, который будет определять порядок их деятельности. Представитель Санкт-Петербурга назначается и освобождается от должности ЗС по представлению губернатора. ЗС по согласованию с губернатором может учреждаться должность представителя Санкт-Петербурга без учреждения самого представительства. Представительства финансируются за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛИ ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ И ЗОЯ ШПАНЬКО

Окончательный список «зеленых» территорий будет сформирован в конце сентября

ГУП

Приватизация: шаг следующий

Начатая в 2000 году политика сокращения участия государства в хозяйственном обороте на равных с коммерческими организациями вынуждает исполнительные органы проводить политику приватизации как государственных учреждений, так и земельных участков и зданий для последующей их реализации более эффективным собственникам.

На очередном заседании правительства было принято постановление «О программе приватизации имущества Санкт-Петербурга на 2006 год и организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по распоряжению имуществом Санкт-Петербурга». Данная программа разработана в соответствии с принятым в феврале нынешнего года городским законом «О приватизации городского имущества в Санкт-Петербурге». Ранее в городе были приняты постановление и распоряжение об акционировании унитарных предприятий и приватизации их имущества. В список вошли 96 (постановление 2002 года) и 76 (распоряжение 2004 года) предприятий, более 40 из которых повторялись в обоих списках. В настоящее время 67 предприятий, вошедших в список, приватизировано, еще по 11 проходят обсуждения, 50 – в стадии ликвидации.

Программа приватизации состоит из трех разделов. В первый вошли 93 городских унитарных предприятия, подлежащие акционированию в следующем году, во второй – 39 зданий и помещений, как правило, аварийных и подлежащих продаже, в третий – 222 пакета акций и долей акций акционерных обществ. Первый раздел никаких доходов городу не принесет, от второго и третьего ожидается доход соответственно в 279 и 89 млн рублей.

При подготовке программы больше всего разногласий пришлось преодолевать относительно акционированных предприятий. Не будут акционированы пять ГУП, входящих в СПХ, в том числе Парк Победы на Московском проспекте. Непосредственно на заседании правительства из списка акционированных были исключены 17 дорожных ГУП, которые решено сначала укрупнить, а уже затем акционировать (в 2008 году). Решение об акционировании столовой Марининского дворца возложено на спикера собрания Вадима Тюльпанова. Год назад исполнительная власть твердо стояла на позициях: акционировать – и точка. Но, видимо, тесное сотрудничество в течение последнего года двух ветвей власти смягчило исполнительные сердца, и они решили эту проблему отдать на откуп самим депутатам. По словам вице-губернатора Михаила Осеевского, «правильные решения принимает только сытый депутат».

По предложению вице-губернатора Александра Вахмистрова из списка были изъяты также несколько зданий, ранее отданных под проектно-исследовательские работы, до окончания этих самых работ. Проект постановления был принят со всеми изменениями, высказанными в процессе обсуждения. По мнению Валентины Матвиенко, «дамоклов меч над правительством не висит, а потому надо действовать исходя из принципа «не навреди»».

ИПОТЕКА

Одно одеяло на всех не натянешь

Данный афоризм губернатора Валентины Матвиенко явился заключительным аккордом в обсуждении правительством проекта закона «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы». Программа подготовлена Жилищным комитетом и является дополнением ко всем ранее принятым программам, в том числе «Молодежи – доступное жилье».

Особенность этого документа в том, что цель программы – не только обеспечение жильем тех, кто трудится в образовании, здравоохранении и социальной сфере (перечень профессий будет определен отдельным постановлением правительства), но и закрепление кадров. Основное положение: право на покупку жилья по себестоимости предоставляется тем, кто отработал в профессии не менее 5 лет. Если стаж составляет 10 лет, то 10 процентов первоначального тридцатипроцентного взноса оплатит город. Еще 20 процентов город внесет в том случае, если следующие 10 лет после вселения в новое жилье человек продолжит трудиться на своем месте. Итого – 30 процентов стоимости квартиры город гасит из бюджета, 20 процентов составит первоначальный взнос, который предстоит внести самому приобретателю жилья. Оставшиеся 50 процентов стоимости надо будет гасить в течение 10 лет, причем без процентов и по одной из установ-

ленной цене, без учета инфляции. До погашения полной стоимости квартиры она будет считаться городской собственностью, а после погашения станет собственностью владельца. Программа вступит в действие с января 2006 года. Квартиры для 330 первых счастливых участников данной программы город закупит по \$850 за квадратный метр. Исходя из этой стоимости, двухкомнатная квартира в 60 кв. метров обойдется покупателю примерно в 51 тыс. условных единиц, из которых 10 тысяч ему придется внести сразу, 25 500 – оплатить в течение 10 лет (примерно по \$210 ежемесячно), а 15 500 – погасит город.

По словам Валентины Матвиенко, подобной программы нет больше нигде в России. В этом вопросе Петербург – первопроходец. Поэтому остается еще много нерешенных вопросов, с которыми предполагается разбираться по ходу дела. Например, председатель Жилищного комитета Юнис Лукманов предложил все проплаты проводить через некоммерческое партнерство «Центр по строительству жилья для молодежи», так как согласно Жилищному кодексу город не имеет права отдавать жилье, купленное на средства бюджета, в собственность. Такой вариант Валентине Матвиенко не понравился, и она поддержала предложение вице-губернатора Александра Вахмистрова финансирование программы проводить через капитальные вложения и субсидии, а определение порядка финансирования возложить на правительство.

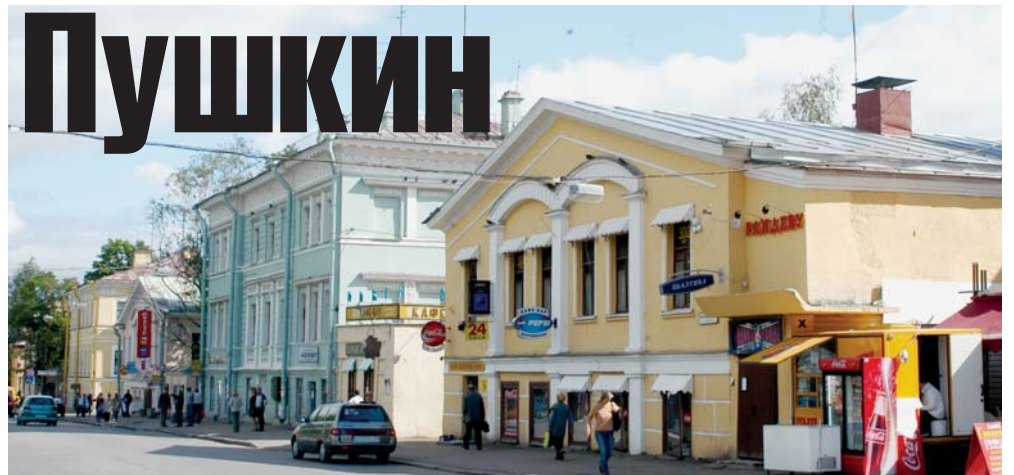
Программа рассчитана на 10 лет. За этот период планируется обеспечить жильем порядка 7000 работников бюджетной сферы, на что предполагается выделить из бюджета 13 млрд рублей. По мнению Юниса Лукманова, стоимость квадратного метра за этот период не должна превысить \$950 (инфляция заложена в 5 процентов). В этом году ЖК покупал жилье по \$750. Впрочем, что там будет через 10 лет, сегодня никого не волнует. В случае необходимости программу можно будет и подкорректировать. Главное – найти корректную правовую форму и до нового года отработать всю нормативную базу. Такую задачу перед руководителями отраслевых комитетов поставила губернатор.

В ходе обсуждения было предложено включить в список работников культуры и милиционеров, которые также содержатся на не очень большие государственные средства и не могут сами решить квартирный вопрос. Однако Валентина Ивановна обрнула: «Одно одеяло на всех не натянешь. Опять размажем кашу по тарелке и никого не накормим. Давайте начнем с тех отраслей, где ситуация с кадрами самая угрожающая. А потом будем ставить следующие проблемы». Правительство ее поддержало. Программа должна быть внесена в Законодательное собрание уже к первому послеотпускному заседанию 7 сентября, чтобы быть принятой еще до обсуждения бюджета. А принятие ее правительством в канун нового учебного года Валентина Матвиенко предложила считать подарком всем работникам образования.

ЮБИЛЕЙ

И снова Пушкин

Всего полтора месяца назад обсуждался план мероприятий по подготовке к юбилею Царского Села. Тогда документ вызвал неоднозначную реакцию из-за того, что не было прописано, на финансирование каких мероприятий пойдут средства городского бюджета. Валентина Матвиенко пообещала, что эти данные пропишут в целевой программе, которую утвердят депутаты Законодательного собрания. И вот программа вынесена на обсуждение городского правительства. Согласно пунктам, включенным в программу, город профинансирует порядка 15 процентов всех запланированных на ближайшие 5 лет мероприятий. В натуральном выражении цифры выглядят следующим образом: весь юбилей будет стоить 38,7 млн рублей, городская часть – 5,580 млн рублей. Причем примерно 1,5 процента от этой суммы будет потрачено непосредственно на проведение праздничных мероприятий, все



остальное пойдет на капитальные вложения. На эти средства предполагается расселить 35 ветхих домов, в которых в настоящее время проживает около 300 семей, и восстановить исторический облик Царского Села. Основной объем финансирования заложен на 2007-2009 годы. В 2006 году финансирование будет производиться в соответствии с финансовым планом – таково было требование руководи-

телей комитетов финансов и экономического развития. Принимая программу, губернатор предложила активно заняться поиском инвесторов, чтобы на 1 рубль бюджетных средств приходилось не менее 5 рублей инвестиционных. Только в этом случае, по мнению губернатора, Пушкин приобретет первоначальный вид и станет привлекательным для международного туризма.

МАЛЫЙ БИЗНЕС

Полномочия районов расширяются

Всоответствии с федеральным законодательством перевод помещений из жилых в нежилые и обратно должен осуществляться органами местного самоуправления. Однако в нашем городе сегодня этим занимается городская структура – Жилищный комитет.

Только за прошлый год им было подготовлено порядка 1200 распоряжений о подобном переводе, 90 процентов из них касалось перевода жилых помещений, расположенных в первых этажах домов, в нежилые с последующим использованием под магазины. Малый бизнес, который, собственно, и волнует данная проблема больше всего, был недоволен. Процесс занимал от 6 месяцев до года, что самым отрицательным образом сказывалось на бизнесе. В конце концов было решено эти полномочия передать районным администрациям, для чего правительство Санкт-Петербурга на последнем заседании приняло постановление «О переводе жилых помещений в нежилые поме-

щения и нежилых помещений в жилые помещения в Санкт-Петербурге». Документ утверждает «Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при осуществлении перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые помещения». Главная цель – существенно облегчить жизнь субъектам малого предпринимательства.

«Для устранения волокиты с переводом объектов жилого фонда в нежилой, устранения необоснованных и явно надуманных препятствий деятельности субъектов малого предпринимательства представляется необходимым передать решение этого вопроса на уровень администраций районов города», – отметил председатель КЭРПГПТ Владимир Бланк. Он подчеркнул, что отныне «будет решен вопрос устранения одного из административных барьеров деятельности субъектов малого предпринимательства, снята ненужная нагрузка чисто технического характера лично с губернатора Санкт-Петербурга, поскольку ей приходилось ежедневно подписывать четыре-пять постановлений о переводе».

В соответствии с данным решением правительства срок перевода помещений должен сократиться до 30 дней. Сюда входят 20 дней на рассмотрение заявления в районной администрации, 5 дней на согласование в Жилищном комитете и 5 дней на подготовку и выпуск распоряжения. Докладывая о постановлении правительства, глава Жилищного комитета Юнис Лукманов пояснил, что согласно новому Жилищному кодексу некоторые виды деятельности могут вестись непосредственно в квартирах, без перевода их в нежилые помещения, например, адвокатская или юридическая деятельность.

Для исполнения данного постановления при районных администрациях будут созданы приемочные комиссии, в состав которых войдут представители ЖК, КУГИ, КГА, КГИОП, ГЖИ, которые будут осуществлять приемку переустройств, перепланировок и иных работ, связанных с переводом помещений. Валентина Матвиенко выразила надежду, что отныне процесс пойдет легче и это будет еще один шаг в облегчении жизни малых и средних предпринимателей.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

«Союзпестрой» РЕКОМЕНДУЕТ

- надежные строительные и специализированные компании для:
 - выполнения всех видов работ по строительству и реконструкции объектов;
 - осуществления функций генпродраччиков, субпродраччиков, 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.

ДОРОГИ



В тупике

Спасет ли приватизация ДРСУ областные дороги?

В этом году в Ленинградской области не построено ни одного километра новых дорог. Об этом сообщил председатель Комитета по дорожному хозяйству и транспорту Ленобласти Василий Соколов. Это заявление дало повод губернатору Валерию Сердюкову в очередной раз потребовать провести приватизацию всех областных дорожных ремонтно-строительных управлений (ДРСУ).

Тема приватизации ДРСУ активно обсуждается в областном правительстве с начала этого года. Инициатором этой идеи выступил председатель КУГИ Ленобласти Александр Дрозденко. Он считает, что только так можно будет вывести областное дорожное хозяйство из состояния глубокого кризиса.

А о том, что кризис налицо, свидетельствуют следующие цифры. Так, за весь прошлый год всеми 20 областными ДРСУ было проложено всего чуть больше 6 километров нового дорожного полотна. Отремонтировать же удалось 170 километров. И это при том, что сегодняшняя протяженность областных автодорог составляет 11 тыс. километров, а транспортная нагрузка на них (прежде всего транзитная) неуклонно возрастает. Большинство дорог находится в ужасающем состоянии и требуют немедленного капитального ремонта. Но местные ДРСУ, похоже, не в состоянии этого сделать. Прежде всего по финансовым причинам: несмотря на регулярное финансирование из областного бюджета, они остаются убыточными предприятиями. Характерно, что из упомянутых 6 километров новых дорог лишь 220 метров (!) было введено дорожниками за счет областного бюджета. Остальной «километраж» профинансировал федеральный бюджет в рамках реализации таких проектов, как строительство КАД и прокладка подъездов к портам Высоцк, Приморск и Усть-Луга.

Василий Соколов считает, что главная причина такой ситуации – ликвидация дорожных фондов. Это привело к резкому сокращению финансирования отрасли. Так, если в 2000 году областное дорожное хозяйство получило около 1,5 млрд рублей из бюджетных средств, то в 2004 году – всего 1,1 миллиарда. И это при том, что за это время себестоимость дорожных работ возросла в разы. При этом более 70 процентов областных дорог нуждаются сегодня в ремонте. «Если так пойдет и дальше, то через пару лет дороги на ряде участков будут разрушены, а движение по ним прекращено», – говорит г-н Соколов. Он также считает, что ситуацию усложняет и рост числа владельцев автотранспортных средств (их ежегодный прирост в области достигает 8-10 процентов).

Но в областном КУГИ считают, что с кризисом нужно бороться иными методами. «Только акционирование ДРСУ позволит решить эту проблему», – уверен Александр Дрозденко. Он считает, что приватизация радикально изменит положение в дорожной отрасли. Г-н Дрозденко убежден, что после приватизации резко повысится эффективность ДРСУ, так как им придется бороться за выживание в условиях жесткой конкуренции со стороны своих коллег. Для бюджета же польза будет двойная. Во-первых, он сбросит с себя бремя расходов на финансирование ДРСУ. А во-вторых, сможет получить определенный доход при проведении тендеров.

С г-ном Дрозденко солидарен и вице-губернатор Ленинградской области Григорий Двас. Правда, по другим мотивам. Он считает, что в рамках муниципальной реформы ДРСУ так и так придется передавать на баланс муниципальных образований. Так что «предварительная» приватизация только облегчит задачу муниципалов, которым после Нового года и так придется решать массу разнообразных проблем. В итоге область только выиграет от такого хода, так как дорожное хозяйство будет спасено от угрозы полной стагнации, в которой она может оказаться в условиях неразберихи переходного периода муниципальной реформы.

Что же касается экономических мотивов, то и здесь г-н Двас согласен с Дрозденко. «Участие в тендерах частных компаний позволит снизить издержки на выполнение дорожно-строительных работ, одновременно повысив ответственность их заказчиков», – считает Григорий Двас.

Еще одним аргументом в пользу приватизации являются «неоправданно завышенные», по мнению многих чиновников, расценки ДРСУ. По признанию того же г-на Соколова, каждый километр реконструируемых областных автодорог обходится сегодня в 10 млн рублей и выше, что намного выше расценок в других российских регионах. При этом во многих областях местные дорожно-строительные фирмы прибыльны. Наши же ДРСУ убыточны поголовно.

Губернатор Валерий Сердюков считает, что ДРСУ превратились в «синекуру» для их руководителей. «Аппараты ДРСУ перегружены родственниками и знакомыми сотрудников этих служб», – говорит губернатор. Он уверен, что с этим пора кончать. И выход здесь один – немедленная приватизация.

ДОРОГИ БЕЗ ДОРОЖНИКОВ?

Но с этим абсолютно не согласен... председатель Комитета по дорожному хозяйству и транспорту Василий Соколов. Несмотря на то что он признает кризис отрасли, г-н Соколов уверен, что приватизация его только усугубит. Причина – специфика работы ДРСУ. Он считает, что содержание дорог нельзя рассматривать как потенциально прибыльный бизнес. И в отсутствие бюджетного финансирования ДРСУ попросту прекратят свое существование. Рассчитывать же на интерес частных инвесторов к этой убыточной сфере не приходится. В итоге областные дороги просто некому будет обслуживать.

Что же касается претензий сторонников приватизации к «семейному» принципу организации работы ДРСУ, помноженному на «рвачество», то, по мнению г-на Соколова, после приватизации эти структуры полностью выйдут из-под ведомственного контроля за их финансово-хозяйственной деятельностью. К тому же к ним как к частным предприятиям областное правительство не сможет предъявлять претензий. Конечно, с ними можно будет разрывать договоры подряда, но кто тогда работать будет? Заменить-то приватизированные ДРСУ будет нечем.

О возможности такого развития сценария в свое время предупреждал и вице-губернатор Александр Брашно. Он неоднократно заявлял, что «после приватизации вероятны сбои в обслуживании дорог». Но г-н Брашно недавно вышел в отставку, и оппозиция в лице Комитета по дорожному хозяйству и транспорту Ленобласти лишилась поддержки высокопоставленного сторонника. Так что чаша весов окончательно склонилась в сторону апологетов приватизации.

Как бы то ни было, окончательного решения по дальнейшей судьбе ДРСУ пока не принято. И это вполне оправданно. Руководители области не могут не понимать, что непродуманное решение этой проблемы может иметь для Ленобласти катастрофические последствия. Возможно, будут приняты какие-то компромиссные варианты. Например, проведение приватизации ДРСУ с одновременным увеличением бюджетных ассигнований на содержание дорог. Это, в принципе, может стимулировать интерес частных инвесторов к выходу на рынок дорожного хозяйства Ленобласти. Ситуацию усложняет и грядущая муниципальная реформа. Передача имущества ДРСУ на баланс МО может привести к самым непредсказуемым для дорожной отрасли последствиям. Так что будущее ДРСУ пока остается весьма и весьма неопределенным.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

СЕТИ

Битва за кабель

Правительство издало распоряжение «О разработке концепции создания единой мультисервисной сети кабельного телевидения в Санкт-Петербурге». В соответствии с документом Комитет по информатизации и связи до 1 октября 2005 года должен разработать концепцию создания единой мультисервисной сети кабельного телевидения в Санкт-Петербурге.

Разработка концепции проходит на фоне повышенной активности на рынке телекоммуникационных услуг его крупнейшего оператора – ОАО «Телекомпания Санкт-Петербургское кабельное телевидение» (ТКТ), оборот которого за 2004 год составил свыше \$1,6 млн. В настоящее время ТКТ покрывает все районы Петербурга и добилось включения оплаты за свои услуги в счет-квитанцию коммунальных услуг.

Напомним, что ОАО «ТКТ» было учреждено на базе ГУП «Санкт-Петербургское кабельное телевидение» в марте 2001 года. При акционировании к обществу перешли все активы ГУП, принадлежавшие городу. Получив по наследству сеть принимающих антенн в жилых домах, свыше миллиона абонентов и возможность опереться на административный ресурс, компания смогла подмять под себя значительную долю рынка. На данный момент, по данным Saint Petersburg Business Guide, основной пакет акций компании принадлежит ООО «Радиотехнологии» и ООО «Связь-Капитал». Санкт-Петербург акциями ОАО «ТКТ» уже не владеет.

В начале августа 2005 года в антимонопольную службу Санкт-Петербурга обратились семь участников рынка телекоммуникаций (общее число абонентов – более 500 тысяч) с жалобой на то, что Жилищный комитет предоставил ТКТ право автоматически включать оплату за свои услуги в коммунальные счета. Остальным операторам для этого необходимо представить договор и заявление абонента. Клиенты ТКТ договоров на обслуживание не имеют, что позволяет компании еще и свободно поднимать тарифы (недавно абонентская плата увеличена на 20 рублей). Как считают специалисты, у независимых игроков рынка есть реальные шансы пошатнуть позиции монополиста.

Проблемой положения дел с кабельным телевидением обеспокоены и в Законодательном собрании. Еще в 2002 году депутатом Игорем Михайловым (сейчас – фракция «Единая Россия») был внесен на рассмотрение ЗС проект закона «О кабельном телевидении в Санкт-Петербурге», который также был направлен «на достижение цели наиболее полного удовлетворения спроса жителей Санкт-Петербурга и юридических лиц, осуществляющих свою деятельность в Санкт-Петербурге, на современные телекоммуникационные услуги». Однако указанный закон не был принят в третьем чтении. Отметим, что обсуждение закона проходило во время дележа акций ОАО «ТКТ», 100 процентов которых принадлежали городу.

