

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

## АНОНСЫ НОМЕРА

### ГАСН станет строже и активнее

За девять месяцев этого года в бюджет Санкт-Петербурга было перечислено 2,3 млн рублей за невыполнение предписаний строительного надзора. В прошлом году – всего 800 тыс. рублей. Нарушений не стало больше, просто ГАСН теперь строже подходит к нарушителям.

Стр. 8

### Уговор дешевле денег

На одном из последних заседаний ИТК проявилась новая тенденция: инвесторы научились договариваться между собой, чтобы избежать участия в торгах по приглянувшимся земельным участкам. Таких примеров становится все больше.

Стр. 14

### Продается дом. Вместе с бабушками



Администрация Санкт-Петербурга, отчаявшись решить проблемы капитального ремонта аварийного жилья, которого с каждым годом становится все больше, решила выставить аварийные квартиры на инвестиционные торги вместе с жильцами.

Стр. 17

## ВНИМАНИЕ

До начала выставки

# МІРІМ-2003

остался **141** день

Справки по участию:  
на пл. Островского, 11,  
по тел. 319-92-85,  
[www.stateinvest.spb.ru](http://www.stateinvest.spb.ru)



Ровно год назад был принят и одобрен Земельный кодекс России. Документ еще на стадии вынесения на парламентские слушания вызвал жаростные споры между его противниками и сторонниками. И тем не менее кодекс объективно необходим, поскольку должен разрешить множество противоречий, порожденных столкновением рыночных отношений с советской системой регулирования. Однако этого пока не произошло, что особенно заметно при взгляде на инвестиционно-строительный рынок Санкт-Петербурга. «До сих пор ничего положительного от нового земельного законодательства мы не почувствовали, его нормы на сегодняшний день часто неприменимы, – сказал Артур Кириленко, генеральный директор корпорации «Строймонтаж», подводя итоги прошедшего года.

Продолжение на стр. 2



**СТРОИТЕЛЬСТВО  
ИНВЕСТИЦИИ**

**ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ**

**ПРОДАЖА КВАРТИР В НОВЫХ ДОМАХ**

191011, Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, 23, 2-й этаж  
+7 (812) 327 22 22, 314 49 46, 315 01 79,  
e-mail: [sigma@mail.freelines.ru](mailto:sigma@mail.freelines.ru)  
<http://www.td-sigma.spb.ru>

### Торговый Дом «Сигма»

Торговый Дом «Сигма» был создан в 1994 году. Изначально сферой его деятельности был вторичный рынок жилья. Но вскоре эта ниша оказалась тесной для быстроразвивающейся компании, и в 1996 году ТД «Сигма» начал освоение нового направления – инвестирования строительства, выступая в качестве поставщика строительных материалов. К настоящему моменту сдано 37 объектов, для которых ТД «Сигма» выступил инвестором.

Теперь ТД «Сигма» выполняет функции не только инвестора, но и заказчика и генерального подрядчика. На сегодняшний день при участии ТД «Сигма» осуществляется строительство более чем 20 жилых домов во всех районах города – от недорогих квартир в спальных районах Санкт-Петербурга до элитных апартаментов в историческом центре города, а также идет строительство многоквартирного дома в Гатчине, отвечающего самым современным стандартам.

В 2003 году ТД «Сигма» планирует расширить инвестируемые проекты в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

## ВАША КВАРТИРА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

+

+

Санкт-Петербургский  
**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Учредитель и издатель  
ООО «Издательство «Строй-Пресс»  
Тел. 380-1581, 380-1584

Адрес редакции:  
197342, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., дом 12  
16-й этаж, офисы 3-5

e-mail: se@stroypress.spb.ru

Директор издательства  
Боголюбов Дмитрий  
e-mail: stroypress@stroypress.spb.ru

Заместитель директора  
Удалова Инга

Заместитель директора по развитию  
Удовиченко Алексей

Главный редактор  
Маслаков Виктор

Шеф-редактор  
Капустинский Борис  
Тел. 380-15-83

Ответственный секретарь  
Зиновьева Татьяна

Журналисты:  
Барчук Ирина  
Благов Дмитрий  
Колянов Алексей  
Кузнецова Елена  
Львова Елена  
Меньшикова Екатерина  
Митин Михаил  
Смирнова Светлана  
Тен Александра

Фотослужба  
Тилес Владимир

Иллюстрации  
Подвицкий Виталий

Корректор  
Дудко Елена

Технический отдел:  
Алексеев Вячеслав (начальник)  
Красильщикова Елена  
Попова Ирина

Рекламный отдел:  
Бухалов Владимир (начальник)  
Полякова Майя (ст. менеджер)  
Бойко Галина  
Старцева Ольга  
Татаринко Марина  
Шелтунова Серафима

Отдел распространения  
и работы с выставками  
Перов Андрей (начальник)  
Тел. 380-09-74

Отдел подписки  
Хохлачева Елена  
Тел. 380-09-74

Подписной индекс в Петербурге – 14221.  
Подписка в Петербурге через редакцию  
(812) 380-15-81, e-mail: se@stroypress.spb.ru  
В отделений связи через  
ЗАО «Пресс-Информ» (812) 315-49-97.  
Через службу доставки «Петербург-Экспресс»  
(812) 325-09-25.  
Подписка в Москве – ООО «Интер-Почта»  
(095) 925-16-06, inter-post@mtu-net.ru

**Внимание!**

Материалы, размещенные в рамке  
и на цветной подложке,  
опубликованы на правах рекламы.  
Ответственность за информацию в рекламных  
объявлениях несет рекламодатель. Товары,  
рекламируемые в издании, имеют все необходимые  
лицензии и сертификаты.  
При использовании материалов газеты,  
полностью или частично, ссылка  
на источник обязательна.

Газета зарегистрирована Северо-Западным окружным  
межрегиональным территориальным управлением  
Министерства РФ  
по делам печати, телерадиовещания и средств  
массовых коммуникаций.  
Свидетельство № ПИ 2-5713 от 24.01.02.  
Отпечатано в типографии «МДМ-печать»  
Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 59.

Тираж 10.000 экземпляров.

Заказ № 19-02  
Подписано в печать 11.10.2002

Выходит еженедельно по понедельникам.  
Цена договорная.

# Земле все еще нужен кодекс

Возросшая конкуренция на строительном рынке Петербурга вновь остро поставила вопрос о продаже земельных участков под строительство в собственности. Действующая сегодня в городе система выделения территорий застройщику таких гарантий не предоставляет. Предоставление права на проектно-изыскательские работы не гарантирует инвестору, потратившему время и деньги, что в дальнейшем эта земля будет предоставлена ему для строительства. «Вдруг появляется какой-то новоиспеченный инвестор со своим заявлением на пятно и перечеркивает всю нашу работу», – рассказывает Артур Кириленко. – Получается, что застройщиков сталкивают лбами, заставляют заранее договариваться друг с другом, кто получит право на изыскательские работы».

О том, что строителям все чаще приходится заключать такие договоренности, красноречиво свидетельствует недавний случай на ИТК – сразу несколько строительных компаний по шести участкам переступили свои права на изыскательские работы своим коллегам. Это показалось им лучшей гарантией (подробнее читайте на с. 14).

«Что касается гарантий, то новый Земельный кодекс их и не предоставляет, этот документ позволяет местным властям решать самостоятельно земельные вопросы в части предоставления гарантий под строительство. Для того чтобы

выдать застройщику землю в частную собственность, необходимо разработать по участку градостроительную документацию. Этим должен заниматься город, но он не успевает – и приходится все делать инвесторам. Поэтому и действует система изыскательских работ. И сегодня мне не известно ни одного случая, когда бы у инвестора отнимали участок после таких работ», – комментирует ситуацию Алексей Чичканов, заместитель председателя петербургского КУГИ.

В целом городские власти настроены на то, чтобы город сам занимался подготовкой участков под строительство и уже затем продавал или сдавал в аренду эти территории. Недавно губернатор подписал распоряжение, предписывающее территориальным властям разработать документацию по десяти наиболее привлекательным территориям. Но идея далека от воплощения. На тот счет, почему городские власти не в состоянии сегодня полностью обеспечить градостроительную документацию по земельным участкам, существует множество суждений. Так, чиновники КГА говорят о недостатке средств на эти работы и о том, что такая документация должна увязываться в комплексе с созданием генерального плана развития города, а это огромная работа. А директор «Союзпетростроя» Лев Каплан указывает на то, что Генеральный план не может быть разработан в от-



Алексей Чичканов, заместитель председателя КУГИ: «Действует система изыскательских работ, и мне не известно случая, когда бы у инвестора отнимали участок после таких работ»

дельном ведомстве, поскольку при его создании должно быть учтено множество факторов – социальных, географических, демографических и прочих. Таким образом, отсутствие градостроительной документации серьезно тормозит проведение в жизнь Земельного кодекса и препятствует развитию строительного рынка. «Некоторым нормам кодекса требуется разъяснение по их применению. Так, например, этот документ предусматривает возможность строительства на определенной территориальной зоне, установленной градостроительными регламентами. Однако в Петербурге не установлен порядок использования земель в соответствии с зонированием. Участок, предоставляемый потенциальным инвесторам для проведения изыскательских работ, не обязательно является тем участком, на котором в соответствии с законом возможно строительство. Кроме того, Земельный кодекс не определил единую систему оценки городских земель, что является существенным при проведении торгов по продаже земельных участков», – считает Артур Кириленко.

Кроме того, подготовка городом участков под строительство требует средств. В свое время по такой схеме на кредиты от ЕБРР

были подготовлены территории Пулковое, Шувалово-Озерки, Каменка, Коломяги. «Сегодня организационная работа по привлечению кредитов недостаточно эффективно организована. Например, переговоры по выделению второго транша ведутся с ЕБРР с февраля, но пока ничем положительным не увенчались», – отмечает Алексей Чичканов. Однако, обобщая все эти проблемы, строители по-разному оценивают степень их масштабности. Лев Каплан уверен, что речь можно вести о системном кризисе. Другого мнения придерживается Артур Кириленко: «Уверен, что кризис этот не системный, а спланированный определенным кругом лиц. Только они не подозревают, что в первую очередь роют яму себе».

**КОНКУРС**

Господа девелоперы!  
Мы продолжаем принимать Ваши предложения о порядке поощрения Администрацией Санкт-Петербурга лучших девелоперских проектов, выставленных на петербургском стенде MIPIM 2003. Ваши предложения высылайте по электронной почте на адрес редакции: stroypress@stroypress.spb.ru

ВИКТОР МАСЛАКОВ

**КОММЕНТАРИЙ**

К Индексу Информационного Пространства (ИИП). См. стр. 1

ИИП рассчитывается по характеру (позитив/негатив) публикаций об инвестиционно-строительном рынке в ведущих общегородских и специализированных печатных изданиях Петербурга. Индекс показывает соотношение позитивных (красный цвет) и негативных (синий цвет) сообщений в информационном пространстве (100%) по итогам недели. Стрелки показывают направление изменения показателей за неделю.

При мониторинге были учтены публикации изданий: «Бюллетень недвижимости», «Деловая Панорама», «Деловой Петербург», «Известия», «Коммерсантъ», «Невское время», «Недвижимость и строительство Петербурга», «Санкт-Петербургские ведомости» и ряда других.

# Законы, что латают жизнь

**Героями прошедшей недели по праву стали петербургские законодатели. Из-за своих разборок с губернатором. Между тем, пока петербургские парламентарии занимаются политикой, парламентарии российские готовятся рассматривать законы, связанные со строительством.**

Многострадальный и противоречивый закон о защите прав дольщиков будет внесен в Госдуму. Сейчас он находится на рассмотрении в Правительстве РФ, до января будущего года он должен быть рассмотрен законодателями. В свое время проект этого закона вызвал большие разногласия между участниками строительного рынка. В подавляющем большинстве строителями он был оценен негативно. Дольщиков,

конечно, защищать нужно, но и строителям обижать нельзя, – таков был рефрен всех выступлений. Особенности национального строительного рынка способствовали тому, что застройщики приняли его в штыки. Законопроект был назван популистским листком, тем более что один из его разработчиков числился не последним лицом в известной политической партии, очень тщательно разрабатывающей свой PR. О том, в каком же

виде этот закон все-таки будет принят, можно только предполагать, – хотя семи пядей во лбу для этого не надо. Во-первых, закон не обидит граждан, во-вторых, он не рискнет обидеть строителей и, в-третьих, он, разумеется, никак не обидит чиновников. То есть реальные условия строительного рынка, несомненно, породят на свет замечательный закон, который в результате не устроит никого, кроме чиновников. И дольщиков не защитит, и строителям хлопот доставит.

Похоже, подобная судьба ждет и ипотеку. Законопроект «Об ипотечных ценных бумагах» поступил на рассмотрение Госдумы. Это лишь один из целого ряда документов, которые должны способствовать претворению ипотеки в жизнь. И, похоже, тут властям работы непочтатый

край. Если с законом о защите дольщиков, где речь идет о защите частных инвестиций, такая волокита, то уж ипотека, которая подразумевает участие государства в кредитовании населения, потребует от чиновников неимоверных усилий, чтобы хотя бы как-нибудь поддержать этот нежизнеспособный механизм. Почему нежизнеспособный – объяснить никому не надо. Потому, что жизнь наша такая. Вот когда будет хоть немного нормальная, тогда и ипотека пойдет, и закон о дольщиках не понадобится, и множество всяческих нормативных бумаг, призванных кого-то от кого-то защищать – не потребуются. Только работы поубавится и у законодателей, и у чиновников. А куда ж им?

Редакция

# СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ УВЕЛИЧИЛСЯ НА 62%

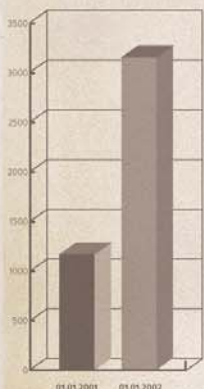
Увеличение основных показателей деятельности ОАО «ПСБ» в 2001 году

- Суммарные активы Банка выросли на 46% и составили на 1 января 2002 года 32.867 млн. рублей;
- Собственный капитал увеличился на 62% и достиг 3.158,6 млн. рублей;
- Общие доходы Банка выросли на 13% и составили 11.161 млн. рублей;
- Объем привлеченных средств клиентов, включая остатки по депозитам и вкладам физических лиц увеличился в 1,2 раза и составил 19.878,5 млн. рублей;
- Совокупный объем кредитного портфеля Банка увеличился в 1,3 раза и составил 18.984 млн. рублей;
- Балансовая прибыль по сравнению с 2000 годом увеличилась в 2 раза и превысила 915 млн. рублей;
- Рентабельность капитала - 27,7%;
- Рентабельность активов - 2,8%.

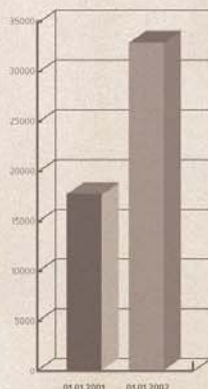
Структура активов ОАО «ПСБ» претерпела значительные изменения, с новыми банковскими продуктами и введением в эксплуатацию сложившейся структуры обязательств. Достигнутая Банком структура активов оптимальной с точки зрения ликвидности.

Факторы, определившие развитие ресурсов в отчетном году, были связаны с развитием региональных филиалов. Важным событием стало открытие Регионального Центра ОАО «ПСБ» в Москве, объединившего филиалы и созданных коммерческие подразделения. Вторым фактором стало заключение с холдингом «Северосталь» и индустриальным ОАО «Меткомбанк» соглашения о предоставлении услуг. В результате были открыты филиалы в Череповце и Мухоморе, переведены на обслуживание корпоративные и частные клиенты.

Собственный капитал (млн. руб.)



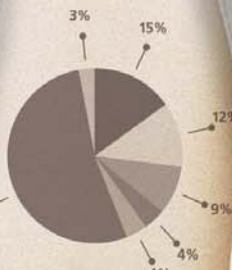
Валюта баланса (млн. руб.)



В течение 2001 года ОАО «ПСБ» наращивал темпы роста капитала в целях выполнения норматива достаточности капитала и формирования необходимых резервов для страхования от финансовых рисков. За счет последовательного проведения 11-й и 12-й эмиссии акций и увеличения уставного капитала эмиссионного дохода, прирост капитала составил 730.875 тыс. Рублей. Позитивное влияние на увеличение капитала оказала прибыль, полученная по итогам 2001 года.

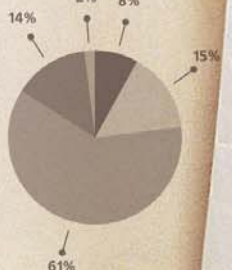
Структура активов ОАО «ПСБ» на 01.01.2002

- средства в ЦБ и банках
- средства в банках
- государственные облигации
- чистые вложения в ценные бумаги
- основные средства
- чистые кредиты
- прочие активы



Структура пассивов ОАО «ПСБ» на 01.01.2002 год

- собственные средства
- средства кредитных организаций
- средства клиентов
- выданные долговые обязательства
- прочие обязательства



# ТОЧНОСТЬ ВЕЛИЧИНА ПОСТОЯННАЯ



Генеральная лицензия ЦБ РФ №439

П Р И В И Л Е Г И И С Т А Б И Л Ь Н О Г О Б И З Н Е С А

www.icbank.ru

© Design by Direct Design, 2002

# СТАБИЛЬНО НАДЕЖНО В СРОК



## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ



7 линия В.О., дом 34-36  
3, 4, 5, 6-комнатные квартиры  
\$300-1500/м<sup>2</sup>; срок сдачи - IV квартал 2002 года  
Консультационный пункт



пр. Мираза Тореза, дом 83  
16 этажей; 2, 4-комнатные квартиры  
\$580-600/м<sup>2</sup>; срок сдачи  
Консультационный пункт



пр. Проведения  
(между ул. Ссенина и Н. Фомина)  
6-7 этажи; 1, 2, 3, 4, 5-комнатные квартиры  
\$470/м<sup>2</sup>; сдача по очереди в 2003-2004 г.



Спасский пр., дом 70  
(между пр. Проведения и Тимуровской ул.)  
6-17 этажи; 2, 3, 4-комнатные квартиры  
\$440/м<sup>2</sup>; срок сдачи - III-IV кварталы 2002 года  
Консультационный пункт



Тихорецкий пр. /напр. "СОСНОВКА"/  
15 этажей; 1, 2, 3, 4-комнатные квартиры  
\$460-520/м<sup>2</sup>; срок сдачи - II квартал 2002 года



пр. М. Тореза /ВЕЛОТРЕК/  
11-23 этажи; 1, 2, 3, 4, 5-комнатные квартиры  
\$580-900/м<sup>2</sup>;  
срок сдачи: IV кв. 2002 г. - II кв. 2004 г.

Новый дом: Мокровский пр. /ул. Огнева, 15-этажный кирпичный дом: 1-, 2-, 3-, 4-, 5-комнатные квартиры, \$420/м<sup>2</sup>; срок сдачи III кв. 2004 г.  
Продажа: гаражей /ПАРКИНГ/ и коммерческих помещений

ТЕЛЕФОНЫ ОТДЕЛА ПРОДАЖ: 545 16 04, 545 00 62, 331 20 50 (многоканальный)  
Кондратьевский пр. д. 62, корп. 4 Часы работы: 08.00 - 18.00, суббота 10.00 - 17.00. mail@stroytrest.spb.ru

### ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ



### ПРИБОРЫ

**КРУПНЕЙШИЙ**  
в Северо-Западном регионе  
магазин и технический центр

#### ПОСТАВЛЯЕТ

- системы GPS
- программное обеспечение
- электронные тахеометры
- дальнометры
- теодолиты
- нивелиры
- другие приборы и оборудование для изысканий, проектирования, строительства
- приборы неразрушающего контроля (пирометры, влагомеры, другие измерители)



#### ПРОВОДИТ

- ремонт
- техническое обслуживание
- обучение

Тел./факс (812) 380-69-91  
230-47-97, 235-39-80

197110, г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., 30  
E-mail: office@geo-pribor.spb.ru

Лицензия Госстандарта №№1066, 1112

325-75-75 933-51-13

### Серебряный ВЕК

Все виды услуг для юридических лиц



- ◆ НЕДВИЖИМОСТЬ
- ◆ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ◆ АРБИТРАЖ
- ◆ СУД

А также любые услуги физическим лицам

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 44



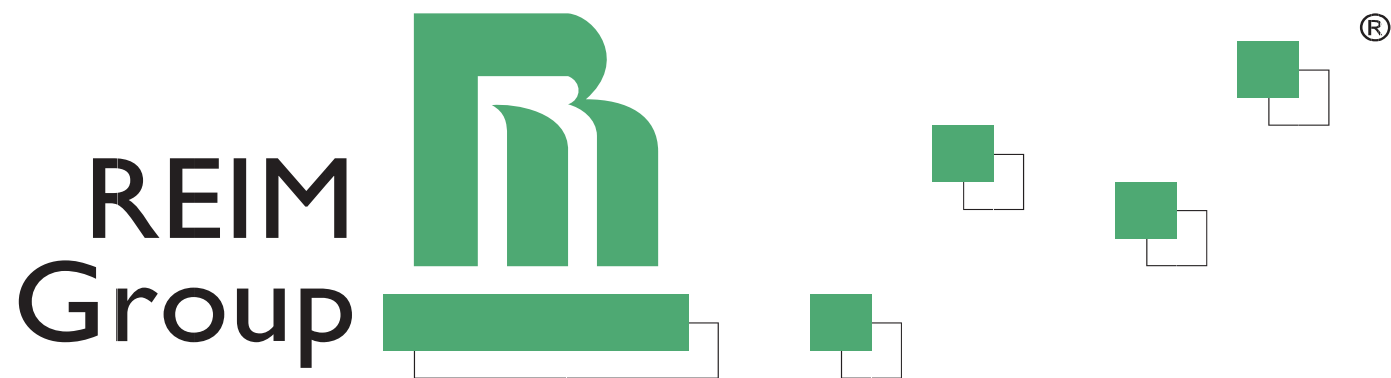
### СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

## ПСК "Промжилстрой"

- Благоустройство территорий, асфальтирование, тротуарная плитка
- Наружные инженерные сети (водопровод, канализация)
- Бетонные работы
- Демонтаж зданий и сооружений
- Внутренняя отделка
- Кровельные работы



Тел./факс (812) 553-20-81



THE SPIRIT OF PARTNERSHIP



## УПРАВЛЕНИЕ ЭЛИТНЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ



ЕВРОПЕЙСКАЯ КОМПАНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ

БОЛЕЕ 10 ЛЕТ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

БОЛЕЕ 650 ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕВРОПЕ И РОССИИ



Barcelona

Budapest

Leipzig

St. Petersburg

Warsaw

Helsinki

Imatra

Joensuu

Joutseno

Kouvola

Kuusankoski

Lahti

Lappeenranta

Mikkeli

Tampere

## УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

 [www.reimgroup.com](http://www.reimgroup.com)