Как заявил депутат, «я не очень представляю себе, что такое единая мультисервисная сеть кабельного телевидения в условиях работы в городе множества конкурирующих организаций, являющихся и владельцами телекоммуникаций, и обслуживающих их. Прежде всего, хотелось знать, какова ориентировочная стоимость такой сети». По мнению г-на Михайлова, необходим специальный закон о кабельном телевидении в Санкт-Петербурге по аналогии со многими иными субъектами Российской Федерации, где имеется соответствующая законодательная база для упорядочивания и эффективного осуществления правоотношений, связанных с кабельным телевидением.

Предлагает свое решение по данной проблеме и депутат Сергей Андреев (фракция «Родина»), на прошлой неделе он внес на рассмотрение ЗС проект закона «О единой сети кабельного телевидения Санкт-Петербурга». Законопроект устанавливает правовую основу работы кабельного телевидения города как единой сети. Основными целями проекта являются обеспечение и защита прав и свобод граждан на получение полной и оперативной информации, реализация прав жителей города на участие в осуществлении власти и защита населения в условиях чрезвычайных ситуаций. В соответствии с законопроектом единая сеть кабельного телевидения – совокупность сетей кабельного телевидения (вне зависимости форм собственности), функционирующих на территории Санкт-Петербурга. В законопроекте также определяются понятия, относящиеся к кабельному телевидению, – «оператор», «абонент», «услуги» и др. Под общественно значимыми телепрограммами понимаются программы, «направленные на предоставление гражданам наиболее полной, объективной и достоверной информации о событиях в России и мире, удовлетворение познавательных, культурных, эстетических и иных потребностей граждан, обсуждение и решение социально значимых проблем». Кроме того, в проекте закона определены обязательные услуги, предоставляемые абонентам единой сети кабельного телевидения, – услуги по трансляции общегосударственных телепрограмм и государственных региональных телепрограмм.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ЭКСПЕРТИЗА

Кто заказывает музыку...

Согласовать проектно-сметную документацию для заказчика – все равно что пройти круги ада. По крайней мере, сейчас сложилась именно такая ситуация. В прошлом номере «СЕ» писал о том, что в процессе строительства многое зависит от работы проектировщиков. Проектировщики, в свою очередь, утверждают, что строительный процесс затягивается от непомерно длительного согласования в экспертизе. Эксперты же объясняют всю эту цепочку слабо подготовленной работой заказчиков.

В процессе создания объекта главную роль играет заказчик. Он в ответе практически за все. И за ошибки в том числе. Однако четко говорить о том, кто именно виноват в возможных строительных просчетах, по меньшей мере, будет неосмотрительным. В строительном процессе все связано друг с другом, и каждый из участников строительства, отвечая на этот вопрос, старается избежать острых углов.

Строители жалуются на проектировщиков. Но проектировщики напоминают о том, что они за согласование не отвечают. «Часто застройщик свой непрофессионализм перекладывает на плечи проектирующей организации и качество работы желает выдать за промахи специалиста, готовившего проект», – говорит заместитель директора ООО «АртСтройПроект» Игорь Поляков. – Но любой возводимый объект или здание не строится без разрешительной документации, тем более без прохождения экспертиз дотошных инстанций».

Эту самую разрешительную документацию полностью готовит заказчик. От того, как она будет подготовлена, зависит вся дальнейшая работа. Кто заказывает музыку, тот ее и танцует. Однако опыт проведения экспертиз позволяет

экспертам высказать весьма нелестные мнения в адрес нынешнего заказчика. Сегодня специалисты Главгосэкспертизы и Государственной вневедомственной экспертизы сходятся в том, что в 98 случаях из 100 работа заказчика не отвечает необходимым нормам. «Заказчик нынче полностью деградировал», – говорит заместитель начальника Филиала Главгосэкспертизы России по Северо-Западному федеральному округу Виктор Зозуля. – Функции заказчика исполняются плохо настолько, что от его работы в результате страдает и проектирование тоже». Эксперт сравнивает процесс создания объекта со снежным комом, когда неграмотно или нечетко поставленная задача влечет за собой все остальные ошибки. «Когда мы принимаем проектно-сметную документацию, видим, что не хватает исходно-разрешительной документации», – говорит Виктор Зозуля. – По закону мы даем заказчику 30 дней, в течение которых он должен доукомплектовать документацию. Как правило, заказчик затягивает сроки, от этого увеличиваются и сроки проведения экспертных работ». По закону экспертиза должна проходить не более 3 месяцев. Виктор Зозуля уверяет, что можно успеть и за месяц – при условии, если документация полностью представлена в полном комплекте и с соответствующим качеством. Но это единичные случаи. В основном же, если верить эксперту, заказчик сдает на экспертизу «сырую и неграмотную» документацию. «По существу, мы должны сразу дать отрицательное заключение, но мы идем навстречу заказчику и стараемся довести такие проекты до логического завершения», – говорит Виктор Зозуля.

Дело еще в том, что сегодня не отрегулирована нормативная база для создания проектно-сметной документации. По мнению специалистов, пересмотр нормативов пошел бы на пользу всем. Три года назад вышел закон о техническом регулировании, который отменил все дей-

ствующие СНИПы. Однако с того момента ничего нового так и не создано. Строители продолжают работать на основе рекомендательного письма, разрешающего пользоваться старыми нормами. Но, по словам вице-президента корпорации «Петербургская Недвижимость» Вячеслава Семеновича, «большая часть норм, регулирующих строительство, досталась нам от Советского Союза и мешает нормальной работе». Специалисты обращают внимание на то, что действующие СНИПы «в значительной степени предусматривают излишние запасы прочности». Это ведет лишь к удорожанию строительства, но не к улучшению качества.

Для того чтобы исправить эту ситуацию, нужен технический регламент, совершенно новый документ. Известно, что в июне этого года правительство разработало «План подготовки проектов постановлений правительства РФ, необходимых для реализации Градостроительного кодекса РФ». В соответствии с ним с июня 2005-го по июнь 2006 года должен быть издан 21 документ, касающийся и надзорных органов, и строительного комплекса, и проектировщиков. Их подготовка возложена на Министерство регионального развития и Минэкономразвития. «Этих документов все ждут с нетерпением», – говорит Виктор Зозуля.

Фото: Виктор Зозуля, заместитель начальника Филиала Главгосэкспертизы России по Северо-Западному федеральному округу: «Заказчик должен играть первую скрипку. Но по существу он вообще никакой скрипки не играет»

По мнению эксперта, камень преткновения – во всем строительном комплексе, который, по существу, нужно полностью приводить в порядок. В том же режиме работают и специалисты Государственной вневедомственной эксперти-



зы. Но сегодня нездоровая ситуация зреет и для экспертов. В соответствии с новым Градостроительным кодексом с 1 января 2006 года в Петербурге будет действовать лишь одна экспертная организация – Филиал Главгосэкспертизы России по Северо-Западному федеральному округу. Но будет ли это в реальности? На этот вопрос пока никто не дает внятного ответа. «Вам этого никто не скажет, – спокойно отвечает заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Леонид Притулюк. – Может быть, органы экспертизы передадут в руки Москвы или Петербурга, поскольку это два значимых субъекта России». Время покажет.

МАРИНА ГОЛОВА

ЦЕННЫЕ БУМАГИ

Облигации не дороже кредитов

На фондовой бирже ММВБ размещен дебютный трехлетний облигационный займ «Миракс Групп», созданной на базе московского филиала петербургской корпорации «Строймонтаж». Ставка купона установлена на уровне 12,5 процента годовых. Размещение показало: даже первый выпуск облигаций позволяет привлечь ресурсы, цена которых сопоставима со стоимостью банковских кредитов для строителей. При этом хорошо известно, что повторный выпуск ценных бумаг всегда обходится дешевле.

Ведущим менеджером размещения облигаций ООО «Миракс Групп» стала компания «Планета Капитал». Организаторы выпуска – Банк «ЗЕНИТ» и Банк Москвы. Андеррайтерами размещения облигаций были назначены ОАО «Вэб-инвест Банк», НРБбанк, АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ», Промстройбанк Санкт-Петербург, Росбанк, Банк «Союз», КБ «Транспортный», ФК «УРАЛСИБ», КБ «ЭКСПО-БАНК». Со-андеррайтеры: УК «Алемар», ИК «Атлантика», ИК «РЕГИОН», РНКБ, РФЦ. При объеме займа в 1 млрд рублей инвесторы выставили заявку на сумму 2,498 млрд рублей, а величина ставки, предложенная инвесторами, колебалась в диапазоне от 9 до 14,5 процента годовых. По итогам аукциона ставка первого купона была установлена на уровне 12,5 процента годовых, что соответствует эффективной доходности к годовой оферте 12,89

процента годовых. При этом до размещения его организаторы считали, что занимать им придется по более высокой ставке – в районе 13,5 процента годовых. В «Миракс Групп» считают, что удачное размещение связано прежде всего с хорошими финансовыми показателями эмитента, которые были представлены в понятном для инвесторов виде, и удачной работой ведущего менеджера займа. В частности, успеху способствовало составление консолидированной отчетности корпорации на принципах GAAP и проведению рейтинговой оценки агентством «Эксперт РА» на уровне В++. При этом в «Миракс Групп» отмечают, что заем мог быть еще дешевле, если бы не настороженное отношение инвесторов к строительным компаниям. В то же время даже несколько завышенная ставка в 12,5 процента годовых сопоставима с процентами, которые платят

СПРАВКА

Заем размещен ООО «Миракс Групп» под поручительство ЗАО «Строймонтаж-2001», ЗАО «СК Строймонтаж» и ЗАО ИПК «Строймонтаж». Объем выпуска – 1 млрд рублей. Номинал облигации – 1000 рублей. Погашение – 1092-й день с даты начала размещения облигаций выпуска. Выкуп облигаций осуществляется эмитентом через 1 год после размещения облигаций.

строительные компании при заключении кредитных соглашений с банками. А ведь для получения прямых кредитов застройщик должен располагать залогом – имуществом или недвижимостью, причем сама строительная площадка в качестве такого залога не принимается. Размещение же облигаций не требует обеспечения. Как следствие, в средней перспективе продажа ценных бумаг на рынке может стать основным источником финансирования строительства и заменить строителям дольщиков.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

9 сентября – юбилейный День рождения

заместителя начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Леонида Леонидовича Притулюка

*Сердечно поздравляем Вас с 60-летием со Дня рождения!
Мы знаем и ценим Вас как опытного специалиста,
умелого организатора, образованного, культурного и порядочного человека.
Более 40 лет Вы посвящали свой труд
одной из самых гуманных профессий на земле,
пройдя путь от начальника участка до начальника УНР
на военных стройках Министерства обороны России
и от ведущего специалиста до начальника Управления Госархстройнадзора.
Примите самые искренние и теплые пожелания
здоровья и благополучия Вам и Вашим близким!
Пусть Вам всегда и во всем сопутствует удача!*

С глубоким уважением, коллектив Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

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

КАДАСТР

Земельный налог

Одним из важных вопросов, с которым столкнутся депутаты Законодательного собрания этой осенью, станут проекты законов «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» и о внесении дополнения в закон «О налоговых льготах», которые недавно внесены губернатором и предусматривают изменение налоговых ставок на землю. Об этом рассказал председатель профильной Комиссии по вопросам земельных отношений и использования пригородных территорий Сергей Гуляев.

Эти документы касаются собственников земельных участков, занятых жилищным фондом, а также земельных участков, предоставленных под дачи, садоводства и огородничества, которые проявляют сейчас определенное беспокойство (больше из-за отсутствия полной информации), и мы попросили Сергея Гуляева прокомментировать ситуацию с данным вопросом: «Стоит ли горожанам ожидать повышения налогов?»

Прежде всего, рассказал г-н Гуляев, данный законопроект разработан на основе изменений Налогового кодекса, отменяющего, в частности, с 1 января 2006 года закон РФ «О плате за землю» и предусматривающего переход от нормативной стоимости земли в зависимости от зон градостроительной ценности территорий на кадастровую стоимость земельного участка. В чем существенное различие этих подходов? Нормативная цена земли осуществлялась исходя из социально-экономического районирования территорий по видам их использования и определения укрупненных зон градостроительной ценности территорий

(ЗГЦТ), которых было всего 19. Базовые налоговые ставки устанавливало Правительство РФ «от сих до сих», а местным органам власти оставалось выбрать какой-либо из этих ценовых параметров.

Переход на кадастровую стоимость существенно изменил этот подход. Во-первых, вместо ранее существующих 19 ЗГЦТ в новом законопроекте предусматривается более 5,5 тыс. кадастровых кварталов, что позволяет существенно дифференцировать подход к оценке конкретного земельного участка. Во-вторых, в основе кадастровой оценки прежде всего лежит рыночная оценка, проводимая либо на основе анализа реальных рыночных цен конкретных либо сопоставимых земельных участков, либо методом массовой оценки недвижимости, то есть методом моделирования аналогов их рыночной стоимости. Здесь для ясности следует процитировать действующее инструктивное письмо ныне не существующего Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 14 июня 1996 года за №1-16/1240 «О методических рекомендациях по кадастровой оценке земли» и, в частности, пункт 9.1.2.: «Кадастровая стоимость земельного участка – это рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного от улучшений земельного участка (прав на него) или вклад земли в рыночную стоимость (наиболее вероятную цену продажи) земельного участка с его улучшениями (прав на них)».

Итак, данным законопроектом начинается первый этап – переход на рыночную оценку стоимости земли (недвижимости) и ее адекватное налогообложение. Стоит ли из-за этого бояться больших налогов? «Я думаю, что не стоит», – считает депутат.

Во-первых, жилая функция как имеющая существенную социальную значимость для всего населения России не будет высокой (учитывая провалы реформы ЖКХ в части перехода на стоцентную оплату). Во-вторых, существующая система регистрации прав на недвижимость не позволяет перейти на систему учета каждого земельного участка и, стало быть, на прогнозирование его рыночной оценки. Еще очень значительное время система массовой оценки недвижимости для целей налогообложения будет строиться на математических аналоговых методах. Однако, возвращаясь к проекту закона, следует отметить такие существенные факты:

– во-первых, статья 2 «Налоговые ставки» законопроекта устанавливает, что «налоговые ставки на территории Санкт-Петербурга устанавливаются с 1 января 2006 года в следующих размерах: 2) 0,042 процента от кадастровой стоимости участка в отношении земельных участков: занятых жилищным фондом... гаражами или предоставленных для жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства; 3) 1,5 процента от кадастровой стоимости участка в отношении прочих земельных участков».

Так, например, кадастровая стоимость 1 кв. метра земли в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 2 августа 2005 года №1147 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель в Санкт-Петербурге» устанавливается по максимуму – 22 тыс. 646 рублей за 1 кв. метр (видимо, в ядре исторического центра – район Гостиного двора и Дворцовой площади), а минимальная – 737 рублей за 1 кв. метр. Исходя из этого, каждый собственник может оценить возможный налог за свои «плантации».

– во-вторых, статья 5 «Налоговые льготы» устанавливает, что «от уплаты налога освобождаются следующие категории налогоплательщиков в отношении одного земельного участка на территории Санкт-Петербурга, находящегося в их собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении». Законопроект устанавливает 10 категорий льготников, среди которых наиболее многочисленными, по-видимому, будут «ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, в том числе лица, награжденные медалью «За оборону Ленинграда» и знаком «Жителю блокадного Ленинграда», а также ветераны и инвалиды боевых действий» и «пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации».

В этой статье заложена некая хитрость: если вы член ТСЖ в Санкт-Петербурге и уже имеете в собственности квартиру и, соответственно, долю в праве на общую собственность (включая земельный участок) да еще к этому имеете второй земельный участок – например, дачу в Комарово, то вроде бы льгота эта на вас распространяться уже не может, поскольку это касается «одного земельного участка на территории Санкт-Петербурга». «Это необходимо прояснить в процессе депутатских слушаний, которые комиссия собирается провести в ближайшее время», – сообщил С. Гуляев. Сделано это, видимо, чтобы исключить возможность оформления на одного заслуженного человека трех гаражей, пяти дач и десятка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство...

«Безусловно, мы будем серьезно изучать как экономические, так и социальные последствия данного законопроекта и вносить в него изменения и дополнения, поэтому я жду от своих избирателей замечания и предложения по данному законопроекту. Давайте вместе бороться за свои права собственников этой земли», – предложил депутат.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ



ПРОДАЖА КВАРТИР В ЦЕНТРЕ ГОРОДА С ВИДОМ НА НЕВУ (единым лотом)

Синопская наб., д. 26,
кв.: 1, 4, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 20

Квартиры находятся в аварийном состоянии

Общая площадь квартир: 1141,3 кв. м

Начальная цена лота —
15 144 337,12 рубля

Дом расположен в исторической части города,
на набережной р. Невы,
в 5 мин. ходьбы от Невского проспекта
и ст. м. «Пл. Александра Невского»

Санкт-Петербург,
пер. Гривцова, 5
Т.: 571-0401, 571-0156

www.property-fund.ru

ГАЗОПРОВОД



Руководство ОАО «Газпром» объявило о начале работ по строительству Северо-Европейского газопровода, который будет проложен по дну Балтийского моря от Выборга к германскому городу Грайфсвальду. Сухопутный участок трубопровода протяженностью 568 километров пройдет по территории Ленобласти. Несмотря на поддержку проекта со стороны Президента России Владимира Путина и весьма лояльное отношение к нему со стороны многих западноевропейских лидеров, ряд экспертов высказывают сомнения как в экономической целесообразности проекта, так и в его значении для сохранения российских позиций крупнейшего газового донора Европы.

Идея строительства Северо-Европейского газопровода (СЕГ) возникла у руководства «Газпрома» еще в 2002 году. По расчетам специалистов компании, к 2010 году на европейском рынке следует ожидать роста потребления газа. Предполагается, что оно возрастет примерно на 100 млрд куб. метров. К такому развитию ситуации наш основной газовый экспортер не готов. Существующие газопроводы, перекачивающие наше «голубое золото» в Европу, не смогут удовлетворить растущие аппетиты европейцев. А значит, вакуум может быть заполнен другими иностранными компаниями, которые тем самым укрепят свои позиции на европейском рынке и превратятся в серьезных конкурентов «Газпрома». Вывод один: нужен новый газопровод. Долго решали, где будет проходить его трасса и в конце концов остановились на «подводном» варианте СЕГ. И так, что же он будет собой представлять?

БЫСТРЫЙ СТАРТ

Трасса газопровода пройдет через акваторию Балтийского моря от Выборга до побережья Германии (район города Грайфсвальда). Проектом газопровода предусмотрено строительство морских газопроводов-отводов для

Газовая атака

Сохранит ли СЕГ наши позиции на европейском рынке?

подачи газа потребителям Финляндии, Швеции, Великобритании и других стран. Предстоит проложить 568-километровый сухопутный участок, который пройдет по территории Ленинградской области, и 1089-километровый участок по дну Балтийского моря. Начало подачи природного газа планируется в 2007 году, выход на проектную мощность – в 2009 году. Стоимость проекта оценивается в \$5,7 млрд.

Основным аргументом специалистов «Газпрома» в пользу именно этого проекта стало то, что в отличие от существующих газопроводов СЕГ не будет проходить по территории транзитных государств, а это в свою очередь позволит радикально снизить стоимость транспортировки и страховых риски. При этом за счет прокладки отводов от основной трассы газопровода будет обеспечено устойчивое газоснабжение скандинавских стран, что упрочит наши позиции на местном рынке. Вдобавок свою долю газа получат и россияне – жители Калининградской области и Северо-Западного региона.

Опираясь на эти доводы, газпромовцам удалось достаточно быстро получить отставку правительства, вылившуюся в специальное постановление, в соответствии с которым уже в декабре 2004 года ОАО «Газпром» приступило к освоению Южно-Русского месторождения, являющегося основной сырьевой базой для поставок газа по Северо-Европейскому газопроводу. Интерес к этому проекту проявил и ряд западных компаний, прежде всего германских. Так что, на первый взгляд, с проектом все обстоит прекрасно, и пока не возникает никаких сомнений в успехе его реализации. Да и для России он вроде бы будет иметь немалое значение. Но с этим согласны

далеко не все. Причем речь идет не только о «независимых экспертах», но и о... членах Правительства России.

НОРВЕЖСКИЙ БЛИЦКРИГ

В правительстве самым ярым оппонентом проекта СЕГ является министр экономического развития Герман Греф. Он считает, что реализация проекта экономически нецелесообразна, так как потребует гораздо больше средств, чем, скажем, прокладка новой газовой нитки по традиционному маршруту – через Белоруссию и Польшу. Так для чего же «Газпрому» реализовывать столь затратный проект?

Думается, что истинные причины, побудившие крупнейшую российскую газовую компанию выступить с идеей строительства СЕГ, лежат в геэкономической плоскости. Действительно, финансовое положение «Газпрома» сегодня нельзя назвать стабильным, при этом конкуренция на европейском газовом рынке усиливается. Спрос растет, а «Газпром» пока не может обеспечить достаточный объем предложений. Реализация же СЕГ позволяет усилить российскую экспансию на европейский рынок сотрудничеством с рядом крупных западных компаний. При этом маршрут прохождения трассы трубопровода, очевидно, выбран неслучайно. Как уже говорилось выше, это позволит сделать газопроводы на Скандинавию. А там расположена маленькая страна Норвегия, которая до последнего времени исправно снабжала западную Европу «голубым золотом». Тот же «Рургаз» 30 процентов газа закупает у России и 28 процентов – у Норвегии. Ввод в строй СЕГ нанесет по позициям Норвегии колоссальный

удар. Она попросту лишится возможности увеличить объемы своего газового экспорта.

НАШ ОТВЕТ ЭМИРАМ

Также проект СЕГ станет ответом России на попытки целого ряда стран реализовать альтернативные проекты газоснабжения Европы. Речь прежде всего идет о постройке евроазиатских газопроводов. Самым крупным и наиболее опасным для газовых интересов России может стать проект строительства газопровода из зоны Персидского залива. С соответствующей инициативой выступили власти Кувейта и Катара. Теперь дело за Саудовской Аравией, по территории которой должна пройти его трасса. Пока правительство этой страны не дало санкции на этот транзит.

А вот строительство двух газопроводов, которые соединят газовые месторождения Алжира с Испанией и Италией, уже началось. Обе нитки, как и трасса СЕГ, пройдут по дну моря. Только Средиземного. Мощности их, правда, будут слабее нашего – 10 млрд куб. метров. Еще более 3 млрд куб. метров газа может быть поставлено в Европу через газопровод, который соединит Турцию и Грецию. Газ в основном будет продаваться в Европу.

Конечно, даже в случае успешной реализации этих проектов объемы российских поставок будут оставаться на очень высоком уровне. Но это, как и строительство СЕГ, обеспечит лишь временный выигрыш. По мере строительства новых евроазиатских и евросевероафриканских газопроводов их суммарная мощность будет неуклонно приближаться к российскому уровню. В перспективе же может быть создана угроза нашим позициям и в Средней, и в Северной Европе. Расправа над маленькой Норвегией дает нам чисто тактический выигрыш, который со временем потеряет свое значение. Азиатской экспансии, подкрепленной нефтедолларами олигархов из стран бассейна Персидского залива, нам просто нечего будет противопоставить. Так что переоценивать значение строительства Северо-Европейского газопровода все же не стоит. Это лишь попытка удержать наши позиции на европейском газовом рынке. Позиции, перспективы которых выглядят весьма проблематично.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

PS. А вот кто уж точно выиграет от реализации этого проекта, так это Ленинградская область. Строительство СЕГ придаст дополнительный импульс газификации этого региона. По словам губернатора Ленинградской области Валерия Сердюкова, прокладка трассы газопровода по территории Тихвинского, Всеволожского и Выборгского районов позволит газифицировать целый ряд местных населенных пунктов. На сегодняшний день уровень газификации Ленобласти составляет 60 процентов. Предполагается, что полная стопроцентная газификация будет обеспечена к 2008 году. Не последнюю роль здесь должно сыграть строительство СЕГ.

ИПОТЕКА

Наличные в обмен на снисходительность

Санкт-Петербургские банки, выдающие ипотечные кредиты, постепенно приспосабливаются к реалиям рынка недвижимости города. Теперь многие из них соглашаются выдавать кредиты на покупку квартиры, договор купли-продажи которой не содержит реальной рыночной цены; соглашаются выдавать сумму кредита наличными, а не переводить ее на счет.

Кредит можно получить, не имея высшего образования, местной прописки и даже российского гражданства. Правда, за каждое отступление от правил банкиры требуют компенсации, увеличивая процентную ставку.

С начала этого года банки города выдали уже 1700 ипотечных кредитов. Таким образом, уже сейчас можно говорить о бурном развитии ипотеки. Ведь за весь 2004 год в городе было выдано всего около 1400 ссуд. По итогам 2005 года власти ожидают заключе-

ния 3500–4000 кредитных соглашений. Годовой рост – 100–150 процентов.

Свой вклад в этот успех внесло государство, создавшее Агентство ипотечного жилищного кредитования. Эта структура учреждена властями города. При посредничестве коммерческих банков СПИА выдает гражданам рублевые ссуды на покупку готовых квартир. Средства на выделение кредитов СПИА получает из Москвы, от федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Однако с начала года АИЖК выдало всего 210 ссуд. И основной успех принадлежит все-таки коммерческим банкам, которые сотрудничают с гражданами без всякой помощи властей. И главная причина увеличения оборотов – готовность банков подстраиваться под не слишком совершенные реалии рынка недвижимости Северной столицы.

Процесс приспособления начался 1,5–2 года назад. Тогда банки согласились выдавать ссуды гражданам, которые могут подтвердить свои доходы справкой, не утвержденной в бухгалтерии. В качестве подтверждения доходов гражданина они начали при-

нимать ни к чему не обязывающие письма за подписью руководителя компании.

Теперь банки идут на новые уступки. Одна из самых существенных – отказ от обязательного требования указывать в договоре купли-продажи квартиры реальную стоимость жилья. Это связано с тем, что банк обязан отразить на своем балансе реальную стоимость залога. Такое обязательство всегда ограничивало возможный список приобретаемых квартир. Ведь по законодательству продавец жилья может быть обязан заплатить подоходный налог с денег, полученных в результате продажи. Это требование не распространяется на квартиры стоимостью ниже 1 млн рублей и тех, кто владеет квартирой более 3 лет. Казалось бы, большинство продавцов живут в своих квартирах давно. Однако по закону срок проживания в квартире и срок владения ею – не одно и то же. Например, если квартира унаследована полгода назад, то налог платить необходимо. В результате, по оценкам Ирины Забродиной, исполнительного директора Центра жилищного кредитования агентства недвижимости «Адевекс», до 1/3 потенциальных продавцов попадают в

список потенциальных плательщиков налогов и до недавних пор не соглашались иметь дело с получателями кредитов. Сейчас некоторые банкиры согласились отказаться от требования, ограничивающего заемщиков. На заключение договора купли-продажи по балансовой стоимости они не согласны, но готовы принять цену чуть ниже, чем 1 млн рублей, что позволяет продавцу избежать налога.

Другое ограничение, которое всегда мешало получателям ипотечных кредитов, – требование банков по переводу суммы кредита только на счет. И это при том, что в нашем городе большинство сделок заключается в рамках длинных цепочек, и деньги при расчетах передаются наличными через банковские хранилища. В результате получателями кредита опять-таки становилось гораздо сложнее находить продавца. Сейчас банкиры готовы выдавать кредитные деньги наличными еще до того момента, когда залоговая квартира оформлена в собственность их клиента.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

От строительства СЕГ Ленинградская область только выиграет

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Торговля, жилье и офисы



В Адмиралтейском районе собираются построить торговый павильон, в Московском районе – жилой дом, а в Калининском – административное здание.

В Адмиралтейском районе по адресу: Загородный проспект, д. 52, лит. Б, вместо временно-го павильона кафе будет возведено капитальное здание торгового павильона. Площадь участка, выделенного под строительство ООО «Файн», составляет 277 кв. метров. Здание кафе расположено на земельном участке, имеющем площадь 190 кв. метров и находящемся в долгосрочной аренде у ООО «Файн». Компания уже разработала предпроектные предложения по реконструкции кафе с расширением здания за счет увеличения площади застройки. По мнению главы администрации Адмиралтейского района Константина Шмелева, этот проект задумывается «с целью создания единого архитектурного стиля объектов и благоустройства торгово-пешеходных территорий, прилегающих к Витебскому вокзалу со стороны Введенского канала». КГИОП не возражает против преобразований по этому адресу при соблюдении инвестором «юридических и правовых норм».

ООО «Яковлевский, 4» вынашивает планы по строительству жилого дома со встроенными помещениями и полузаглубленной автостоянкой (пристройкой) по адресу: Яковлевский переулок, д. 4, лит. А, в Московском районе. Площадь участка, который запрашивается для изыскательских работ, составляет 1271 кв.

метр (в собственности инвестора находится участок, имеющий площадь 249 кв. метров). Реализация проекта связана со сносом принадлежащего компании нежилого двухэтажного кирпичного здания по этому адресу. По мнению главы администрации Московского района Александра Полукева, реализация этого проекта «создаст более благоприятную среду для жителей микрорайона, поскольку разгрузит внутриквартальную территорию от беспорядочно паркующегося транспорта и позволит создать на эксплуатируемой кровле проектируемой автостоянки зону отдыха с устройством цветников и спортивной площадки. Кроме того, за счет средств инвестора будет выполнено благоустройство прилегающей территории». На участке, который предоставят под изыскательские работы, сегодня растут старые тополя, которые в соответствии с Актом обследования зеленых насаждений от 25 апреля 2005 года должны быть вырублены. Инвестор разработает временный регламент застройки и проект межевания.

В Калининском районе по адресу: Арсенальная набережная, д. 11/2, лит. А, ООО «Балтийские магистральные нефтепроводы» (ОАО «АК «Транснефть») хочет построить административное здание. Площадь участка составляет 3582 кв. метра (в границах проектирования – 5154 кв. метра). Сегодня по этому адресу находится трехэтажное здание бывшей школы, предназначенное под снос. По заключению КГА, инвестору нужно разработать временный регламент застройки квартала и проект меже-

вания, а также «проработать варианты объемно-пространственного решения здания с учетом местоположения участка в границах требований №1 высотного регулирования застройки Санкт-Петербурга и ответственного размещения участка, формирующего застройку набережной реки Невы», а также разработать развертку фасадов зданий Арсенальной набережной на участке от площади Ленина до улицы Михайлова.

По информации КГИОП, участок расположен в пределах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры центральных районов города. Здесь запрещено новое строительство за исключением мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-архитектурной среды. Пока участок не значится в списках лаун, поэтому в процессе изысканий инвестор должен обосновать возможность изменения правового статуса участка. Для этого он проведет историко-культурные градостроительные исследования участка. Кроме того, «для решения вопроса о возможности проектирования разборки дома 12/2 по Арсенальной набережной необходимо получить в КГИОП заключение об историко-культурной ценности здания и заключение по обследованию основных несущих конструкций». Администрация Калининского района не возражает против строительства административного здания на месте школы при условии «обеспечения свободного доступа в помещение администрации, расположенное на первом этаже здания по адресу: Арсенальная набережная, д. 13/1, лит. Г».

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Под боком у «Табакко»

В нежилой зоне «Конная Лахта» построят полиграфический производственно-складской комплекс. Планируемый объем инвестиций в этот проект составляет \$10 млн.

ООО «Взлет» выбрало участок, находящийся северо-восточнее дома 38, лит. А, по 3-й Конной Лахте, на территории ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга», квартал 64 Приморского лесничества. Площадь территории, которая будет предоставлена инвестору для проведения изыскательских работ, составляет чуть более 2 га. ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга» в августе 2005 года принципиально согласовало проект при условии положительного заключения протокола общественного слушания.

Глава администрации Приморского района Юрий Осипов в письме губернатору города Валентине Матвиенко поддержал идею строительства, указав, что «в настоящее время испрашиваемая под строительство территория нежилой зоны «Конная Лахта» относится к категории депрессивных из-за слабо развитой инженерной инфраструктуры, и строительство современного полиграфического производственно-складского комплекса позволит создать более привлекательные условия для освоения соседних территорий». Кроме того, реализация проекта откроет 550 дополнительных рабочих мест, что «позволит решить проблему занятости населения, проживающего на территории поселков Лахта-Ольгино и Лисий Нос».

Участок граничит с территорией табачной фабрики ЗАО «Бритиш Американ Табакко» (второй очереди), проездом №7 и продолжением Богатырского проспекта. Комплекс, состоящий из двух- и трехэтажных зданий, возведут по индивидуальному проекту. Площадь застройки составит 14 тыс. кв. метров. Планируется ввести комплекс в эксплуатацию уже в IV квартале 2006 года. Предприятие будет выпускать «многокрасочную журнальную продукцию в количестве 4,4 млн расчетных единиц в год (расчетная единица – формат А4, объем – 160 полос).

ГАРАЖИ



Попросили освободить дворы

В Приморском, Московском и Василеостровском районах нашего города собираются построить многоэтажные паркинги, которые должны освободить от автомобилей проезды жилых кварталов. Скоро инвесторам разрешат приступить к изыскательским работам на выделенных участках.

ООО «Керри» собирается реализовать свой проект на земельном участке, имеющем площадь 5244 кв. метра и расположенном напротив дома 126, корп. 2, по улице Школьной

(Школьная улица, участок 1). Инвестор арендует земельный участок площадью около 8,8 тыс. кв. метров под открытую автостоянку по этому адресу с 1995 года, теперь компания собирается построить на ее месте многоэтажный гараж. Земельный участок находится в квартале 62-А района СПЧ, сегодня под автостоянкой проходит зона магистральных сетей водоснабжения.

ЗАО «Хорс» выбрало для строительства многоэтажного гаража участок площадью 7405 кв. метров. Он расположен юго-западнее дома 46, лит. 3, по Московскому шоссе (Московское шоссе, участок 1). Глава администрации Московского района обратился к губер-

натору города с просьбой поддержать проект, поскольку район остро нуждается в многоэтажных стоянках, а по этому адресу расположен «комплекс зданий, находящихся в собственности ЗАО «Хорс», который компания собирается преобразовать в гостинично-офисный центр». Поэтому «для упорядочения размещения легкового автотранспорта на территории района, а также в связи с необходимостью организации большого количества парковочных мест вблизи комплекса ЗАО «Хорс» принято решение о строительстве многоярусной автостоянки». Участок ограничен проездом вдоль ЦНИИ им. Крылова, железнодорожными подъездными путями и Московским шоссе. Сегодня часть участка, предназначенного под строительство, занимает автостоянка большегрузного транспорта, вдоль речки Волковки растут деревья и кусты. В 2000 году на эту территорию претендовало ООО «Петромастер» (краткосрочный арендатор), однако в администрации района соискателю сообщили, что участок «рассматривается под размещение снегоприемного пункта».

Инвестор должен будет разработать временный регламент застройки квартала и проект межевания в границах установленных красных линий. Поскольку участок находится вблизи речки Волковки, Невско-Ладожское бассейновое водное управление обязало инвестора выполнить ряд условий. Среди них: скорректировать границы участка с тем, чтобы вынести их за пределы водоохранной зоны (границы автостоянок и строений должны находиться не менее чем в 20 метрах от уреза воды реки Волковки), и сократить до минимума транспортные пути в прибрежной защитной полосе.

В Василеостровском районе, северо-восточнее дома 37, корп. 4, лит. А, по улице Кораблестроителей Гаражный потребительский кооператив «Горка» собирается построить подземную автостоянку. Инвестор выбрал участок, имеющий площадь 614 кв. метров. Руководство Василеостровского района поддержало проект при условии, что на кровле гаража разместится детская площадка и благоустроенная зона отдыха для жителей окрестных домов. Инвестор разработает временный регламент застройки квартала и проект межевания.

Вместо школы в Калининском районе «Транснефть» построит административное здание

СИТУАЦИЯ

С городом расплатятся квартирами

Обращения инвесторов в Комитет по строительству за разрешением скорректировать инвестиционные обязательства – довольно распространенная практика.

На первом месте по популярности стоит просьба продлить сроки окончания строительства. Нередко просят заменить обязательство по строительству инженерных сетей на выплату денег в бюджет. В последнее время для проектов жилищного строительства определилась новая тенденция: выплату отчислений в городской бюджет инвесторы просят заменить на передачу квартир в строящемся доме. С одной стороны, эта тенденция не может не радовать Жилищный комитет и администрации районов, которые за счет компаний получают возможность для расселения аварийных домов. С другой стороны, такое положение дел показывает, что свободных денег у многих строительных фирм сегодня просто нет.

ООО «Промышленно-коммерческая фирма «Окс», получив в апреле этого года разрешение на проектирование и строительство «жилых домов и жилого дома со встроенными помещениями» в поселке Стрельна (Львовская улица, участок 1), недавно решило, что ему проще расплатиться с городом квартирами. Для реализации проекта компания получила земельный участок, имеющий площадь чуть более 34 тыс. кв. метров. Теперь инвестор вместо перечисления в бюджет города \$3,1 млн должен будет передать в собственность Санкт-Петербурга квартиры, общая площадь которых составит не менее 4,5 тыс. кв. метров (с уточнением по факту) для расселения ветхих и аварийных домов в соответствии с квартирографией, согласованной с администрацией Петродворцового района и Жилищным комитетом. Компания построит панельные дома общей жилой площадью 30 855 кв. метров. Обещанные городу 4,5 тыс. кв. метров составляют 15 процентов от общей площади квартир, построенных компанией на этом участке жилых домов.

С такой же инициативой – замена отчислений на квадратные метры – вышло на вице-губернатора Александра Вахмистрова ЗАО «47 Трест». Компания возводит жилой дом в Кировском районе, севернее дома 6, корп. 2, лит. А, по Дачному проспекту (по постановлению городского правительства по этому проекту вышло в июне 2005 года). Инвестор должен был перечислить в бюджет \$1460 тыс. Теперь компания готова передать в собственность города не менее 2 тыс. кв. метров общей площади квартир (с уточнением по факту) для расселения аварийных домов Кировского района и заплатить в бюджет \$54 тыс.

По другому проекту (реконструкции части жилого дома по адресу: Кировский район, Турбинная улица, д. 7, лит. А) ЗАО «47 Трест» готово заплатить в бюджет \$526 700 вместо положенных \$1,3 млн и передать городу не менее 1,1 тыс. кв. метров общей площади квартир в реконструируемом здании.

По мнению генерального директора ЗАО «47 Трест» Михаила Зарубина, перед Кировским районом «остро стоит проблема расселения домов первых массовых серий», поэтому компания «считает возможным сделать предложение о замене инвестиционных условий». По проекту на Дачном проспекте инвестор передаст городу 16 процентов от общей площади квартир, а в реконструированном здании на Турбинной улице – 20 процентов.

ДЛЯ «НУЖД ГОСУДАРЕВЫХ»



ФГУ «Государственный комплекс «Дворец конгрессов» Управделами Президента РФ» облюбовало для государственных нужд земельный участок площадью 19 202 кв. метра северо-западнее пересечения Депутатской улицы с улицей Эсперова в Петроградском районе.

Планируется, что участок на Крестовском острове будет передан ФГУ в постоянное (бессрочное) пользование для последующего строительства объектов. Реализация этого проекта предполагает большие хлопоты, связанные с освобождением земельного участка. Так, из оперативного управления детского сада №98 Петроградского района надо изъять здание, расположенное по адресу: Депутатская улица, д. 28, лит. А и Г. Такую же процедуру надо проделать с детским домом №5 для детей-сирот дошкольного возраста. Это здание находится по адресу: Депутатская улица, д. 20, лит. А. Кроме того, застройщику нужно будет «решить имущественно-правовые вопросы» с собственником трансформаторной подстанции, распо-

Дворцу тесно в Стрельне

ложенной по адресу: Депутатская улица, д. 20, лит. Т; с собственником общежития (ОАО «Красное знамя»), расположенного по адресу: улица Эсперова, д. 5, лит. А, и собственниками квартир дома 7 по улице Эсперова.

В июне 2005 года председатель КУТИ Игорь Метельский в письме заместителю Управделами Президента РФ г-ну Малюшину сообщил об объектах недвижимости и земельных участках, расположенных на Крестовском острове в интересующем ФГУ районе. Среди них объекты СПб государственной академии физической культуры им. Лесгафта, ОАО «Российские железные дороги», а также строительные объекты и земельные участки, переданные по договору аренды компаниям: ОАО «СК «Возрождение Санкт-Петербурга», ОАО «Петербург-реконструкция» и ООО «Патфайндер».

По информации КГИОП, на выбранном Управделами Президента РФ участке находится выявленный объект культурного наследия – дом 7 по улице Эсперова. Вся территория попадает в объединенную зону регулирования застройки 1-й категории, из чего можно сделать вывод, что высотные здания здесь возводить не будут.

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Сменился собственник

ОО «Феникс-Отель», занимающееся реконструкцией здания в Центральном районе под гостиницу, в очередной раз обратилось в ГУ «Управление инвестиций» с просьбой продлить срок введения объекта в эксплуатацию.

Реконструкция здания, находящегося по адресу: Гончарная улица, д. 4, лит. А, и Невский проспект, д. 91, лит. А, под гостиницу началась еще в 2002 году, затем сроки окончания работ неоднократно продлевались. В июле 2005 года в ГУ «Управление инвестиций» обратился генеральный директор ООО «Феникс-Отель» Майкл Миллер, который сообщил, что теперь «проект видоизменен и состоит из примерно 9 тыс. кв. метров гостиничного комплекса и 3 тыс. кв. метров торговых площадей».

Изменения параметров проекта связаны со сменой собственника компании. В феврале 2005 года генеральный директор Борис Бадаев сложил с себя полномочия и руководителем ООО «Феникс-Отель» стал гражданин



Норвегии Майкл Миллер. Теперь единственный участник компании – норвежская фирма Wenaas Hotel Russia AS, а новым собственником предприятия является «Венаасгруппен», которая планирует в ближайшие 5 лет открыть

в Петербурге 1500 гостиничных номеров. На Гончарной улице компания собирается разместить трехзвездную гостиницу, рассчитанную на 230 номеров. Как сообщил Майкл Миллер, «кроме того, мы предполагаем предложить городу реконструировать под гостиницу прилегающее к нашей территории здание по адресу: Невский проспект, д. 87, два флигеля, которые находятся в состоянии, близком к аварийному. Реконструкция этого здания в качестве второй очереди строительства позволила бы одновременно решить проблему с модернизацией ветхого фонда и увеличением количества гостиничных мест в городе».