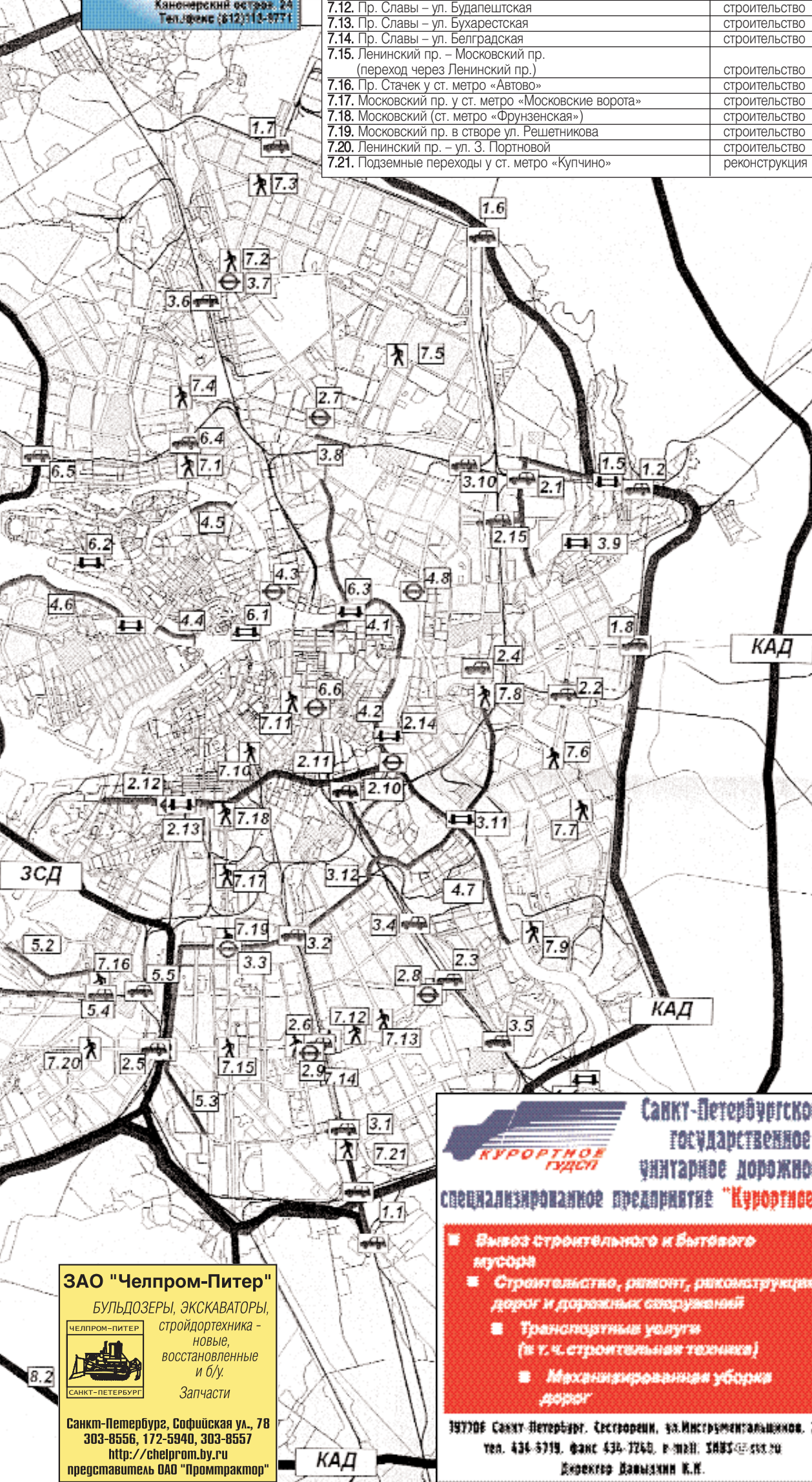
Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.11, офис 22, тел. (812) 320-48-94



Закрытое акционерное общество  
**"Балт Юнион"**  
Строительство, ремонт,  
содержание  
автомобильных дорог  
и инженерных сооружений  
Россия, 195184, Санкт-Петербург  
Канонерский остров, 24  
Телефакс (812) 313-8771

**Подземные пешеходные переходы**

7.1. Продолжение ул. Савушкина	строительство
7.2. Выборгское шоссе и пр. Энгельса у ст. метро «Озерки»	строительство
7.3. Пр. Просвещения – пр. Энгельса	строительство
7.4. Коломяжский пр. – пр. Испытателей у ст. м. «Пионерская»	строительство
7.5. Пр. Науки – Гражданский пр. у ст. м. «Академическая»	строительство
7.6. Пр. Большевиков – ул. Коллонтай	строительство
7.7. Пр. Большевиков – ул. Дыбенко	строительство
7.8. Заневский пр. у метро «Ладжская»	строительство
7.9. Народная ул. у съезда с Володарского моста	строительство
7.10. Загородный пр. у Витебского вокзала	строительство
7.11. Невский пр. у ст. метро «Маяковская»	строительство
7.12. Пр. Славы – ул. Будапештская	строительство
7.13. Пр. Славы – ул. Бухарестская	строительство
7.14. Пр. Славы – ул. Белградская	строительство
7.15. Ленинский пр. – Московский пр. (переход через Ленинский пр.)	строительство
7.16. Пр. Стачек у ст. метро «Автово»	строительство
7.17. Московский пр. у ст. метро «Московские ворота»	строительство
7.18. Московский (ст. метро «Фрунзенская»)	строительство
7.19. Московский пр. в створе ул. Решетникова	строительство
7.20. Ленинский пр. – ул. З. Портновой	строительство
7.21. Подземные переходы у ст. метро «Купчино»	реконструкция



**Перечень приоритетных объектов строительства и реконструкции на магистральной сети города**

Наименование объектов строительства и реконструкции	Виды работ
1.1. Путьперевод через ж/д пути ст. «Шушары» с подключением Витебского пр.	реконструкция
1.2. Путьперевод в створе Рябовского шоссе через ж/д пути ст. «Ржевка»	строительство
1.3. Рыбачий мост через реку Славянку в створе Рыбацкого пр.	реконструкция
1.4. Водопропускные сооружения на Рыбацком пр. (р. Мурзинка)	строительство
1.5. Мост через р. Охту с пробивкой Шафировского пр. до Рябовского шоссе	строительство
1.6. Путьперевод в створе Токсовского шоссе через ж/д пути Приозерского направления	строительство
1.7. Путьперевод в створе пр. Энгельса через ж/д пути Парголово-Парнас-Ручьи	строительство
1.8. Путьперевод в створе пр. Косыгина через ж/д пути ст. «Заневский пост» ст. «Нева»	строительство
1.9. Продолжение Софийской ул. до Московского шоссе	строительство
2.1. Путьперевод в створе Индустриального пр. через ж/д пути Ириновского направления с участком Индустриального пр.	строительство
2.2. Путьперевод с подходами в створе Российского пр. через ж/д пути ст. «Заневский пост»	строительство
2.3. Путьперевод в створе пр. Славы – ул. Ивановской через ж/д пути ст. «Московская Сортировочная»	реконструкция
2.4. Путьперевод на пр. Энергетиков через ж/д пути ст. «Охта Товарная»	строительство
2.5. д путьперевод на пересечении Ленинского пр. с ж/д путями Балтийского направления с надземным пешеходным переходом	реконструкция
2.6. д путьперевод на пересечении пр. Славы и ул. Типанова	реконструкция
2.7. Реконструкция пл. Мужества	реконструкция
2.8. Транспортная развязка на пересечении Софийской ул. и пр. Славы	строительство
2.9. Транспортная развязка на пересечении пр. Славы с Витебским пр.	реконструкция
2.10. Набережная южного берега Обводного канала от Предтеченского моста до устья р. Волковки	строительство
2.11. Набережная Обводного канала от Рузовской ул. до пр. Обуховской Обороны	реконструкция
2.12. Набережные Обводного канала от Рузовской ул. до наб. р. Екатерингофки	реконструкция
2.13. Краснооктябрьский мост через Обводный канал с транспортной развязкой на ул. Шкапина	реконструкция
2.14. Мост Ал. Невского через р. Неву с набережными	реконструкция
2.15. Продолжение пр. Блюхера до Индустриального пр. с путьпереводом через ж/д пути Северного полукольца	строительство
3.1. Путьперевод в створе Дунайского пр. через ж/д пути Витебского направления	строительство
3.2. д путьперевод в створе ул. Благодатной – ул. Салова	реконструкция
3.3. Транспортная развязка на пересечении Московского пр. и Благодатной ул. с подземными пешеходными переходами	строительство
3.4. Путьперевод в створе ул. Цимбалына – ул. Белы Куна через ж/д пути Московского направления	реконструкция
3.5. Путьперевод в створе пр. Александровской Фермы через ж/д пути Московского направления	реконструкция
3.6. Путьперевод в створе Поклонногорской ул. через ж/д пути Выборгского направления	строительство
3.7. Транспортная развязка на пересечении с пр. Энгельса, Выборгским ш., Северным пр., пр. Мориса Тореза	строительство
3.8. Новороссийская ул. от Политехнической ул. до ул. Бултерова с выходом на путьперевод	строительство
3.9. Бол. Ильинский мост через р. Охту в створе шоссе Революции	реконструкция
3.10. Путьперевод в створе Пискаревского пр. через ж/д пути Ириновского направления	реконструкция
3.11. Новосмоленский мост с подходами (1-я очередь строительства магистрали)	строительство
3.12. Магистраль с мостом в створе Большого Смоленского пр. – ул. Коллонтай от пр. Энергетиков до пр. Стачек (2-я очередь)	строительство
4.1. Смольная наб. от Смольного пр. до наб. Робеспьера	строительство
4.2. Синопская наб. от ул. Моисеенко до пр. Обуховской Обороны	реконструкция
4.3. Транспортная развязка на правобережном съезде с Сампсониевского моста с реконструкцией Пироговской наб.	строительство
4.4. Мытнинская набережная от Биржевого моста до Тучкова моста (две очереди)	строительство
4.5. Аптекарская наб. от Кантемировского моста до Песочной наб.	строительство
4.6. Продолжение наб. Макарова с мостом через реку Смоленку	строительство
4.7. Обуховская наб. от Обводного канала до Володарского моста	строительство
4.8. Транспортная развязка на Свердловской наб. на примыкании Пискаревского пр. и шоссе Революции	строительство
5.1. Дорога в Угольную гавань	реконструкция
5.2. Дорога на Турухтаньные острова	реконструкция
5.3. Реконструкция Кубинской ул. от Предпортовой ул. до Благодатной ул.	реконструкция
5.4. Путьперевод через железнодорожные пути ст. «Автово»	строительство
5.5. Путьперевод на Краснопутиловской ул. с ж/д путями ст. «Нарвская»	строительство
6.1. Троицкий мост через р. Неву с подходами	реконструкция
6.2. Лазаревский мост через р. Малую Невку	реконструкция
6.3. Арсенальный мост через р. Неву с пробивкой Арсенальной ул. до Голустровского пр.	строительство
6.4. Путьперевод в створе Коломяжского пр. через ж/д пути Сестрорецкого направления	строительство
6.5. Путьперевод на магистрали №16 от Богатырского пр. до Приморского пр. (2-я очередь)	строительство
6.6. Транспортная развязка на Знаменской пл. с подземными переходами	строительство
8.1. Западный скоростной диаметр	строительство
8.2. Кольцевая автомобильная дорога	строительство
9.1. А/д Санкт-Петербург-Псков на участке Санкт-Петербург-Магистральная дорога	реконструкция

**Санкт-Петербургское государственное унитарное дорожное специализированное предприятие "Курортное"**

- Вывоз строительного и бытового мусора
- Строительство, ремонт, реконструкция дорог и дорожных сооружений
- Транспортные услуги (в т.ч. строительная техника)
- Механизированная уборка дорог

197706 Санкт-Петербург, Сестрорецк, 3а. Инженерная ул. 3  
Тел. 434-5719. Факс 434-7240. E-mail: ZABZ@snk.ru  
Директор Давышкин К.К.

**ЗАО "Челпром-Питер"**  
БУЛЬДОЗЕРЫ, ЭКСКАВАТОРЫ,  
СТРОЙДОРТЕХНИКА -  
НОВЫЕ,  
ВОССТАВЛЕННЫЕ  
И Б/У.  
Запчасти

Санкт-Петербург, Софийская ул., 78  
303-8556, 172-5940, 303-8557  
http://chelprom.by.ru  
представитель ОАО "Промтрактор"



# Госархстройнадзор станет строже и активнее

**За девять месяцев этого года в бюджет Санкт-Петербурга было перечислено 2 млн 300 тыс. рублей в виде штрафов за невыполнение предписаний органов строительного надзора. В прошлом году – всего 800 тыс. В инспекции Госархстройнадзора утверждают: «Нарушений не стало больше, просто мы строже подходим к нарушителям».**

В этом году Госархстройнадзор все чаще заявляет о своем существовании. По словам Александра Орты, главы петербургского отделения инспекции и руководителя Координационного Совета Госархстройнадзора по Северо-Западу, это связано с тем, что на руководящие посты инспекции назначены активные люди, а само учреждение скоро станет самостоятельной структурой.

## Упорядочивая функцию

Инспекции Госархстройнадзора существуют во всех субъектах Федерации. Вопрос о статусе этих учреждений решался на коллегии Госстроя в марте и обсуждался на конференции в Калининграде. Госстрой постановил, что Госархстройнадзор должен стать самостоятельным юридическим лицом – для укрепления вертикали власти. Сейчас преобразовывается головная структура

Госархстройнадзора в Госстрое России. Александр Орта говорит, что структурные изменения упорядочат функции Госархстройнадзора.

Кроме того, работу инспекции – наложение предписаний и запретов – меняет и усложняет новый Административный кодекс. Раньше схема была такова: предписание, в случае невыполнения – второе предписание, затем штраф или приостановка лицензии. Теперь все спорные вопросы будут решаться в суде.

Координационный Совет Госархстройнадзора – структура, которая объединяет инспекции соответствующих регионов и выступает в качестве связующего звена между местными отделениями и Госстроем России. Совет по Северо-Западу существует уже три года, однако громко заявил о себе совсем недавно. Александр Орта связывает это с тем, что в последнее время в пяти регионах поменялись руководители. «Мы ре-

шили активизировать работу, – говорит Александр Орта, – Для достижения цели нужно использовать все рычаги».

## Нормативная борьба

На последнем заседании Совета обсуждалось несколько проблем – в частности, введение единой формы документооборота, реализация нового Административного кодекса, подготовка нового проекта строительных нормативов и ужесточение контроля над качеством строительных материалов. До последнего времени в Северо-Западном регионе не было единой формы документооборота. Одинаковые по содержанию документы, например, в Новгороде и Пскове, оказывались разными по форме. Члены координационного совета намерены в течение трех месяцев этот недостаток устранить.

Несогласованность в работе мешает и реализации нового Административного кодекса, введенного 1 июля. Александр Орта говорит: «Госстрой РФ не смог вовремя подготовить правовую базу, и инспекции на местах вынуждены были самостоятельно определять пути реализации этого документа. В ноябре должен состояться общероссийский совет, на котором будут рассмотрены все предложения по унификации правового поля».

По словам г-на Орта, в инвестиционно-строительном комплексе на се-

годняшний день практически не действуют два основных документа: положения о выдаче разрешения на строительство и сдаче объекта в эксплуатацию. Пока еще действует распоряжение мэра от 1994 года. Госстрой рекомендовал членам координационного совета внести свои предложения по созданию нормативной базы. Санкт-Петербургское отделение Госархстройнадзора уже подготовило новый проект строительных нормативов. Сейчас над ним работает государственная административно-техническая комиссия, свои предложения внес КГИОП. «К концу года мы планируем предоставить губернатору на подпись документы, которые будут четко регламентировать порядок выдачи разрешений на проведение строительномонтажных работ и процесс приемки готовых объектов, – говорит Александр Орта, – Все наработки мы передали коллегам из других регионов».

## Чемпионат нарушений

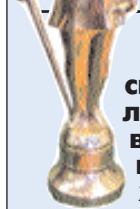
Одна из задач Совета – максимальный контроль качества строительной продукции. На заседании члены Совета предъявили претензии главе новгородского Госархстройнадзора. По словам Александра Орты, из Новгорода поступает заведомо бракованный некачественный кирпич, тем не менее петербургские строительные компании охотно его покупают, так

как он почти вдвое дешевле обычного. «Мы дали поручение инспекторам усилить надзор за кирпичом, поступающим из Новгорода, – говорит Александр Орта. – Наша задача – общими усилиями создать заслон движению некачественной продукции».

Александр Орта выделяет три самых распространенных нарушения, с которыми сталкивается инспекция. На первом месте – выполнение строительномонтажных работ без разрешений. «Недавно мы дали представления на две фирмы, которые занимались строительством заправки на Гражданском проспекте вообще без какой-либо разрешительной документации и проекта. Просто вышли и начали строить. У нас сегодня всего 20 инспекторов, по одному на район, – понятно, что один человек за два дня работы на объектах не может отследить все нарушения». На втором месте – неисполнение предписаний инспектора. На третьем – нарушение порядка производства работ. В инспекцию поступает много жалоб от недовольных граждан. «Технический мониторинг близлежащих домов застройщика производят, но о соблюдении строительной этики подчас забывают. Работы ведутся и ночью, что, естественно, мешает горожанам», – утверждает г-н Орта.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

## Лояльность работника – фундамент бизнеса



**Более 4 тыс. сотрудников 78 строительных компаний – от рабочего до топ-менеджера – высказали свое мнение об условиях труда. Результаты опроса лягут в основу оценки участников конкурса «Общественное признание» по одному из направлений аудита профессиональной репутации – «Качество трудовой жизни и внутрифирменное управление».**

Исследование проводилось с мая по октябрь по пяти критериям: уровень заработной платы, условия труда, психологический климат в коллективе, текучесть кадров, уровень управления персоналом. Эти критерии в свою очередь раскладывались еще на 56 индикаторов. Известно, что кадровая проблема стоит в отрасли так же остро, как и во многих других. Кроме того, качество продукции компании зависит и от удовлетворенности работников условиями труда. Получив результаты исследований, руководители предприятий увидят, как на предприятиях обстоят дела с кадровой проблемой – и смогут сравнить их с положением в отрасли.

Что подразумевается под удовлетворенностью условиями труда работников? Руководитель проекта конкурсных исследований Алексей Волчков отметил, что в основу разработки индекса удовлетворенности трудом легла концепция Ф. Герцберга, где удовлетворенность трудом понимается как результат соотношения гигиенических и мотивирующих факторов.

Каждый руководитель должен строить систему управления персоналом, исходя из этих двух факторов. Какие же факторы являются мотивирующими? Это, безусловно, профессиональный и карьерный рост. Часто, общаясь с молодыми специалистами, слышишь: «Если в течение двух-трех лет моя позиция, а следовательно – зарплата, не изменится, то придется искать место в другой компании». Как можно изменить такую позицию, как сделать работника лояльным? Нужно учитывать тот факт, что бесконечно повышать зарплату бесполезно, так как на рынке всегда окажется работодатель с наилучшим предложением. Как сделать так, чтобы со средним показателем по зарплате в отрасли компания имела в своем распоряжении, с одной стороны, перспек-

тивную молодежь, с другой – лучших отраслевых специалистов? Среди дополнительных мотивирующих факторов можно выделить: содержание труда, самостоятельность, удовлетворенность качеством выполняемой работы.

Гигиенические факторы – это размер оплаты труда, уровень поощрений, бытовые условия, санитарно-гигиенические условия, техническая оснащенность. Ряд работодателей считает: незачем создавать хорошие условия для тех работников, у кого на рынке труда «мало выбора» – в случае чего, их можно легко заменить. Однако применение такой тактики может иметь непредсказуемые последствия. Когда в компании стимулируется бездумная покорность, активная часть работников на фоне общей нестабильности и неясности перспектив может искать более выгодные и благоприятные условия.

Работники большого числа строительных компаний отмечают тот факт, что их удовлетворенность уровнем заработной платы и системой поощрения труда невысокая, и это является одной из основных причин ухода в другие компании. Молодые специалисты ищут предприятия, где они могут рассчитывать на стабильный доход.

Работникам требуется пропорциональное сочетание гигиенических и мотивирующих факторов. При нахождении этого сочетания работники будут способны на самоотдачу и качественный труд, ведь им будет что терять. Как уже говорилось, качество работы непосредственно влияет на восприятие компании ее потребителем, от чего, в свою очередь, зависят доходы предприятия.

Таким образом, можно вывести формулу успешного бизнеса: удовлетворенный работник = удовлетворенный клиент = удовлетворенный руководитель = удовлетворенные акционеры.



## «Строймонтаж» помогает нашим войскам в Чечне

На днях на приеме у командующего внутренними войсками МВД Северо-Западного округа генерал-майора Александра Львова президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко был награжден нагрудным знаком «За отличие в службе» второй степени. Также Артур Кириленко был удостоен почетной грамоты «за оказанное содействие Северо-Западному округу внутренних войск МВД России в исполнении возложенных на войска задач, оказанную помощь в благоустройстве военных городков и совершенствовании материально-технического оснащения войск».

Помимо Артура Кириленко, на приеме у главнокомандующего присутствовали руководители «Ижорских заводов», «Кировского завода», «Петербургского морского порта», «Октябрьской железной дороги», «Балтий-

ского банка» и других предприятий города. Напомним, что корпорация «Строймонтаж» не раз помогала внутренним войскам, обеспечивая отправляющихся в Чечню ребят обмундированием и необходимым в горячей точке оборудованием.

Командующий внутренними войсками МВД Северо-Западного округа генерал-майор Львов отметил важность благотворительной помощи корпорации. «То, что руководители крупнейших предприятий не забывают о наших ребятах в Чечне – это очень важно. Помощь нашим войскам – это помощь не только конкретным людям, но и всему государству, всей России».

В ближайшее время Артур Кириленко намерен посетить центр подготовки внутренних войск МВД, и возможно, потренироваться вместе с бойцами.



## Закрома преткновения

**Губернатор Санкт-Петербурга намерен лишить депутатов резервных фондов, или так называемой коллективной поправки. По сути, Владимир Яковлев решил отлучить депутатов от бюджетных средств, которые парламентарии могли тратить по собственному усмотрению.**

По странному стечению обстоятельств, прокуратура Петербурга одновременно внесла представление губернатору, где говорится о том, что резервирование депутатам средств в бюджете противоречит Бюджетному кодексу РФ. И поэтому прокуратура требует устранить нарушения федерального законодательства.

Депутаты видят в этом шантаж со стороны губернатора, который желает, чтобы парламентарии внесли изменения в городской Устав и позволили ему выдвинуть свою кандидатуру в третий раз на губернаторских выборах 2004 года.

### Рука петербургской Москвы

Депутатский резервный фонд (коллективную поправку) можно считать петербургским ноу-хау. Ни в одном субъекте федерации РФ депутаты не могут распоряжаться бюджетными средствами.

Ежегодно в петербургском бюджете депутатам резервируется 2% от доходной части. В этом году коллективная поправка составила порядка 1,5 млрд бюджетных средств (то есть по 30 млн рублей на каждого депутата Законодательного собрания). В соответствии с ростом доходной части бюджета растут и депутатские резервы.

Изобретателями коллективной поправки являются, как это ни странно, нынешние Президент РФ Владимир Путин и председатель Совета Федерации Сергей Миронов. Именно перу бывшего депутата петербургского парламента Сергея Миронова и принадлежит законопроект о депутатских резервных фондах, впоследствии

стали переименованных в коллективную поправку. А появилось это нововведение в 1995 году, когда депутаты наотрез отказались принимать бюджет, предложенный администрацией мэра Анатолия Собчака на следующий год. Тогда в аппарате Собчака, в котором работал и Владимир Путин, занимавший пост вице-мэра и активно общающийся с городскими парламентариями, и было решено отдать депутатам часть бюджетных средств, взамен принятия «собчаковского» проекта бюджета на следующий год.

### Губернатор дергает за ниточки

Однако после вступления в силу Бюджетного кодекса РФ городская прокуратура неоднократно пыталась оспорить местный законопроект о резервных фондах. Но каждый раз депутаты находили способ сохранить за собой кусочек бюджетных средств. В частности, они просто переименовали резервный фонд в коллективную поправку, не изменив сути вопроса.