Сегодня, согласно справке Управления сопровождения объектов строительства, расселение и вывод арендаторов из здания выполнены полностью, на 30 процентов сделано проектирование, на 85 процентов – фундамент, на 10 процентов – инженерные сети.

Теперь срок ввода здания в эксплуатацию перенесут с мая 2005-го на май 2006 года (с начислением штрафа), инвестору предложат сделать актуализацию рыночной оценки объекта.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

ОРГАНИЗАЦИЯ

ПРИНИМАЕТ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ГРУНТ

Тел. 8-901-329-20-

СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА

на своем земельном участке

построит (на ваших технических условиях)

и оформит в собственность

административно-производственно-складские помещения

по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский район,

ст. метро «Рыбацкое», северо-западнее дома 3

по 3-му Рыбацкому проезду,

квартал 5, нежилая зона «Рыбацкое».

Оплата по окончании строительства.

Контактный телефон/факс (812) 331-39-34

Николай Николаевич: 964-78-26

E-mail: rigel@infos.ru www.rigelstroy.ru

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: проект благоустройства территории (с установкой декоративного ограждения) с организацией площадки для парковки автотранспорта.
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Савушкина, д. 125, корп. 6, лит. А.
Срок реализации проекта: 2005 год.

Заказчик: ООО «Тираж», тел. 393-01-00.

Проектная организация: ООО «УПС».
Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 29, тел. 936-95-00.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 9 сентября 2005 года по 29 сентября 2005 года с 09.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 393-01-00, до 19 октября 2005 года.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 29 сентября 2005 года в 16.30.

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

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: проект строительства административно-бытового корпуса.
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский административный район.
Срок реализации проекта: 2006 год.

Заказчик: ГУП «Ритуальные услуги».
Адрес: Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., д. 8, тел. 717-86-38.

Проектная организация: ООО «НИПИ «Севинжтехнология».
Адрес: Санкт-Петербург, В.О., 4-я линия, д. 35-37, тел. 703-55-92.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 15 сентября 2005 года по 5 октября 2005 года с 09.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 717-86-38, до 25 октября 2005 года.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 6 октября 2005 года в 15.00.

Телефоны для справок в администрации Приморского района: 431-19-16, 717-86-38.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: предпроектные предложения по размещению временного павильона автосервиса.
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, кв. 71Б района Каменка, участок 3 по Глухарской ул.
Срок реализации проекта: 2005 год.

Заказчик: ООО «Юпитер-Автосервис».
Адрес: Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 61, тел. 393-01-00.

Проектная организация: ООО «УПС».
Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 29, тел. 936-95-00.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 9 сентября 2005 года по 29 сентября 2005 года с 09.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 393-01-00, до 19 октября 2005 года.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 29 сентября 2005 года в 17.00.

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

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: временный регламент застройки квартала; проект межевания квартала.
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 53 (земельный участок западнее дома 61, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр., на пятне корп. 26).
Срок реализации проекта: 2005-2006 годы.

Заказчик: ООО «Финансовая корпорация Ситмар».
Адрес: Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., д. 2, тел. 973-35-58.

Проектная организация: ООО «Петроград».
Адрес: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, тел. 715-88-98.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 6 сентября 2005 года по 26 сентября 2005 года с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 973-35-58.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 29 сентября 2005 года в 17.30.

Телефоны для справок в администрации Приморского района: 431-19-16, 973-35-58.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: предпроектные предложения по размещению открытой охраняемой автостоянки.
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Заусадская, д. 11-13.
Срок реализации проекта: 2005 год.

Заказчик: ООО «АРТИ».
Адрес: Санкт-Петербург, Сабировская ул., д. 45, тел. 430-20-06.

Проектная организация: ЧП Никандров.
Адрес: Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 8/2, тел. 430-20-06.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 15 сентября 2005 года по 5 октября 2005 года с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 430-20-06, до 25 октября.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 6 октября 2005 года в 17.30.

Телефоны для справок в администрации Приморского района: 431-19-16, 430-20-06.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: проект установки гаражей боксового типа.
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, Ушаковская наб., у дома 9.
Срок реализации проекта: 2005 год.

Заказчик: ООО «РГС Недвижимость».
Адрес: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5, лит. А, тел. 320-22-26.

Проектная организация: ЗАО «ПКЦ «Стройпроект».
Адрес: Санкт-Петербург, Калининская ул., д. 7., тел. 320-22-25.

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 15 сентября 2005 года по 5 октября 2005 года с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 320-22-26.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 6 октября 2005 года в 15.30.

Телефоны для справок в администрации Приморского района: 431-19-16, 320-22-26.

Администрация Центрального района информирует о проекте градостроительного решения: предпроектные предложения по реконструкции объекта недвижимости – ресторан «Невский» – под многофункциональный комплекс с надстройкой мансардного этажа.
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 1/71.
Срок реализации проекта: июнь 2006 года.

Заказчик: ООО «Лана».
Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 78.

Проектная организация: ООО «Адамант-Строй».
Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 72.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Невский пр., д. 176 (здание администрации Центрального района). **Экспозиция открыта с 10 сентября 2005 года по 30 сентября 2005 года (20 дней) с 9.00 до 18.00.**

Общественные слушания данного проекта будут проходить в зале заседаний Центрального района, Невский пр., д. 176, 05.10.2005 в 15.00.

Телефон для справок в администрации Центрального района: 274-24-41.

СТРОЙЭКСПРЕСС Информационно-аналитическая программа о строителях и для строителей
новости строительного комплекса

Смотрите каждую пятницу в 19.25 на Региональном Телевидении

более 3,5 лет в эфире

www.se-tv.ru

Информационная поддержка

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПРОИЗВОДСТВО

Bosch&Siemens несет новую культуру



В ознаменование начала нового строительства посадили дерево. Причем не какое-нибудь, а дуб. Дерево означает чистую экологию, крепкие корни сотрудничества и серьезные намерения. Сажали дерево губернатор Валентина Матвиенко и управляющий компании BSH д-р Роберт Куглер.

Немецкая компания – пятая по счету из тех, что с октября прошлого года начали строительство своих производств на петербургской земле. Первым начал строительство «Элкотек», затем – «Русский Стандарт», вторая очередь «Жиллетт» и, наконец, – «Тойота». Участок в 250 тыс. кв. метров неслучайно выбран в Стрельне. Еще до революции здесь располагались немецкие поселения. Здесь же был выделен участок под коттеджи для немцев из Поволжья и Казахстана, которые в конце прошлого века изъявили желание осесть не на своей исторической родине, а в местах довоенного проживания. Немецкий поселок получил название Нойдорф. По его имени названа и промышленная зона, расположенная неподалеку, где будет построено производство холодильников. Впрочем, строительство завода и логистического комплекса – это только начало. Под них планируется отвести 40 тыс. кв. метров и 50 млн EURO. На остальной территории предполагают возвести технопарк, в который войдет еще ряд предприятий по производству высокоточной техники и комплектующих. На первых же порах 60-70 процентов комплектующих будут поставляться из-за рубежа. Ведь немцы хотят производить товар высокого немецкого качества, хотя и руками петербургских рабочих. Холодильники будут реализовывать не только в России, но и экспортировать, а потому необходимо соблюдать немецкий стандарт.

Первые холодильники сойдут с конвейера в I квартале 2007 года. Планируется, что в год 500 рабочих будут производить порядка 500 тыс. холодильников. Руководители немецкой компании оптимистично оценивают российский рынок и собираются занять на нем не менее 7 процентов. Губернатор пообещала, что петербуржцы с удовольствием будут приобретать холодильники немецкого производства, так как это техника не только высочайшего качества, но и современного, стильного дизайна. Для россиян будут выпускаться холодильники с морозильной камерой, расположенной внизу, считается, что такие у нас пользуются большим спросом.

В приветственном слове по случаю начала строительства д-р Куглер сказал, что 30 августа 1973 года был торжественно открыт самый крупный висячий мост через Босфор, связавший воедино Европу с Азией. И то, что именно в этот день положено начало строительству немецкого завода в Петербурге, знаменует собой связь двух стран – Германии и России, «которые все больше срастаются как экономически, так и политически». В ответном слове губернатор Валентина Матвиенко отметила, что «в Санкт-Петербурге уже давно открыта зеленая улица для стратегических инвесторов», и пообещала, что данный проект, как и все прочие, будет «вестись в ручном режиме под ее личным контролем до полного завершения».

В торжественной церемонии с немецкой стороны приняли участие консул Германии в Санкт-Петербурге Райнхард Краузе, глава представительства BSH в России Райнер Зольтис, генеральный директор ООО «БСХ Бытовые приборы» Рихард Бенделе и ряд других сотрудников компании. Петербург представляли губернатор Валентина Матвиенко, глава Петродворцового района Валентин Шевченко, вице-губернатор Михаил Осеевский, руководители КЭРППиТ Владимир Бланк, КУГИ – Игорь Метельский, КГА – Александр Викторов.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ДОКЕРЫ

К забастовке будь готов!

Объявленная докерами ООО «Морской порт Санкт-Петербурга» бессрочная забастовка началась, как и было намечено, в 10 часов утра 30 августа 2005 года. Диалог между докерами и администрацией порта, длившийся несколько последних месяцев, так и не привел к согласию сторон.

По информации профсоюза докеров, причиной конфликта стал отказ руководства порта заключить трудовой договор, улучшающий условия работы портовых рабочих. Более того, дальнейшее противостояние обернулось карательными мерами: в помещении профкома отключили телефон, а также профсоюз лишился автомобиля. После того как докеры назначили дату начала забастовки, администрация порта вроде бы повернулась лицом к рабочим. Во всяком случае на прошлой неделе руководитель ОАО «Морской порт Санкт-Петербурга» Сергей Челябинский заявил, что администрация готова пойти на компромисс с профсоюзом. Однако, как сообщили в поддерживавшем товарищеской по борьбе Российском профсоюзе локомотивных бригад железнодорожников, условия администрации оказались неприемлемыми. Проблема в том, что новые положения договора не только не улучшали, но, напротив, ухудшали усло-

вия труда докеров. Речь, в частности, об увеличении норм выработки и прочих обстоятельствах, косвенно влияющих на результаты работы.

Пока докеры ЗАО «Первая стивидорная компания», ЗАО «Вторая стивидорная компания» и ЗАО «Четвертая стивидорная компания» бастуют на рабочих местах. Забастовка проходит в форме часового отъезда от работы в течение одной смены, то есть трех часов в сутки. Как сообщил председатель портового комитета Александр Моисеенко, забастовочный комитет отказался от полной остановки работы из опасений, что администрация компании привлечет штрейкбрехеров. Участники забастовки оформляют свой отказ от работы соответствующим заявлением. По информации пресс-службы компании, уже есть и прецеденты коллективного отказа от забастовки.

Между тем глава министерства транспорта РФ Игорь Левитин, посетивший в эти дни Петербург, не склонен драматизировать события. «Забастовка докеров не снизит товарооборот Морского порта Санкт-Петербурга», – заявил министр 30 августа. По его мнению, порт готов к подобному форс-мажору. «Постоянно идут переговоры между руководством и профсоюзом, поэтому, думаю, все будет в порядке», – отметил г-н Левитин.

З О Я Ш П А Н Ь К О



Купим землю 1–2 га

для строительства автоцентра

Юго–Запад Санкт–Петербурга

Основная транспортная магистраль

Первая линия застройки

тел. 326–22–45

ПРОМТЭК-ИНТЕРНЕТ

Информ. Пресс. Сервис
327-75-71
(многоканальный)

Миром владеет тот, кто владеет информацией

ВЫСТАВКА

ПРИГЛАШАЕМ
посетить и принять участие
в новом городском проекте

www.promteks-internet.ru

На выставке уже представлены такие компании, как:

КГ „ПРОК“, УРСА Евразия, СТС, Керамика, фирма „ОЗОН“, КНАУФ-Маркетинг, ПАССИМ, Ольвекс, БСК-УМС, МеталлПрофиль, ГИПРОБРИБОР, КРАТОН, Техпрогресс НВСП, АВ-груп, Сити Инвест Строй, Маркетинговый Центр „Арсенальный“, Минеральная вата, Трис, УНР-27 Треста №16, ФИННКОЛОР, Алек-СП6, Ассоциация делового сотрудничества СОВБИ, Реставрационно-строительная фирма „Водолей плюс“, Сан-Гобан Изовер Северо-Запад, и другие ведущие компании строительной индустрии.

ЧАЙ С ЛИМОНОМ

Александр Никонов, председатель Комитета финансов:

От таких предложений не отказываются

Во время выборов губернатор декларировала смену властных поколений, пообещав создать правительство из молодых успешных топ-менеджеров. И хотя состав самого правительства явно не молод, комитеты администрации возглавляют по большей части, действительно молодые бизнесмены. К их числу можно отнести и 37-летнего руководителя одной из основополагающих структур – Комитета финансов – Александра Никонова. Он – гость нашей редакции.

– Александр Анатольевич, руководители ми рождаются или становятся? Что нужно для того, чтобы стать руководителем?

– Думаю, что необходимо несколько вещей: хорошее образование, конструктивный подход к решению любых задач, способность взглянуть на проблему сверху, желание и способность много работать и, конечно, стремление к самореализации. Что касается меня, то я закончил инженерно-экономический институт имени Пальмиро Тольятти. Точнее, поступил в институт, а закончил академию. Там же защищал диссертацию по теме «Экономическая оценка научной интеллектуальной собственности». Речь в диссертации шла о том, какие могут быть подходы к оценке научной интеллектуальной собственности, как эти активы могут быть использованы компанией в своей работе. Дело было 10-12 лет назад, и это была одна из первых попыток систематизировать научные подходы к такой проблеме с позиций рыночных отношений. С тех пор в стране многое изменилось, в том числе законодательная база. Сейчас объекты интеллектуальной собственности стали гораздо активнее использоваться в практике рынка, особенно это касается авторских прав. Но до сих пор далеко не все компании понимают истинную ценность интеллектуальных активов для развития фирмы. А тогда это только начиналось. Тема была для меня интересной, и я с удовольствием над ней работал не только с целью защититься. К сожалению, жизнь сложилась так, что я больше этой темой не занимался.

– Почему? Предпочли науке практику?

– Я защитился в 1995 году. Если вы помните, это был период гиперинфляции. Зарботной платы, которую я получал в фонде имущества, где подрабатывал на 0,5 ставки, хватало на два похода в магазин. Я уж не говорю о зарплате научного сотрудника, она и сегодня оставляет желать много лучшего. Поэтому, когда финансовый директор пивоваренного завода «Балтика» Илья Вайсман (мы учились на одном факультете, а на первом курсе – на одном потоке) предложил мне возглавить группу прогнозирования и экономического анализа на «Балтике», я согласился и никогда об этом не жалел.

Наша группа представляла собой аналог планово-экономического отдела в понимании советской производственно-экономической школы, но сразу начала активно применять на практике методы, характерные для планирования, анализа, прогнозирования, управленческого учета на западных предприятиях. Помимо обычных функций расчета и контроля себестоимости, контроля за исполнением норм и нормативов, группа много занималась управленческим учетом, анализом самых разных аспектов издержек предприятия, составлением бюджета предприятия, подготовкой материалов к заседаниям совета директоров, которые



проводились регулярно раз в квартал, составляла прогнозы экономической деятельности предприятия на разные временные горизонты, занималась анализом различных аспектов продаж продукции предприятия, всесторонним инвестиционным анализом. Так что с самого начала трудовой деятельности я имел непосредственное отношение к составлению бюджета и экономическим прогнозам и активно занимался этим несколько лет. Потом группа стала отделом, потом меня назначили директором по финансам и экономике, добавились новые обязанности (решение задач управления финансами, электронно-вычислительным комплексом компании), продолжал совершенствоваться механизм бюджетной работы. В этом смысле работа в Комитете финансов не явилась чем-то неожиданным.

– То есть предложение возглавить государственную финансовую структуру Вы приняли сразу, без долгих размышлений? Не пришлось об этом жалеть?

– Решение принял быстро, потому что времени на раздумья особенно не было. Кроме того, посчитал, что такие предложения делаются не каждому и не всегда, поэтому надо этот шанс использовать. Считаю, что работа на посту председателя Комитета финансов позволит получить новый хороший опыт участия в решении сложных задач, опыт работы совсем в других условиях, опыт взаимодействия с разными государственными структурами, попыт-

ки выработки сбалансированных решений. Человек на моем уровне вынужден принимать участие в решении задач не только коммерческого, экономического плана, но и социального. На «Балтике» решение таких задач не относилось к моему кругу обязанностей. Работая в Комитете финансов, начинаешь понимать всю сложность проблем, стоящих перед таким мегаполисом, как Петербург. Исполнительная власть Санкт-Петербурга – это средоточие очень большого количества людей, которые имеют свои точки зрения, свои профессиональные интересы, которые иногда не совпадают. Мы как межотраслевой орган должны пытаться эти интересы сбалансировать, а главный документ – бюджет – сверстать так, чтобы он был направлен на решение городских задач наиболее оптимальным образом. Пока это, мне кажется, удастся.

– Насколько сильно отличается работа топ-менеджера в госструктуре от подобной же на частном предприятии?

– Одно из ярких отличий состоит в том, что на государственной службе достаточно высока общая зарегулированность всей деятельности. Это связано со всевозможными инструкциями, законами, приказами, распоряжениями, постановлениями, которых здесь огромное количество. Работа частного предприятия подчинена таким главным целям, как зарабатывать прибыль и увеличение стоимости компании. На хорошем предприятии (а «Бал-

тика» – это хорошее предприятие) работать свободнее и интереснее просто потому, что даже на крупном предприятии цель любой деятельности сформулирована более компактно, она более понятна каждому человеку, более осязаема и более управляема. Ведь даже на большом предприятии коллектив людей, которым ты управляешь, меньше, чем в городе. Период времени от момента принятия решения до его реализации, как правило, меньше. А это большой стимул: приятно видеть результат. Если же дело реализуется годами, то либо про него все забывают, либо оно начинает надоедать. Еще одно отличие, как я уже говорил, в том, что здесь приходится работать в абсолютно другой среде, по-другому управляемой, принимающей решения из других критериев.

– Итак, Вы возглавили один из важнейших комитетов администрации. Расскажите, пожалуйста, чем занимается Комитет финансов, за что отвечает, как отражается его деятельность на городской жизни.

– Основная задача Комитета финансов – подготовка бюджета и его исполнение. За этим коротким словом – бюджет – скрывается весь комплекс социально-экономических задач, на которые выделяются деньги. Если деньги выделены, задача будет решаться, если не выделены – не будет. То же самое касается его исполнения: если средства расходуются равномерно и достаточно регулярно, то и решение задач происходит в ритмичном темпе, если рывками



– то задачи решаются либо эпизодически, либо в авральном режиме, что влияет на качество. Конечно, существует инвестиционный цикл, поэтому освоение капитальных вложений характеризуется пиками и снижениями. Но даже в этом случае должна присутствовать ритмичность. Непорядок, когда 40 процентов капвложений реализуются в последний месяц года. Процесс исполнения бюджета во многом зависит от главных распорядителей. Они потому так и называются, что они главные, кто распорядится бюджетом в своей части. Но все-таки организация этого процесса, методическое руководство этого процесса, контроль за этим процессом принадлежат КФ, и оттого, насколько мы здесь занимаем позицию принципиальную и ответственную, зависит во многом, как идет бюджетный процесс в городе.

Вторая задача, которая тесно связана с составлением бюджета, – это формирование долговой политики. Долг нужен не сам по себе, заимствования нужны для решения каких-то задач. Если не хватает собственных доходов, то деньги можно привлечь. Это – в общем. А нюансы, которые приходится каждодневно отработывать, – это когда привлечь, что привлечь, в каком объеме, как сделать этот процесс наиболее прозрачным и объективным, как сделать его наиболее оптимальным, снизить издержки по займам. Я придерживаюсь той позиции, что оптимальной величины долга вообще не существует. Следует исходить из потребностей среднесрочной перспективы. Говорить о достаточности или недостаточности величины долга можно только вкрупне с потребностями развития города и имея в виду период в несколько лет. При таком рассмотрении вопроса сегодня городской долг можно увеличить в 2-2,5 раза, может быть, даже в три, и это не приведет к существенному увеличению экономических рисков (в настоящее время госдолг составляет порядка 10 процентов доходной части бюджета).

– Тогда почему долг не увеличиваете? Или в городе нет задач, которые требуют срочного решения? У нас все в порядке с дорогами, жильем, фондом, инженерной инфраструктурой?

– Вопрос находится в дискуссионной области. Меняется законодательство, меняются потребности города, стараемся эти изменения учесть. Обсуждая данную проблему, мы пытаемся принимать во внимание целый ряд факторов, прежде всего макроэкономическую ситуацию в стране, а не только в городе. Потому что любые кризисные явления в стране прямо отражаются на положении дел в регионах. Очевидно, что переживать кризисную ситуацию типа дефолта 1998 года лучше и легче, когда долга нет вообще. Потому что отдавать долги, особенно валютные, в таких критических условиях очень тяжело. Но сейчас я расцениваю экономическую ситуацию в стране и регионе как стабильную. Да к тому же и валютных долгов у Санкт-Петербурга почти нет.

– Даже если цены на нефть упадут, все равно будем жить хорошо? Ведь производства-то в стране практически нет. Живем за счет нещадной эксплуатации природы.

– Все зависит от того, на какой период они упадут, насколько резким будет это падение. Сейчас цены на мировом рынке существенно выше тех, которые заложены в бюджет страны. Это приводит к тому, что создан такой большой стабилизационный фонд. Поэтому, если падение цен случится, будет использован стабилизационный фонд или его часть. Насколь-

ко его хватит, будет зависеть от продолжительности периода падения цен, продолжительности сопутствующего кризиса и так далее. Но Вы правы в том, что одной из важнейших задач является развитие промышленности, производства самых разных товаров и услуг.

– Кстати, относительно стабилизационного фонда. Сейчас в обществе дискутируется вопрос о возможности его частичного расходования. Как Вы полагаете, стоит открывать этот кошелек?

– Я считаю, что если у хозяйствующего субъекта, страны в целом или отдельного региона есть какие-то серьезные проблемы, которые можно решить за счет ускоренных вливаний денег в экономику, то эти проблемы надо решать, потому что альтернатива этому – накопление серьезных проблем и, в конечном счете, просто откладывание их решения на будущее. Понятно, что принятие подобных решений всегда связано с увеличением определенных рисков. Главное, чтобы эти риски не перешли некую критическую точку, чтобы управление этими процессами строилось на разумной, грамотной основе не только в течение 2-3 лет, а и в течение последующего периода, чтобы была в этом смысле преемственность властных решений. Может так оказаться, что, вложив сегодня больше денег в экономику, мы будем вынуждены через несколько лет сокращать эти вложения. Просто потому, что капитальные вложения представляют собой расходы, сконцентрированные на некоем отрезке времени. Закончился один проект, надо оценить новые условия, решить, как и когда начинать следующий. Позиция должна быть очень взвешенной и осторожной.

– Александр Анатольевич, в этом году вступил в действие новый Бюджетный кодекс. Что изменилось в бюджетной политике города в связи с этим?

– Для приведения в соответствие с федеральными нормами городской законодательной базы правительством был принят проект закона «О бюджетном процессе», который осенью должен пройти слушания в Законодательном собрании. Раньше было несколько законов, которые регулировали отдельные составляющие бюджетного процесса, не создавали цельной картины бюджетного процесса, противоречили друг другу по некоторым позициям и не учитывали изменений Бюджетного кодекса. Для того чтобы устранить эти недостатки, и был принят данный законопроект. В него вошли многие нормы, действующие в прежних законах, а кроме того, был добавлен ряд положений, согласно требованиям федерального законодательства определены бюджетные полномочия разных участников бюджетного процесса, определен порядок возникновения расходных обязательств и т.д. Все это процедурные положения, никакой революции они не несут, но в результате получился хороший систематизированный документ, который, несомненно, поможет в бюджетной работе всем, кто причастен к этому процессу. С принятием данного закона бюджетный процесс станет еще более понятным, управляемым, прозрачным.

– В нескольких словах поведаете, пожалуйста, из чего состоит бюджет и какую роль он играет в жизни города?

– Бюджет определяет, что является источником городских денег и на какие направления и по каким правилам они расходуются. Более 70 процентов доходов бюджета – это

налоговые отчисления, в том числе подоходный налог с физических лиц – порядка 35 миллиардов. Примерно 15 процентов – неналоговые доходы: аренда городской собственности и сборы, поступающие в фонд развития инфраструктуры. Остаток формируется за счет предпринимательской деятельности и безвозмездных перечислений из федерального бюджета (5,8 миллиарда). Учитывая вышесказанное, одной из важнейших задач на сегодня является легализация зарплат. По данным, опубликованным недавно, по моему журналом «Эксперт», в целом по стране недоплачивается примерно столько же подоходного налога, сколько собирается, то есть в Петербурге это порядка 30 миллиардов, в 3 раза больше, чем наши долговые обязательства. Представляете, сколько на эти деньги можно было бы сделать?

– И каким образом Вы собираетесь влиять на легализацию доходов?

– Одно из жестких требований городского правительства – участвовать в конкурсе на получение горзаказа могут только те предприятия, зарплата на которых не меньше прожиточного минимума. К сожалению, никаких других экономических мер воздействия на частную организацию город не имеет. Можно, конечно, подключить проверяющие, административно-карательные органы, но они должны сначала выявить эти нарушения, что сделать бывает сложно. Закрывать предприятие из-за того, что зарплата на нем 100 рублей, нельзя. Остается надеяться на то, что рынок постепенно становится все более цивилизованным, и на развитие конкуренции. Ведь устанавливая маленькую официальную зарплату, руководители предприятий обманывают не только государство, но и, прежде всего, своих работников: это и недоплаченные больничные и отпускные, и маленькая пенсия в будущем. Маленькая зарплата – это и некачественный труд, потому что кто же будет работать в полную силу за копейки. Недоплачиваем рабочим, нанимаем неквалифицированные кадры, а потом удивляемся, почему у нас в домах дырки.

– Ну хорошо, с доходами все более или менее ясно. Но серьезную проблему, на мой взгляд, представляет расходование средств. Из года в год основные работы почему-то проводятся в IV квартале, в декабре. Выше Вы сказали, что КФ несет непосредственную ответственность за исполнение бюджета. Что собираетесь предпринять, чтобы все-таки изменить ситуацию?

– Мы можем принимать меры, в основном, морально-административного характера, потому что Бюджетным кодексом, к сожалению, не предусмотрен отказ в финансировании из-за несвоевременно выбранных ассигнований. Поэтому Комитет финансов в декабре вынужден работать в авральном режиме, вал платежей увеличивается в несколько раз. И с этим тяжело справляться. Любой хозяйственный организм должен работать ритмично. Если бы коммерческое предприятие работало неритмично, оно бы разорилось, не выдержало конкуренции с более ритмично работающими соседями. Бюджетная система более инертная,

более устойчивая, ни с кем не конкурирует, поэтому она выдерживает такие перегрузки. Трудности таким отношением к делу создаются не только нам, но и самим главным распорядителям, потому что они, в первую очередь, должны проверить все первичные документы и оформить акты приемки работ.

– Валентина Матвиенко неоднократно пугала главных распорядителей лишением финансирования. Однако при корректировке бюджета никаких мер Вы не приняли, никого средств не лишили.

– Действительно, во время корректировки бюджета можно было бы по согласованию с правительством снимать часть ассигнований и передавать их более рачительным главным распорядителям. Наверное, наступит время, и мы дойдем до такой более жесткой позиции. Две основные причины существуют у такой неритмичности – не очень профессиональное планирование своей работы главными распорядителями и нерасторопность в освоении выделенных средств. Проблема, на мой взгляд, может быть решена только одним способом: уже в ноябре надо вплотную приступить к подготовке документации, сразу же после второго чтения бюджета. Тогда все пойдет своим чередом: в I квартале будут проведены конкурсы, часть работ можно будет начать в I квартале, к другой части запланированных работ можно будет приступить со II квартала.

– Лето заканчивается, а значит, и период подготовки бюджета на 2006 год близится к концу. Можете что-то сказать, как продвигается данная работа и каков он, бюджет-2006?

– Бюджетно-финансовый комитет Законодательного собрания провел уже предварительное рассмотрение бюджетных составляющих, так называемое «нулевое» чтение. Мы работаем по установленной процедуре, проводим рассмотрения бюджетных заявок со всеми главными распорядителями. Процесс завершится к концу августа, и в сентябре проект закона будет вынесен на правительство. Процесс идет открыто, цель обсуждений – более полно составить представление о тех проблемах, которые стоят перед городом, чтобы максимально их учесть при принятии бюджета. В соответствии с трехлетним финансовым планом доходы бюджета-2006 должны составить 135 млрд рублей, расходы – 143 миллиарда. На социально-культурную сферу, видимо, как и раньше, уйдет чуть больше половины бюджета, на развитие (капитальные вложения в инфраструктуру, строительство и капитальные ремонты) – порядка 28 процентов.

– И последний вопрос – отдыхать-то удастся?

– Удастся. Любой человек нуждается в отдыхе, иначе он просто не сможет качественно исполнять свои обязанности. В этом году отпуск провел с дочкой в Болгарии, иногда остается время и на чтение, и на театр, и на спортивный зал, правда немного.

БЕСЕДОВАЛА
ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА




www.MVK.ru
(095) 105-34-97





ДЕРЕВЯННОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

3-я Международная специализированная выставка

7 - 11 декабря 2005

ВСЁ ОТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ДО ГОТОВОГО К ПРОЖИВАНИЮ ДЕРЕВЯННОГО ДОМА.
ДОМА ИЗ БРУСА, БРЕВНА, КАРКАСНЫЕ ДОМА, КОМПЛЕКТУЮЩИЕ



| | |
|--------------------|---|
| Организаторы: | выставочный холдинг MVK, Российская ассоциация производителей и потребителей деревянных клееных конструкций |
| При поддержке: | Союза лесопромышленников и лесозаготовителей России, ОАО «Центрлесэкспо», Департамента строительства и ЖКХ Министерства регионального развития РФ, КВЦ «Сокольники» |
| Дирекция выставки: | тел./факс: (095) 105-34-97, 268-99-14 e-mail: sly@mvk.ru, info@mvk.ru |
| Проезд: | м. «Сокольники», парк «Сокольники», КВЦ «Сокольники» |

Организаторы:

Выставочный холдинг MVK
Российская ассоциация производителей и потребителей деревянных клееных конструкций

При поддержке:



Информационная поддержка:



В рамках VII МЕЖДУНАРОДНОГО ЛЕСОПРОМЫШЛЕННОГО ФОРУМА

2005

Генеральный спонсор


Официальный спонсор




2-я международная специализированная выставка технологий деревянного строительства, производства, поставки и монтажа деревянных строительных конструкций, сборных строений, домов, комплектующих строительных изделий и материалов из древесины

ДЕРЕВЯННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Выставочный комплекс
Ленэкспо в Гавани

ТЕМАТИЧЕСКИЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ

- Архитектурное проектирование, строительный дизайн деревянных строительных конструкций, сборных деревянных строений, домов, малых архитектурных форм
- Производство, оптовые поставки, монтаж деревянных строительных конструкций, сборных деревянных строений, домов, малых архитектурных форм
- Производство, оптовые поставки, монтаж деревянных оконных и дверных блоков, лестниц, паркетных покрытий, балок, стропил, подоконной и половой доски, погонажных изделий, каркасных панелей, столярных изделий
- Производство и оптовые поставки деревянного клееного бруса, клееных заготовок для окон, дверей
- Производство и оптовые поставки круглых лесоматериалов, пиломатериалов, оцилиндрованного бревна, профилированного строганого бруса, плитных материалов, фанеры, шпона
- Технологии строительства деревянных строений, домов, малых архитектурных форм: каркасное, панельное, объемно-модульное, из массивной древесины
- Программное обеспечение для архитектурного проектирования деревянных строительных конструкций, сборных деревянных строений, домов, малых архитектурных форм
- Ипотека, кредитование в деревянном строительстве
- Инвестиционные проекты в деревянном строительстве

совместно с международными специализированными выставками
ТЕХНОДРЕВ, ТРАНСЛЕС
ПЕРВИЧНАЯ ДЕРЕВООБРАБОТКА



Россия, 197110, Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., 12
Тел.: (812) 320-9684, 320-9694, Факс: (812) 320-8090, E-mail: wood@restec.ru, www.restec.ru

21-23 сентября ВОРОНЕЖ

Дворец Творчества Детей и Молодежи (пл. Детей, 1)
Театр драмы им. А. Кольцова (ул. Театральная, 17)

СТРОИТЕЛЬСТВО

21- межрегиональная специализированная выставка

Тематические разделы

1. Геодезия
2. Земельные работы
3. Архитектура и проектирование
4. Инженерные сети
5. Теплоизоляция
6. Энергосбережение в строительстве
7. Промышленность строительных материалов
8. Гражданское строительство
9. Промышленное строительство
10. Дорожное строительство
11. Реконструкция
12. Отделочные материалы
13. Отопление
14. Электрообеспечение
15. Водообеспечение
16. Климатотехника. Вентиляция
17. Системы безопасности
18. Дизайн

19. Инструмент
20. Строительная техника
21. Средства защиты. Спецодежда
22. Интернет-ресурсы
23. Отраслевая периодика
24. Исследовательская и учебная деятельность

Организаторы

- Администрация Воронежской области
- «Выставочный Центр ВЕТА»
- Выставочное объединение «ЭкспоСити»



ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР

(0732) 51-20-12
(0732) 77-48-36
stroy@veta.ru, veta.ru

VII международная специализированная ВЫСТАВКА

ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ

в рамках Всероссийского Дня работников дорожного хозяйства

11 - 14 октября 2005

Санкт-Петербург
ВЦ Северо-Запада РФ
Пл. Победы, 2
(ст. метро «Московская»)

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ

- Дорожная техника и оборудование
- Технологии строительства автомобильных дорог, мостов и путепроводов
- Геоинформационные системы проектирования дорог
- Строительные материалы для реконструкции, ремонта и содержания автомобильных дорог, мостов и путепроводов
- Придорожный сервис
- Экология в строительстве и содержании автомобильных дорог
- Диагностика качества дорожных работ
- Страхование объектов дорожного хозяйства, техники, оборудования
- Информация и связь
- Снаряжение и спецодежда
- Системы образования и подготовки кадров

В специальной научной программе выставки:
II Санкт-Петербургский Международный форум «МИР МОСТОВ», конференция «Развитие дорожного строительства на Северо-Западе России», круглые столы по отраслевым направлениям

Организатор выставки: Выставочное объединение «РЕСТЭК»
Тел.: (812) 320-8094, 303-8862 Факс: (812) 320-8090 E-mail: port@restec.ru http://www.restec.ru

Организатор форума и конференции: ООО «Выставки-Семинары-Бизнес»
Тел.: (812) 327-5574 Факс: (812) 320-9526 E-mail: congress@restec.ru

Информационная поддержка:





КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ, РАЗВИТИЕ

26-28 сентября Санкт-Петербург III Ежегодная Конференция

«Коммерческая недвижимость России:
управление, инвестиции, развитие»

Состав участников: более 400 представителей управляющих, девелоперских, консалтинговых и инвестиционных компаний из Москвы, Санкт-Петербурга, регионов РФ, ближнего и дальнего зарубежья.

Секции конференции:

- Инвестиции в коммерческую недвижимость
- Управление проектами коммерческой недвижимости
- Мастер-класс «Управление региональными проектами»
- Мастер-класс «Эксплуатация объектов коммерческой недвижимости»
- Мастер-класс «Управление офисными центрами»
- Мастер-класс «Управление торгово-развлекательными комплексами»
- Программа бизнес-туров по лучшим объектам Санкт-Петербурга

Подробная информация о Конференции и регистрационная форма: www.GUD-estate.ru

Контакты: оргкомитет: main@gud-estate.ru (812) 271-13-00
PR-менеджер: PR@gud-estate.ru (812) 274-27-28

Организаторы



Генеральный спонсор



Генеральный информационный партнер



Информационные спонсоры



ОДИННАДЦАТАЯ ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

14-16 октября 2005

Ледовый дворец

(метро «Проспект Большевиков»)

Организатор - НП «Торговый Петербург»

Постоянный
генеральный
спонсор



Официальный
спонсор
выставки



Спонсор
«Путеводителя
по рынку
недвижимости»

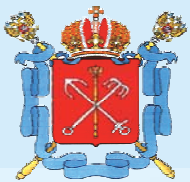


- Квартиры в новостройках и на вторичном рынке
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Элитная недвижимость
- Недвижимость за рубежом
- Ипотечное кредитование и страхование
- Строительные материалы для ремонта и отделки квартир
- Консультации специалистов
- Специализированная ярмарка вакансий

WWW.INFOTRADE.RU/YARMARKA

Справки по тел.: 320-2457, 050

ВХОД СВОБОДНЫЙ



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ Вышел в свет справочник строительного комплекса

В этом году ко Дню строителя вышел справочник «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга и Ленинградской области-2005». Содержание нового выпуска существенно обновлено и отражает количественные и качественные изменения, произошедшие в отрасли со времени выхода в 2003 году первого издания. Первый раздел справочника содержит информацию о государственных органах, координирующих деятельность участников инвестиционно-строительного комплекса. Второй раздел посвящен непосредственно Союзу строительных объединений и организаций. Третий раздел содержит информацию об отдельных строительных компаниях и о взаимосвязанных структурах холдингового типа, о фирмах, оказывающих услуги строительного профиля, об общественных организациях. В четвертом разделе систематизирована информация о профильных учебных заведениях. Пятый и шестой разделы включают данные о строительных выставках и отраслевых средствах массовой информации. В седьмой раздел вошла информация о банковских структурах. В этом справочнике представлена рекламная информация о компаниях, входящих в состав Союза, об ассоциациях и крупных строительных фирмах. Вы можете быстро и легко найти интересующую информацию не только по названию предприятия, но и по фамилии руководителя и виду деятельности компании. Союз строительных объединений и организаций постоянно собирает сведения о компаниях, проводит анкетирование, обновляет базу данных. Убедительно просим вас сообщать все сведения о вашем предприятии для представления достоверной информации в третьем издании справочника.



По вопросам приобретения справочника «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга и Ленинградской области-2005» обращайтесь в дирекцию Союза строительных объединений и организаций по тел.: 319-90-63, 336-45-54

КАД

Два в одном

В минувший вторник в Петербурге введены в строй два важных объекта дорожно-транспортного строительства. Это отрезок кольцевой автодороги (КАД) от вантового моста до Московского шоссе и новый участок Индустриального проспекта с развязкой на пересечении его с железнодорожной линией Пискаревка – Ржевка.

Очередной отрезок КАД длиной почти в 8 километров свяжет Большой Обуховский мост с федеральной автодорогой М-10 и позволит транзитному транспорту, особенно грузовому, следовать в обход центральной части города. Надо заметить, что названный участок удалось открыть лишь с третьего раза. Поначалу пуск движения назначили на ноябрь 2005 года, однако потом сроки были пересмотрены в сторону их уменьшения в связи с важностью данной трассы для города. Тем не менее открытие, намеченное на июль 2005 года, не состоялось. Причины назывались распылчатые, в числе официально озвученных – период летних отпусков (см. «Строительный Еженедельник» №33 от 29.08.2005).

Третья попытка традиционно оказалась удачной, что дало повод присутствовавшему на

церемонии открытия министру транспорта РФ Игорю Левитину все же отметить факт сдачи объекта раньше срока. Принимавшая участие в празднике губернатор Валентина Матвиенко высоко оценила труд московских подрядчиков. Это не помешало губернатору здесь же обратиться к министру с просьбой не привлекать для сооружения КАД «залетные компании»: мол, местные подрядные организации тоже способны строить быстро и качественно.

Знаковым событием для города стало и открытие двухкилометрового участка Индустриального проспекта с транспортной развязкой через железную дорогу. Объект строился с 2004 года в условиях достаточно сложных: местами глубина выторфовки достигала 6 метров, а сама трасса пролегла по территории бывшей свалки. «Здесь были свалки и медвежий уголь, а теперь новая качественная развязка», – отметила Валентина Матвиенко. Новый Индустриальный проспект послужит не только дублером перегруженного Пискаревского проспекта. Трасса вместе с развязкой является составной частью Центральной дуговой магистрали, задуманной еще в советские времена. Кроме того, путепровод с выходом на Шафировский проспект обеспечит подключение городской улично-дорожной сети восточных районов города к строящейся КАД.



СПРАВКА

Объем монолитного железобетона путепровода – 4,8 тыс. куб. метров, общая длина металлоконструкций пролетных строений – 4,4 тыс. метров, площадь мостового полотна – 14,5 тыс. кв. метров. Длина шестиполосного путепровода без подпорных стенок – 471,4 метра. Ширина полосы движения – 3,75 метра, ширина полосы безопасности – 1 метр, тротуаров – 1,5 метра каждый. Правый съезд с путепровода предусмотрен для движения транспорта с Индустриального на Шафировский проспект, левый – для движения по Индустриальному проспекту и на Шафировский проспект по направлению к Пискаревскому. На развязке предусмотрены места для парковки автотранспорта и опоры контактной сети троллейбуса, который планируется пустить по второму этажу строительства. Расчетная скорость движения по путепроводу – 80 километров в час. Генеральный проектировщик – ЗАО «Институт «Стройпроект». Подрядчики: ОАО «Мостоотряд №19», ЗАО «Лендорстрой-2». Стоимость развязки и участка проспекта – 1,8 млрд рублей.

ЮЗОС

Экзамен для очистных

Завершен очередной этап проверки качества строительства Юго-западных очистных сооружений (ЮЗОС). Последние замечания рабочей комиссии должны быть устранены до 22 сентября 2005 года – срока ввода ЮЗОС в эксплуатацию.

В состав комиссии вошли представители Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности, МЧС России, Террито-

риального управления Роспотребнадзора и другие контролирующие организации, а также специалисты самого «Водоканала». По итогам проверки составлен акт, где в целом качество работ оценено положительно. Сейчас на ЮЗОС заканчиваются пуско-наладочные работы. Уже возведена и полностью укомплектована электронным оборудованием главная диспетчерская. Еще с июня в постоянном режиме в ней действует пункт управления очисткой. Завершена прокладка водовыпускного коллектора, по которому сточные воды, прошедшие очистку на ЮЗОС, бу-



дут поступать в Финский залив. Общая протяженность коллектора в две нитки диаметром 2 метра каждая – 9 километров. Почти половина трассы проходит по морскому дну.