Новая администрация Петербурга во главе с Владимиром Яковлевым фактически закрывала глаза на депутатский резервный фонд на протяжении шести лет и предусматривала 2% в проектах бюджета на каждый год. Очевидно, коллективная поправка всегда была хорошим средством для главы исполнительной власти, позволяющим манипулировать депутатами и вносить любые изменения в бюджет.

По всей видимости, очередное представление прокуратуры и на этот раз могло стать пустым звуком. Однако губерна-

тор Петербурга вдруг выступил с резким заявлением о том, что он не подпишет бюджет, если в нем сохранится коллективная поправка.

### Маленькая месть

Представители законодательной власти считают это «маленькой мстостью» губернатора за то, что они лишили его возможности избираться на третий губернаторский срок, не рассмотрев проект закона о внесении изменений в Устав Петербурга. (Напомним, что Владимир Яковлев может получить право участвовать в выборах губернатора только при условии внесения соответствующих изменений в Устав.)

Угроза Владимира Яковлева отобрать бюджетные деньги парализовала работу депутатов над проектом бюджета на следующий год. Законотворцы явно были не готовы к таким «пируэтам» главы исполнительной власти. Депутат Сергей Никешин, в частности, заметил, что резервные фонды должны существовать для работы депутатов в округах и терять такую возможность нельзя. В свою очередь представители фракции «Яблоко» сочли такое решение губернатора своей маленькой победой, поскольку выступили против коллективной поправки. Так или иначе, но депутаты заявили, что рассмотрение бюджета в связи с таким поворотом событий может и затянется.

Впрочем, коллективная поправка – не единственная надежда Владимира Яковлева на третий губернаторский срок. Есть еще одна возможность, позволяющая внести изменения в Устав города – это новый городской парламент, который будет укомплектован уже в декабре этого года. Губернатор надеется, что получит больше голосов в новом Законодательном собрании Петербурга, чем сейчас, и ему удастся сохранить под собой губернаторское кресло.

ОЛЕСЯ ГАЛКИНА

## Налог на транспорт снова вырос

**Как известно, налог на владельцев транспортных средств со следующего года заменяется транспортным налогом. Депутаты Законодательного собрания разработали специальный законопроект «О транспортном налоге». О том, как он проходил первое чтение, «СЕ» рассказал в №32. Второе чтение законопроекта преподнесло сюрприз – депутаты проголосовали за увеличение налоговых ставок.**

Законопроект Санкт-Петербурга «О транспортном налоге» разработал бюджетно-финансовый комитет ЗС. Цифры ставок в нем были немалые, но ко второму чтению председатель БФК Сергей Никешин подал более 20 поправок, повышающих практически все налоговые ставки на транспортные средства.

Долго спорили депутаты по поводу увеличения ставки на легковые автомобили мощностью до 100 л.с. Прозвучало предложение сократить ее более чем вдвое – с 10 рублей до 4,25. И сначала половина депутатов даже согласилась. Но г-н Никешин озвучил собственное мнение – такое понижение налога неприемлемо, так как в бюджет не поступит порядка 200 млн рублей, поэтому ставку надо округлить до 10,5 рубля за одну лошадиную силу.

Это решение победило первое, – несмотря на нецелесообразность подъема ставок на маломощные легковушки: их

владельцы регистрируют свои авто в области, где налог вдвое ниже. Не сработал и призыв вспомнить о не самых богатых гражданах, которые имеют, например, подержанные «Жигули». В результате второго чтения ставка транспортного налога для них вырастет до 850 рублей в год.

«Округлили» депутаты с подачи Сергея Никешина и ставки для легковых автомобилей мощностью свыше 150 л.с. – до 47 рублей, от 200 до 250 л.с. – до 75 рублей. А свыше 250 л.с. ставка увеличена на треть и составляет 100 рублей за одну лошадиную силу.

Для маломощных мотоциклов – до 20 л.с. – ставка выросла не очень значительно – до 5,5 рубля, зато для так называемых байкерских средств – до 30 рублей.

Мало порадует увеличение налогов владельцев автобусов – ставка выросла до 40

рублей, следовательно, в год она составит порядка 7200 рублей. Грузовики обложили практически так же – в год владелец грузовика с двигателем до 150 л.с. будет платить налог порядка 5 тыс. рублей. Для грузовиков мощностью до 250 л.с. ставка составит 25 рублей с единицы мощности.

Но особенно разошелся в цифрах налогов председатель БФК, касаясь средств роскоши – снегоходов, яхт, катеров. В несколько раз увеличен налог на снегоходы, который составляет теперь 50 рублей за единицу мощности. Владельцы катеров и моторных лодок с мощностью до 100 л.с. будут платить прежние 4,5 рубля, а для более мощных водных средств налог составит 100 рублей за лошадиную силу. И за все эти цифры депутаты дружно проголосовали.

При этом осталось неясным, какие все-таки цифры поступлений от транспортного налога заложены в проект бюджета на 2003 год – из первого или второго чтений законопроекта. Но проект городского бюджета во втором чтении в ЗС будут обсуждать в конце октября, и еще есть время внести поправки. А в проект закона «О транспортном налоге» теперь можно вносить лишь так называемую редакционную поправку, – то есть ни ключевые понятия, ни цифры изменить будет уже невозможно.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

### КОЛОНКА ЭКСПЕРТА

## Расторжение договора в судебном порядке

**Изменение или расторжение договора возможно только по взаимному соглашению сторон. ГК предусматривает способы расторжения или изменения договора. Например, путем новации, предоставления взамен исполнения отступного и т.д. Кроме того, договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае, когда такое расторжение допускается законом или предусмотрено самим договором (п.3 ст. 450 ГК РФ).**

В тех случаях, когда возможность изменения или расторжения договора не предусмотрена законом или договором и сторонами не достигнуто соглашение о его расторжении, договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон только по решению суда в одном из следующих случаев:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора;
- 3) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ *существенным* признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Например, две строительные организации заключили договор, согласно которому одна из них в качестве инвестора обязалась оплачивать свое долевое участие путем поставки застройщику необходимых для строительства дома строительных материалов согласно согласованной спецификации.

В договоре стороны предусмотрели конечный срок, в который инвестор обязался полностью профинансировать свое долевое участие. К этому сроку инвестор поставил 35% стройматериалов от размера подлежащей инвестированию доли. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области по иску застройщика расторгнул вышеуказанный договор долевого участия в строительстве жилого дома, посчитав, что инвестор допустил существенные нарушения договора по следующим основаниям.

Конечный срок поставки стройматериалов был включен в договор по требованию застройщика и являлся существенным условием данного договора. Не получив к оговоренному сроку 65% от общего количества строительных материалов, которые инвестор обязался поставить, застройщик в значительной степени лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, так как указанные в спецификации стройматериалы были необходимы застройщику на определенных этапах строительства.

У инвестора не имелось каких-либо иных обязанностей, кроме как финансировать строительство в объеме своего долевого участия. Для того чтобы обеспечить своевременную сдачу строящегося дома в эксплуатацию, застройщику пришлось самостоятельно, из собственных средств, приобретать необходимые материалы, которые должен был поставить инвестор, что причинило застройщику такой ущерб, что он в значительной степени лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора с инвестором.

Данный пример из судебной практики показывает, что при существенном нарушении договора бремя доказывания наличия нарушения лежит на стороне, ссылающейся на него. Другая сторона вправе

доказывать отсутствие своей вины, если вина служит основанием для ответственности за нарушение обязательства (ст. 401 ГК РФ).

Прямо установленное в статье 450 ГК основание для изменения или расторжения договора (его существенное нарушение) следует трактовать в соответствии с буквальным смыслом закона. А он состоит в том, что существенным следует признавать такое нарушение, которое влечет для другой стороны невозможность достижения цели договора. В этой связи термин «ущерб» не должен толковаться ограничительно. Кроме возможных высоких дополнительных расходов, неполучения доходов, он включает и другие последствия, существенно отражающиеся на интересах стороны.

Такой подход законодателя ясно прослеживается при анализе отдельных положений ГК. Например, существенным нарушением договора купли-продажи признается, в частности, передача товара с неустранимыми недостатками, с недостатками, выявляемыми неоднократно либо проявляющимися вновь после их устранения (ст. 475 ГК).

При разрешении споров о расторжении договоров в судебном порядке необходимо учитывать практику, нашедшую, в частности, отражение в Информационном письме ВАС РФ от 5 мая 1997 года №14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договора».

Прежде всего, как уже говорилось выше, сторона, ссылающаяся на существенное нарушение договора, должна представить суду соответствующие доказательства его наличия. Однако сам факт наличия такого нарушения не служит основанием для расторжения договора, если в разумный срок нарушение устранено. Когда сторона имела право в силу норм ГК требовать изменения договора, но им не воспользовалась, суд по требованию другой стороны обоснованно принял решение о расторжении договора, признав существенными допущенные нарушения. Кроме того, нарушения согласованных сторонами сроков в строительстве признаются существенными нарушениями договорных условий – согласно п. 10 вышеуказанного Информационного письма ВАС нарушение порядком сроков окончания строительных работ и превышение сметной стоимости строительства может служить основанием для расторжения договора.

Если Вы решили в судебном порядке расторгнуть договор с нерадивым контрагентом, необходимо учитывать, что п. 2 ст. 452 ГК предписывает следующее: требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

МАРК ЕПАТКО,  
ЮРИСТ ЮК «СЕРБЯНИЙ ВЕК»

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10 сентября 2002 года №1698-ра

**О проектировании и строительстве здания  
Института детской гематологии и трансплантологии  
им. Р.М. Горбачевой по адресу:  
Петроградский административный район,  
ул. Льва Толстого, д. 6/8**

В связи с обращением государственного образовательного учреждения Санкт-Петербургского государственного медицинского университета им. академика И.П. Павлова Министерства здравоохранения Российской Федерации (далее – Университет):

1. Предоставить Университету земельный участок площадью 168662 кв. м, кадастровый номер 78:3077:2, расположенный по адресу: Петроградский административный район, ул. Льва Толстого, д. 6/8, на праве постоянного (бессрочного) пользования.

2. Разрешить Университету проектирование и строительство здания Института детской гематологии и трансплантологии им. Р.М. Горбачевой (далее – объект) в границах земельного участка, указанного в пункте 1 распоряжения, за счет привлеченных средств.

3. Комитету по градостроительству и архитектуре совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры выдать Университету разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта.

4. Принять к сведению обязательства Университета об осуществлении проектирования и реконструкции в следующие сроки:

окончание проектирования объекта	–	через 3 месяца со дня вступления распоряжения в силу;
начало строительства объекта	–	через 3 месяца со дня вступления распоряжения в силу;
окончание строительства объекта	–	через 15 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.

5. При проектировании выполнить требования статей 35–37 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и статьи 12 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

6. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования, за исключением пунктов 2 и 3. Пункты 2 и 3 распоряжения вступают в силу после государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования согласно пункту 1 распоряжения.

7. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»

Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 30 сентября 2002 года №1813-ра

**О внесении изменений в распоряжение  
Администрации Санкт-Петербурга от 28.08.2001 №694-ра**

В соответствии с Положением о порядке предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 03.06.1994 №585-р, распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 02.12.1994 №1222-р «О некоторых вопросах инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге», учитывая обращение общества с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «ГАНЗАКОМБАНК» (далее – Инвестор):

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 06.08.2002 №360, приложение) о внесении изменений в инвестиционные условия, установленные распоряжениями губернатора Санкт-Петербурга от 15.08.1997 №869-р «О проектировании и строительстве бизнес-центра по адресу: Суворовский пр., дом 18», от 07.12.1999 №1309-р «О внесении изменения в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 15.08.1997 №869-р», от 08.11.2000 №1172-р «О внесении изменений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 15.08.1997 №869-р», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 28.08.2001 №694-ра «О внесении изменений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 07.12.1999 №1309-р».

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор об инвестиционной деятельности в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в договор об инвестиционной деятельности в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.

3. Считать утратившим силу приложение к распоряжению Администрации Санкт-Петербурга от 28.08.2001 №694-ра «О внесении изменений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 07.12.1999 №1309-р».

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

**ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

от 30.09.2002 №1813-ра

**Решение инвестиционно-тендерной комиссии** (протокол от 06.08.2002 №360)

Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжениями губернатора Санкт-Петербурга от 15.08.1997 №869-р «О проектировании и строительстве бизнес-центра по адресу: Суворовский пр., дом 18», от 07.12.1999 №1309-р «О внесении изменения в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 15.08.1997 №869-р», от 08.11.2000 №1172-р «О внесении изменений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 15.08.1997 №869-р», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 28.08.2001 №694-ра «О внесении изменений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 07.12.1999 №1309-р», установив срок окончания строительства – декабрь 2002 года.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»

Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 30 сентября 2002 года №1815-ра

**О завершении строительства жилого комплекса  
со встроенными помещениями обслуживания  
и гаражом-стоянкой по адресу:  
Центральный административный район,  
наб. Робеспьера (юго-западнее пересечения  
наб. Робеспьера и Водопроводного пер.)**

В соответствии с Положением о порядке предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 03.06.1994 №585-р, распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 02.12.1994 №1222-р «О некоторых вопросах инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге», а также в связи с переменной стороны в обязательствах, возникших из договора об инвестиционной деятельности, заключенного Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области с Комитетом по управлению городским имуществом на основании распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 25.02.1997 №159-р «О строительстве административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера»:

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 20.08.2002 №362, приложение) о внесении изменений в инвестиционные условия, установленные распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 25.02.1997 №159-р «О строительстве административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера».

2. Внести в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 25.02.1997 №159-р «О строительстве административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера» следующие изменения:

2.1. В названии, пункте 1 распоряжения и пункте 1 приложения к распоряжению слова «административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера» заменить словами «жилого комплекса со встроенными помещениями обслуживания и гаражом-стоянкой по адресу: Центральный административный район, наб. Робеспьера (юго-западнее пересечения наб. Робеспьера и Водопроводного пер.)».

2.2. Пункт 1 дополнить словами «и привлеченных средств».

2.3. Пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Предоставить Управлению Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – Инвестор) в аренду земельный участок площадью 17798 кв. м, расположенный по адресу: Центральный административный район, наб. Робеспьера (юго-западнее пересечения наб. Робеспьера и Водопроводного пер.)».

3. Разрешить Инвестору снести существующие строения, попадающие под пятно застройки, расположенные по адресу: Центральный административный район, наб. Робеспьера (юго-западнее пересечения наб. Робеспьера и Водопроводного пер.), за счет собственных средств.

4. Комитету по управлению городским имуществом:

4.1. В установленном порядке расторгнуть имеющиеся договоры аренды земельного участка.

4.2. Заключить в месячный срок с Инвестором после реализации пункта 4.1 распоряжения договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии и распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 25.02.1997 №159-р «О строительстве административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера».

4.3. В месячный срок после реализации пунктов 3 и 4.2 распоряжения в установленном порядке внести изменения в договор об инвестиционной деятельности в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии.

4.4. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в договор об инвестиционной деятельности в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 4.2 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.

5. Считать утратившими силу пункт 3 распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 25.02.1997 №159-р «О строительстве административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера» и пункты 1.2, 1.3, 1.4, 2 приложения к указанному распоряжению.

6. Освободить Инвестора от перечисления в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры пропорционально количеству общей площади квартир, построенной за счет средств федерального бюджета.

7. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

**ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

от 30.09.2002 №1815-ра

**Решение инвестиционно-тендерной комиссии** (протокол от 20.08.2002 №362)

1. Согласиться с переменной стороны в обязательствах, возникших из договора об инвестиционной деятельности, заключенного Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области с Комитетом по управлению городским имуществом на основании распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 25.02.1997 №159-р «О строительстве административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера».

2. Разрешить Управлению Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – Инвестор) завершить строительство жилого комплекса со встроенными помещениями обслуживания и гаражом-стоянкой по адресу: Центральный административный район, наб. Робеспьера (юго-западнее пересечения наб. Робеспьера и Водопроводного пер.) (далее – объект инвестирования), за счет средств федерального бюджета и привлеченных средств на условиях, установленных распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 25.02.1997 №159-р «О строительстве административного здания в квартале 1 по наб. Робеспьера» и настоящим решением.

3. Инвестору за счет собственных средств решить все имущество-правовые вопросы, связанные с реализацией инвестиционного проекта, в том числе связанные со сносом существующих строений, попадающих под пятно застройки.

4. Установление сроков:

окончание проектирования	–	март 2003 года;
объекта инвестирования		

начало строительства объекта инвестирования – март 2003 года;

окончание строительства объекта инвестирования – сентябрь 2005 года.

5. Осуществление Инвестором строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями на сумму, составляющую 24760 руб. в ценах 1984 года, с уточнением по фактическим затратам и передача построенных объектов в собственность Санкт-Петербурга.

6. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в сумме, составляющей 3104 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте.

7. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора об инвестиционной деятельности.

8. Ходатайствовать перед губернатором Санкт-Петербурга об освобождении Инвестора от перечисления в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры пропорционально количеству общей площади квартир, построенных за счет средств федерального бюджета.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»

Текст документа сверен по: официальная рассылка

#### АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 3 октября 2002 года №1833–ра

**О проектировании и строительстве терминал-комплекса по адресу: Московский административный район, Кубинская ул., д. 73, нежилая зона «Предпортовая-1»**

В связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «РосЭк»:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «РосЭк» (далее – ООО «РосЭк») проектирование и строительство терминал-комплекса на арендуемом земельном участке площадью 62 тыс. кв. м по адресу: Московский административный район, Кубинская ул., д. 73, нежилая зона «Предпортовая-1» (далее – объект) за счет собственных и привлеченных средств.

2. Комитету по градостроительству и архитектуре:

2.1. В установленном порядке выдать разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта согласно пункту 1 распоряжения.

2.2. Уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.

3. Принять к сведению обязательства ООО «РосЭк» об осуществлении строительства объекта в следующие сроки:

начало строительства объекта – в течение 9 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;

окончание строительства объекта – в течение 24 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.

4. Комитету по управлению городским имуществом в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка от 29.12.1993 №18 в соответствии с пунктом 3 распоряжения.

5. ООО «РосЭк» осуществить строительство объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями и передать построенные объекты в собственность Санкт-Петербурга.

6. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

7. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»

Текст документа сверен по: официальная рассылка

#### АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 7 октября 2002 года №1836–ра

**О проектировании и строительстве пешеходной зоны «Эрмитаж» по адресу: Приморский административный район, Заусадебная ул., юго-восточнее дома №37, литера А**

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 31.05.2001 №29 «О Перечне пешеходных зон и зон повышенной комфортности в Санкт-Петербурге, создаваемых в 2001–2004 годах», а также в целях осуществления мероприятий по благоустройству территории пешеходной зоны «Эрмитаж»:

1. Комитету по градостроительству и архитектуре в установленном порядке утвердить границы земельного участка площадью 7252 кв. м, относящегося к землям поселений, по адресу: Приморский административный район, Заусадебная ул., юго-восточнее дома №37, литера А.

2. Предоставить Государственному Эрмитажу безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок, относящийся к землям поселений, в пределах, утвержденных в соответствии с пунктом 1 распоряжения, границ землепользования.

3. Разрешить Государственному Эрмитажу проектирование и строительство пешеходной зоны «Эрмитаж» (далее – объект) в границах земельного участка, указанного в пункте 2 распоряжения, после государственной регистрации прав на земельный участок.

4. Комитету по градостроительству и архитектуре в установленном порядке выдать разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта.

5. Принять к сведению обязательства Государственного Эрмитажа об осуществлении проектирования и строительства в следующие сроки:

окончание проектирования объекта – в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;

начало строительства объекта – в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;

окончание строительства объекта – в течение 24 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.

6. При проектировании выполнить требования, предусмотренные статьями 35–37 Федерального закона «Об охране окружающей среды».

7. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

8. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»

Текст документа сверен по: официальная рассылка

#### АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 7 октября 2002 года №1837–ра

**О завершении строительства жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 11, корп. 10, 11, 12, 13, 55**

В соответствии с Положением о порядке предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 03.06.1994 №585–р, распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 02.12.1994 №1222–р «О некоторых вопросах инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге», а также в связи с переменной стороны в обязательствах, возникших из договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключенного открытым акционерным обществом «ПЕТЕРБУРГСТРОЙ» с Комитетом по управлению городским имуществом на основании распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 23.06.2000 №678–р «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 11, корп. 10, 11, 12, 13, 55»:

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 18.06.2002 №353, приложение) о внесении изменений в инвестиционные условия, установленные распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 23.06.2000 №678–р «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 11, корп. 10, 11, 12, 13, 55».

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии.

2.2. В случае уклонения закрытого акционерного общества «Домостроительный комбинат «БЛОК» от внесения изменений в инвестиционный договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.

3. Считать утратившим силу пункт 1.2 (в части, касающейся срока окончания строительства объекта инвестирования) приложения к распоряжению губернатора Санкт-Петербурга от 23.06.2000 №678–р «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 11, корп. 10, 11, 12, 13, 55».

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

#### ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

от 07.10.2002 №1837–ра

**Решение инвестиционно-тендерной комиссии** (протокол от 18.06.2002 №353)

1. Согласиться с переменной стороны в обязательствах, возникших из договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключенного открытым акционерным обществом «ПЕТЕРБУРГСТРОЙ» с Комитетом по управлению городским имуществом на основании распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 23.06.2000 №678–р «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 11, корп. 10, 11, 12, 13, 55».

2. Разрешить закрытому акционерному обществу «Домостроительный комбинат «БЛОК» завершить строительство жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 11, корп. 10, 11, 12, 13, 55, за счет собственных и привлеченных средств на условиях, установленных распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 23.06.2000 №678–р «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 11, корп. 10, 11, 12, 13, 55» и настоящим решением.

3. Инвестору за счет собственных средств решить все имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией инвестиционного проекта.

4. Установить срок окончания строительства – октябрь 2002 года.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»

Текст документа сверен по: официальная рассылка

# Пресловутый мистер Слоган и его приятель Брэнд

**Многие строительные фирмы при продвижении своей продукции используют рекламные слоганы. Удачные позволяют их создателям повысить уровень узнаваемости фирмы и доверие покупателей. Пытаясь разобраться, что стоит за этим успехом, мы попросили ответить на вопросы представителей двух городских фирм, разработавших и выведших на рынок несколько удачных брэндов.**

На вопросы отвечают: директор по маркетингу и стратегическому развитию компании «Северный Город» холдинга RBI Михаил Возиянов и директор по сбыту компании ЛЭК Сергей Сыровыйский.

*— Почему ваша компания решила использовать слоганы при продвижении своей продукции на рынок?*

**Михаил Возиянов (RBI):** Строительный рынок характеризуется большой степенью неопределенности, поскольку сделки покупки квартир осуществляются на инвестиционной основе, дома строятся довольно продолжительное время и существует большой разброс характеристик предлагаемых строящихся объектов (за примерно одинаковую цену можно приобрести значительно отличающиеся по своим качественным параметрам жилье). Четкий слоган и брэнд облегчают выбор. Ведь не секрет, что при приобретении сложного товара покупатель отдает предпочтение зарекомендовавшим себя маркам, которые служат для него гарантией качества. Наша компания предпочитает сама формировать рынок брэндов, а не пассивно наблюдать, как это будут делать другие.

**Сергей Сыровыйский (ЛЭК):** Компания ЛЭК использует слоганы с первой половины 90-х годов, начав работать на рынке жилищного строительства. Мы не изобретали велосипед, а использовали технологии, хорошо зарекомендовавшие себя во всем цивилизованном мире. Самый первый слоган ЛЭК — это «Новая квартира — новая жизнь».