Как сообщил руководитель левобережного «Водоканала» Михаил Пробриский, поскольку ЮЗОС уже запущены на треть своей мощности, у специалистов была возможность протестировать всю сложную очистную систему непосредственно в процессе ее работы, выявлять неполадки и ликвидировать их. В этой ситуации хорошим экзаменом для сооружений стали недавние штормовые ветры, нагнавшие в бассейн канализования Петербурга тонны лишней воды. Уже менее чем через месяц мощность Юго-Западных очистных сооружений увеличится втрое. Тогда Петербургу будет обеспечена очистка 85 процентов всех сточных вод, производимых мегаполисом.

Между тем вклад Петербурга в охрану Балтийского моря высоко оценило мировое сообщество. На проходившей на днях в Стокгольме Международной неделе воды ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» была вручена премия, включающая диплом, хрустальную скульптуру и 100 тыс. шведских крон. По мнению жюри форума, где представители разных стран обсуждают актуальные вопросы водной экологии, «Водоканал» является образцом международных усилий, направленных на очищение Балтийского моря посредством эффективной очистки сточных вод». Премия Swedish Baltic Sea Water Award, учрежденная Королевством Швеции в 1999 году, вручена директору «Водоканала» Феликсу Кармазинову, возглавляющему предприятие уже 18 лет.

В ответном слове глава «Водоканала» по достоинству оценил и вклад в дело очистки петербургских стоков других стран Балтийского моря, как известно, оплативших достройку ЮЗОС. «Сегодняшний «Водоканал» как передовое предприятие водного сектора России во многом формировался под влиянием северных соседей – коллег из Швеции и Финляндии. Чтобы добиться весомых достижений, мы действительно активно изучали международный опыт, учились и осваивали новые технологии и приближаемся к тому, чтобы реализовать свою экологическую политику на практике, выполнив самые высокие требования к качеству очистки сточных вод Петербурга», – заявил он.

АЗРАЦИЯ

В Водоканале сделают ГУТ

Оптимистическая аббревиатура ГУТ на самом деле расшифровывается как «грунт уплотненный техногенный». Так будет называться материал, являющийся продуктом переработки золы. Технико-экономическое обоснование уже разработано: сам проект планируется реализовать на Северной станции аэрации.

Идея создания безотходной технологии родилась в ходе модернизации оборудования Северной станции аэрации, или северного «Водоканала». Все началось с обновления цеха по сжиганию осадка сточных вод. Завод был остро необходим станции, через которую в сутки проходит до 700 тыс. куб. м сточных вод, почти половину из которых составляют промышленные стоки. Сегодня же с предприятия вывозится на полигон по 18–20 КамАЗов с осадком объемом по 8 куб. м каждый. Сейчас работы здесь идут полным ходом: проект стоимостью почти в 100 млн EURO реализуется при участии французской фирмы OTV. По окончании реконструкции в эксплуатацию будут введены три печи общей мощностью 120 тонн по сухому веществу в сутки с производительностью 24 тонны золы в сутки. Само производство получит полное право называться заводом. Это будет третье по счету специализированное предприятие Петербурга, пуск которого намечен на конец 2006 года. Тем не менее уже сейчас в Ольгино задумались о следующем шаге – утилизации самой золы. Как выяснилось, она вполне пригодна для производства грунта уплотненного техногенного (ГУТ).

Предполагается, что новый материал будет востребован как при подготовке территорий, в том числе намывных, так и в дорожном строительстве. Известно, в частности, что намывные работы под проект «Морской фасад» на Васильевском острове будут производиться с использованием ГУТ. Любопытно, что в северном «Водоканале» не спешат расширить сферу применения ГУТ – в отличие от своих коллег с Юго-Западных очистных сооружений. Напомним: не так давно на ЮЗОС состоялась закладка завода по сжиганию осадка. В ходе церемонии была презентована и технология производства из золы материалов для жилищного строительства. Тогда глава ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Феликс Кармазинов заявил, что не боялся бы жить в доме, сложенном из таких кирпичиков. А вот на Северной станции аэрации считают, что подобные технологии все еще остаются потенциально опасными для жизнедеятельности человека.

СПРАВКА

Северная станция аэрации построена в 1986 году. Это крупнейший городской комплекс по очистке сточных вод. Проектная мощность – 1250 куб. метров сточных вод в сутки. Рассеянный выпуск очищенных вод в Финский залив производится на расстоянии 1,5 км от берега.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЗОЯ ШПАНЬКО

На ЮЗОС заканчиваются пуско-наладочные работы

ОБЛАСТЬ

На всю Россию

Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков провел рабочую встречу с председателем Госдумы РФ Борисом Грызловым. На переговорах обсуждались вопросы инвестиционной политики, переселения граждан Ленинградской области из ветхого жилья, бюджетная политика, ряд других актуальных тем.

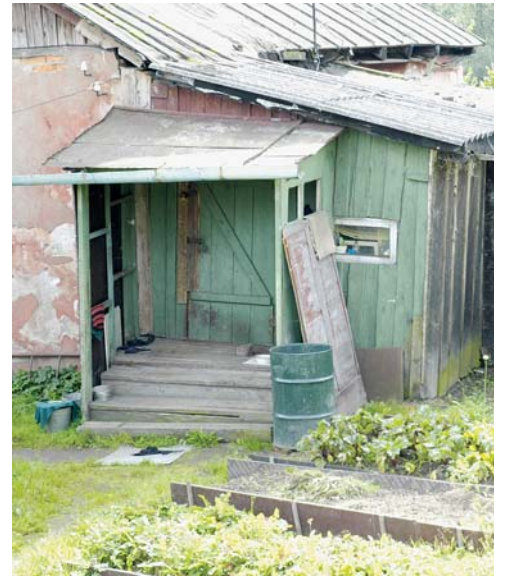
Борис Грызлов отметил, что Ленинградская область – тот регион, где отмечается устойчивый рост ВРП: «Рост экономики за 7 месяцев составил здесь примерно 12 процентов. Но есть и еще один показатель, который стоит всем переосмыслить: по прогнозу с 2000 по 2006 год объем ВРП должен утроиться. То

есть призыв Президента России об удвоении ВВП за 10 лет в Ленинградской области уже удвоен с превышением. Этот опыт необходимо изучать другим регионам. Ленобласть создала прекрасные условия для инвестиций, как внутренних, так и внешних. В этом году приток инвестиций в регион составил примерно \$3 млрд. Как удалось этого достичь? Поэтому мы, взаимодействуя с Законодательным собранием Ленинградской области, изучаем эту ситуацию и будем распространять ее на всю Россию».

В беседе были затронуты также проблемные аспекты проекта бюджета Ленинградской области на 2006 год. «Есть ряд вопросов к депутатам Госдумы. В частности, увеличение МРОТа до 800 рублей в этом году и до 1100 рублей – в будущем году», – отметил губернатор. Валерий Сердюков напомнил, что по Ленобласти существует недофинансирование из

федерального бюджета. «Эти цифры будут изучены, и мы посмотрим, как можно повлиять на эту ситуацию», – сказал Борис Грызлов. Переселение из ветхого жилья граждан, проживающих в Ленинградской области, – еще одна тема, затронутая в ходе встречи. «Программа переселения курируется партией «Единая Россия». Я был в Казани, там вопрос с переселением решен очень хорошо. За несколько лет переселено около 33 тыс. семей. Я думаю, что мы сумеем помочь гражданам, проживающим в Ленобласти, и изыщем на их переселение необходимые средства в федеральном бюджете.

Важным считаю и вопрос создания свободных экономических зон в целом по России. Так, Ленобласть будет выставлять на конкурс территории Усть-Луги для создания там свободной экономической зоны. Это объективно привлекательная территория. Здесь и морские, в том числе паромные, пути, железнодорожные паромные пути, железная дорога. Здесь, безусловно, развитая инфраструктура, в первую очередь энергетика. Это очень привлекательный регион для того, чтобы создать производственные мощности в самых разных направлениях промышленности», – сказал в заключение встречи председатель Госдумы РФ.



Ячеистые бетоны в современном строительстве

В Санкт-Петербурге 13-14 сентября состоится Международная конференция «Ячеистые бетоны в современном строительстве». Это уже вторая конференция, на которой собираются ведущие производители газобетона и пенобетона России, Белоруссии, других стран СНГ и Германии.

Интерес к газо- и пенобетону в России в последние годы сильно возрос. И это понятно, ведь ячеистые бетоны – наиболее популярный во всем мире строительный материал по многим показателям. Он экологичен, так как относится к первому классу по радиоактивности. Его соседи по показателю радиоактивности – дерево, гипс, асбоцементные изделия. Энергоемкость его производства, транспортировка и трудоемкость – в 2-3 раза меньше, чем, скажем, у кирпича. Стены из него прекрасно «дышат», что ха-

рактеризуется паропроницаемостью, которая лучше, чем у стен из дерева при равной теплозащите.

В странах Западной Европы, например в Германии и Франции, газобетона производят 150-200 куб. метров в год на 1000 жителей. В России его производят в 10 раз меньше (15-20 куб. метров в год на 1000 жителей). Потребность в газобетоне ежегодно растет. Недостаток производства газобетона в России компенсируется его ввозом из Белоруссии, Эстонии, Финляндии. Широкое применение газобетона в строительстве позволяет снизить стоимость конструкций и получить доступное социальное жилье. Для обеспечения строителей газобетоном в России строится несколько новых заводов под Москвой, в Ленинградской области, уже построены заводы в Санкт-Петербурге, Ярославле, Калининграде.

В Ленинграде-Санкт-Петербурге ячеистый бетон применяется свыше 70 лет на всех этапах конструкций, включая подземные теплотрассы и метрополитен, а с 1960 года – и в массовом жилищном строительстве. Более миллиона петербуржцев живут в га-

зобетонных домах. Сейчас наряду с панельным газобетонным строительством ведется и монолитно-газобетонное, и кирпично-газобетонное с применением мелких блоков производства Сертоловского завода (КЖБИ 211), завода «ЛСР-газобетон», эстонских АЭРОК и «Силбет», белорусских и тверских заводов.

Учитывая, что ячеистый бетон – единственный теплоизоляционный материал (совмещающий несущие и ограждающие функции), соответствующий 1-й степени капитальности зданий (здания высотой от 9 этажей и выше, стены которых должны иметь долговечность не менее 150 лет), его начали успешно применять и для высотных зданий. Однако неграмотное применение при отсутствии нормативов приводит к авариям. Поэтому широкое использование ячеистых бетонов должно находиться под контролем специалистов.

В рамках конференции рассматриваются все вопросы, затрагивающие производство и применение ячеистых бетонов, обсуждаются новейшие научные разработки.

Основные темы конференции:

Современные технологии промышленного производства ячеистых бетонов в России и за рубежом.

Проектирование зданий и сооружений из ячеистого бетона.

Материалы для производства ячеистых бетонов (сырье, химические добавки, порообразователи).

Эксплуатационные качества материалов.

Методы расчета конструкций из ячеистых бетонов.

Экономические аспекты производства, строительства и эксплуатации сооружений из ячеистых бетонов.

Оборудование для производства газобетона и пенобетона (новые разработки).

Организаторами конференции выступают Центр ячеистых бетонов и Межрегиональная Северо-Западная строительная палата, объединяющие в своих рядах ведущих российских специалистов по ячеистым бетонам.

Директор Центра ячеистых бетонов –

к.т.н. В.П. Вылежанин

Научный руководитель Центра –

к.т.н. В.А. Пинскер

Исполнительный директор Строительной палаты –

И.Б. Власова

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ ПАЛАТА МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«Ячеистые (газо-, пено-) бетоны в современном строительстве»

13-15 сентября 2005 г.

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

Приглашаем строительные, проектные и производственные организации принять участие в работе конференции

Основные темы конференции:

- Современные технологии промышленного производства
- Оборудование для производства газобетона и пенобетона
- Эксплуатационные качества материалов и пр.

Организаторы: Межрегиональная Северо-Западная Строительная Палата, Центр ячеистых бетонов

ОРГКОМИТЕТ: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3 Тел./факс (812) 380 33 26 E-mail: info@stroypalata.ru

ГРУППА СОЮЗ ООО «Союзавто СТС»

официальный дистрибьютор ELBA-WERK Maschinen GmbH по РФ

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

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

ELBA надежное немецкое оборудование для производства и укладки бетона

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

Представительство в Москве: 107066, Москва, Ст. Басманная ул., Д. 16/1Б, стр.6 Тел./факс: (095) 231-12-46, 231-12-47 moscow@souz-spb.ru

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

Диагноз дома твоего

Так уж сложилось, что методы инженерной геологии, которые сегодня применяются перед началом строительства, по мнению многих специалистов, не пригодны для того, чтобы объективно оценивать и прогнозировать зависимость надежности сооружений от природных условий и, в частности, от свойств грунта.

Однако вовсе не применять их тоже нельзя. Дело в том, что если разрушается дом, при строительстве которого инженерно-геологические изыскания не применялись, то строителям приходится нести ответственность (порой уголовную). А если применялись, то никто ни за что уже не отвечает. Вот так взаимно и удовлетворяют друг друга строители и изыскатели.

Но почему же используют исследовательские методы, не пригодные для получения той информации, без которой надежное строительство невозможно? Причина в том, что для проведения инженерно-геологических изысканий, предшествующих строительству, следует использовать только те методы, которые упоминаются в строительных нормах и правилах (СНиПах). И здесь следует упомянуть два фактора. Во-первых, при выпуске СНиПов еще не существовало метода, с помощью которого эту информацию можно получать. А во-вторых, СНиПы – это своего рода ГОСТы, попасть в которые очень трудно.

Но зато если метод оказался в перечне рекомендуемых СНиПом, то независимо от его эффективности он будет использован, несмотря на его полную бесполезность. И наоборот, будь исследовательский метод сколь угодно эффективным, его проникновению в этот список будет такое противодействие, о котором даже говорить не хотелось бы.

Но, как известно, процесс познания непрерывен, бесконечен и неуправляем, и в конце XX века в Петербурге возник новый геофизический метод, с помощью которого можно еще до начала строительства предсказать, будет ли разрушаться дом, если его построят на данном конкретном месте. Метод этот называется спектрально-сейсморазведочным профилированием (ССП). Основан он на использовании физических эффектов, до того неизвестных, и поэтому винить кого-либо в том, что он не был создан раньше, нельзя.

Испытывался метод ССП в 1996 году при выяснении причин аварии метрополитена в районе пл. Мужества. И оказалось при этом, что в аварии метро никто не виноват. Дело в том, что в некоторых местах грунт ведет себя, как зыбучие пески. Все построенное в таких местах очень медленно, но неумолимо засасывается в землю. Прогнибаются и лопаются трубопроводы, оседают, наклоняются и разруша-



ются дома, разрушаются железнодорожные насыпи... Исследование таких участков показало, что они приурочены к зонам тектонических нарушений, то есть «запрограммированы» еще в те времена, когда шло остывание планеты. При этом выяснилось, что грунт в зонах тектонических нарушений снижает свою несущую способность только после начала строительных работ. В зависимости от некоторых свойств тектонических нарушений скорость снижения несущей способности грунта может изменяться в очень широких пределах. От лавинообразного процесса, когда разрушения начинаются уже во время строительства, и до плавного и медленного, когда срок эксплуатации сооружения уменьшится незначительно.

Зоны, в которых несущая способность грунта изменяется со временем, встречаются во всем мире, но в условиях Северо-Запада России и, в частности, Петербурга это еще осложняется наличием пльвунов. Одно дело, когда дом плавно садится весь или частично, возможно, наклоняясь при этом, как, например, Пизанская башня, и другое, когда этот процесс сопровождается разгерметизацией находящегося под домом пльвуна, что может вызвать резкое ускорение разрушения всего дома.

За прошедшие с начала эксплуатации метода ССП годы были обследованы сотни объектов, и сейчас можно сказать с уверенностью, что подавляющее большинство неожиданных разрушений инженерных сооружений (домов, трубопроводов, тоннелей, железнодорожных насыпей, провалы дорожного покрытия, падение подъемных кранов и т.д.) происходит в зонах тектонических нарушений. Многие специалисты считают, что по той же причине произошла и авария на Чернобыльской атомной электростанции...

После демонстрационных исследований на ряде объектов началась эксплуатация метода ССП строительными и проектными ор-

ганизациями как для прогнозирования состояния сооружений, так и для проведения изыскательских работ.

Так, например, на основании рекомендаций, полученных при проведении инженерно-геологических изысканий с применением метода ССП, был изменен проект виадука вблизи станции метро «Автово». В результате удалось избежать разрушения дом 94 по проспекту Стачек.

В некоторых случаях, к сожалению, проектировщики и строители игнорируют результаты и рекомендации потому, что метод ССП не входит в СНиПы. Так произошло, например, при строительстве Северо-западной ТЭЦ, КАД и некоторых других объектов.

Как известно, в нашем городе количество случаев внезапного разрушения инженерных сооружений растет день ото дня, и причина каждого из них представляет не только академический интерес.

Правда, в большинстве случаев аварии происходят со старыми домами, когда в результате строительства нового дома в так называемом пятне застройки выпускаются пльвуны из-под всех находящихся рядом со строительной площадкой сооружений. Или когда осуществляют перестройку давно функционирующего дома – скажем, надстраивают на один или несколько этажей или пристраивают что-то типа флигеля.

Совсем не так давно возникла проблема с домом 3А по Шипкинскому переулку. Этот дом – новостройка в неиспользованном ранее для строительства месте, он не подвергался никакому воздействию со стороны других строительных объектов. И тем не менее еще во время строительства он начал отклоняться от своего вертикального состояния. К тому времени, когда дом заселялся (в 2001 году), верхняя точка дома отклонилась на 70 сантиметров от вертикали на северо-восток. На сегодняшний день жители его покинули, справедливо считая проживание там опасным для себя.

Территория вокруг дома по Шипкинскому переулку обследовалась геофизиками «Водоканала» с помощью комплекса исследований, включающих также и метод ССП. В результате проведенных работ была выявлена широкая зона тектонических нарушений северо-западного направления. Она расположена под северо-восточной половиной дома. Это означает, что половина площади, занимаемой домом, оказалась в условиях пониженной несущей способности грунта. Или, иначе говоря, в условиях грунта, имеющего повышенную податливость. И не нужно быть крупным специалистом, чтобы понять, что дом просто не мог не наклониться в северо-восточном направлении.

Согласно сложившейся практике при повышенном погружении какой-то части дома в грунт в этом месте создают для дома дополнительную опору, назначение которой – приостановить дальнейшее его опускание. В качестве опоры используют методику так называемых буронабивных свай, то есть бурят скважины и нагнетают в них цементный раствор. Считается, что нагнетаемый раствор должен достигнуть твердой породы, на которую и будут в дальнейшем опираться созданные таким образом сваи.

На самом деле, в зонах тектонических нарушений такой твердой породы, которая могла бы служить опорой для дома, не существует. Созданная же буронабивная свая лишь утяжелит конструкцию и усугубит аварийную ситуацию, причем в зоне, где грунт и так имеет повышенную податливость.

Кроме того, поскольку в условиях Санкт-Петербурга тектонические нарушения, как правило, приурочены к пльвунам, то забуривание в них также должно ухудшить сложившуюся ситуацию.

И действительно, наличие пльвуна под северо-восточной частью фундамента дома было подтверждено электроразведочными исследованиями. А при бурении скважин для закачивания цементного раствора стала выходить вода. Судя по анализу воды, скважиной был вскрыт пльвун, и, как следствие, ускорился наклон дома.

Если все будет идти так, как и идет, то наклон дома будет увеличиваться, от него начнут отрываться подведенные к нему трубопроводы наподобие того, как уже оторвался находящийся в юго-восточном углу дома бетонный спуск в подвал. В конце концов дом несует, и если на этом же месте будет строительство нового дома, то повторения всей этой истории будет не избежать.

Для того чтобы выправить ситуацию, необходимо действовать с учетом природных условий, даже если это и идет вразрез с мнениями наших крупных строительных специалистов, сохранившихся с прошлых времен. А для этого необходимо антагонизм заменить рабочими контактами между геофизиками, способными эти условия выявить, и проектировщиками и строителями, готовыми к этому прислушаться.

ЭФФЕКТИВНО

Тепловизор в каждый дом!

Наверное, никому не стоит объяснять, что стены и крыша, кроме своей естественной конструкционной функции, должны обеспечивать и тепловую защиту здания. СНиП 23-02 предлагает два варианта нормирования тепловой защиты здания: по приведенному сопротивлению теплопередаче отдельных элементов ограждающих конструкций здания либо по удельному расходу тепловой энергии на отопление здания. И в том и в другом случае критерий качества тепловой защиты связан с температурой внутренней оболочки здания.

Наиболее эффективным средством контроля температуры поверхности ограждающих конструкций является измерительный тепловизор. Это оптико-электронный прибор, предназначенный для дистанционного наблюдения, измерения и регистрации пространственного распределения температуры, наблюдаемой на поверхности объектов. Тепловизор формирует термограммы – изображения, каждому элементу которых приписывается цвет, определяемый в соответствии с условной температурной шкалой.

ГОСТ 26629-85 устанавливает метод тепловизионного контроля качества тепловой изоляции ограждающих конструкций зданий. Метод позволяет по измеренным температурам внутренней поверхности выявить участки, температура которых может оказаться ниже точки росы. А в комплексе с контактными измерениями сопротивления теплопередаче позволяет определять фактическое значение приведенного сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций зданий.

Измерение фактического значения приведенного сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций для заполнения энергетического паспорта здания должно выполняться согласно требованиям СНиП 23-02 не ранее чем через год после ввода здания в эксплуатацию. А при приемке зданий в эксплуатацию должно быть выполнено тепловизионное обследование с целью выявления дефектов и их устранения.

Сергей Сидельников, технический директор ООО «Строительное тепловидение»

СТРОИТЕЛЬНОЕ ТЕПЛОВИДЕНИЕ

196105, Россия, Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, д. 2, оф. 5-22, 5-23
Тел./факс: (812) 329-36-45, 379-90-44
www.stpv.spb.ru st_spb@westcall.net

ТЕПЛОВИЗИОННЫЙ КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ТЕПЛОЙ ЗАЩИТЫ ЗДАНИЙ:
- при приемке здания в эксплуатацию
- при оформлении энергетического паспорта

Испытательная лаборатория ООО "Строительное тепловидение" аккредитована в системе сертификации РОСТЕХРЕГУЛИРОВАНИЯ (РОСС RU.9001.21СЛ95) на проведение комплексных тепловизионных испытаний качества ограждающих конструкций зданий в натуральных условиях и проводит такие обследования с 2003 г.

- участки, температура внутренней поверхности которых при расчетных условиях будет ниже точки росы

- участки на окнах, температура внутренней поверхности которых при расчетных условиях будет ниже +3 градусов Цельсия

Лиц. Госстроя Рф. ГС-2-78-02-26-07-7801236635-006193-1 от 31.07.2003

НОВОСТИ

Исследовательская группа из университета Герриотта-Ватта в Эдинбурге под руководством Юлиана Джонса предложила использовать в новом качестве оптоволоконные кабели, широко используемые ныне в сетях передачи данных. Британским ученым удалось существенно расширить их возможности, создав на их основе датчики температуры, деформации и давления.

Датчик температуры на основе оптоволокна позволяет определить ее изменения по характеру прохождения света по кабелю. Источником излучения служит полупроводниковый лазер, аналогичный используемому в дисководах. Пучок света расщепляется, одна его часть направляется по эталонному каналу, другая – по специально разработанному оптоволокну, длина которого меняется с температурой вследствие температурного расширения. Последующее сравнение двух сигналов позволяет определить разность хода двух лучей, а по ней – температурные различия.

Еще один тип волоконно-оптических датчиков, разработанных учеными из Шотландии в сотрудничестве с НАСА, позволяет выявлять изменения в форме объектов. Для этого используется специальное волокно, в котором имеется не один сердечник, а четыре, расположенных в виде четырех лепестков и делящих волокно на четыре канала. При изгибе волокна ход лучей в этих четырех каналах меняется, что дает возможность регистрации даже малых деформаций.

На основе оптоволокна британским ученым удалось разработать также датчик давления. Для этого они при помощи мощного лазера проделали отверстие в одном из концов оптического кабеля и закрепили его легкой мембраной, меняющей форму при изменении внешнего давления.

Дом, вывернутый наизнанку, появится в ближайшем будущем в нашей столице. Им должен стать первый в Москве инновационно-выставочный центр, главным экспонатом которого станет собственная инженерная начинка. Главная цель проектировщиков – показать москвичам, как действуют новые энергосберегающие системы. Кстати, жизнеобеспечение выставочного центра будет осуществляться только благодаря этим системам – за счет тепла земли, солнца и воздуха. Вся начинка здания, включая подвальные помещения, выставят напоказ широкой публике. Посетители смогут увидеть всю последовательность получения тепла от канализационных стоков и горячей воды от солнца. Во дворе же запроектирована зона «Эврика» для школьников. Благодаря веселым аттракционам, которые станут запускаться и работать от солнечных или ветряных мельниц, им постараются разъяснить, как можно жить человеку без угля, нефти и газа.

Для мониторинга различных городских строительных объектов, включая высотные здания, Росийской инженерной академией совместно с ГУП МНИИТЭП, ООО МП «Сервиспрогресс» и ЗАО «Стройтехинновация» разработана передвижная станция обследования технического состояния конструкций зданий и сооружений. Станция смонтирована на базе микроавтобуса и состоит из пяти функциональных блоков: вычислительного комплекса, блока динамических измерений, блока измерения габаритов и деформаций, блока определения прочностных свойств материалов, блока технического обслуживания, связи и подготовки фотоматериалов.

В Москве создана система мониторинга состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений, строящихся и эксплуатируемых в городе. Соответствующее постановление правительства Москвы подписал мэр Юрий Лужков. Система создается «в целях обеспечения требуемого качества строительно-монтажных работ и своевременной диагностики технического состояния строительных конструкций». Москомархитектуре и Москомэкспертизе при рассмотрении проектной документации большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений на стадии «проект» поручено определять необходимость проведения мониторинга как в период их строительства, так и в процессе дальнейшей эксплуатации. Строительным организациям предписано обеспечить при необходимости проведение мониторинга объектов на период строительства, а эксплуатирующим – на период эксплуатации.

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Все начинается с диагностики объекта

Олег Виноградов,
заместитель генерального директора
ЗАО «МГКЦ-Юнион» (Москва):

– Как известно, все начинается с диагностики. И даже банальный ремонт. По крайней мере, с нее все должно начинаться. Диагностика технического состояния вашей квартиры или дома необходима для того, чтобы получить подробное представление о строительной задаче. С ее помощью можно определить, нужно ли, например, менять трубы отопления, безопасно ли оставлять старую электропроводку, или ее необходимо переделать. Помимо прочего, вы с точностью до 95 процентов установите предстоящий расход строительных материалов.

Диагностика позволяет сократить время ремонта, сэкономить черновые и чистовые отделочные материалы. Опираясь на ее результаты, вы сможете определить, какого класса мастеров нужно приглашать, чтобы уложиться в имеющуюся у вас сумму. Еще до начала работ вы сможете понять, можно ли декоративно-дизайнерские проблемы решать самостоятельно, или же вам требуется помощь специалиста. Перед тем как обратиться в фирму, вы должны четко сформулировать свои требования и определить, какой хотели бы видеть квартиру после ремонта. Обратите внимание на то, что фирма, проводящая диагностику, обязана иметь лицензию.

Часто подобные услуги оказывают организации, осуществляющие технический надзор и контроль над качеством ремонтно-строительных работ, а также проводящие экспертизу уже выполненных работ. Специалисты, пришедшие на объект, должны быть оснащены соответствующими высокоточными приборами и оборудованием, они должны обладать знанием традиционных и новейших технологий и материалов.

Квалифицированные эксперты проведут необходимые замеры с помощью лазерных или водяных приборов (так называемая уровневая диагностика), проведут точечные вырезы и засверливания в стенах и перекрытиях (если вам это необходимо).

Результатом проведенной работы должен стать подробный отчет, содержащий объективную оценку вашей квартиры, в который должно входить описание исходного состояния квартиры. Здесь должны быть отражены точные геометрические параметры плоскостей, площадь помещений, изменение высот потолков и полов по периметру помещений, состояние окон, дверных проемов, коммуникаций (вентиляция, канализация, водоснабжение, отопление); экспертная оценка этого состояния; заключение о пригодности или непригодности старых изделий, материалов, конструкций, систем жизнеобеспечения.

При желании фирма, осуществляющая диагностику, может дать рекомендации по способам демонтажа перегородок, полов и т.д., а также по способам возведения новых стен с заданными критериями качества и привязкой к новой строительной задаче, планировке и отделке.

Всем этим составляющим должны сопутствовать инженерные чертежи и планы, которые останутся у вас после окончания диагностики. В состав подобной документации входит полный обмерочный чертеж с детальным расписыванием по комнатам площадей стен, полов, потолков, погонных метров оконных откосов, которые подлежат обработке, и план, на котором будут проставлены цифровые коэффициенты качества существующих плоскостей.

Чертежи и планы помогают правильно оценить масштабы будущих ремонтных работ. Ведь совсем не исключено, что вы иначе представляли себе состояние поверхностей стен и потолков квартиры

и предполагали, что будет достаточно простого косметического ремонта. Возможно и наоборот: стены окажутся намного крепче и ровнее, чем предполагалось. В зависимости от этого понадобится разный комплекс ремонтных услуг.

Почему я советую уделять особое внимание описанной документации? Дело в том, что, обращаясь в ту или иную организацию с целью проведения ремонта, вы вступаете в отношения заказчик-подрядчик. А эти отношения регламентируются соответствующим законодательством – Гражданским кодексом Российской Федерации.

Там четко прописаны права и обязанности заказчика и подрядчика, определены понятия бытового и строительного подряда. Оказывается, между ними есть различия. Если ремонт не требует перепланировки, переоборудования инженерных систем и ограничивается отделочными работами (такой ремонт называют косметическим), то вы заключаете с бригадой рабочих договор бытового подряда. Если же предполагаются основательные переделки (с переносом сантехоборудования, демонтажом перегородок и т.д.), то ваш ремонт подпадает под определение подряда строительного.

Это важно знать, потому что договор о бытовом подряде может заключаться и считается действительным без прилагающейся проектной и технической документации. Договор же о строительном подряде без проекта и сметно-технической документации считается недействительным и в случае возникновения конфликтной ситуации как документ он не будет иметь силы.

Именно поэтому без диагностики сложно определить, договор на какой подряд вы будете впоследствии заключать со строителями. К тому же, опираясь на ее данные, вы сможете наиболее точно сформулировать задание как для проектанта (архитектора, дизайнера), так и для сметчика.

ИННОВАЦИИ

GPS спасает жизни

Потрясающая вся страна прошлогодняя катастрофа в столичном «Трансвааль-парке» привлекла пристальное внимание к безопасности зданий. Существующие сегодня системы контроля технического состояния зданий реагируют лишь на определенные факторы, и, как показал печальный опыт, беда может подкрасться с неожиданной стороны. С другой стороны, страшные, нелепые жертвы и огромный материальный ущерб – не единственное последствие таких катастроф. Рост неуверенности потенциальных покупателей в надежности зданий чреват серьезными последствиями и для рынка недвижимости. Особенно касается это многоэтажных домов.

Здесь особую важность приобретает создание эффективных систем контроля текущего механического состояния сооружения, а также открытость и доступность подобной информации. Жизнь владельца квартиры на 25-м этаже будет намного более спокойной, если он сможет в любой момент, не выходя за дверь, убедиться, что смутившие его странные звуки – не более чем результат активности соседей.

Крайне важно определить момент, когда механические деформации превысят пороговое значение. Несмотря на то что сам процесс механического разрушения строения может занимать относительно непродолжительное время (от нескольких секунд до часов), его симптомы могут проявиться задолго до этого. Максимально быстрая достоверная идентификация опасности и мгновенная подача сигнала позволяющая провести эвакуацию и предотвратить негативные последствия, связанные с утечкой газа, пожарами, проблемами с электроаппаратурой, в том числе с лифтами.

В то же время контроль механического состояния здания осложняется большим количеством конструктивных элементов, каждый из которых, в принципе, может вызвать цепочку событий, конечным итогом которой станет разрушение всего здания. Однако непрерывное наблюдение за всеми элементами конструкции – за гранью реального и экономически возможного. Решить эти проблемы и обеспечить круглосуточный непрерывный мониторинг здания может система мониторинга с использованием в качестве датчиков GPS-аппаратуры (Global Positioning System). Такая система предложена группой специалистов по геоинформационным системам (ГИС) из подмосковного города Про-

твино. В ее основе – упомянутые высокоточные геодезические GPS-приемники. Как утверждают разработчики, эта система выгодно отличается простотой устройства и надежностью, низким весом и энергопотреблением, а также малой стоимостью.

Система мониторинга на основе GPS-аппаратуры легко сопрягается с любыми существующими информационными системами (например, локальной сетью жилого комплекса). Для ее установки и эксплуатации не требуется никаких-либо изменений в конструкцию здания. Единственное требование – хорошая видимость неба в зоне установки антенны, т.е. отсутствие преград для спутниковых сигналов. Конструкция построена на базе пассивного приемника и не является источником дополнительного электромагнитного излучения.

Напомним, что современная геодезическая спутниковая аппаратура (профессиональные GPS-приемники) позволяет ежесекундно измерять положение объекта, причем с очень высокой точностью и надежностью, ранее недоступной. Если точность обычных одночастотных кодовых приемников, в изобилии представленных на рынке, составляет единицы метров, то у геодезических GPS-приемников она может достигать единиц миллиметров.

Система контроля состояния зданий с помощью GPS-аппаратуры работает следующим образом. В определенной (контрольной) точке на крыше здания устанавливается стационарная антенна высокоточного GPS-приемника, непрерывно регистрирующего свое положение в пространстве с миллиметровой точностью (такая точность уже реализована в серийных приборах) и передающего текущие трехмерные координаты в компьютер по про-

водной или беспроводной связи. Таких точек на здании может быть несколько.

Координаты контрольной точки вследствие колебаний здания будут непрерывно изменяться, но в некоторой известной области. Если смещение контрольной точки, вне зависимости от вызвавших его причин, превысит опасный для этого здания порог, подается сигнал тревоги. Пороговых уровней может быть несколько, соответственно, сигналы тревоги будут иметь несколько градаций. При этом факт деформации здания и ее величина регистрируются автономно и независимо от того, какая причина их вызвала – просадка или смещение грунта, разрушение элементов конструкции здания, внешнее воздействие, последствия пожара, террористический акт и т.д.

Информация о смещении контрольной точки передается в режиме реального времени через Интернет или по другим сетям на удаленные терминалы, например, в квартиры жильцов, а также на пульт службы спасения. Контроль может осуществляться и иными инстанциями – например, независимыми организациями или государственными службами. При этом сравнение данных для нескольких зданий позволило бы предоставить будущим жильцам максимально полную информацию об уровне безопасности домовладения, причем в наиболее понятном и доступном для восприятия виде.

Широкое внедрение систем мониторинга технического состояния зданий с помощью GPS-приемников, как ожидается, придаст мощный импульс развитию емкого и перспективного для России рынка GPS-аппаратуры. Приобретение пользователями реального опыта работы со спутниковой геодезической аппаратурой (GPS-приемниками) откроет новые, не менее значимые и полезные области применения этих устройств.

Можно утверждать, что появление на рынке таких устройств станет новым стимулом для развития наземного сегмента отечественной ГЛОНАСС (Глобальная навигационная спутниковая система), а также совершенствования национального законодательства в этой области. Но самым главным итогом работы системы станут спасенные человеческие жизни.

МАТЕРИАЛЫ ТЕМЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

В Москве появится дом, вывернутый наизнанку



Руководство и коллектив ООО «Невская строительная компания» от всей души поздравляет с Днем рождения директора ГУП «УКС «Реставрация» господина Андрея Валентиновича Чикова!

Уважаемый Андрей Валентинович!
Мы искренне желаем Вам достичь новых высот на профессиональном поприще, больших успехов, реализации всех планов! Пусть Ваша энергия никогда не угасает, а здоровье никогда не изменяет Вам! Желаем большой любви к жизни, оптимизма и огромного семейного счастья!

С наилучшими пожеланиями,
ООО «Невская строительная компания»



Уважаемый Андрей Валентинович!

Коллектив ЗАО «СМУ-2» сердечно поздравляет Вас с юбилеем!
Ваша деятельность призвана сохранить в первозданном величии культурное богатство Санкт-Петербурга. Благодаря труду реставраторов архитектурные шедевры, формирующие образ Северной столицы, продолжают восхищать жителей города и его многочисленных гостей. Желаем, чтобы работа приносила Вам только положительные эмоции, чтобы удача всегда сопутствовала всем Вашим начинаниям, а трудности преодолевались с легкостью. Здоровья, счастья, долголетия!

С уважением,
генеральный директор
ЗАО «СМУ-2»
В.Ф. Никитин



www.primexpo.ru/build

Балтийская

Строительная

Неделя

Международная выставка
13-16 сентября 2005

Санкт-Петербург, Ленэкспо, Павильоны 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8

BalticBuild

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

Организаторы:

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

Генеральный информационный спонсор:

Информационная поддержка: Спиритика
При содействии: LIFE GITE LANS EXPO

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
и компания REKMAN
приглашают на семинар-презентацию
13 сентября 2005 года

Уникальные окна и двери для специальных проектов
от компании REKMAN

REKMAN - лидер в Эстонии по изготовлению деревянных дверей и окон с 1990 года. На мероприятии специалисты компании представят огромный выбор продукции с самыми разнообразными и уникальными дизайнерскими решениями:

- двери и окна,
- фурнитура и стеклопакеты,
- обычные и ценные породы дерева, отделочные материалы

Адрес: «Ленэкспо», ВО, 5-й павильон, пресс-центр
Начало семинара: 15-15
Фуршет: 17-00

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Владимир Захарович Горкин,
генеральный директор ООО «СУ ЭНР», 5 сентября

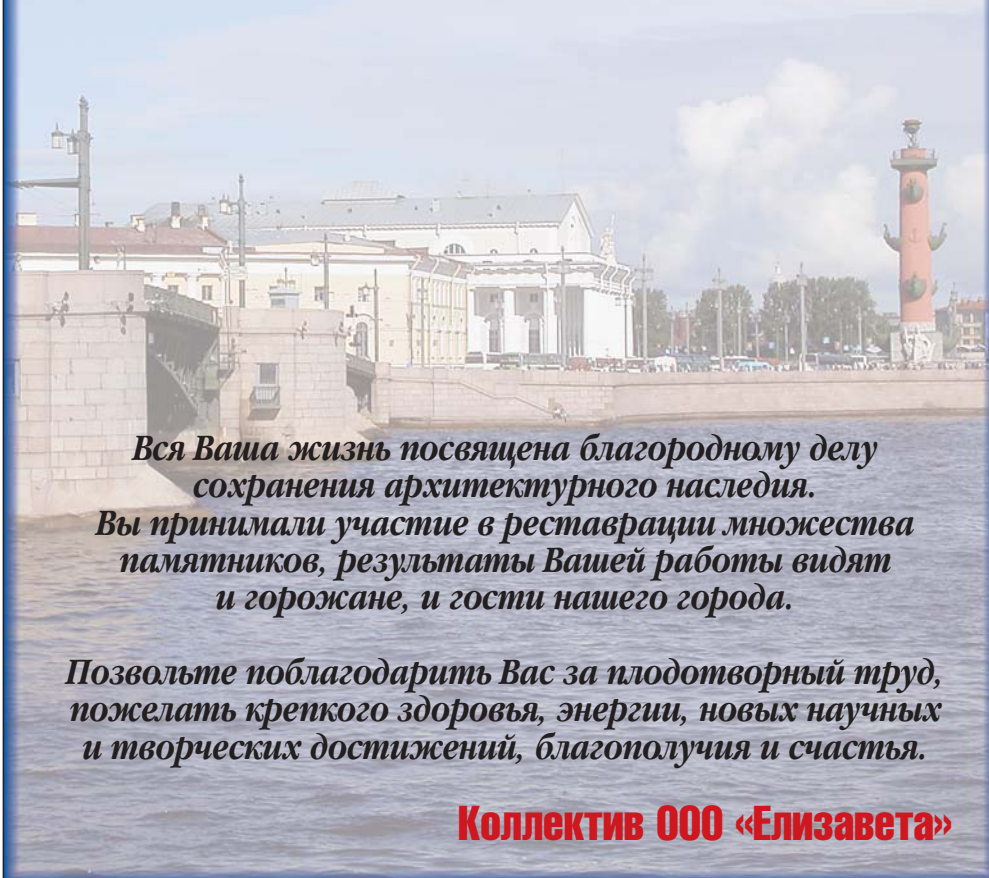
Алексей Васильевич Клюев,
генеральный директор строительной фирмы «Онега-Плюс», 6 сентября

Владимир Николаевич Хвостенко, председатель
Производственно-строительного кооператива «Лазурит», 7 сентября

Анатолий Александрович Петров, генеральный директор
ООО «Строительная компания «ДМ», 8 сентября

Георгий Иванович Пара, председатель территориального комитета
профсоюза работников строительства и промышленности, 10 сентября

**Уважаемый Андрей Валентинович!
Примите искренние поздравления
по случаю Дня рождения
от коллектива компании «Елизавета».**



*Вся Ваша жизнь посвящена благородному делу
сохранения архитектурного наследия.*

*Вы принимали участие в реставрации множества
памятников, результаты Вашей работы видят
и горожане, и гости нашего города.*

*Позвольте поблагодарить Вас за плодотворный труд,
пожелать крепкого здоровья, энергии, новых научных
и творческих достижений, благополучия и счастья.*

Коллектив ООО «Елизавета»

*От всей души поздравляем нашего директора
Андрея Валентиновича Чикова с наступающим юбилеем!*

*Успехи нашей компании прямо связаны с именем
Андрея Валентиновича Чикова. Для коллектива ГУП «Рес-
таврация» это незаменимый руководитель, который сумел
создать команду единомышленников и повести ее за собой.*

*8 сентября Андрей Валентинович отпразднует 50-летний
юбилей. Мы желаем нашему руководителю новых побед
в профессиональном деле, оптимизма и энергии!*

*Уважаемый Андрей Валентинович, крепкого здоровья Вам,
мира и тепла в доме, больших успехов во всем и огромного
счастья в семье!*

*С самыми добрыми пожеланиями,
коллектив Санкт-Петербургского государственного
унитарного предприятия «УКС «Реставрация»*