*— В процессе разработки слоганов вы проводили исследования рынка?*

**RBI:** Мы провели специальные маркетинговые исследования, показавшие, что российскому человеку понятие «средний» очень близко и важно, а словосочетание «товары для среднего класса» ассоциируется у людей с чем-то добротным, качественным, с тем, что каждому хочется у себя иметь. Мы поняли, какой нужен слоган и какой брэнд. Так появились «Квартиры для среднего класса». Такой слоган позволяет позиционировать продукт так, как мы этого хотим. Покупатель на интуитивном уровне воспринимает «КСК» как хороший, добротный, однако не самый дорогой товар в своем классе.

**ЛЭК:** Специальные масштабные исследования рынка «под слоганы» не проводились. Мы проводим исследования на завершающем этапе, перед выводом брэнда на рынок. Обычно ис-

пользуется метод фокус-групп, который позволяет определиться с окончательным вариантом.

*— Вы проверяете разрабатываемые слоганы на соответствие требованиям законов «О рекламе» и «О защите прав потребителей»?*

**RBI:** Безусловно, мы учитываем требования законов, проводим тщательную юридическую экспертизу.

**ЛЭК:** Безусловно. Известная коллизия с нашим брэндом «ЛЭК — строительная компания №1», когда «Союзпетрострой» пытался с помощью Антимонопольного комитета запретить нам выходить на рынок с этим брэндом, прекрасно показала, насколько тщательно мы анализируем законодательную базу перед выводом на рынок новых слоганов.

*— Считаете ли вы необходимой юридическую защиту используемых слоганов?*

**RBI:** Наш фирменный знак и название компании защищены, хотя сегодня острой необходимости в этом нет. На строительном рынке сложились определенные правила игры, и вряд ли кто-то из ведущих фирм будет заниматься плагиатом.

**ЛЭК:** Поскольку слоган — составная часть брэнда, а брэнд должен быть максимально защищен, ответ напрашивается сам собой. Другое дело, что далеко не все слоганы и названия можно защитить в силу специфики нашего законодательства, касающегося регистрации товарных знаков и защиты авторских прав.

*— Как долго можно использовать слоган, и стоит ли выходить на рынок с несколькими слоганами?*

**RBI:** Что касается брэнда и слогана, мы не собираемся в ближайшее время от них отказываться, это наше стратегическое решение — нет необходимости менять сегмент рынка. В то же время мы используем различные идеи для отдельных маркетинговых компаний по продвижению «Квартир для среднего класса».

**ЛЭК:** Выводить на рынок брэнд сразу с несколькими слоганами — это перебор. В идеале слоган должен сопровождать брэнд всю его жизнь. Но если необходимо вдохнуть в брэнд что-то новое, придать ему новый импульс, слоганы, как правило, меняют. Наши брэнды еще слишком молоды, чтобы возникла потребность в замене слоганов.

АЛЕКСАНДР ИГНАТЕНКО

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

— Удачный рекламный слоган, без сомнения, способен повысить эффективность рекламной компании и повлиять на последующие продажи товара. Я не буду сейчас подробно останавливаться на том, что слоган увеличивает узнаваемость торговой марки и самой продукции. И, наверное, многим понятно, что девиз фирмы может в краткой форме расшифровать то, чем организация занимается (тем более если название труднопроизносимо и абсолютно не запоминается). А так же было бы банально повторять, что нестандартная и хлесткая фраза выделит фирму из большого числа ей подобных как на печатной полосе, так и в радио- или телеэфире.

Хотелось бы затронуть более серьезный момент: работу с психологией потребителя при составлении девиза компании. Дело в том, что помимо информирования о товаре или услуге реклама должна подвигнуть клиента к совершению определенных действий. Другими словами, реклама должна заставить отдать деньги. Слоган же, как неотъемлемая и крайне важная ее часть, непосредственно участвует в этом процессе. Более того, девиз фактически находится на передовой. Он первым вступает в поединки за душу потребителя. Сможет он подобрать ключи к дверце души человека — значит, следом за ним туда зайдет и все информационно-ценное войско рекламного объявления. А ключи могут быть разными.

Ни для кого не секрет, что реклама так или иначе манипулирует нами. Психологи выделяют четыре основных источника манипулирования: у нас есть потребности, слабости, пристрастия, и мы приучены действовать по правилам, то есть соблюдать определенные ритуалы. Все это и используется в качестве рычагов при манипуляциях. Поэтому, если слоган компании бьет по этим точкам и опосредованно обещает удовлетворить пусть даже невыска-

занные потребности и скрытые слабости, то можно предположить, что реклама запомнится и станет побудительным мотивом для дальнейших действий. Например, лозунг «Квартиры для среднего класса», помимо четкого определения предлагаемого товара и его ценовой характеристики, апеллирует к человеческой потребности принадлежать к какой-либо общности — в данном случае к тому самому пресловутому, однако немного мифическому среднему классу. Отчасти такое определение удовлетворяет и потребность в уверенности в будущем: я купил эту квартиру, значит я уже — не просто «кто-то там», а представитель стабильного среднего класса и могу стремиться к большему.

А слоган «Новая квартира — новая жизнь» явно обещает удовлетворить потребность в положительных эмоциях и опять же дает уверенность в предсказуемом и светлом будущем.

Так что удачные девизы нажимают скрытые кнопки нашего подсознания и подталкивают к принятию тех или иных решений.

Кроме того, слоган может являться важной частью внутрикорпоративной культуры компании. То есть, он становится кратким выражением идеологии фирмы, ее взглядов на жизнь. Подобный подход позволяет эффективно работать над формированием команды. Кстати, разработка слогана внутри коллектива с организацией конкурса, обсуждением и последующим поощрением победителя вполне подходит для грамотной работы с персоналом. Это позволит каждому сотруднику ощутить свою причастность к общему делу.

АНДРЕЙ СЕРОВ, ПСИХОЛОГ-КОНСУЛЬТАНТ, СОВЕТНИК ПО РЕКЛАМЕ И PR-ДИРЕКТОРА ИНСТИТУТА ПСИХОЛОГИЧЕСКОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ «ТЕМЕНОС»

## УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

«Строительный Еженедельник» организует цикл профессиональных круглых столов и приглашает Вас к участию

### ТЕМЫ БЛИЖАЙШИХ КРУГЛЫХ СТОЛОВ:

- Проектирование.
- Оконные и дверные технологии, перегородки, остекление.
- Гидро-, звуко-, теплоизоляция, стеновые и фасадные панели.

В обсуждении вопросов принимают участие специалисты, чиновники, руководители строительных организаций Петербурга, представители СМИ.

«Строительный Еженедельник» имеет большой опыт организации очных и заочных круглых столов. Подобные мероприятия дают возможность профессионалам встретиться и поговорить на интересующие их темы, обменяться опытом, представить новинки производства и ознакомиться с новыми технологиями, пообщаться с прессой. Информация о ходе работы круглого стола и его итогах будет опубликована в газете «Строительный Еженедельник» и других изданиях. Перечень вопросов составляется в соответствии с пожеланиями участников.

Не забудьте внести газету «Строительный Еженедельник» в план рекламной кампании на 2002-2003 годы

Строительный Еженедельник		Расценки на размещение рекламных материалов	
	Часть полосы	Размер (см)	Стоимость (руб.)
Первая полоса	1/8	13x8	10 000
	1/4	26x9	20 000
Внутренние полосы	1/8	13x8	3 500
	1/4	13x16,5 или 26x9	6 500
	1/2	26x17	12 000
	1	26x34	22 000
Последняя полоса +25% от стоимости внутренних полос			
Скидки: 10% — 2-4 публикации, 15% — 5 и более публикаций 20% — при заключении долгосрочного договора (6 месяцев и более)			

НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	Вопросы, которые Вам хотелось бы обсудить
Ф.И.О. РУКОВОДИТЕЛЯ	
АДРЕС	
КОНТАКТНОЕ ЛИЦО, ТЕЛЕФОН	

Купон просьба выслать до 21.10.02.

Контактные телефоны: 380-1581, 380-15-82, 380-15-83  
E-mail: se@stroypress.spb.ru  
Бухалов Владимир Александрович, Меньшикова Екатерина



Петербургский фаст-фуд-новичок замахнулся на конкуренцию с мировым брендом

# Первый блин инвестирования

том», говорит о том, что основным конкурентом предприниматели видят «Макдоналдс». Против него пытались устоять и другие компании-сетевики. Попытки окончились провалом.

## Против лома нет приема

Несколько недель назад ушел с рынка первопроходец рынка быстрого питания компания «Григорьев и Грильмастер», представлявшая с 1994 года в России торговую марку Grillmaster. В лучшие для сети годы насчитывалось четыре ресторана в центре города.

До этого с рынка fast food ушли финляндский Carrols, сеть Galeo, российская сеть «Золотой цыпленок» и ряд других.

Зато компания «Макдоналдс» после долгого перерыва вновь приступила к строительству ресторанов в Петербурге. Вскоре два новых ресторана появятся у станций метро «Черная речка» и «Озерки». Первый, с залом на 60 персон (302 кв. метра), расположится в северо-восточном углу сквера у пересечения набережной Черной речки с Торжковской улицей. Дизайн по проекту архитектора Леонида Никандрова выполнен в традициях «Макдоналдса», то есть со скатной кровлей характерной ломаной конфигурации. «Озерковский» вариант выглядит более современно: здесь навес над главным входом поддерживают две высокие параболические арки, которые, визуально накладываясь друг на друга, образуют большую фирменную букву «М». Общая площадь фаст-фуда в Озерках – 352 кв. метра. Эскиз его разработан СПб ГИПРОНИИ РАН (архитектор – Борис Подольский). Место строительства – треугольный островок на пересечении Выборгского шоссе и проспекта Энгельса.



В новый петербургский фаст-фуд решили заехать самые высокопоставленные лица

**На прошлой неделе в Санкт-Петербурге официально открылся первый из ресторанов сети «Блин-Дональдс». ООО «Агат», развивающее сеть, надеется, что сможет довести число своих точек в городе до двух десятков. Рестораны быстрого питания превращаются в серьезного инвестора, готового вкладывать деньги в здания на важных магистралях. Правда, удержаться на этих магистралях удается далеко не всем. И тому масса примеров.**

Первый ресторан «Агата» открылся 5 октября на Светлановском проспекте. Фактически ресторан работает уже месяц. Его посещаемость достигает 2 тыс. человек в день, сообщила начальник отдела недвижимости ООО «Агат» Анна Прозорова.

Компания планирует открыть более 20 таких ресторанов в Петербурге и пригородах в течение пяти лет. Общий объем инвестиций может составить несколько миллионов долларов.

## Как горячие пирожки

Создание сети будет проходить в два этапа. Рестораны площадью около 1 тыс. кв. метров рассчитаны на ежедневное посещение от 3 до 5 тыс. человек. Согласно проекту, во всех ресторанах предусмотрены

основной и пивной залы, детская часть с бесплатными каруселями и другие развлечения.

На первом этапе – до 2004 года – будет открыто еще 11 ресторанов. В двух из них – на улице Жуковского и Московском проспекте – уже ремонтируются помещения. В рамках второго этапа (сроки еще не определены) предусматривается создание 12 ресторанов. Анна Прозорова не стала уточнять общую стоимость проекта, отметив, что затраты на организацию ресторана колеблются от \$300 тыс. до \$700 тыс.

Владельцем ООО «Агат» является ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг», этой компании также принадлежит сеть петербургских дорогих ресторанов.

Само название сети быстрого питания, разворачиваемой «Ага-

На протяжении нескольких лет программа открытия новых ресторанов «Макдоналдс» в Петербурге была заморожена. Осенью 2001 года президент компании «Макдоналдс» в России Хамзат Хасбулатов заявил о возобновлении программы застройки города ресторанами этой фирмы. К началу 2002 года в Петербурге работали восемь фаст-фудов «Макдоналдс». В ближайшие два года компания планирует увеличить свое присутствие на берегах Невы еще на десяток ресторанов. Теперь акцент будет сделан на спальных районах. Помимо «Озерков» и «Черной речки» фирма проектирует ресторан у станции «Ломоносовская» (новое строительство), «Ладжская» (аренда в строящемся торговом комплексе «Невский каскад»), «Горьковская» (аренда), на Комендантской площади (новое строительство), на Ленинском проспекте, у станций метро «Электросила» и «Проспект Просвещения», на перекрестке проспекта Славы и Будапештской улицы, на Балканской площади.

В 1997 году, когда в городе открывался первый ресторан этой

фирмы, ее руководство заявляло, что в течение 1998–1999 годов в Петербурге будет открыто более 20 ресторанов. Однако после кризиса темпы замедлились. В 1999 году компания даже отказалась от уже готового проекта и выделенного ей пятна под строительство на пересечении Ленинского проспекта и бульвара Новаторов. Причиной отказа было названо наличие под участком тоннелей метрополитена, что существенно удорожает строительство.

## Справка

Под маркой McDonald's работает около 20 тыс. ресторанов в 97 странах мира. На создание одного ресторана компания тратит от \$500 тыс. до \$2 млн. Переговоры об открытии ресторанов «Макдоналдс» в Москве начались еще в 1976 году. Длится она 14 лет – первый ресторан в России распахнул двери в 1990 году. В Петербурге первое бистро, работающее под этой маркой, открылось в 1996 году.

ЕЛЕНА ЛЬВОВА

# Бизнес пошел отмываться

**В Петербурге подготовлена комплексная городская программа развития банного хозяйства. Она предусматривает целый ряд мероприятий по финансированию, реконструкции, ремонту и строительству городских бань. В ходе реализации программы петербургские бани получат серьезные капитальные вложения, частные инвестиции и проекты развития.**

Проблемы банного хозяйства поднимались на заседаниях правительства Петербурга трижды. Прежде всего речь шла о выделении средств на ремонт и восстановление городских бань. Первоначально Комитет финансов заложил в проекте бюджета на следующий год 6 млн рублей на развитие банного хозяйства. Однако в результате сумма была увеличена до 30 млн.

## «Мыльный» сериал

По словам одного из разработчиков программы, начальника сектора бытового обслуживания Управления потребительского рынка Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Василия Лапина, эти деньги будут направлены на ремонт 22 бань, находящихся в госсобственности. (Из них восемь расположены непосредственно в Петербурге и 14 – в приго-

родах). В частности, будут отремонтированы инженерные сети, фасады, кровли и т.д. «Впервые за последние десять лет будет проведен капитальный ремонт этих социально значимых объектов, – говорит Василий Лапин, – а ведь бани работают в очень жестком режиме и подвергаются колоссальным нагрузкам. Расход энергоносителей в бане такой же, как у крупного предприятия, высокая влажность и температурные перепады в парилках и «мыльных» негативно сказываются на конструкциях объекта, разрушают гидроизоляцию и даже фасад здания». Отремонтированные бани так и останутся в государственной собственности. В основном это объекты в центральных районах города и на окраинах, где находится наибольшее количество квартир, не обеспеченных горячей водой и ванными. Единственный вопрос, который в настоя-

щее время находится на рассмотрении городских властей – незначительное увеличение тарифов на услуги государственных бань.

Остальные шесть бань, расположенные в новостройках, в ближайшее время будут приватизированы. Однако город в соответствии с новым законом «О приватизации» наложит на будущего собственника определенные обременения, а также оставит себе так называемую «золотую акцию», которая дает городу право запретить собственникам изменять назначение объекта.

## Китайский подход

Активизируется и строительство новых объектов. В частности, сейчас в Комитете по строительству готовятся документы по созданию бани во Фрунзенском районе, обделенном «помывочными» объектами. По

словам начальника отдела планирования строительства Комитета по строительству Виктора Лаукмана, проект строительства оценивается в 32 млн рублей, при этом обсуждается возможность его финансирования из городского бюджета. К середине декабря вся документация по данному объекту будет готова.

Помимо этого, в рамках программы подготовлены инвестиционные предложения по реконструкции заброшенных и ныне не эксплуатирующихся городских бань. В настоящее время китайская компания ООО «Хуа-Жень Интернешнл» восстанавливает баню на Таллинской, 11. Готовятся к реконструкции еще три объекта по адресам: Курская, 11, Малая Самсониевская, 5 и Некрасова, 14. По окончании строительства в городе появятся многофункциональные комплексы, где помимо банных процедур будет представлен целый спектр дополнительных услуг. Цены в этих банях будут свободными, но со скидками для малоимущих в «льготный» день.

ОЛЕСЯ ГАЛКИНА

НОВОСТИ ИТК

**Автостоянка обзатживается**

Решением инвестиционно-тендерной комиссии дано добро на проектирование и строительство многоэтажной автостоянки на Среднем проспекте Васильевского острова, 89. ЗАО «Торговый Двор в соответствии со «Схемой размещения объектов хранения легкового индивидуального автотранспорта в Санкт-Петербурге» планирует возвести здесь многофункциональный комплекс с гаражом-стоянкой на 300 машиномест. Данный участок был включен в перечень первоочередных объектов строительства гаражей-паркингов. Сейчас на этом участке, ограниченном Шкиперским, Средним проспектами и улицей Беринга, находится открытая автостоянка. Будущее строение главным фасадом с воротами въезда-выезда будет выходить на улицу Беринга.

**АЗС на Бумажной и Крыленко**

В соответствии с перечнем участков строительства автозаправочных станций на инвестиционных условиях ИТК выдало разрешение на проведение изыскательских работ ООО «Лукойл Северо-Западнефтепродукт». На участке площадью 1040 кв. метров на улице Бумажной, д. 15, 17 в Адмиралтейском районе инвестор планирует построить автозаправочный комплекс с магазином сопутствующих товаров и мойкой автотранспорта. В этот же день ИТК дала разрешение ООО «Шелл АЗС» на проведение изыскательских работ под строительство АЗС на пересечении Октябрьской набережной и улицы Крыленко в Невском районе. Участок площадью 2400 кв. метров ранее выставлялся на торги, но позднее решение было отменено, поэтому ИТК целевым назначением предоставила участок ООО «Шелл АЗС».

**Цветочки рядом с Пулково**

ООО «Цветочный Базар» обратилось на ИТК с заявкой о предоставлении участка для проведения изыскательских работ под размещение терминала по обработке цветочной продукции на улице Штурманской, 8А. Участок площадью 4138 кв. метров расположен в квартале 86 деловой зоны «Пулково-3». Поскольку районные власти не выступают против строительства «цветочного» терминала, получены согласования КГА и КГИОП, инвестиционно-тендерная комиссия дала согласие на проведение изыскательских работ ООО «Цветочный Базар».

**Церковь развернется в Сестрорецке**

Православная религиозная организация «Приход церкви Рождества Пресвятой Богородицы» займется проведением изыскательских работ для возведения вблизи Сестрорецка комплекса, включающего церковь со звонницей, дом священника, церковную школу и хозяйственный блок. Участок площадью 5150 кв. метров находится между 4-й и 5-й линиями и проспектом Красных Командиров в пос. Александровская. Ранее КГА выдавал разрешение на предпроектные работы по строительству часовни. И в настоящее время не возражает против размещения на данном участке церкви со звонницей, но ставит условие – провести общественные слушания в связи с возмещением строительством.

**Вперед на Охту**

От ЗАО «ИВИ-93» на ИТК поступила заявка на заключение договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ. Потенциальный инвестор претендует на комплексную реконструкцию в квартале 18 на Большой Охте, по адресу: Среднеохтинский проспект, д. 4/20, северо-западнее пересечения с улицей Конторской. Проект ЗАО «ИВИ-93» одобрен администрацией Красногвардейского района. По мнению чиновников, он позволит оптимально решить проблему уплотнения застройки, сформировать архитектурный облик панорамы Свердловской набережной вблизи Большеохтинского моста в сочетании с преобразованием малоэтажной послевоенной застройки. Инвестор уже разработал документацию и по кварталу 25 Большой Охты. На участке площадью 565 кв. метров в 18 квартале, по утверждению КГИОП, расположено здание, представляющее историческую ценность – дом 7/6 по улице Молдагуловой. По нему инвестору необходимо получить архитектурно-реставрационное задание.

**На торги так на торги**

Трех потенциальных инвесторов – ОАО «Ладожское», ООО «Агроторг» и ЗАО «Электромехоптизмаш» не испугало намерение ИТК выставить участок, на который все они претендуют, на торги. Участок площадью 7 тыс. кв. метров находится в Красногвардейском районе на Ржевке-Пороховых (квартал 3, на янтне корпуса 39), и каждый из претендентов планирует возвести там торговый комплекс. Возможно, кто-то из них и построят, но после того как выиграет торги.

**Парад универсамов**

Несколько решений ИТК коснулись будущего строительства торговых комплексов. ООО «Интербизнес» получило разрешение вести изыскания на участке площадью 849 кв. метров в Выборгском районе, на пересечении Лесного проспекта и Кантемировской улицы. «Интербизнес» планирует построить торгово-бытовой комплекс. Участок выделен целевым назначением, решение согласовано с КГА и ГИОП. Торговый комплекс намерено построить ООО «Оазис» на участке площадью 1484 кв. метра в Шувалово-Озерках, на пересечении улицы Есенина и проспекта Луначарского. По рекомендации КГА общая площадь магазина должна составлять не менее 1 тыс. кв. метров. Участок выставлялся на торги, но был снят. Члены ИТК предупредили руководство «Оазиса», что в случае отрицательного результата общественных слушаний по этому проекту инвестору может быть отказано. Универсам должен появиться севернее Муриноского ручья на улице Ушинского, напротив дома 19. С этой целью ООО «Цейзер» получило разрешение на проведение изыскательских работ на пять участков площадью 8485 кв. метров, где возможность строительства универсамов утверждена градостроительным регламентом. Еще один торговый комплекс появится в Невском районе, северо-восточнее пересечения проспекта Большевиков и улицы Народной. Разрешение на проведение там изыскательских работ получило ЗАО «Лента-М». Инвестору выделены два участка – площадью 7101 кв. метр и 29 621 кв. метр. Инвестор обязуется расселить несколько частных домовладений.

ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

# Уговор дешевле денег

**На одном из заседаний ИТК ярко проявилась новая тенденция – инвесторы научились договариваться между собой, чтобы избежать участия в торгах по приглянувшимся земельным участкам.**

Несколько раз рассматривались на заседаниях ИТК три участка в Кировском районе в квартале 2В Улянки. Принятие решения все время откладывалось. На пятна претендовали три инвестора – агентство «Дачное», ЗАО «Строймонтаж» и Союз ветеранов Афганистана «Советский Союз». Причем споры разгорались нешуточные. И вдруг на заседании 1 октября эти инвесторы заявили, что договорились между собой: агентство «Дачное» по согласованию со всеми получило лоты 2, 5, 9 и 10, а также участок корпуса 1-а в Улянке в квартале 2В под изыскательские работы. С той же целью общество «Советский Союз» получило лот 1 в

том же квартале. «Строймонтаж» от своей заявки вовсе отказался.

Три фирмы претендовали на участок в Выборгском районе между улицами Есенина и парком Сосновка: ЗАО «Ленжилстрой», ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» и ЗАО «Цейзер». На ИТК они пришли с уже готовым решением – две последние фирмы отказались от пятна в пользу Ленжилстроя, который получил его под проведение изыскательских работ.

Аналогичная ситуация сложилась при обсуждении претендентов на участок в Кировском районе в квартале 2А Улянки. ООО «Концерн «Росстрой» сняло свою заявку, и единственным претендентом на участок осталось АОЗТ «Фирма «ССМ-2», которое намерено построить жилой дом. Есть свои сложности, так как участок расположен в зоне охраняемого ландшафта – здесь когда-то была дача И.Г. Чернышова «Александрино».

На земельный участок площадью 23 100 кв. метров в квартале 10 Юго-Запада на пятне корпусов 11–13 претендовали два инвестора: ЗАО «СК-Юго-Запад» и ООО «Стройинвест». Первый инвестор отказался

от своей заявки в пользу «Стройинвеста», который построит здесь жилой дом. Но в данном случае ИТК решила проверить чистоту документов по отказу вторым инвестором от своих претензий на ранее оспариваемый участок.

В минувший вторник инвесторы также продемонстрировали редкое согласие. ООО «Агроторг» сняло свою заявку на участок в квартале 27А в районе озера Долгое, где намечалось построить универсам, в пользу ЗАО «Северный город». Как единственный инвестор «Северный город» получил право вести изыскательские работы на участке площадью 1545 кв. метров под строительство жилого дома.

Примеры договоренностей между инвесторами можно множить, но все они свидетельствуют о том, что во избежание дорогостоящего участия в торгах строительные фирмы научились договариваться друг с другом. Иногда – прямо на пороге зала, где заседает Инвестиционно-тендерная комиссия.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

# Таможня мыслит логистически

**Таможенный терминал для автотранспорта будет построен в поселке Белоостров – такое решение приняли члены инвестиционно-тендерной комиссии в соответствии с программой создания и развития логистических транспортно-терминальных комплексов в Санкт-Петербурге.**

Комиссия выдала разрешение ООО «Производственная и коммерческая фирма «Декор» на проектирование и строительство транспортного терминально-складского комплекса в нежилкой зоне «Белоостровская» (пос. Белоостров Курортного района, восточнее дома 49 по Новому шоссе) на участке площадью 67 833 кв. метра. Предпроектными работами предполагается создание в рамках комплекса нескольких объектов – зоны ожидания транспорта вне территории комплекса, двух открытых автостоянок на 28 грузовых и 50 легковых автомобилей, въездной зоны с КПП, досмотровой площадки и площадки отстоя транспорта. Кроме того, здесь будут сооружены подъездные железнодорожные пути, блок складских поме-

щений и холодильники, а также трехэтажное административное здание. По сути, это будет таможенный терминал для осмотра, оформления и хранения грузов и обслуживания грузовиков-перевозчиков. На первом этаже административного здания разместятся кафе на 40 мест, пункт обмена валюты, VIP-зал и технические помещения. Второй этаж отдадут под кабинеты руководителей таможни, приемную, банковский расчетный узел и медпункт, а на третьем планируют разместить конференц-зал и опять же кабинеты.

Как пояснил начальник СЗТУ генерал-полковник таможенной службы Владимир Шамахов, таможенный терминал создается в рамках «Программы государственной поддержки Международного транспорт-

ного комплекса Санкт-Петербурга на 2001–2004 годы» с целью развития таможенной и транспортной логистической инфраструктуры.

КГА выдвинул в качестве одного из условий согласования проекта его общественное обсуждение. На слушания, которые прошли в феврале этого года, пришло 15 человек. Белоостровской общественности рассказали о том, как именно разместится терминал в районе существующего угольного склада; о том, что грузопотоки в целом не возрастут, поскольку значительная часть грузов из автотранспорта будет складироваться в терминале. Доложено было и о предполагаемом строительстве в районе «Гортопа» железнодорожной ветки параллельно ныне существующей. А информация о 50 новых рабочих местах и о том, что грузы здесь будут несыпучие, химически не опасные, весьма удовлетворила поселковых представителей. По словам разработчиков, уже проведен радиационный контроль территории предполагаемого строительства и геологические изыскания.

Решением ИТК инвестор – ООО «ПКФ «Декор» – может строить терминал, если перечислит на развитие городской инфраструктуры \$300 тыс. и проложит инженерные коммуникации, передаваемые в собственность Петербурга, на сумму \$116 тыс. Срок строительства терминала в Белоострове – 21 месяц. Предполагаемая сумма инвестиций в реализацию проекта составит \$6–8 млн.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

# Ривьеры станет чуть больше

**Сразу два участка выделены ООО «АБГ группа» под проектирование и строительство малоэтажных строительных комплексов в Курортном районе в соответствии с программой развития малоэтажного строительства.**

Объект будущего инвестирования площадью 246 720 кв. метров в Солнечном фирма смогла получить в конкурентной борьбе. И было за что бороться: участок находится по обе стороны от улицы Танкистов, в престижном курортном местечке. С севера участок ограничен Зеленогорским шоссе и железной дорогой, с востока – лесным массивом. Территория в основном свободна от застройки – кроме двух участков, уже оформленных под индивидуальную жилую застройку.

Эта земля, где сейчас растет смешанный лес, внесена в перечень площадок по развитию малоэтажного строительства, поэтому и территориальное управление Курортного района принципиально не возражает против строительства малоэтажного жилого комплекса в этом месте.

Второй участок площадью 100 200 кв. метров в Лисьем Носу на улице Аэродромной выделен «АБГ группе» в краткосрочную аренду для проведения изыскательских работ под строительство коттеджей.

Позже фирма должна будет получить разрешение Инвестиционно-тендерной комиссии на проектирование и строительство малоэтажных жилых комплексов.

**Справка**

ООО «АБГ группа» является участником рабочей группы по созданию Агентства по развитию территории курортной зоны Курортного района. В соответствии с разработанной программой, кроме названных участков эта фирма разрабатывает документацию еще по двум – в Репино на улице Цветочной, вблизи железной дороги, и в Комарово, между 3-й и 4-й Дачными улицами. «АБГ группа» уже получила положительные заключения профильных комитетов городской администрации.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

Георгий Порядин, глава администрации Выборгского района Ленинградской области:

# Без дорог Выборг станет тупиком в Европе

— Я считаю Выборг уникальным городом. По туристической привлекательности его можно поставить на одно из первых мест в области. Статистика свидетельствует — каждый финн, проезжающий транзитом через Выборг, оставляет в городе не менее \$150. А сегодня в сутки через наш город проходит 4,5 тыс. автомобилей, из них 1,5 тыс. грузовых. Ежедневно в городе находится 1,5 тыс. финских туристов. В последнее время к нам стали приезжать и россияне. Однако туристический бизнес был бы еще более привлекательным, если бы не проблемы — сегодня в Выборге не хватает ресторанов и гостиниц, неважно развита торговля, плохие дороги. Именно над решением этих проблем мы сегодня и работаем. Так, в настоящее время нами разработан проект развития инфраструктуры вдоль трассы «Скандинавия», начиная от границы с Финляндией до Санкт-Петербурга. К услугам путешественников будут предоставлены современные супермаркеты, мотели, автозаправки и комплексы игровых аттракционов. В настоящее время эта программа согласована с областным Комитетом по градостроительству и архитектуре и уже начала реализовываться. Что же касается строительства гостиниц, то их дефицит в городе ощущается довольно остро. Однако думаю, что ситуация должна измениться в лучшую сторону в самое ближайшее время. Наши предприниматели, почувствовав требование

**В юбилейный для Ленинградской области год город Выборг переживает второе рождение. Сегодня его развитие идет сразу по нескольким направлениям — в городе возрождается промышленность, строится жилье. Кроме того, в последнее время Выборг претендует и на звание туристического центра Ленинградской области. Об этом в беседе с корреспондентом «СЕ» размышляет глава администрации муниципального образования Выборгский район Ленинградской области Георгий Порядин.**

рынка без всяких на то указаний свыше и финансовой поддержки городских властей, сами стали строить небольшие частные гостиницы.

Например, в этом году мы ввели в строй небольшую частную гостиницу на 30 мест в старой части города. Этот частный отель только-только открылся, но его популярность уже очень высока, так как цены на проживание в нем гораздо ниже, чем в «Дружбе» или «Карелии», а уровень сервиса не ниже. Сегодня при отсутствии федерального финансирования Выборг как раз и пойдет по пути строительства небольших частных гостиниц на 20–30 мест.

По моему мнению, в развитие туризма в Выборге надо вкладывать деньги инвесторов, а не бюджетные средства. Инвестор должен приходить в город, развивать свой бизнес и платить налоги. А уже за счет бюджетных средств будет развиваться социальная инфраструктура, строятся жилье, больницы, детские сады. Например, в этом году мы открываем современную поликлинику в поселке Рождино, построенную за счет средств местного бюджета. Инвестиции в этот объект составят

около 9 млн рублей. Мы впервые за последние 12 лет отремонтировали в Выборге 11 фасадов исторических зданий.

— А что вы можете рассказать о строительстве жилья?

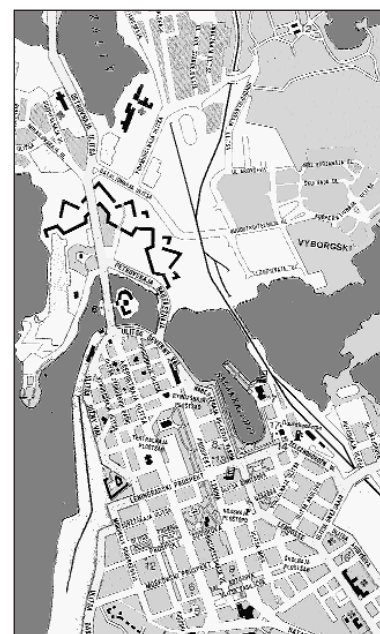
— Мы рады видеть в нашем городе любого инвестора, который вложит средства в строительство жилья в Выборге. Перед ним ставим только одно условие — 15% отчислений от каждого построенного дома должно остаться в муниципальном образовании для решения социальных проблем. Эти средства направляются или на развитие инфраструктуры — на строительство и реконструкцию инженерных сетей, или на покупку квартир для наших очередников.

— Георгий Александрович, насколько лет назад вокруг Выборга началось строительство окружной дороги. Как сейчас обстоят дела на этом объекте?

— Сегодня через центр города идет весь большегрузный транспорт от границ Финляндии в сторону России и обратно. От вибрации и автомобильных выхлопов страдают не только люди, но и те 115 исторических памятников, которые сохра-

нились на территории Выборга. Кроме того, у нас в очень плохом состоянии все мосты. Когда их строили, планировалось, что по ним пойдет транспорт грузоподъемностью не более 18 тонн. Сейчас же подписано соглашение между Финляндией и Россией о том, что разрешен проезд грузовых фур грузоподъемностью 52 тонны. Поэтому строительство окружной дороги нашему городу крайне необходимо, иначе Выборг станет не окном в Европу, а тупиком в Европу. Поэтому мы сегодня ставим вопрос о том, что строительство нашей окружной дороги и ремонт всех пяти виадуков должны быть завершены в 2003 году. Для этого нам необходим 1 млрд рублей, а не те 350 млн, которые выделены в этом году из федерального бюджета. Как известно, в 1999 году вступил в строй первый шестикиллометровый участок объездной дороги и мост через Сайменский канал. Ввод в строй второй очереди объездной трассы позволит пустить транзитные транспортные грузопотоки вокруг города.

— Выборгский район Ленинградской области также является сего-



дня и одной из привлекательных зон коттеджного и малоэтажного строительства. Стала ли эта сфера деятельности доходной для бюджета или по-прежнему застройщики уклоняются от уплаты налогов на недвижимость?

— Если в 2000 году на учете в бюро технической инвентаризации было шесть тысяч объектов недвижимости, то в этом году — уже 68 тыс. Чтобы активизировать владельцев недвижимости, мы сделали шаг им навстречу — взяли в аренду вертолет и провели аэрофотосъемку всей территории, а затем выполнили карты каждого города и поселка, установили их границы, а также выявили новое, в том числе и незаконное строительство на нашей земле. А создав собственную базу данных, начали принимать меры, чтобы всех выявленных застройщиков поставить на учет. Конечно, эта работа еще не закончена. Но уже сегодня частная недвижимость Выборгского района стала приносить доход, который вырос за последнее время почти в два раза.

БЕСЕДОВАЛА СВЕТАНА СМЕРНОВА

# Дорожники идут на Скандинавию

**На территории Ленинградской области открылось движение транспорта по автодороге Санкт-Петербург—Парголово—Огоньки на участке с 28-го (Сертолово) по 34-й километр (Черная Речка). В перспективе, когда все работы по реконструкции этой автодороги будут завершены, она станет продолжением международного автобана «Скандинавия», перейдя в разряд федеральных.**

Если Санкт-Петербург называют окном в Европу, то территорию Ленинградской области — воротами в Европу. Выгодное географическое положение этого региона сделало его международным транспортным коридором, по которому сегодня проходит автодорожный маршрут «Москва—Санкт-Петербург—Хельсинки». В состав этого коридора, связавшего нашу страну со скандинавскими странами, входят федеральные дороги «Россия» и «Скандинавия», а также магистральные проспекты и улицы Петербурга. Однако до недавнего времени эти «ворота» были всего лишь чуть приоткрыты, так как прямого выхода из города на автобан «Скандинавия» не существовало.

## Дорога в очереди

Изначально весь транзитный грузовой и легковой транспорт шел по Приморскому шоссе через курортную зону в районе Сестрорецка и Лисьего Носа. После закрытия этого маршрута для грузовиков транзитные машины пошли по трассе Парголово—Огоньки—Толоконниково, которая была не приспособлена для столь интенсивного движения. До недавнего вре-

мени она имела только две полосы, что совершенно не отвечало требованиям безопасности, так как среднесуточная интенсивность на перегонях дороги в последнее время составляла от 7500 до 15 тыс. автомобилей. По данным за 2001 год, каждые сутки по этому маршруту следовало более двух тысяч грузовиков.

По заданию Дорожного комитета Ленинградской области институтом «Дорпроект» в прошлом году был разработан проект реконструкции дороги Санкт-Петербург—Парголово—Огоньки. Реконструкцию предложено было разбить на три очереди. 1—я включает в себя ремонт первого шестикилометрового участка трассы с устройством трех полос движения. 2—я предполагает реконструкцию оставшейся части дороги до трассы «Скандинавия» и доведение всей магистрали до уровня первой технической категории, а в ходе 3—й очереди запланировано строительство обхода города Сертолово.

## Впереди — обход Сертолово

По словам вице-губернатора Ленинградской области Александра Брашно, три месяца назад дорожные строители

приступили к первому этапу реконструкции. В его ходе на участке протяженностью 5,9 километров была увеличена ширина трассы до трех полос, что способствовало значительному увеличению скорости движения. При строительстве этой трассы применены новые технологии. В качестве верхнего слоя использован асфальтобетон, а в основание уложен кубовидный щебень, что позволило гарантировать безупречное состояние дорожного полотна в течение пяти лет. Как считают специалисты, теперь эта автодорога не только способна выдержать большие нагрузки, но и не потребует ремонта как минимум 10–15 лет. Кроме того, в ходе реконструкции усилен мост через реку Черная, проведены работы по уличному освещению в поселке Черная Речка, устроены съезды и пешеходные дорожки. Работы на этом объекте выполнял генподрядчик — объединение «Дорстройпроект», выигравшее конкурсные торги. Инвестиции составили 71 млн рублей. Средства на реконструкцию автодороги предоставил федеральный бюджет.

Планируется, что в ближайшее время будет объявлен тендер на проведение второго этапа работ. Полностью реконст-

рукция 16-километрового участка должна быть завершена уже в 2004 году. Стоимость ее оценивается в 277 млн рублей. Что же касается строительства обхода Сертолово, вокруг которого расположено много военных объектов, то пока дорожные строители не рискуют называть никаких дат, так как окончательный выбор траектории будущей трассы должен быть сделан с учетом интересов Министерства обороны. В перспективе, когда все работы по реконструкции автодороги Парголово—Огоньки—Толоконниково будут завершены, она станет полноправным продолжением международного автобана «Скандинавия» и перейдет в разряд федеральных. А это значит, что ворота в Европу наконец-то широко распахнутся.

## Лучше, чем в России, но хуже, чем в Финляндии

На сегодняшний день протяженность автодорог общего пользования Ленинградской области составляет 10 909 километров, в т.ч. федеральных — 1245 километров (11,4%), территориальных — 9666 километров (88,6%). В целом по области плотность автодорог общего пользования равна 127 километров на тысячу кв. метров территории. Много это или мало? Если мерить по российским меркам, — много, вчетверо выше среднего по России, где число благоустроенных дорог не превышает 31 километр на тысячу кв. километров, — но существенно ниже, чем в Европе. Например, в Германии и Дании

плотность автодорог на тысячу кв. километров составляет 1600–1700 километров, в балтийских государствах 320–330 километров, а в соседних Финляндии и Швеции — 220–230 километров. При этом как застраивались разные районы Ленинградской области неравномерно, так и дорогами обеспечены по-разному. Если в прилегающих к Петербургу районах их плотность достигает 217 километров на тысячу кв. километров, то на периферии — в 2,5 раза меньше. Менее всего благоустроенных и облагоустроенных трасс имеется в отдаленных районах — Тихвинском, Лодейнопольском, Бокситогорском. Впрочем, недостаток дорог ощущают и более близкие к Петербургу Волховский, Выборгский и Лужский районы. Наличие дорог влияет и на градостроительную политику региона — там, где они есть, строятся новые дома, возникают фермерские хозяйства. Там, где нет — деревни «умирают». По прогнозу социально-экономического развития региона, к 2020 году объем автомобильных перевозок в Ленинградской области возрастет до 200–220 млн тонн, в 1,9 раза увеличится количество грузовых машин, а уровень автомобилизации населения вырастет со 130 до 300 автомобилей на тысячу жителей. В целом специалисты прогнозируют, что объем транспортных потоков, проходящих по территории региона, в течение ближайших нескольких лет увеличится как минимум в 1,8–2 раза.

СВЕТАНА СМЕРНОВА

## НОВОСТИ

Инвестиционное  
ненастье

Изменения, внесенные в Налоговый кодекс РФ, привели к ухудшению инвестиционного климата в Санкт-Петербурге. Об этом заявил первый заместитель председателя КЭРПГИТ Александр Иванников. Он отметил, что имеет в виду отмену ряда налоговых льгот, которые могли предоставлять инвесторам субъекты Федерации. Объем иностранных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга в I полугодии 2002 года составил \$498,8 млн, сократившись на \$9 млн по сравнению с аналогичным периодом 2001 года. Зарубежные инвестиции в промышленность города за шесть месяцев текущего года составили \$364,5 млн, в том числе в сферу общественного питания – \$339,9 млн, торговлю и общественное питание – \$63,8 млн, связь – \$44,2 млн, транспорт – \$4,6 млн. При этом 78% иностранных инвестиций в городскую экономику приходится на долю Нидерландов, США, Швейцарии и Финляндии.

## Вокзал ожидания

Октябрьская железная дорога завершила очередной этап реконструкции Московского вокзала. Введена в эксплуатацию первая пассажирская платформа, удлинена шестая, началась реконструкция седьмой. С середины октября строители приступят к работам с навесами над четвертой и пятой платформами. Ведется ремонт пассажирских тоннелей и благоустройство прилегающей территории. Фундаменты усилены буронабивочными сваями, произведена гидроизоляция стен. Окончание работ по покраске лицевого фасада с полной заменой вестибюльных дверей запланировано на конец октября. Ремонт вокзальной кровли завершится к середине ноября. К концу года будет сдан в эксплуатацию кассовый зал №2. Строительной компанией БСК-ПГС, осуществляющей капитальный ремонт и реконструкцию Московского вокзала, на начало осени освоено 60% от запланированных на год средств – около 140 млн рублей.

Четверть миллиона  
на пять очередей

ЗАО «Адамант» планирует построить торговый центр «Меркурий» стоимостью EURO 256,6 млн. Комплекс планируется разместить в Приморском районе. Площадь объекта составит 69 тыс. кв. метров. Строительство будет реализовано в пять очередей до конца 2003 года. 1-я очередь площадью 7 тыс. кв. метров включает в себя продовольственный рынок и магазин стройматериалов. 2-я (той же площадью) – магазины и под ними стоянку личного транспорта на 300 мест. 3-я очередь (т. н. центральная часть) в цокольном этаже – бары, кафе, игровые автоматы, а также складские помещения; на основном этаже расположится культурно-развлекательный комплекс (залы для боулинга, рестораны и кинотеатры). Общая площадь центральной части – 15 тыс. кв. метров. В 4-ю и 5-ю очереди войдут продовольственные магазины (общая площадь 14 тыс. кв. метров). Проект предполагается реализовать на собственные и заемные средства.

## Живительные струи

В саду у Серебряного пруда смонтирована специальная установка для аэрации. Как сообщили в Комитете по благоустройству и дорожному хозяйству, система напоминает небольшой многоструйный фонтан. Она предназначена для насыщения воды кислородом, который необходим для поддержания жизни флоры и фауны пруда. Установке аэрационного механизма предшествовали сложные работы по укреплению откосов водоема булыжным камнем, очистке его от илстых отложений. Напомним, что в 60-х годах на берегах Серебряного пруда началось активное жилищное строительство. Это привело к понижению грунтовых вод. Пруд обмелел, заполнился илом, восточный его берег постоянно разрушался под воздействием динамической нагрузки со стороны Институтского проспекта.

Сегодня ремонт парка завершен. Заказчиком на производство работ выступил КБДХ. Генеральный подрядчик – НПО «РАНД».

## Музей новейших технологий

**Государственный Эрмитаж готовится к 300-летию Петербурга. В рамках подготовки к юбилею музей проводит программу генеральной реконструкции. Она предполагает развитие и расширение музея при активном внедрении новейших технологий.**

Одним из главных направлений этой работы стало завершение одного из этапов российско-датского проекта по энергоснабжению и улучшению климата. В ходе реализации этого проекта в Государственном Эрмитаже установлена уникальная система воздушного отопления и кондиционирования.

## Хорошо забытое старое

Как рассказал директор Эрмитажа Михаил Пиотровский, датско-российская программа по энергосбережению стартовала еще в 1996 году, когда была принято решение о реконструкции систем воздушного отопления в Зимнем дворце. Тогда же инженерно-консультационная фирма «НИРАС» из Дании по поручению энергетического агентства в сотрудничестве с инженерами Государственного Эрмитажа разработала проект реконструкции теплоцентров музея. Замеры, проведенные с помощью электронных датчиков, позволили выяснить, что Зимний дворец изначально имел оригинальную систему отопления с применением двухка-

мерных печей, установленных в подвале здания. И если во внутренней камере сжигались древесина и уголь, то с помощью внешней осуществлялся нагрев свежего воздуха. Для того чтобы этот теплый воздух мог проникнуть во все помещения дворца, внутри стен было встроено около тысячи вентиляционных каналов, позволяющих поддерживать в апартаментах Зимнего дворца нужную температуру и влажность.

Однако после пожара в декабре 1937 года, уничтожившего всю внутреннюю отделку Зимнего дворца, большая часть внутрстенных каналов оказалась засыпана строительным мусором. Впоследствии, в середине XX века, печи отопления Зимнего дворца были заменены на теплоцентры, которые уже не обладали достоинствами вентиляционных каналов и не имели устройств увлажнения и регулирования потребления энергии. Поэтому первые результаты замеров показали наличие в музейных залах серьезных колебаний влажности и температуры, что отрицательно сказывалось на произведениях искусства. Всего на период реконструкции

в эксплуатации инженерной службы Государственного Эрмитажа находилось 16 теплоцентров и 200 каналов в стенах. Если первые решено было модернизировать, то все вентиляционные каналы подверглись самой тщательной расчистке.