**Коллектив ООО «Ленэкс»
от всей души поздравляет
Андрея Валентиновича Чикова,**

директора ГУП «Управление капитального строительства «Реставрация»,

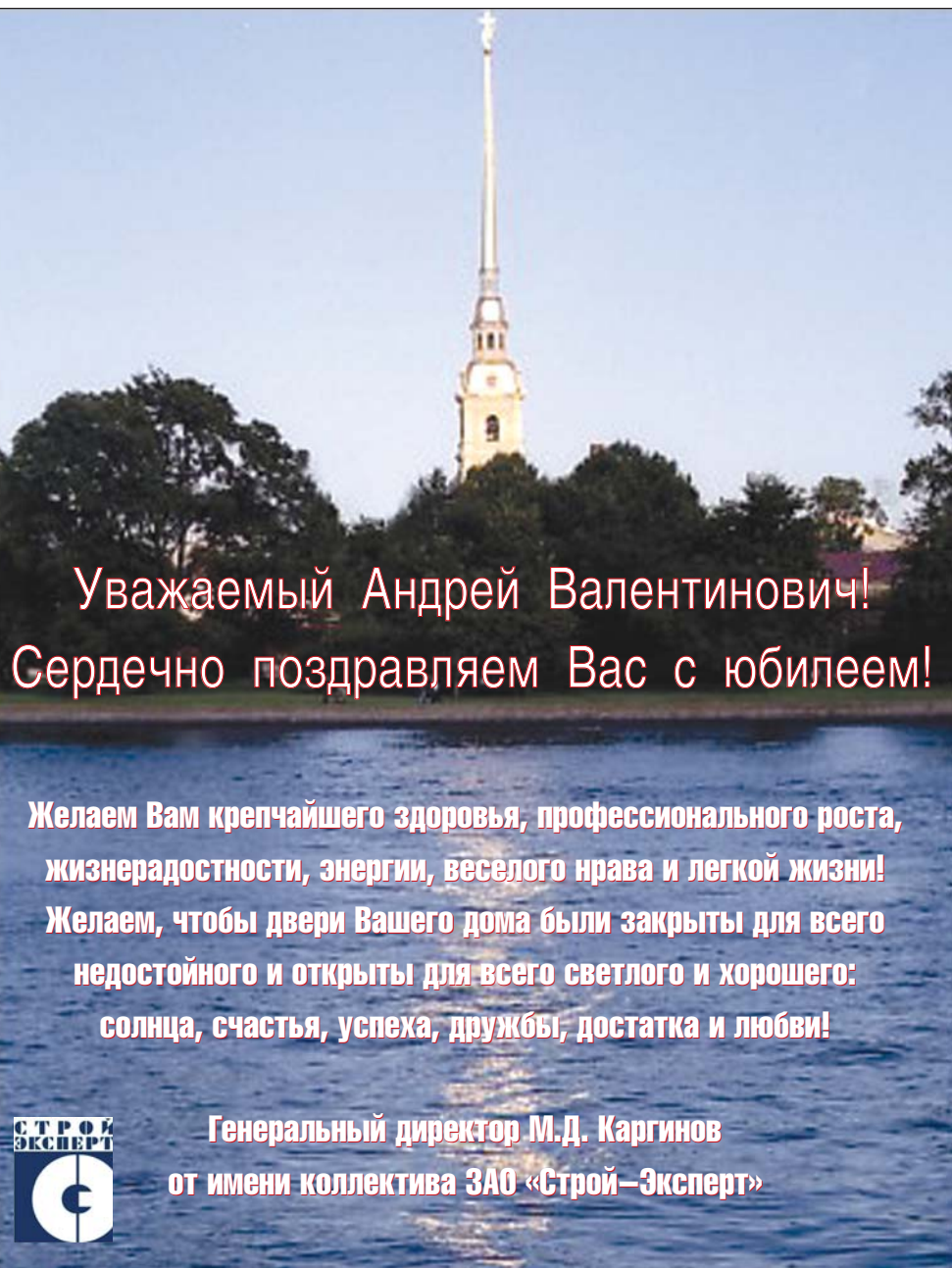
с Днем рождения!

*Андрей Валентинович, Вы много лет работаете
на благо города и горожан и принадлежите к тем
людям, которые искренне заинтересованы в развитии
нашего города. Ваш личный вклад в развитие
Санкт-Петербурга трудно переоценить.*

*Желаем Вам здоровья, долгих лет жизни, счастья
и благополучия, настойчивости и терпения
в воплощении задуманного.*

Пусть рядом с Вами всегда будут надежные помощники.

*С уважением,
коллектив ООО «Ленэкс»*



**Уважаемый Андрей Валентинович!
Сердечно поздравляем Вас с юбилеем!**

**Желаем Вам крепчайшего здоровья, профессионального роста,
жизнерадостности, энергии, веселого нрава и легкой жизни!**

**Желаем, чтобы двери Вашего дома были закрыты для всего
недостойного и открыты для всего светлого и хорошего:
солнца, счастья, успеха, дружбы, достатка и любви!**



**Генеральный директор М.Д. Каргинов
от имени коллектива ЗАО «Строй-Эксперт»**

Пусть цветут сто цветов

Мастерская архитектора Бориса Гришко работает в Санкт-Петербурге уже более 15 лет, на ее счету множество проектов, уникальных и стилистически, и технологически. Борис Гришко считает, что архитектор не вправе ограничивать жизненное пространство людей, навязывая им стандартные формы, поэтому в основе творческого подхода специалистов мастерской лежат индивидуальность и многообразие архитектурных решений. «Строительному Еженедельнику» Борис Гришко рассказал о последних своих работах – Центре семейного отдыха «Балтийский парк» в городе Стрельна, элитном жилом комплексе в Коломягах и базе отдыха на озере Кипень.



Комплекс сооружений Центра семейного отдыха «Балтийский парк» – совместная идея АНО «Международный центр социальной адаптации и развития детей-инвалидов и детей сирот «Свет надежды» и ООО «ПТО «Царское село». Проект разрабатывали архитекторы Григорий Иванов, Дмитрий Кожин и Татьяна Макаревич под непосредственным руководством Бориса Гришко. «Балтийский парк» расположится в городе Стрельна, между берегом Финского залива и Петергофским шоссе, а основной его достопримечательностью, помимо самого крупного в Европе комплекса аттракционов, станет музейно-экспозиционный центр, посвященный истории и культуре народов Балтийского моря. Помимо этнографического музея, в парке построят еще несколько масштабных объектов: мемориальный парк, Ледовый театр, детский яхт-клуб, Международный молодежный культурный центр, ресторан, «Рыбацкую деревню» и жилой комплекс. Планируется отреставрировать дворец князя А.Д. Львова и вернуть ему музейные функции.

Этнографический музей разместится в северной части стрельнинского парка, на намытой части берега Финского залива. Изначально предполагалось, что территория будет поделена между странами, и их представители самостоятельно будут организовывать «парк имени себя», но впоследствии от этой идеи отказались, испугавшись глобальности замысла. Сейчас в планах организаторов – пять экспозиций под условными названиями «Скандинавия», «Лапландия», «Россия», «Янтарный берег» и «Северная Европа», где будут представлены предметы культуры и быта балтийских стран. Кухню народов можно будет попробовать в ресторане при музее.

При разработке проекта Борис Гришко первоочередное внимание уделял национальным особенностям архитектуры представленных стран. За основу были взяты элементы зодчества эпохи Средневековья. По замыслу архитектора, трехэтажное здание должно напоминать крепостной бастион, ограждающий часть парка и внутренний двор от северных ветров. Ресторан расположится в отдельном здании, три этажа которого будут связаны между собой лифтовыми холлами. Борис Гришко является поклонником стеклянных конструкций в оформлении фасадов, не стал исключением и ресторан: посетители смогут любоваться панорамой парка и Финского залива из любой точки.

Одно из основных сооружений «Балтийского парка» – Международный молодежный культурный центр. Здание расположится на участке в юго-западной части Балтийского парка, примыкающем к Санкт-Петербуржскому шоссе. Выполненное в форме дуги и разделенное на три части, оно раскрывается в сторону залива, вписывается в рельеф и подчеркивает его. Вообще, достижение гармонии с ландшафтом в данном случае – основная задача архитектора. Перепады высот рельефа в этой части парка достигают 15 метров, за счет чего здание ММКЦ со стороны Стрельны будет выглядеть 1–3-этажным, а со стороны Финского залива – 4–6-

этажным. Основным композиционным ядром ММКЦ является облицованная зеркальными стеклянными панелями сферическая конструкция, возвышающаяся над центральной частью. На балконах «стеклянного шара», соединенных эскалаторами, разместятся общественные помещения: бильярдный зал, зал игровых автоматов, боулинг, кафе, помещения для кружков, детская киновидеостудия. В боковых крыльях центра задуманы детская и юношеская гостиницы на 200 посетителей каждая. Борис Гришко говорит, что при проектировании гостиницы он хотел уйти от традиционного «тюремного» коридора, по обе стороны которого размещаются номера. В гостиницах ММКЦ жилая часть – односторонняя, другая же сторона коридора – зеркальная поверхность.

Севернее нижней петергофской дороги откроется спортивно-развлекательный центр (Ледовый театр) – сооружение, перекрытое крупнопролетной пространственной конструкцией, подвешенной на вантах к несущей железобетонной арке высотой 250 метров, под которой расположатся два поля для хоккея и фигурного катания с трибунами на 2000 человек.

В продолжение спортивной темы появится и Центр активного отдыха: крытый и открытый автодромы для картинга, смотровая площадка, соединяющаяся с сетью парковых дорожек мостами. Окружать центр будут аттракционы и американская горка, аналогов которой по протяженности и сложности трассы пока нет ни в Париже, ни в Барселоне, ни в «Диснейленде».

Побережье Финского залива займет детский яхт-клуб, в состав которого войдут бухта для макетов исторических кораблей, четыре эллинга, маяк, мастерские детского творчества и 10 двухсторонних причалов.

Для отдыха взрослых в северо-западной части «Балтийского парка» предусмотрены рыбный ресторан и «Рыбацкая деревня». Часть залива огорожена специальной сеткой и в получившемся пруде будут разводиться рыбы. «Рыбацкая деревня» – это 11 отдельно стоящих домиков на сваях, которые можно использовать как гостиницы на воде.

Большое внимание при разработке проекта «Балтийского парка» Борис Гришко с соавторами уделяли реставрации Львовского дворца, построенного предположительно в 1839 году. Здание, принадлежавшее князю А.Д. Львову, состоит из двух корпусов, соединенных между собой широкой крытой галереей. Зубчатые башни западной части дворца придают ему вид средневекового замка. Князь Львов увлекался пожарным делом, он создал в Петербурге первую добровольную пожарную дружину, открыл школу для подготовки брандмейстеров и старших чинов пожарной службы, а впоследствии был избран председателем Императорского Российского пожарного общества. Неудивительно, что в здании Львовского дворца идеологи «Балтийского парка» задумали организовать Музей пожарного дела. В 1941 году во дворце держал последнюю оборону знаменитый стрельнинский десант, в его честь во дворце должен появиться Музей защитников Стрельны. В войну дворец сильно



пострадал, последующие попытки реставрации также не пошли на пользу памятнику: тогда в первую очередь заботились о функциональной составляющей здания. Планировка дворца была изменена, здесь разместились жилые квартиры и магазины. Проект мастерской Бориса Гришко предполагает капитальную реставрацию дворца с воссозданием всех элементов и интерьеров по старым чертежам. После реставрации, помимо музеев, здесь расположится администрация «Балтийского парка» и служба международных связей.

ПОДЗЕМНЫЙ МИР

Пятнадцать семей, которые сейчас проживают в помещениях Львовского дворца, переедут в жилой комплекс, который также является частью «Балтийского парка». Предполагается, что в первую очередь здесь поселятся работники парка. Монолитный комплекс сможет вместить более 4 тыс. человек. Площадь участка под застройку – 102 тыс. кв. метров. Расположение комплекса в природной среде, требующей сохранения (а стрельнинский парк является памятником ландшафтной архитектуры), обязало архитекторов создать такое объемно-планировочное решение квартала, которое гармонизовало бы с композицией всего паркового комплекса. Кроме того, квартал продолжит уже сложившуюся жилую застройку вдоль Петергофского шоссе, поэтому нарушение масштаба и стилистики исторической застройки недопустимо. Архитекторы выбрали прямоугольную композицию квартала в виде незамкнутого каре. Все пространство делится С-образным комплексом, образуя четыре двора. Жесткие требования к инсоляции жилых помещений подсказали авторам асимметричный силуэт застройки: этажность варьируется от 4–12 этажей, повышаясь по мере удаления от шоссе.

Реализация проекта «Балтийский парк» даст дополнительные возможности развития Стрельны, пример Константиновского дворца в этом плане очень показателен. Сейчас парк, Львовский дворец и другие здания находятся в запустении, более того, разрушается рельеф парка. Бездумное строительство и деятельность человека почти полностью разрушили природную ирригационную систему. Проект Бориса Гришко предполагает тактичное внедрение в естественную среду и восстановление русел множества подземных ручьев, что, возможно, позволит спасти уникальный памятник.

Можно отметить еще один «природный» проект мастерской – базу отдыха на острове Кипень. Остров Кипень – это большое село на территории Ломоносовского района. «Кипень» – старинное русское слово, означающее «родник, бьющий под сильным напором». Родники – древнейшая достопримечательность Кипени – много веков назад дали название этому поселению. Остров делит озеро Кипень на две части. Одна из них – Карлушкин пруд, где институт озероведения разводит благородную рыбу – форель, зеркала карпа... Круглогодичная база отдыха, состо-

РЫБНОЕ МЕСТО

ящая из 20 домиков, ресторана на 120 мест, банного комплекса, административно-хозяйственного корпуса и рекреационной зоны должна разместиться на берегах основного озера и пруда. Здесь будут дома, рассчитанные на семьи, где можно будет провести все лето, и домики, которые можно снять на пару дней, и гостиничные номера. Всего четыре типа домов. Также на острове разместится база проката необходимого инвентаря, начиная от болотных сапог и удочек и заканчивая гидроциклами и снегоходами. Поскольку Кипень является уникальной природной зоной, проект предусматривает минимальное воздействие на окружающую среду, даже автомобильную стоянку организуют на другом острове.

И «Балтийский парк», и база отдыха в Кипени предполагают большие пространства, что дает архитектору дополнительные возможности для реализации своих идей. Проект жилого комплекса в Коломягах, на улице Сегалева, разработанный сотрудниками мастерской, наоборот, получил уникальный именно в связи с ограниченностью участка. Маленькая площадь и серьезные ограничения по высоте предопределили замысел Бориса Гришко: он решил использовать подземное пространство. Согласно проекту под участком расположится гараж и хозяйственные помещения семи таунхаузов и 12 элитных квартир. На первом этаже запроектирован холл, помещения для сбора мусора и коммуникации. Въезд организован со стороны улицы Сегалева по двухполосному пандусу. Крыша гаража – двор комплекса. Крыша над пандусом изолирует въезд от жилой части и одновременно является террасой одной из квартир. Сам комплекс 3-этажный, на каждом этаже размещены по три двусторонние квартиры площадью от 100 до 300 кв. метров. В центре комплекса – бассейн с фонтаном. Что интересно, все кухни окнами выходят на эту площадь, и мамы, не отвлекаясь от домашних дел, смогут следить за своими детьми, которые будут плавать в бассейне.

Комплекс интересен не только своими архитектурно-планировочными решениями, но и инженерной составляющей. В доме нет мусоропровода, вместо него на первом этаже находится вентилируемый бокс с герметичными бачками, что исключает появления неприятного запаха, крыс и насекомых. Интересно решен вопрос теплосбережения: в каждой квартире находится индивидуальный термоблок на газу. Борис Гришко говорит, что этот проект – единственный, по которому контролирующие органы сразу вынесли решение «Замечаний нет». Изолировав все коммуникации, архитектор избежал многих проблем, а у комплекса появились дополнительные преимущества. В итоге участок, на котором при стандартном подходе не могло бы появиться ничего интересного и коммерчески привлекательного, используется почти на все 100 процентов.

Известное высказывание Мао Цзэдуна – «Пусть цветут сто цветов» – идеально подходит для выражения профессиональной позиции архитектора Бориса Гришко. «Все проекты имеют право на жизнь: и экономичное высотное строительство, и экологичное малоэтажное. Город должен развиваться, наполняясь разнотипными зданиями, работы должны удовлетворять вкус, тщеславие, экономические возможности заказчика и, конечно, здравый смысл», – говорит Борис Гришко.

**Санкт-Петербург,
Кронверкская ул., 1, оф. 10
Тел. 233-1585**

КАЛИНГРАДСКИЕ ДВЕРИ
группа компаний
ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ДВЕРИ

✳️ ДВЕРИ СТАЛЬНЫЕ (предел огнестойкости EI30, EI60)
✳️ ДВЕРИ СТАЛЬНЫЕ ОСТЕКЛЕННЫЕ (остекление 30-50%)
ОДНОСТВОРЧАТЫЕ И ДВУСТВОРЧАТЫЕ
ЛИЦЕНЗИРОВАННЫЙ МОНТАЖ

Приглашаем вас на выставку ВАТМАТ-2005: павл. № 1, секция А19



товар сертифицирован

ФОРПОСТ



ВХОДНЫЕ СТАЛЬНЫЕ,
ВЗЛОМОСТОЙКИЕ,
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ

Только у нас
7 моделей!

пр. Энгельса, 33/1, БЦ «Светлановский», офис 412
Тел./факс 336-2121 (многоканальный) www.kdveri.ru

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

ЭКО АН сервис
8 лет на рынке.

УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ
Аренда. Продажа. Обслуживание.

Товар сертифицирован
Система контроля качества

АРЕНДА ПРОДАЖА ОБСЛУЖИВАНИЕ
уличных туалетных кабин

ПОРТАТИВНЫЕ ТУАЛЕТЫ
фирмы Thetford (Голландия)

САНИТАРНЫЕ ЖИДКОСТИ
«Биола» и «БиоФреш» (Россия)



Самая широкая география продаж. Гибкая система скидок
Единый городской стандарт уличных туалетных кабин
Гарантия 5 лет на все уличные туалетные кабины

«МИР КОНСТРУКЦИЙ»
предлагает:

ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ КОНСТРУКЦИИ

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

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЗАКАЗАМ ИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО И ИМПОРТНОГО АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ

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

Огнестойкое стекло зарубежных и отечественных производителей

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

Лиц. ГС-2781-02-27-0-78041707 (0-003657-1, от 01.12.2003 Госстрой РФ)

АЛМАНТ СТРОЙ

Генподрядная организация
Строительство под ключ

Тел.: 333-44-52, 567-24-00

Лиц. № ГС-2-781-02-27-0-7826688129-002518-1 от 11.06.2003 г. Госстрой РФ



ООО «АРТ-СТРОЙПРОЕКТ»
АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ ФИРМА
ФУНКЦИИ ГЕНПРОЕКТИРОВЩИКА И ГЕНПОДРЯДЧИКА



ПРОЕКТИРОВАНИЕ СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВО РЕКОНСТРУКЦИЯ РЕМОНТ

- Техническое заключение
- Проектирование
- Согласование проектов перепланировки жилых и нежилых помещений
- Архитектурное проектирование
- Изменение фасадной части
- Согласование отдельного входа
- Геоподоснова (М 1:500)
- Ситуационный план
- Проектирование и согласование мансард и чердачного пространства
- Перевод из жилого в нежилой фонд

Согласование и получение разрешений в КГА, ЦГСЭН, УГПС, МЧС, МВК, ПИБ, КУГИ, ГБР, ГУИОН, ГИОП

Проектирование по техническому заданию заказчика. Согласование и получение разрешений на производство работ в ГАСН, ГАТИ

- Конструктивное решение
- Технологический проект
- Проект вентиляции
- Проект пожарной сигнализации
- Проект водоснабжения и канализации
- Проект электроснабжения
- ТУ (технические условия), сети

Подготовка и согласование предпроектной и проектной документации, разрешительной документации, необходимой для осуществления капитального строительства, реконструкции, ремонта, реализации инвестиционных программ и проектов

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга
- Архитектурное проектирование – эскизы, прорисовки, концепции
- Предпроектные проработки архитектурной части
- Подготовка предпроектной и проектной документации
- Подготовка исходно-разрешительной документации
- Подготовка градостроительной документации
- Разработка рабочей документации
- УГВЭ – экспертиза градостроительной и проектно-сметной документации
- ГАСН, ГАТИ – получение разрешений на производство работ
- Авторский надзор
- Сдача объекта в эксплуатацию

Тел.: 380-98-67, 380-98-71, тел./факс: 380-98-76
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, д.8

Лиц. № ГС-2-781-02-26-0-7840316637-009988-1 от 30.05.2005 г. ФАС и ЖЖХ

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 "Полострово"

Архитектурная студия "АРПРОЕКТ"

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

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

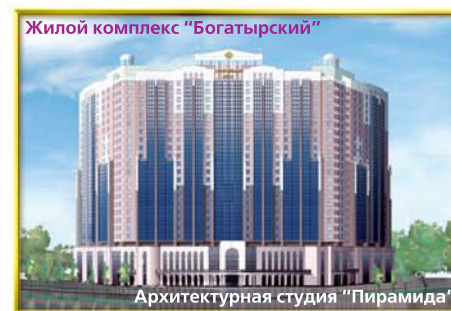


Жилой комплекс "Смоленский"

Архитектурная студия "АРПРОЕКТ"

ул. Беринга, 27

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, кирпичный, разноэтажный комплекс. В 5 минутах ходьбы - станция метро "Приморская".
Видовые квартиры от 150 кв.м. - беспроцентная рассрочка до окончания строительства.
Сдача по очередям: 2005 - 2008 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ
Консультационный пункт.
телефон на объекте: 974-3660



Жилой комплекс "Богатырский"

Архитектурная студия "Пирамида"

Коломяжский пр., 15

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

Кондратьевский пр., д.62, корп. 4, тел.: 331-2000, 331-2050. Часы работы: 08.00-20.00, суббота 10.00-16.00, воскресенье - выходной.
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