## На очереди – окна

Как рассказал заведующий отделом капитального строительства Государственного Эрмитажа Сергей Бордуков, расчистка старых вентиляционных каналов в стенах Эрмитажа избавила инвесторов от необходимости строить новые трубопроводы. Кроме того, была решена и другая проблема – датчане все новое теплоэнергетическое оборудование установили рядом с существующими теплоцентрами, в подвалах и на чердаках, чтобы не портить интерьеры Эрмитажа. В целом эти меры позволили снизить удельное потребление тепловой и электроэнергии на 30%, понизить уровень влажности в музейных залах до 40%. Работы по энергосбережению в Государственном Эрмитаже проводились на паритетных началах – оборудование поставила датская сторона, а монтаж и строительные-монтажные работы вели российские компании. Общий объем инвестиций в этот проект составил \$2 млн 600 тыс.

Закончив с реконструкцией теплоцентров, датская сторона сразу же приступила к другому крупному проекту – ремонту окон Эрмитажа. Пла-

нируется, что приведение окон в порядок позволит в будущем понизить энергопотери Зимнего дворца еще на 30%. Прежде чем приступить к реконструкции, датским специалистам пришлось осваивать технологию изготовления деревянных рам, созданную русскими мастерами. Как удалось выяснить в беседе с представителями датских компаний, секреты, которые им удалось постичь в ходе этой работы, привели их в восхищение, и они намерены впредь использовать полученный в России опыт и при реконструкции других исторических памятников.

## Культура открытости

Накануне юбилея Петербурга эстафета спонсорской помощи Эрмитажу подхвачена многими иностранными инвесторами. Так, голландцы уже отремонтировали участок музейной крыши над залом Рембрандта. В настоящее время одна из нидерландских компаний планирует приступить к реализации программы «Висячий сад». Финское Министерство окружающей среды выделило средства на ремонт систем эрмитажной канализации. Руководство германской фирмы KERMI GmbH предложило дирекции музея в течение пяти лет безвозмездно поставить около 700 современных приборов отопления. Некоторое время назад эта фирма, являющаяся деловым партнером российской компании «Термолайн Инжиниринг», уже осуществила замену систем отопления в залах школы Рембрандта и в лоджиях Рафаэля.

Отвечая на вопрос, почему у Эрмитажа так много друзей, готовых ему бескорыстно помогать, Сергей Бордуков заметил, что это прежде всего связано с политикой музея – его открытостью. В традициях Эрмитажа отчитываться обо всех деньгах, которые были предоставлены инвесторами. «Ведь обычно вместе с новогодними открытками они получают отпечатанный годовой отчет музея. А когда инвесторы знают, на что потрачены их деньги, они легко дают их еще раз», – заявил Сергей Бордуков.

СВЕТЛАНА СМЕРНОВА



Фото Дмитрия Благова

Дворцовая площадь  
появится в Старой Деревне

**В Приморском районе в районе станции метро «Старая Деревня» появится пешеходная зона «Эрмитаж», в создании которой примет участие сам государственный музей.**

Согласно распоряжению губернатора, которое вышло на прошлой неделе (№1836-ра от 7.10.2002) Государственному Эрмитажу будет безвозмездно передано в постоянное бессрочное пользование 7252 кв. метра на Заусадебной улице. При этом музею разрешается проектирование и строительство пешеходной зоны на данном земельном участке. На проектирование и строительство зоны отводится два года с момента вступления в силу распоряжения губернатора.

## Бизнесмены уже строят

Свое название – «Эрмитаж» – проект получил из-за строительства в Приморском районе фондохранилища знамени-

того музея, где будет содержаться часть экспонатов.

Реализация проекта по созданию пешеходной зоны делится на два этапа. Первый – это строительство объектов и благоустройство территории напротив станции метро «Старая Деревня», а точнее, от Торфяной дороги до строящегося корпусов фондохранилища Эрмитажа. Второй этап – это создание пешеходной зоны на непосредственно прилегающей к фондохранилищу территории, чем и займется сам музей.

В настоящее время первая часть проекта уже реализуется. Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в администрации Приморского района, инвестиции в проект составят порядка

47 млн рублей бюджетных и привлеченных средств. Инвестором выступает компания ООО «Дубль-2».

В ближайшем будущем будут демонтированы все киоски, расположенные в районе «Старой Деревни». Вместо них появится торгово-развлекательный комплекс, в котором расположится сеть крупнейших магазинов, пунктов питания и три кинотеатра, вмещающих до 110 зрителей.

## Музею надо подумать

Представители Государственного Эрмитажа пока не могут поделить ин-формацией о том, что появится на земельном участке, переданном музею в бессрочное пользование. (Кстати, по новому Земельному кодексу РФ понятия «бессрочное пользование» не существует. Земля может либо передаваться в аренду, либо продаваться в собственность. Однако, по словам специалистов, существует федеральный правовой акт,

подписанный еще президентом Борисом Ельциным, который позволяет передавать земли в бессрочное пользование научным учреждениям и музеям, и пока его никто не отменил.) Главный архитектор Государственного Эрмитажа Валерий Лукин отметил, что пока рано говорить о проекте пешеходной зоны и его стоимости, поскольку это вообще еще не обсуждалось. Можно только предположить, что речь идет о благоустройстве выделенного музею земельного участка и создании на нем объектов культурной и торговой деятельности.

Что касается строительства фондохранилища Эрмитажа, его планируется ввести в эксплуатацию к 300-летию города. Объект соответствует международным нормам хранения музейных экспонатов. Сюда будет переведена часть фондов музея, откроются лаборатории станковой живописи, лекционные и выставочные залы.

ОЛЕСЯ ГАЛКИНА



# ПРОДАДИМ ВМЕСТЕ С БАБУШКОЙ

**Администрация Санкт-Петербурга, отчаявшись решить проблемы ремонта аварийного жилья, которого с каждым годом становится все больше, решилась на отчаянный шаг: выставлять аварийные квартиры на инвестиционные торги вместе с жильцами.**

Распоряжение об этом готовит Комитет по содержанию жилищного фонда. Ожидается, что подпишет его губернатор к началу следующего года. Только «обременение» в виде жильцов заставляет инвесторов сомневаться в рентабельности реконструкции подобного жилья.

## Ревизские сказки

Чиновники видят все в радужном цвете. Ирина Ханус, начальник методического управления Комитета по управлению городским имуществом Администрации Петербурга, считает, что если аварийное жилье будет продано через Фонд имущества с обременением в виде зарегистрированных в нем граждан, все имущественные права и обязанности перейдут к покупателю. «То есть, проще говоря, заниматься расселением инвестор должен самостоятельно. Применять административный ресурс в данном случае город уже будет не вправе», — рассуждает Ирина Ханус. — Впрочем, в любом случае инвестору выгодно вкладывать деньги в такие объекты, поскольку местоположение этих квартир, как правило, весьма удачно, а выставляться на торги они будут, с учетом обременения, по весьма невысоким ценам».

## Юрьев день отменяется

Более пессимистичны специалисты рынка. Причем особого интереса инициатива не вызывает ни у застройщиков, ни у брокеров. Сергей Сыровыйский, директор по сбыту компании ЛЭК, говорит, что крупному инвестору такие

квартиры не нужны: «Ему требуются либо расселенные дома, готовые к реконструкции, либо участки под застройку. Вообще же для любого инвестора нерасселенный дом — проблема, при решении которой потребуются дополнительные финансовые, административные и временные ресурсы. К тому же необходимо учитывать и человеческий фактор. Так что, по моему мнению, с этим вряд ли кто-либо захочет связываться».

Риэлтеры также скептически. Дмитрий Павлов, генеральный директор агентства недвижимости «Колвэй», также сомневается в перспективности такого бизнеса: «Не думаю, что на торгах вокруг этих квартир возникнет ажиотаж — слишком много сложностей для инвесторов возникает при расселении. Это город может расселять принудительно, а что делать инвестору, если зачастую аварийное жилье — единственный товар для людей, проживающих в нем? Естественно, они пытаются использовать любую возможность переселиться в благоустроенные квартиры. Причем, как правило, при виде инвестора аппетиты жильцов возрастают непомерно. Безусловно, изменения — вещь положительная, но все зависит от того, какая именно поддержка будет оказана инвестору городской администрацией. Думаю, если город пообещает в процессе расселения применять административный ресурс, шансы на благополучную реализацию нового документа будут весьма неплохими».

С таким мнением согласен и Борис Гвоздов, генеральный директор агентства недвижимости «Ина-та»: «Я бы такую квартиру покупать

не стал. Нужно ведь учитывать менталитет людей, эти квартиры населяющих. Расселение вообще — процесс не из легких, в данном же случае, выставляя на торги нерасселенное жилье, инвестора загоняют в очень жесткие рамки. Он обязан заплатить городу заявленную цену, не имея при этом никаких гарантий того, что с жильцами купленной квартиры можно достичь взаимопонимания. Губернаторская инициатива будет иметь смысл, только если в документе специально оговорят участие города в процессе расселения, не перекладывая эту работу полностью на плечи инвестора».

Наталья Сергеева, заместитель генерального директора агентства недвижимости «Град-инвест», считает: «Не упрощает ситуацию то, что продается не дом целиком, а единичная квартира — в этом случае для инвестора экономические резоны оказываются куда менее значительными, нежели опасность оказаться «у разбитого корыта». В таких процессах без участия администрации обойтись невозможно».

Впрочем, даже дом целиком не удается приобрести далеко не каждый. Примеров тому масса. Так, в 1999 году город выставил на торги два дома в Адмиралтейском районе общей площадью 10 тысяч кв. метров — начальная цена каждого из них была установлена на уровне 1 тыс. рублей. Но победителю предлагалось дома расселить. Желающих заняться этим проектом с первого раза найти не удалось. Дома выставляли на торги неоднократно.

## Справка

Квартир в центральных районах, не пригодных для проживания, сейчас насчитывается 3156 штук. Более половины из них до сих пор обитаемы. Полностью расселены только 1605 квартир, в «частичном» ремонте находится 1163.

ЕЛЕНА ЛЬВОВА

# Сезон охоты на недострой

**Комиссия Счетной палаты Российской Федерации будет проверять эффективность использования федерального имущества на территории Санкт-Петербурга. В частности, контролеров интересуют и многочисленные объекты незавершенного строительства.**

Губернатор пообещал комиссии передать документацию по федеральным незавершенным объектам. Кроме того, город намерен разобраться и с собственными объектами незавершенного строительства, и с незаконченными объектами, не имеющими собственника.

права на недостроенный объект, просто перестало существовать. Как быть с таким «зависшим» объектом, в администрации города не знают. Возможно, эта проблема будет решаться в судебном порядке.

И даже если собственника на недострой город все же находит, просто так, без желания владельца недостроенную коробку у него отобрать нельзя. Если частная фирма приобрела недострой у города, в инвестусловиях могут быть заложены сроки его реконструкции, и тогда владелец имеет право предъявлять претензии.

## Город дал

Некоторые из незавершенных объектов достраиваются за счет городского бюджета. В местах активного прироста населения (Приморский р-н, Металлострой) в этом и следующем году будет профинансирована достройка трех детских садов, трех поликлиник и двух школ. Решаются вопросы и с федеральной собственностью. К примеру, будет достроен кардиологический центр на улице Аккуратова, о чем сообщили в Комитете по строительству.

Мингосимущество недавно приступило к инвентаризации всех объектов незавершенного строительства по стране с тем чтобы в ближайшем будущем выставить его на продажу.

## Хозяин в тайге

Однако инициатива Мингосимущества не решает в полной мере проблему недостроя. Для того чтобы выставить объект на торги, необходимо сначала решить вопрос с его собственником. Нередко случается, что городу просто не найти инвестора, который 10 лет назад начал строить объект, а потом по какой-то причине его бросил. Часто бывает, что юридическое лицо, имеющее

## На переплавку

«Стоит учитывать тот факт, что основная масса незавершенки — объекты соцкультбыта, запланированные еще старыми градостроительными нормами. Комитет по градостроительству и архитектуре сейчас эти нормы пересматривает, поскольку экономическая и демографическая ситуация значительно изменилась», — говорят чиновники Комитета по градостроительству и архитектуре.

Власти пытаются перепрофилировать все, что возможно. Комитетом по строительству совместно с Комитетом по здравоохранению разработана специальная программа по переориентированию недостроенных зданий медицинского назначения. В Невском районе вместо детского сада возвели начальную школу, недоделанные дома быта трансформируются в военкомат, милицию, станцию скорой помощи.

В среде строителей есть мнение, что многие объекты незавершенки проще снести: восстановление недостроенных объектов — дорогое удовольствие, дешевле построить новое. Особенно это касается сооружений, что находятся в замороженном состоянии на протяжении 10–15 лет. С каждым годом зданий, имеющих отрицательную стоимость (то есть тех, которые нужно сносить), становится все больше.

ЕЛЕНА ЛЬВОВА

**Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!**

## На этой неделе родились:

**Рышкевич** Сергей Михайлович, генеральный директор компании «Проминвест», 14.10.1965

**Джорбенадзе** Джони Артемиевич, генеральный директор компании «Прима-Промстрой», 14.10.1940

**Редискин** Александр Иванович, генеральный директор компании «АВЛК», 17.10.1944

**Липкин** Валерий Семенович, президент компании «Бизнес Компьютер Центр», 17.10.1961

**Тиктинский** Эдуард Саульевич, генеральный директор холдинга RBI, 18.10.1972

**Сивцов** Сергей Павлович, директор компании «Экологические технологии», 18.10.1956

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

# Оценка инвестиционной привлекательности районов Санкт-Петербурга. Фрунзенский

**Ф**рунзенский район расположен в южной части Петербурга. С севера район ограничен Обводным каналом, с юга – железнодорожной веткой Купчино-Обухово и Южной ТЭЦ. С запада и востока район ограничен путями Витебского и Московского направления.

Специфика района заключается в его расположении между железнодорожными ветками, существенно затрудняющими связь с остальным городом. Этот решающий фактор определил появление больших складских и производственных зон («Волково» и «Обухово»). В целом территория развивалась поэтапно: здесь в разное время сформировались промышленно-складские зоны и спальные микрорайоны. В настоящее время в сознании большинства обывателей район является типичным спальным, ориентированным в целом на недорогое жилье, и репозиционировать его в скором времени не удастся.

Экологическое состояние земель, в зависимости от местоположения, существенно различается. По данным регионального геологического центра «Невскгеологии», наиболее загрязнены земли микрорайона Волково, где степень загрязненности тяжелыми металлами колеблется в пределах от «опасного» до «чрезвычайно опасного». Наиболее сильное загрязнение – в районе улиц Самойловой и Касимовской. В спальных кварталах, расположенных южнее (ВВЖД и ЮРВ) степень загрязнения постепенно уменьшается, и в районе ЮРВ находится в допустимых пределах (территория промышленной зоны «Обухово», конечно, загрязнена сильнее).

Большинство инвесторов рассматривают Фрунзенский район как спальный, тихий и по большей части непрестижный, в котором востребовано недорогое жилье, объекты социально-бытовой сферы, торговли и развлечений. Промышленные зоны («Волково» и «Обухово») дают возможность для продвижения инвестиционных проектов складских и промышленных комплексов. При внимательном изучении местной инвестиционной ситуации видно, что из находящихся в настоящее время в стадии реализации примерно 75 проектов (все на различных этапах реализации), большую долю составляет жилищное строительство.

На диаграмме №1 показано текущее соотношение реализуемых инвестиционных проектов по отраслям.

На сегодняшний день во Фрунзенском районе возводится 300 тыс. кв. метров жилья. Кроме того, многие проекты жилищного строительства находятся в стадии разработки, и точных данных о площадях планируемых жилых комплексов пока нет.

Промышленное строительство развивается в направлении формирования складских комплексов, большинство заявленных объектов – это именно строящиеся складские помещения и в меньшей степени производственные корпуса (в последнее время наметилась тенденция размещения в районе предприятий пищевой перерабатывающей промышленности). Обусловлено это наличием удобных подъездных путей и существующими ограничениями на размещение вредных производств рядом с жилыми кварталами в черте Петербурга.

Активно реализуются инвестпроекты, связанные с торговлей (18% от общего числа), и строительство АЗС (13%).

Все инвесторы знакомы с проблемами, которые приходится решать при подключении к инженерным сетям. Фрунзенский район в этом плане благополучный, если не считать ограничения по водоотведению, связанные с перегрузкой Центральной станции аэрации (по данным Единой справочной информационной системы (ЕИСТ)). Именно с этой проблемой столкнулись инвесторы, планирующие на ВВЖД строительство аквапарка, так как такое сооружение использует очень много воды.

Фрунзенский район можно условно разделить на четыре зоны (назовем их микрорайонами, хотя этот термин неоднозначен), каждая из которых имеет свою специфику. Ниже мы рассмотрим каждый такой микрорайон подробно.

## Волково

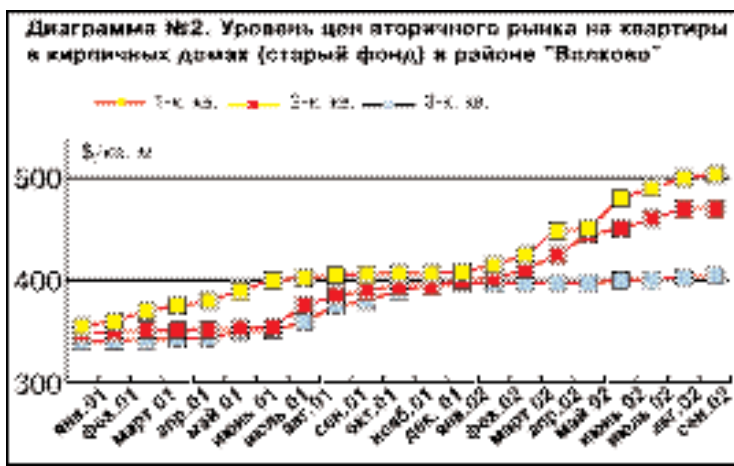
Микрорайон с севера выходит на Обводный канал (граничит с Центральным районом), с юга граничит с микрорайоном ВВЖД, а с запада и востока ограничен железнодорожными ветками, которые практически полностью изолируют его от Московского и Невского районов. Жилая часть сформирована вокруг Лиговского проспекта еще до революции. В то время район был трущобным и имел славу самого опасного места Петербурга; здесь строили дешевые доходные дома. Именно так была сформирована жилая зона улиц Боровой, Прилуцкой, Курской и т.д.

В Волково активно развивались производство, строилась сеть железных дорог, поэтому обширные промышленные территории вместе с двумя кладбищами (Волковское и Нововолковское) занимают большую часть микрорайона. Здесь есть вкрапления жилых кварталов – в качестве примера можно привести зону, примыкающую к Карбюраторному заводу (Мгинская улица, улица Самойловой), с интересными по планировкам «сталинскими» домами, которые весьма высоко ценятся, например, в Московском или в Кировском районе. Но не здесь.

Большая часть микрорайона непригодна для жизни: сильно загрязнены почвы и загазована атмосфера. Жилье практически не строится, те немногие инвестиционные проекты, которые связаны со строительством жилых домов в Волково, реализуются очень тяжело: желающих там жить мало, квартиры продаются медленно и уровень цен низкий. Цены вторичного рынка на квартиры в жилой зоне «Волково» показаны на диаграмме №2. Необходимо отметить, что здесь и далее при обработке статистических данных из выборки были исключены квартиры, расположенные на крайних этажах, квартиры со смежными комнатами также не рассматривались.

Хорошо заметно, что семейные люди (а именно они обычно покупают трехкомнатные квартиры) предпочитают не селиться в Волкове. Как следствие, спроса на такие квартиры нет, и цены находятся на очень низком уровне. Графики №3, №4, №5, приведенные ниже, наглядно иллюстрируют, насколько отличается уровень цен на квартиры в микрорайоне Волково от цен на аналогичные квартиры в районах ВВЖД и ЮРВ.

Большая часть коммуналок в домах старого фонда заселена бывшими или настоящими работниками окрестных предприятий. Многие дома до сих пор имеют статус ведомственных либо край-



не запутанную историю перевода из ведомственных. Это рабочий микрорайон. После остановки большинства промышленных предприятий многие потеряли работу, что еще более ухудшило социальную обстановку. Волково хорошо подходит для размещения складов и производств с невысокой степенью вредности. Вот, пожалуй, и все...

## Микрорайон Восточнее Варшавской железной дороги (ВВЖД)

Микрорайон с севера ограничен «буферной» зоной между жилыми и нежилыми кварталами – между улицами Салова и Фучика. Эти кварталы практически полностью заняты под рынки, АТП, склады, учебные и медицинские учреждения. К ним относятся рынок «Александрия», авторынок, Гуманитарный университет профсоюзов, клиника им. Джанелидзе и т.д. С юга район по улице Димитрова граничит с жилой зоной микрорайона ЮРВ и частично с промзоной «Обухово». С запада и востока ограничен железнодорожными ветками, которые затрудняют транспортное сообщение с соседними Московским и Невским районами. Однако его транспортная доступность существенно выше, чем у микрорайона Волково – именно по ВВЖД проходит проспект Славы.

ВВЖД развивался как типичный спальный район. Территория застраивалась во второй половине XX века по единому плану. Как следствие, большинство территории застроено панельными домами (много домов старых серий 606, 504, 600.11). Кирпичные дома строились позже, и в основном вдоль главных магистралей.

Экология в микрорайоне нормальная для Петербурга. Загрязнение почв на ВВЖД – в пределах средней нормы.

Уровень цен на квартиры в панельных домах показан на графике №3. Динамика цен на квартиры в кирпичных домах в районе ВВЖД показана на графике №4.

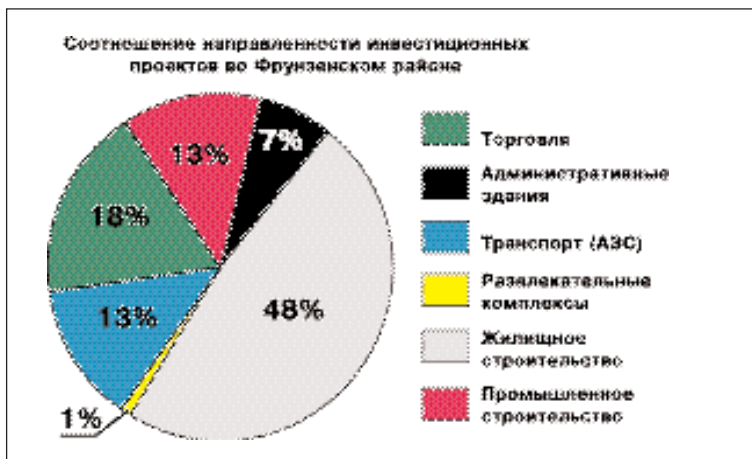
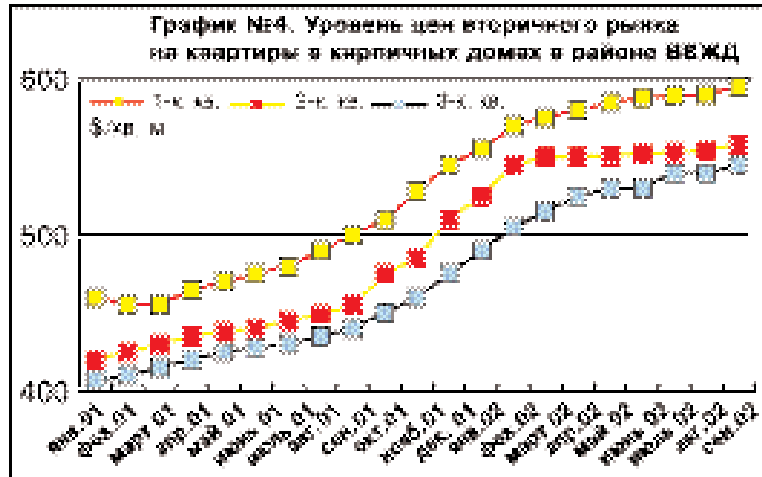
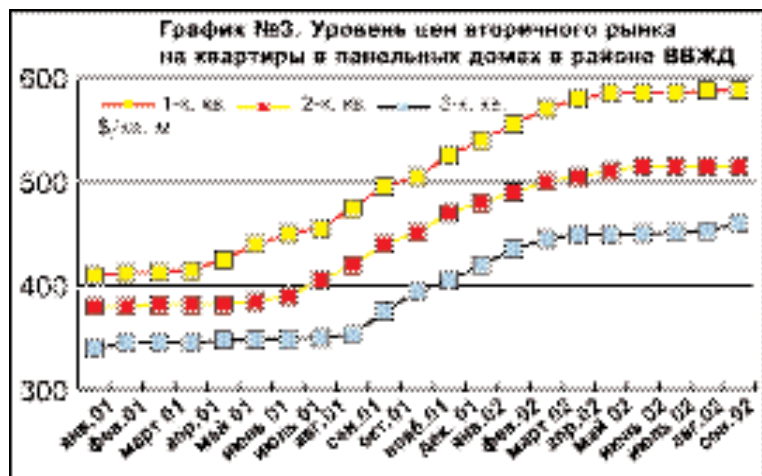
При реализации инвестиционных проектов, связанных с жилищным строительством в районе ЮРВ или ВВЖД, необходимо ориентироваться на строительство жилья среднего ценового диапазона. Уровень цен на квартиры в новых домах должен быть установлен с оглядкой на цены вторичного рынка на аналогичные квартиры.

В микрорайоне практически нет коммунальных квартир. Учитывая, что район ВВЖД – типичный спальный, социальное окружение идеально подходит для строительства жилья в среднем ценовом диапазоне (класс «эконом» или «комфорт»). Надо отметить, что в районе был реализован один из первых проектов элитной застройки (угол Бухарестской и Альпийского переулка). Удачный опыт вдохновил другую строительную компанию на строительство рядом дорожного дома с огороженным периметром и крытым паркингом, – но время было упущено, на рынке появились аналогичные предложения в более престижных районах города, и покупательский спрос на дорожное жилье во Фрунзенском районе исчез.

В настоящее время инвестиционная активность здесь невысока, и вся она сосредоточена на жилищном строительстве и торгово-развлекательных комплексах.

## Микрорайон Южнее реки Волковки (ЮРВ)

Микрорайон с севера ограничен улицей Димитрова (граница ВВЖД). С юга и с запада – железнодорожными ветками, которые затрудняют транс-



портное сообщение с соседним Московским районом; с востока район граничит с промзоной «Обухово». Граница проходит по Малой Бухарестской, Малой Карпатской улицам.

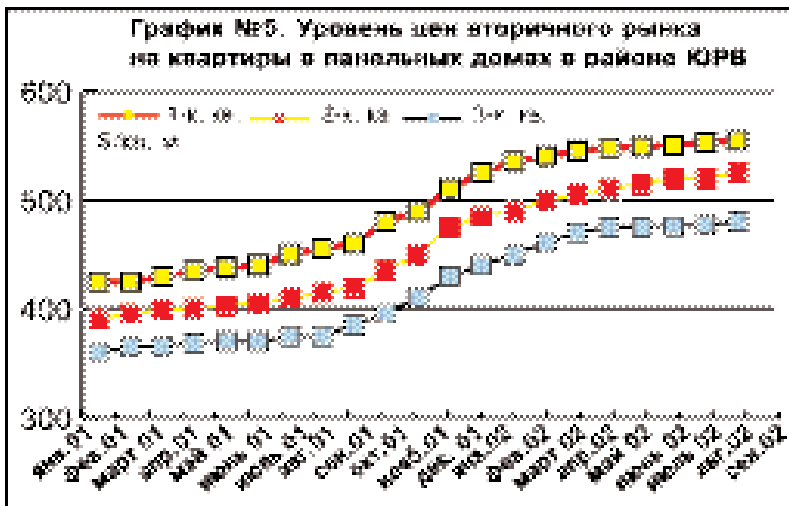
Типичный спальный район застраивался в 80–90 годы по единому плану застройки. Как следствие, большая часть территории застроена панельными домами 137 серии. Кирпичные дома строились позже, и их существенно меньше.

Загрязнение почв в микрорайоне ЮРВ в пределах нормы, воздушных масс – минимально.

В микрорайоне практически нет коммунальных квартир. Социальное окружение идеально подходит для строительства жилья в среднем ценовом диапазоне (класс «эконом» или «комфорт»).

В настоящее время инвестиционная активность в микрорайоне ЮРВ сосредоточена вблизи станции метро «Купчино». Рядом с метро идет интенсивное строительство торговых комплексов (ТК «Балканский») и жилых домов. И то и другое пользуется спросом, хотя и менее активным, чем в соседнем Московском районе у станции метро «Звездная». По мере удаления от метро в сторону промзоны «Обухово» инвестиционная привлекательность падает, особенно это заметно в сфере коммерческой недвижимости (встроенные помещения в жилых домах).

Хотя промзона «Обухово» и находится рядом с жилыми кварталами ЮРВ, между ними есть небольшая нежилая территория с гаражами и пустырями.



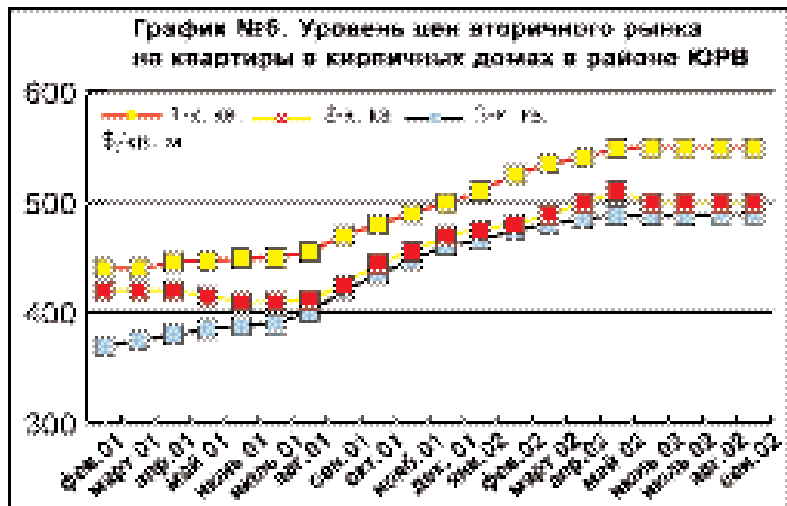
Динамика уровня средних цен по району ЮРВ показана на графиках №5 и №6. На графике №5 показан уровень цен на панельные дома (в основном это 137 серия). На графике №6 показана динамика цен на квартиры в кирпичных домах в микрорайоне ЮРВ.

При сравнении цен на панельные и кирпичные дома в ЮРВ заметно, что средняя цена одного кв. метра различается несущественно. Объясняется это очень просто: большинство кирпичных домов, в которых предлагаются квартиры, имеют не очень хорошие планировки, но именно эти квартиры и делают «ценовую погоду», так как таких предложений большинство.

Квартиры в новых современных кирпичных домах ценятся в среднем на \$30–50 за кв. метр дороже (ср. график №6).

**Промышленная зона «Обухово»**

Вся рассматриваемая территория развивалась только как производственная и складская. Территория «Обухово» начинается у Южного шоссе и заканчивается на границе с Колпинским административным районом. С запада ограничена жилыми кварталами ЮРВ, с востока – Невским районом, где размещено АО «Звезда» и различные складские комплексы.



К наиболее крупным предприятиям можно отнести НПО «Керамика», Невскую овощебазу, южную ТЭЦ, ДСК.

Вся территория «Обухово» хорошо подходит для промышленно-складской деятельности, но – учитывая близость жилых кварталов – действует ряд ограничений по уровню токсичности размещаемых производств.

Деловая активность в этом районе в основном сводится к аренде складов и производственных площадей, транспортная доступность этого места ограничена. Хотя КАД и пройдет относительно недалеко, основное сосредоточение логистических центров планируется в Шушарах, на пересечении фе-

деральной трассы «Россия» с Кольцевой автодорогой.

Отметим интересный момент: НПО «Керамика» копает глину в прилегающих карьерах, в результате образовались целые озера между Южным шоссе и улицей Димитрова. Когда-нибудь здесь появится парк с пляжами.

**ОБЗОР ПОДГОТОВИЛИ**  
**АННА РАЗУМОВСКАЯ И ДМИТРИЙ МИРОНОВ,**  
**ОТДЕЛ МАРКЕТИНГА**  
**КОРПОРАЦИИ «СТРОЙМОНТАЖ»**

Следующий обзор будет посвящен Красногвардейскому району

**ВНИМАНИЕ!**

**До конца октября у Вашей компании есть возможность БЕСПЛАТНО размещать объявления о вакансиях и тендерах в этих таблицах >>>**

**Для того чтобы о Вашем предложении узнал весь строительный рынок Санкт-Петербурга, Вам необходимо на бланке Вашей компании прислать в редакцию заявку с текстом объявления и пометкой «В таблицу».**

**Не забудьте указать контактное лицо в Вашей фирме, чтобы редакция могла уточнить информацию.**

**Заявки присылайте по факсу: 380-15-81**

**ВАКАНСИИ • ВАКАНСИИ • ВАКАНСИИ**

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	Контакт. лицо, тел.
Корпорация «Строймонтаж»	Производитель работ электромонтажного подразделения. Опыт работы от 2 лет, муж., до 48 лет Начальник участка на строительный объект. Опыт работы не менее 5 лет на крупных строительных площадках города. З/п от 18 тыс. рублей Инженер-электрик по внутренним сетям. В/о, опыт работы от 2 лет Начальник технического отдела. В/о ПГС, опыт работы в строительной организации от 3 лет. З/п от \$500 Инженер по водопроводу, канализации, отоплению, вентиляции. В/о, опыт работы с проектной документацией Архитекторы, конструкторы. В/о, опыт работы, владение графическими программами Заместитель главного инженера в крупную строительную фирму с опытом работы на аналогичной должности от 3 лет Инженер-сметчик, с опытом работы от 2 лет Секретарь руководителя. Опыт работы от 3 лет, з/п \$300 Менеджер по продажам. В/о, возраст до 35 лет, желателен опыт продаж	118-44-25, факс 118-44-33, E-mail: for_resume@stroimontazh.spb.ru
ЗАО «ЛенСпецСМУ»	Руководитель инвестиционно-строительного проекта. Высшее строительное образование, возраст от 35 до 50 лет, м., опыт работы по специальности не менее 5 лет Начальник строительного отдела. Высшее строительное образование, возраст от 35 до 50 лет, опыт работы по специальности 10 лет, на руководящей должности 5 лет Инженер по водоснабжению и канализации. Образование высшее, опыт работы от 2 лет в структуре заказчика Архитектор. Образование высшее по специальности «архитектура», опыт работы от трех лет, знание AutoCAD обязательно Инженер службы руководителей инвестиционно-строительного проекта. Образование высшее, опыт работы от трех лет Экономист отдела стратегического планирования. Образование высшее экономическое, возраст 30–40 лет, опыт работы не менее трех лет	380-05-20 резюме по факсу 380-05-29 Кольчева Надежда Ивановна
Строительная организация	Электросварщик по монтажу трубопровода. З/п сдельная от 9 тыс. рублей Слесарь-сантехник. З/п сдельная от 9 тыс. рублей Электромонтажники. З/п от 8 тыс. рублей Кровельщики по жесткой кровле. З/п договорная Уборщица производственных помещений. З/п 4,5 тыс. рублей	245-60-79

АРХИВ ВРЕМЕНИ

## Три века строительства Санкт-Петербурга



Первое празднование дня основания Санкт-Петербурга состоялось 16 (29) мая 1803 года на Сенатской площади, парадом командовал новый император Александр I. Столица вновь стала строиться и украшаться, приобретает «строгий, стройный вид». Были созданы такие архитектурные ансамбли, как Стрелка Васильевского острова, Дворцовая и Петровская (Сенатская) площади, комплекс сооружений у Марсова поля, Казанский собор, Михайловский дворец, окончательно сформировало свой современный облик Адмиралтейство. Первые десятилетия XIX века были временем расцвета творчества А. Воронихина, А. Захарова, К. Росси, В. Стасова, Т. де Томона, Л. Руска.

Продолжение. Начало в №№ 31 и 33

В 1816 году организацией строительства мостов занялся «Комитет по делам строений и гидравлических работ», в состав которого вошли К. Росси, В. Стасов и др. Первые семь каменных мостов были построены через Фонтанку, следующие – через Мойку. В 1823 году по проекту Г. Треттера был построен первый проезжий цепной мост – Пантелеймоновский через Фонтанку. По проекту С. Кербедза был построен и первый постоянный чугунный мост через Неву – Благовещенский (1850).

При Александре II наступил и новый этап в развитии Санкт-Петербурга. Только за пять лет, с 1861 по 1866 год, количество промышленных предприятий в городе увеличилось со 137 до 355. Образовались целые индустриальные районы на Выборгской стороне, за Невской, Нарвской и Московской заставами. В эти годы появились заводы – Балтийский, Металлический, Розенкранца, Невский и многие другие. В 1863 году в Петербурге открылось движение конки, а в 1874 году уже было 27 маршрутов общей протяженностью в 84 версты. В 1880 году прошли успешные испытания первого трамвая. В этот период в городе работали такие известные архитекторы, как К. Тон, С. Шустов, Р. Кузмин, Н. Бенуа, Н. Ефимов, Г. Боссе и др. Были построены Варшавский и Балтийский вокзалы, Александровский (Литейный) мост через Неву, перестроен Большой Гостиный двор. После злодейского убийства Александра II на месте покушения был возведен храм Воскресения Христова («Спас на крови»).

При Александре III было продолжено строительство на основе новых технологий. В 1883 году перестроен Мариинский театр, в 1882 году по проекту архитектора И. Китнера было построено здание Института гражданских инженеров (ныне СПб ГАСУ), а в 1883 году архитектор М. Месмахер приступил к возведению здания Архива Государственного Совета (ныне Центральный архив ВМФ).

В 1882 году на Невском вошла в строй первая телефонная станция на 128 номеров. После того как был прорыт 32-километровый Морской канал, в 1885 году, порт перевели на Гутуевский остров. В 1890 году в Петербурге работало уже 642 промышленных предприятия, на которых трудилось более 150 тыс. человек. Рост населения Петербурга (к 1900 году

оно достигло 1,4 млн человек) потребовал увеличения гражданского строительства. Появились многоквартирные дома, наступила эпоха стиля модерн. В 1897 году началось строительство третьего металлического моста через Неву – Троицкого, который был открыт в 1903 году.

Широко было отмечено 200-летие Санкт-Петербурга в мае 1903 года, названное «неделей Петра Великого». Было заложено здание Нахимовского училища, несколько крупных городских больниц. К началу первой мировой войны город по численности населения занимал четвертое место в мире после Лондона, Парижа и Константинополя. На 1012 заводах и фабриках работало 250 тыс. человек, действовали три электростанции, 78 банков и 34 банковских конторы, функционировало 17 трамвайных маршрутов. Ф. Лидвалем были построены в стиле модерн дом на Каменноостровском проспекте, гостиница «Астория», А. Гогеном – дворец Кшесинской. Важное значение имела постройка Дворцового моста и моста Петра Великого.

Завершая краткую историю строительства дореволюционного Петербурга, мы всегда упоминаем имена архитекторов зданий, сооружений, ансамблей. Возникает вопрос – а где же сами строители, которые возводили все это? Источники не упоминают крупных строительных компаний, которые на профессиональной основе (как постоянные коллективы) возводили здания «на подряде». Дело в том, что на строительство того или иного объекта нанимался руководитель стройки (подрядчик), который по мере надобности нанимал бригады рабочих определенных профессий: каменщиков, плотников, маляров. Были целые губернии, которые славились своими умельцами в той или иной области строительства. Не следует забывать и то, что крепостное право в России было отменено только в 1861 году, а до того владельцы крестьян отправляли их на «отхожие» промыслы, причем часто на строительство своих же дворцов и особняков в столице.

Таким образом, главным руководителем любой стройки был ее автор – архитектор, указания которого были строго обязательны.

Продолжение в №35

ЛЕВ КАПЛАН

# Выход из потемок все ближе

В Петербурге завершается сезон установки уличной подсветки. Это последние работы перед юбилеем – весной времени на облагораживание зданий и магистралей светом уже не останется, а при минусовых температурах работы вести нельзя. Нынешний год стал рекордным по объему освоенных бюджетных средств. Выгодность художественной подсветки понимают и частные фирмы – число заказов на монтаж освещения на фасадах растет. Однако рынок подсветки остается неразвитым, и до западных стандартов нам по-прежнему далеко. Мешает консерватизм чиновников и неумение российских производителей создавать надежное освещение.

В бюджете этого года было предусмотрено выделение 128 млн рублей на выполнение программы «Светлый город», что на 50 млн рублей меньше заложенного в программе. Однако весной в бюджет были внесены поправки, и программа все же получила недостающие 50 млн. Таким образом, нынешний год стал рекордным по объему выделенных на свет бюджетных средств.

Программа «Светлый город» была утверждена Законодательным собранием два года назад. С 2000 по 2003 год на ее реализацию из бюджета города, ТДФ и иных источников должно быть потрачено около 450 млн рублей.

Помимо установки наружного уличного освещения программа предусматривает оборудование художественной подсветкой зданий, мостов и других объектов, представляющих художественную ценность. Ассигнований из бюджета хватит лишь на малую часть работ. На всю программу выделяется около \$15 млн, стоимость художественной подсветки одного дома оценивается в \$5–6 тыс., но на стандартные объекты осветители не устанавливаются – их устаивают лишь памятники архитектуры городского или российского значения. В этом году около 30 больших и малых мостов были освещены декоративными светильниками. Стоимость этих работ оценивается в \$1,5 млн.

### Мрачно вато

На фоне европейских городов мегаполис, претендующий на столичные лавры, выглядит мрачно вато. Администрация уже несколько лет предпринимает попытки убедить частных инвесторов за их счет делать город светлее. До тех пор постепенно «доходит». В октябре 1998 года администрация выпустила распоряжение №1029-р, которое предусматривало оборудование художественной подсветкой 265 зданий на центральных магистралях за счет собственников и арендаторов. Конкретного механизма стимулиро-

вания не было. Кто-то, однако, пошел навстречу городу, не желая портить отношения. Но некоторые арендаторы считают, что после того как здание будет подсвечено, его привлекательность повысится, а значит, рыночная стоимость аренды возрастет.

Распоряжение №1029-р предусматривает и совершенствование рекламного оформления зданий. Разработкой вывесок на Невском проспекте, по рассказам специалистов, в советские времена занимались две архитектурные мастерские, и это было очень заметно. Половина магистрали была оформлена в одном стиле, половина – в другом. «Сейчас реклама реально может создать ощущение непрекращающегося праздника жизни, – считают в КГА. – Но очень важно найти золотую середину между интересами бизнеса и эстетикой. Печальный опыт мы уже имеем: до революции Невский был настолько плотно завешен рекламными вывесками, что никакой архитектуры видно не было. И когда после 1917 года сняли все вывески, люди ахнули, потому что успели забыть, насколько красива центральная улица города. Но на окраинах реклама имеет большое значение. Это доказывает опыт небольших городков Финляндии – архитектура там бедная, но вывески оформлены с таким вкусом, что выглядят улицы очень жизнерадостно».

«Попытки подсветить некоторые здания предпринимались и раньше, – рассказывают в управлении эстетики городской среды. – Инженерный замок, Казанский собор, комплекс зданий на площади Восстания, Смольный собор были подсвечены много лет назад. Но это освещение нельзя назвать художественным. Оно несколько механистическое. У основания зданий устанавливаются прожекторы, и идет подсветка всего корпуса. Смысл же художественной подсветки состоит именно в том, что выявляются наиболее выгодные архитектурные особенности здания. Для этих целей необходимо иногда создавать компьютерную программу. Например, во

Франции на некоторых зданиях установлено светодиодное оборудование: одни светильники постепенно гаснут, другие загораются. В результате – строение как бы оживает, меняет форму».

Несколько месяцев назад французская компания Citelum представила свои предложения по концепции наружного освещения и художественной подсветки центра Петербурга.

Один из вариантов концепции предполагает использовать те же художественные принципы освещения Петербурга, которые используются в Париже. Столица Франции – одна из самых светлых в Европе. Чиновники предложения рассматривают.

### Монополизм

В последнее время все больше частных фирм устанавливают подсветку по собственной инициативе, понимая, что освещенное здание – это своего рода рекламная акция.

Серьезно вопросом монтажа осветительного оборудования в городе занимаются около десяти компаний, но до 90% работ по установке наружного освещения выполняет ГУП «Ленсвет». В этом году компания работает на 300 объектах.

Существенно сдерживает приток частных инвестиций в подсветку города отсутствие качественного российского оборудования. В начале года «Ленсвет» заключил договор с компанией «Светлана» на приобретение 300 ламп. Главный инженер «Ленсвета» Юрий Колотовский сетует: «Через несколько месяцев 90% из них вышли из строя». «Ленсвет» сейчас рассматривает возможность открытия в Петербурге собственного производства осветительных приборов. «Правда, у нас есть опасение, что после 2003 года объемы финансирования, направляемые на освещение города, резко снизятся. А потому, возможно, производство будет невостребованным», – делятся сомнениями в «Ленсвете».

Архитекторы тоже не всегда довольны действиями чиновников. Сотрудники компании «Виста», разработчика дизайна подсветки Константиновского дворца, жалуются, что КГИОП не дает применять светильники современных форм. «Во всем мире используют светильники современного дизайна – в центре Парижа, других европейских столиц. И внешнего вида зданий это не портит, а только подчеркивает их красоту. Однако КГИОП загоняет нас в рамки «петербургского стиля». То есть стиля, распространенного еще в XIX веке – с тяжеловесными чугунными фонарями, стандартными решениями. Концепцию пришлось переделывать в соответствии с пожеланиями чиновников», – говорит сотрудник компании «Виста».

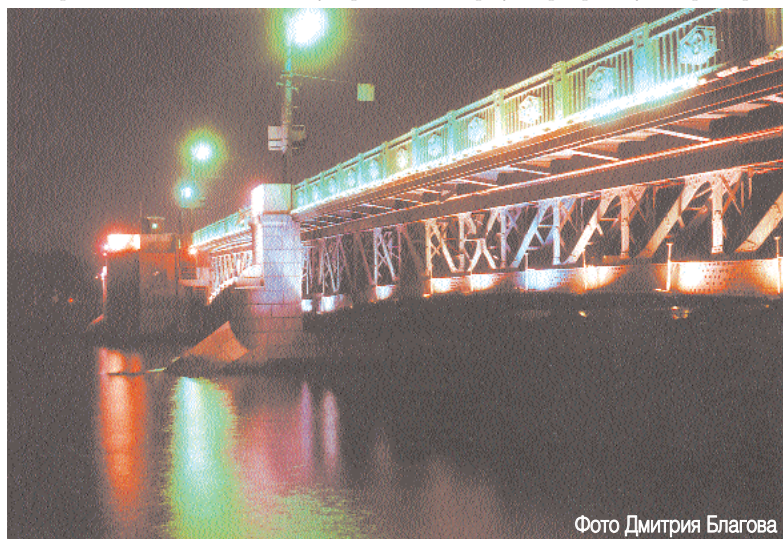


Фото Дмитрия Благова

ЕЛЕНА ЛЬВОВА



**Мы**

**не стремимся**

**к снижению**

**себестоимости**

**за счет**

**качества**

**строительства**

Такого мнения придерживается Наталья Шаркова – генеральный директор агентства недвижимости «Уни-Стрим Инвест», которое в составе группы предприятий «Уни-Стрим» в марте следующего года приступит к строительству своего первого дома.

Санкт-Петербург,  
Большой Казачий пер., 4  
Тел./факс (812) 315 6427  
тел. (812) 315 8337

Фирма «УНИСТРИМ», образованная в 1996 году, начала деятельность с поставки стройматериалов; она активно участвовала в схемах взаимозачетов. В 1998 году компания занялась инвестированием в долевое жилищное строительство, а в следующем году было создано агентство недвижимости ЗАО «Уни-Стрим Инвест», получившее лицензию на проведение операций с недвижимостью на первичном и вторичном рынках. В 2002 году организована транспортная компания, обслуживающая строительные работы.

Сегодня «УНИСТРИМ» приступает к выполнению функций генподрядчика. Весной 2003 года начнется строительство разно-высотного (10–14 этажей) монолитного дома на улице Орджоникидзе. Сейчас осуществляется проектно-исследовательская деятельность. ЗАО «УНИСТРИМ» выступит в роли заказчика, застройщика и генподрядчика, а продажей квартир займется Агентство недвижимости «Уни-Стрим Инвест». Совместно с Агентством территориального развития Московского района компания стала участником городской программы по выделению средств на благоустройство микрорайона, ремонт близлежащих муниципальных домов.

Компания планирует привлечь к реализации проекта опытных подрядчиков, зарекомендовавших себя на петербургском строительном рынке. «Уни-Стрим» не собирается получать дивиденды за счет экономии средств на качестве строительства, она ориентирована на возведение комфортабельного жилья для среднего класса. Высота потолков в квартирах будет не менее 2,8 метра, что отвечает устойчивым требованиям комфортности. Жильцам не придется заботиться о дополнительном отоплении в зимний период, поскольку будет усилена теплоизоляция внешних стен. В полуподвальном и первом этажах дома разместятся магазины и предприятия соцкультбыта.

Дом площадью около 20 тыс. кв. метров гармонично впишется в сложившийся микрорайон с развитой инфраструктурой, расположенный вблизи трех станций метро – «Купчино», «Звездной» и «Московской».

Независимо от того, прибегнет ли компания к услугам частного инвестора или банка, предполагается осуществить страхование строительно-монтажных рисков, а это значит, что дом обязательно будет достроен.

Сегодня агентство недвижимости активно участвует в инвестировании строительства жилых домов и продаже квартир. Компания – постоянный участник ярмарок недвижимости, награждена дипломами «За высокий уровень работы с клиентами» и «За высокопрофессиональное предоставление услуг на рынке недвижимости».

Большой опыт участия в долеом строительстве, имеющееся юридическое сопровождение и возможность проведения грамотной экспертизы документов, знание конъюнктуры строительного рынка и добросовестность по отношению к его участникам и дольщикам является залогом того, что «Уни-Стрим» сможет осуществить свой проект, а город обретет стабильную генподрядную организацию.

## IV МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ 2002

**19 – 22  
ноября**

Санкт-Петербург  
Петербургский СКК

Тел./факс: (812) 118 3537, 378 0067

553 7672, 553 7231

E-mail: gorod@orticon.com

пр. Гагарина, 8, метро «Парк Победы»



**Основной ориентир выставки и сопровождающей ее деловой программы – высокие технологии и эффективный менеджмент в области энергетики, энергосбережения и экологии.**

- ◆ Исследования, разработки, информационное и программное обеспечение.
- ◆ Технологии эффективного менеджмента и маркетинга.
- ◆ Энергоэффективные и энергосберегающие техника и технологии в промышленности, строительстве, городском и жилищно-коммунальном хозяйстве.
- ◆ Транспортная энергетика.
- ◆ Техника и технологии, обеспечивающие безопасность энергообъектов и окружающей среды.

Организаторы:



Информационные спонсоры:



## ЗАО «Балтинвестстрой» – генподряд будет жить

**«Строительный Еженедельник» уже писал о ситуации, сложившейся на генподрядном рынке Санкт-Петербурга. В инвестиционно-строительной среде за последние годы сформировалось мнение о том, что компаний, способных качественно выполнять функции генерального подрядчика, практически не осталось. Генподрядной организации ЗАО «Балтинвестстрой», строительной компании с богатым профессиональным прошлым, приходится сегодня разрушать этот стереотип.**

Последний объект, сданный в эксплуатацию ЗАО «Балтинвестстрой», – детская поликлиника на озере Долгом, квартал 26А, корпус 57. Право завершить строительство этого здания – одного из многочисленных долгостроев, оставшихся с советских времен, – компания получила, выиграв тендер. Существенным преимуществом ЗАО «Балтинвестстрой», которые оценил заказчик, Комитет по строительству, стали не только соответствие стоимости услуг, предложенной компанией, лимиту бюджетных средств, но и большой опыт выполнения городских заказов на самом высоком уровне.

За десять лет простоя объект пришел в полный упадок, требовалась перепланировка, восстановление перекрытий, монтаж технического этажа, установка новых стеклопакетов. К тому же необходимо было заново произвести утепление фасадов, что было вызвано введением новых норм СНиП. В настоящее время все поставленные задачи успешно выполнены. Сдача данного объекта позволила завершить процесс социально-культурного благоустройства квартала 26А на озере Долгом.

«У строительства объектов соцкультбыта, и в особенности объектов здравоохранения, есть своя специфика, – объясняет Николай Савельев, генеральный директор ЗАО «Балтинвестстрой», заслуженный строитель РФ. – Нужна специальная отделка, помещения должны быть подготовлены к установке в них медицинского оборудования. К таким зданиям предъявляются более строгие санитарно-гигиенические и пожарные требования».

Знание специфики работы с подобными объектами пришло к специалистам компании с многолетним опытом. До начала процесса приватизации ЗАО «Балтинвестстрой» называлось ПМК-3 и входило в Строительный трест №104 ГлавЛенинградСтроя. 70% поликлиник и больниц Петербурга были построены трестом. Продолжая традицию ПМК-3, ЗАО «Балтинвестстрой» ввело в эксплуатацию Радиологический корпус №27 Ленинградской областной клинической больницы в районе Шувалово-Озерки, комплекс зданий Детской инфекционной больницы им. Н.Ф. Филатова в Купчино, провело реконструкцию жилого дома на улице Лебедева под лабораторию СИЧ клиники МЧС и многие другие социально-значимые объекты.

Компания особо выделяет социальную направленность своей деятельности. «Мы чаще всего выполняем заказы городской и областной администраций, и коммерческая выгода от подобного сотрудничества весьма скромная, – рассказывает Николай Савельев. – Но мы не собираемся отказываться от имиджа, сложившегося у компании. Нас признали и уважают. Хотя мы работаем и с коммерческими заказами и подходим к их выполнению не менее ответственно».

Об ответственности в компании «Балтинвестстрой» говорят весьма авторитетно, как и положено хорошему генеральному подрядчику. «Невозможно эффективно работать, выступая одновременно инвестором, заказчиком и подрядчиком – признает Николай Савельев. – Но когда объект построен, необходимо свести в единый комплекс итог работы всех субподрядчиков и, самое главное, сдать объект в эксплуатацию, чтобы его состояние удовлетворило бы и эксплуатационные службы, и жильцов, больных и т.д. Именно для этого нужен генподрядчик, который отвечает на все претензии по объекту, в том числе и за ошибки субподрядчиков. У нас уже наладились связи с различными субподрядчиками, мы сотрудничаем только с проверенными фирмами. Квалификация сотрудников нашей компании также позволяет выполнять генподрядные услуги. А потому мы ответственности не боимся».

**ЗАО «Балтинвестстрой»**

197184, Санкт-Петербург,  
ул. Сестрорецкая, 8  
Тел./факс 431-02-45,  
факс 431-02-46

Детская поликлиника на озере Долгом – результат совместной работы ЗАО «Балтинвестстрой» и ЗАО «Петро-Инвест»



**22-23 апреля**  
Санкт-Петербург  
Выставочный комплекс  
"Ленэкспо" в Гаражи

**III Международный  
Конгресс по строительству**

Генеральный спонсор  
**Термолайн**

Международный строительный форум  
Санкт-Петербург

**К 300-летию  
Санкт-Петербурга**

Оргкомитет:  
(812) 431 0960, 431 0961, 431 0962, 431 0965, 320 9524  
E-mail: infstroy@spb.cityline.ru, www.infstroy.ru, www.IBC2003.ru

Информационные спонсоры:  
СТРОИТЕЛЬСТВО СТРОИТЕЛЬСТВО СТРОИТЕЛЬСТВО СТРОИТЕЛЬСТВО СТРОИТЕЛЬСТВО СТРОИТЕЛЬСТВО

**П Я Т А Я  
ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**25-27 октября 2002 года**  
ДС "Юбилейный"  
пр. Добролюбова, 18. (100 метров от м. Спортивная)

**Участие в Ярмарке - это**

- Прямые сделки с недвижимостью
- Информация о компаниях в специализированных и городских изданиях
- Имиджевая информация на профессиональных серверах
- Изучение прямого и отложенного спроса
- Контакты с партнерами и конкурентами
- Проведение семинаров, консультаций для горожан

Организатор: НП "Торговый Петербург"  
192007 Санкт-Петербург ул. Курская, д.21  
Тел./факсы: 320-2457, 166-471, 050  
e-mail: yarmarka@infotrade.ru  
<http://www.infotrade.ru>

Наш постоянный генеральный спонсор  
**СТРОЙМОНТАЖ**  
Спонсор деловой программы:  
**ИНВЕСТОРЪ**

**4-8 ДЕКАБРЯ 2002**  
ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ЛЕНЭКСПО"  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РОССИЯ

**КВАРТИРА**

- СОВРЕМЕННЫЙ ИНТЕРЬЕР
- МЕБЕЛЬ
- САУН-САНТЕХНИКА
- ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА
- БЫТОВАЯ ТЕХНИКА
- ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ОТДЕЛ НЕДВИЖИМОСТИ

ВАО "ЛЕНЭКСПО" приглашает Вас принять участие в ежегодной выставке современного интерьера — "КВАРТИРА"

ВАО "ЛЕНЭКСПО" С-Петербург: 812, Вольской пр. 103.  
Телефоны: (812) 27-321 28 29, 321 27-47  
E-mail: kvartira@lenekspo.ru 192008, www.lenekspo.ru

**Спортивный клуб ЖАКОНЯ**

бар  
сауна  
тренажерные залы

*Новый спортивный клуб в центре города*

Санкт-Петербург, ул. Конная, 12 Тел. 274-3173, 271-5814  
[www.jakonia.spb.ru](http://www.jakonia.spb.ru)

**ЦЕНТР  
КОТТЕДЖНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Деревянные дома и бани.  
Гидроизоляция, ландшафтные архитектурные проекты

От 160 \$ за м<sup>2</sup>

Набережная Обводного канала, д.122 ст.метро "Балтийская", тел./факс 327-5515

## Координационный центр по ценообразованию в строительстве (г. Москва)

## Региональный центр по ценообразованию в строительстве (Санкт-Петербург)

**ПРЕДЛАГАЮТ** Специалистам, организациям и учреждениям  
строительного комплекса Российской Федерации

**ЛУЧШИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ  
по вопросам сметного ценообразования и нормирования в строительстве**

Ежемесячный общедоступный журнал  
**"Стройинформ"**

(Ценообразование и  
нормирование  
в строительстве)

Бюллетень издается с 1994 года (в настоящее время выпущено более 150 номеров) и посвящен актуальным вопросам ценообразования и нормирования в строительстве, экономики и управления бухгалтерского учета в строительстве.

На страницах бюллетеня печатаются следующие материалы: оперативная информация из Госстроя России и органов управления в части ценообразования и экономики, методические материалы и практические пособия по сметному делу, бухгалтерскому учету и управлению в строительстве, ответы на вопросы по ценообразованию и договорной практике, информация о вводимых нормах и расценках с применением новых материалов и технологий.

В условиях перехода строительного комплекса России на новую сметно-нормативную базу "Стройинформ" призван обеспечить ее методическое и информационное сопровождение. В нем ежемесячно публикуются Территориальные коэффициенты пересчета сметной стоимости к базисным ценам 1984 и 2000 гг. по всем Федеральным округам и регионам РФ.

Отличительной особенностью издания является ежемесячная публикация вновь разработанных сметных норм и расценок на новые виды работ, материалы, технологии и оборудование в строительстве. Указанные нормы и расценки призваны пополнять сметно-нормативную базу.



В редакционную коллегию бюллетеня входят видные специалисты сметного дела, разработчики ГЭСН-2001.

Его выписывают более чем в 60 субъектах Российской Федерации.

Кроме очередных выпусков бюллетеня (6 выпусков за полугодие) выпускаются специализированные выпуски (3 выпуска в полугодие), включающие подборки тематических документов и материалов по ценообразованию, учету, договорной практике и т.д. В редакции можно ознакомиться с предыдущими выпусками журнала 1994-2002 годов.

Формат издания А4, объем 120-150 страниц.  
Главный редактор бюллетеня Горячкин П.В.

Ежемесячный общедоступный сборник  
**"СтройЦена"**

(Сметные цены  
в строительстве)

Сборник издается ежемесячно с 1997 года. Включает в себя информацию о текущих сметных ценах на ресурсы, потребляемые в строительстве: строительные материалы, изделия и конструкции, оборудование, эксплуатация строительных машин и механизмов, перевозки грузов в строительстве, тарифные сетки оплаты труда, энергетические ресурсы.

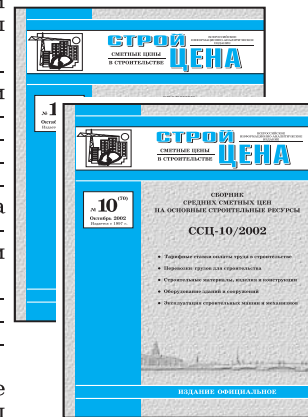
Средние сметные цены на материалы предназначены для определения сметной стоимости строительно-монтажных (ремонтно-строительных) работ и применяются при составлении сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений, а также при разработке единичных и укрупненных расценок на конструкции и виды работ. Сметные цены разработаны в базисном, на 1 января 2000 г., и текущем уровнях цен.

Для приведения сметных цен к местным условиям в Сборник включены ежемесячно корректируемые Территориальные поправочные коэффициенты.

Представление информации в сборнике максимально адаптировано к требованиям сметного ценообразования и нормирования. Каждый ресурс имеет: код в кодификации новой сметно-нормативной базы, полное наименование, отнесение к классу груза, оптовую (отпускную) цену, сметную цену с учетом транспортных затрат франко-приобъектный склад стройки. Гигантская номенклатура ресурсов позволяет рассчитывать ресурсные сметы в текущем уровне цен и на любой месяц. Сборник издается в печатном и электронном виде на CD диске с поисковой системой, в формате, позволяющем использовать данные в программе "Сметный калькулятор".

Данное издание не имеет аналогов в России по количеству представляемых ресурсов и получило высокую оценку органов управления строительством и Региональных центров по ценообразованию в строительстве.

Формат издания А4, объем 320-400 страниц.  
Главный редактор Сборника Данилова Л.А.



Ежеквартальный **"Консультации и разъяснения по практическим вопросам сметного ценообразования в строительстве"**  
общедоступный сборник

Сборник издается ежеквартально с 1995 года и построен по принципу вопросов-ответов по сметному делу, бухгалтерскому учету и управлению в строительстве.

На вопросы отвечают ведущие специалисты организаций и органов управления в строительстве. Читатели имеют возможность направить в редакцию свой вопрос и получить ответ в ближайшем номере. В редакции можно ознакомиться с предыдущими выпусками сборника 1995-2002 годов.

В условиях перехода строительного комплекса России на новую сметно-нормативную базу сборник призван обеспечить разъяснение практических вопросов ее применения.

По количеству различных разъяснений и консультации, сборник является уникальным изданием в практике сметного дела.

Формат издания А4, объем 65-80 страниц.  
Главный редактор Сборника Иванов А.П.



### Стоимость и условия подписки на I полугодие 2003 года

Наименование издания	Состав	Шифр издания	Стоимости подписки с учетом НДС 10%
Бюллетень "Стройинформ"	9 номеров (6 ежемесячных и 3 спецвыпуска)	С	2070 руб.
Сборник "Стройцена"	6 номеров	Ц1	1380 руб.
- печатный вариант	6 CD дисков	Ц2	1080 руб.
- электронный вариант	6 номеров и 6 CD	Ц3	1845 руб.
Ежеквартальный сборник "Консультации и разъяснения"	4 номера за 2003 год	К	924 руб.

Внимание! Все издания облагаются НДС 10%.  
Для подписки на перечисленные периодические издания необходимо перечислить сумму, исходя из состава и количества, на расчетный счет ООО "РЦЭС"

- В платежном поручении необходимо указать шифр издания, номер счета и количество экземпляров, обратный почтовый адрес для доставки издания или сообщить его по адресу издателя.
  - В случае самовывоза следует сообщить об этом издателю.
  - При необходимости издатель высылает покупателю счет для оснований оплаты по факсу или электронной почте.
  - Издатель заключает договора с Региональными центрами по ценообразованию в строительстве, организациями, предприятиями и учреждениями на распространение изданий.
- Вместе с оплаченными изданиями издателем высылается счет-фактура и другие необходимые документы (накладная, оригинал счета).**

ООО «РЦЭС». Факт. адр. 190000 СПб, ул. Декабристов д. 13, оф. 12а  
ОКОНХ 87100, ОКПО 43439217, ИНН 7826670019, р/с 4070281075100000181  
в Адмиралтейском ф-ле ОАО «Промышленно-строительный банк»,  
Санкт-Петербург, к/с 30101810200000000791, БИК 044030791  
Юр. адр. 190068, СПб, ул. Садовая, 53.

Москва Координационный центр (КЦЭС)  
123022, г. Москва, ул. Ходынская, д.8  
Тел. (095) 253-8289 Тел., факс (095) 253-3947  
E-mail: center\_csn@mtu-net.ru

Санкт-Петербург РЦЭС-СПб  
190000, СПб, ул. Декабристов, дом 13, оф 12а  
Тел./факс: (812) 314-8508, 314-5368, 315-7875  
E-mail rccs@rccs.spb.ru Internet: www.rccs.spb.ru

**ПЕТРО DOMUS**

Рег. И № 022242

**ОКНА**  
— производства Финляндии России

**ИСКУССТВЕННЫЕ ПРУДЫ**

НА ЗАКАЗ И СО СКЛАДА

- ♦ Деревянные
- ♦ Дерево-алюминиевые
- ♦ Мансардные окна VELUX
- ♦ Безрамное остекление
- ♦ Лоджий

- ♦ Геомембраны широкого спектра использования (рулонная гидроизоляция)
- ♦ Фольга для бань и саун
- ♦ Пленка и сетка для строительных лесов
- ♦ Дышащая мембрана под кровлю
- ♦ Дорнит (Геотекстиль)
- ♦ Пеноплэкс (утеплитель)

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

**МАРЬИНО** ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС **МАРЬИНО**

авторизованный дилер ОАО ЧСПЗ (Череповецкий сталепрокатный завод)

**ПРЕДЛАГАЕТ ОПТОМ И В РОЗНИЦУ**

- ♦ **КРЕПЕЖ** - гвозди, шурупы, болты, винты, гайки и др.
- ♦ **СВАРОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ** - электроды, проволока от дуговой сварки
- ♦ **РАЗЛИЧНЫЕ ВИДЫ ПРОВОЛОКИ** - стальная, алюминированная, колючая, оцинкованная и др.
- ♦ **МЕТАЛЛОПРОКАТ** - листы стальные из различных видов стали, уголок, круг, фасонные профили - швеллер, тавр и др.
- ♦ **ПРОФНАСТИЛ** - всех видов, оцинкованный и с покрытием
- ♦ **МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА**
- ♦ **СТРОЙМАТЕРИАЛЫ** - цемент, кирпич, доски, керамическая плитка и др.
- ♦ **СТАЛЬНЫЕ КАНАТЫ, СТРОПЫ, ТРАВЕРСЫ**

**УСЛУГИ:**  
Изготовление по заказам металлических дверей, решеток, ворот  
Комплектование строящихся объектов стройматериалами, доставка  
Изготовление корпусной мебели для дома, офиса, дачи  
Выполнение строительных работ

**Тел./факс: (812) 95-25-000, 427-46-47, 427-46-22**

**Промышленные БЕТОННЫЕ ПОЛЫ**

ашфорд формула  
ретроплайт  
цеха  
склады  
паркинги  
терминалы

**НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ**

пропитывающий состав  
для СТАРЫХ и НОВЫХ полов

обеспыливание  
твердость  
прочность на истирание  
химическая стойкость  
от 60 р./кв.м

**ООО "МиниСтр"**

Тел. (812) 235-2208, 235-5653

**Оставь грязь за порогом**

Грязесборные решетки  
Чистящие ковры

*Выбираем по чистоте*

**НЕ ТИ ПИРАТСКИМ ПОДДЕЙКАМ!**

СТОЯЩИЙ ВЫБОР  
ВЫБИРАТЬ НАСТОЯЩЕЕ

Невский пр., 108. т. 327-3050  
**Контакт Интернейшнл**  
[www.contact-international.com](http://www.contact-international.com)

**ПЕРВАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ**

15-18 октября 2002г.

**INVEST EXPO**  
RUSSIA St. Petersburg

ВАО "ЛЕНЭКСПО", НПА "ТЕТРАПОЛИС" при поддержке Госстроя России и Администрации Санкт-Петербурга приглашают Вас на выставку "ИНВЕСТЭКСПО-2002". Генеральный спонсор проекта - строительный концерн мирового масштаба Skanska.

**НА ВЫСТАВКЕ БУДУТ ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

- лучшие инвестиционно-строительные проекты и готовые объекты недвижимости в следующих разделах:
  - торговые комплексы
  - бизнес-центры
  - гостиницы
  - культурно-досуговые и развлекательные комплексы
  - жилые комплексы
- финансовые, страховые, юридические и оценочные организации
- строительные, инжиниринговые компании
- агентства недвижимости
- отраслевые издательства, СМИ

Подробную информацию о выставке и заявку на участие Вы можете найти по адресу [www.investexpo.ru](http://www.investexpo.ru)  
Телефон (812) 319-47-44 (Евгения Белова).

Генеральный спонсор **SKANSKA**

**МИНИМАКС** ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

официальный дилер заводов «Электрокабель» (Кольчугино), «Севкабель» (С-Петербург) и «Подольсккабель».

Член Союза строительных компаний «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

- Комплексные поставки электрооборудования, электроустановочных изделий, кабельно-проводниковой продукции, светотехники отечественного и импортного производства
- Сопутствующие товары для монтажа

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 9 лет успешной работы, 3000 постоянных клиентов, «МИНИМАКС» - это уникальные связи с производителями, широкий ассортимент продукции и доступные цены.

Розничная сеть в Санкт-Петербурге из восьми магазинов.  
Региональная сеть филиалов (Петрозаводск, Мурманск, Новороссийск, Саклинград, Псков, Кисловодск, Сочи, Самара и Челябинск).

С.-Петербург, Лиговский пр., 260/2  
многоканальный телефон (812) 321-66-21  
тел.: (812) 387-37-44, 387-42-72, 387-33-74,  
(812) 387-37-22, 387-25-00, 387-45-05  
факс: (812) 387-35-03  
E-mail: [minimax@comset.net](mailto:minimax@comset.net)  
<http://www.minimax.spb.ru>

**ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ**