

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

АНОНСЫ НОМЕРА

Инвесторы спорят, губернатор выжидает

Весьма привлекательные с точки зрения потенциальных инвесторов территории все чаще становятся объектом взаимных притязаний и разбирательств. В свою очередь ИТК все чаще выставляет спорные участки на торги, сроки которых определит губернатор.

Стр. 6

4000 памятников в законодательной яме



Никита Явейн, глава КГИОП, убежден, что нужно составить список федеральных зданий, которые приватизировать нельзя, а со всеми остальными объектами инвесторы могут работать по той же схеме, что и при приватизации памятников местного значения.

Стр. 7

Строители ищут дополнительные средства

Некоторые строительные компании, наряду с использованием традиционных источников финансирования, таких как привлечение средств дольщиков или банковских кредитов, пытаются внедрить на рынке альтернативные финансовые инструменты. Имеет ли смысл?

Стр. 25

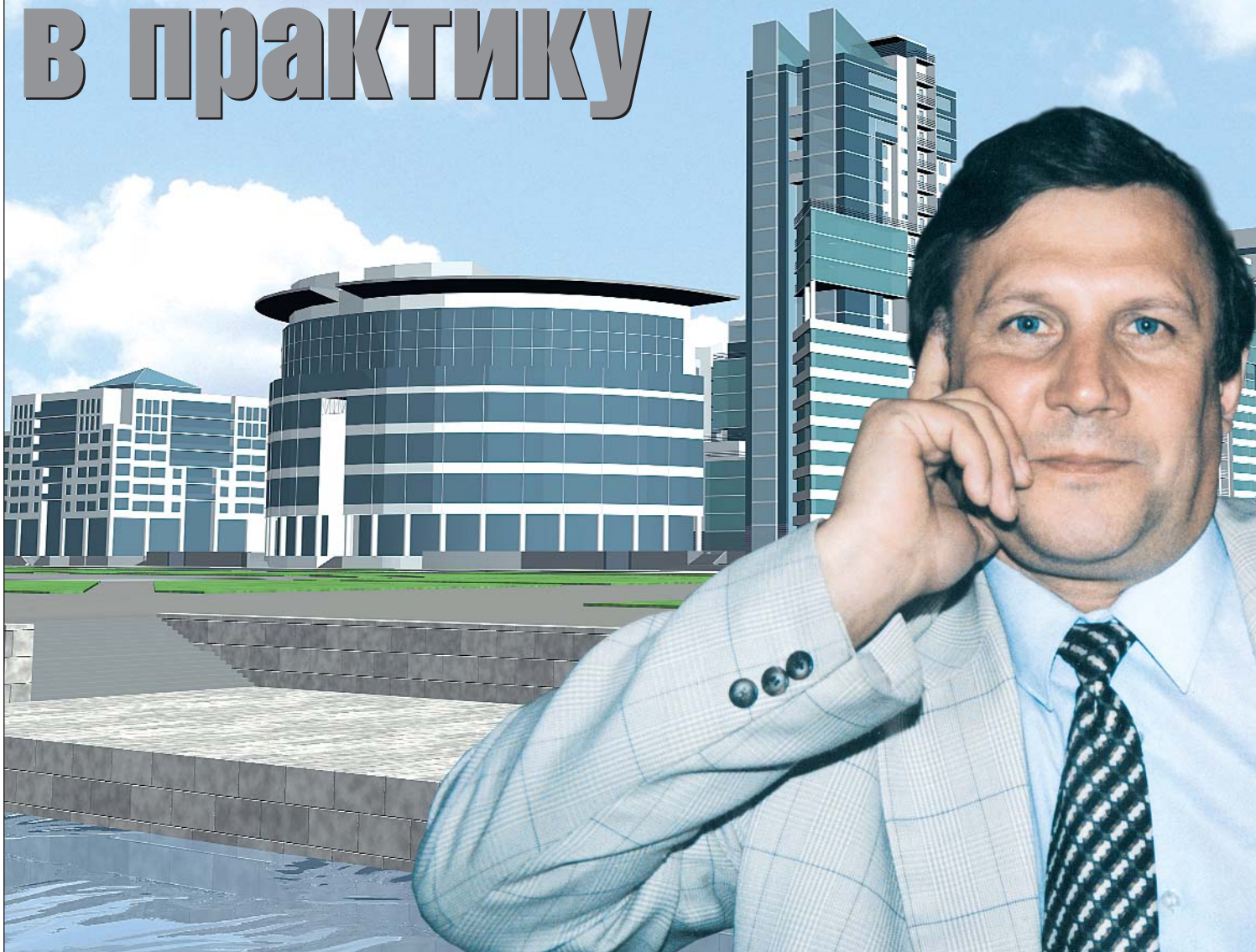
До начала выставки MIPIM-2003

Осталось **85** дней

Справки по участию:
на пл. Островского, 11, по тел. 319-92-85


www.stateinvest.spb.ru

Теория воплощается в практику



На прошлой неделе в Шуваловском дворце прошла церемония присвоения звания «Человек года 2002 – Заслуженный деятель Северо-Запада России». Среди номинантов есть и строители. Почетное звание «Человек года» в номинации «Руководитель года» присвоено Вячеславу Заренкову, руководителю строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ».

Продолжение на стр. 2



ЗАО «НЕВА-МЕТАЛЛ»

ПРЕДЛАГАЕТ



Противопожарные конструкции сертифицированные:

- ✓ двери стальные (предел огнестойкости EI 60)
- ✓ двери остекленные (предел огнестойкости EI 60)
- ✓ окна (предел огнестойкости E 60)
- ✓ перегородки (предел огнестойкости E 60/I 45)
- ✓ стеклянные кровли (предел огнестойкости RE 15)
- ✓ потолки для защиты деревянных перекрытий (предел огнестойкости REI 45)

Кроме того:

строительные конструкции по индивидуальным заказам из алюминия и стали отечественного и импортного производства:

- ✓ двери, перегородки, окна
- ✓ самые большие витражи в городе
- ✓ арочные конструкции
- ✓ автоматические раздвижные двери, ворота

Санкт-Петербург, Бестужевская ул., 10

Тел.: (812) 544-6852, 544-6552 Факс (812) 543-9166 E-mail: info@nevametal.spb.ru

Цитата номера



Игорь Рогулин, компания «Макромир»:

«Иностранцы не хотят верить, что в Петербурге живет более пяти миллионов человек»

Стр. 20

Теория воплощается в практику

Почетное звание «Человек года – Заслуженный деятель Северо-Запада России» основано в 1996 году. Его учредителем стало Межрегиональное общественное движение «Приоритет». За эти годы звание было присвоено многим известным лицам России. Достойно сказать, что его лауреатами в разное время стали Владимир Путин, митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир, Даниил Гранин, Жорес Алферов...

щение центра тяжести в принятии управленческих решений на уровень менеджеров среднего звена; сочетание жестких, иерархических организационных структур с гибкими временными структурами для реализации конкретного проекта...» – рассказывает Вячеслав Заренков.

Лучшим подтверждением теории управления, родившейся в стенах «ЛенСпецСМУ», конечно, являются практические результаты. В городе хорошо знают жилые здания, возведенные холдингом – самый высокий в Петербурге жилой дом на проспекте Культуры, коттеджный городок на Крестовском острове, небоскреб на улице Одоевского.

Теория плюс практика

Тот факт, что в номинации «Руководитель года» отмечен Вячеслав Заренков, глава крупнейшего строительного холдинга Санкт-Петербурга, стало знаковым явлением в жизни инвестиционно-строительного комплекса города. После распада советской системы управления экономикой на молодом строительном рынке появилось множество компаний, в основном небольших, и начинали они практически с нуля. Старые системы и принципы управления в условиях рыночной экономики не годились. Необходимо было внедрять новы. Многие хваткие умы обратили взоры на Запад, тогда это было, в буквальном смысле слова, повальным явлением. Однако вскоре стало очевидным, что ориентироваться только на зарубежный опыт, не учитывая российских реалий и отечественных традиций – непростая задача. Для успешной, стабильной деятельности потребовалось глубокое, напряженное переосмысление складывавшихся десятилетиями традиций и современных процессов.

В эти годы руководитель «ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков разрабатывает стратегию управления, которая в дальнейшем ляжет в основу руководимого им предприятия. Теория с практикой шли рука об руку. Известно, что Вячеслав Заренков – автор более 90 научных статей и более десятка монографий. Сегодня эти основы управления кажутся очевидными, но именно эта их очевидность и «простота» стали причиной успешной деятельности холдинга. «Если говорить кратко, то это – открытость в управлении компанией, прозрачность финансовых операций для сотрудников, партнеров, налоговых органов; формирование эффективной структуры менеджеров, сокращение уровня централизации в принятии управленческих решений по оперативным вопросам; сме-



Вячеслав Заренков, руководитель холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»: «Невероятная трудоспособность и жизнеутверждающий характер – вот, на мой взгляд, основные черты современного управленца!»

Разумеется, важнейшей составляющей управленческой деятельности является кадровая политика. «Сейчас на строительном рынке Петербурга остро ощущается нехватка хорошо подготовленных управленцев, способных работать в новых условиях – руководить конкретным строительным проектом, возглавлять какое-то направление деятельности фирмы и т.д. Строительный бизнес сейчас стремительно развивается. Высококвалифицированные управленческие кадры нужны фирмам еще длительное время. Квалифицированные специалисты не могут появиться сами собой, чаще всего их подготовка осуществляется силами и средствами фирмы. Я считаю, что, в идеале, каждое предприятие должно «растить» менеджеров «под себя», – рассказывает г-н Заренков.

А на вопрос, каким Вячеславу Заренкову видится современный управленец, мы получили неожиданный ответ: «Мое хобби – живопись. Если бы мне предложили написать портрет современного управленца, я написал бы его масляными красками на холсте – мне больше всего нравятся именно эти материалы. Это был бы человек возрастом около 50 лет, спокойный, доброжелательный, уверенный в себе. Глядя на него, у вас возникло бы желание поближе познакомиться с этим человеком, пообщаться с ним, может быть, в неформальной обстановке... Невероятная трудоспособность и жизнеутверждающий характер – вот, на мой взгляд, основные черты современного управленца».

ВИКТОР ВЛАДИМИРОВ

Биографическая справка

Вячеслав Адамович Заренков родился в 1951 году в белорусском городе Орша. Отец – строитель, работал на стройке с 25 до 70 лет. Мать трудилась бригадиром в колхозе. В семье было пятеро детей – четверо братьев и сестра. Все братья стали строителями. Образование высшее – окончил вечерний факультет Ленинградского инженерно-строительного института по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Трудовую деятельность начал в Тресте №39 «Главзапстрой». Прошел все ступени от рабочего до генерального директора. В 1987 году организовал объединение «ЛенСпецСМУ». Кандидат технических наук, кандидат архитектуры, доктор экономических наук. Профессор ГАСУ. Академик ряда российских и зарубежных академий. Почетный академик РАН. Занимается научно-исследовательской деятельностью. Награжден орденами святого Даниила третьей степени, святого Георгия Победоносца, святого Сергия Радонежского, орденом «Русь Державная». Имеет звание «Лучший менеджер России», титул «Почетный гражданин России». В 1998 году за заслуги в области строительства удостоен звания «Заслуженный строитель РФ». Член Общественного совета при Губернаторе Санкт-Петербурга. Женат. Супруга работает начальником реестровой службы холдинга, сын – генеральным директором ССМО «ЛенСпецСМУ». Проживает в загородном доме, который занял второе место в России на конкурсе лучшей коттеджной постройки. В свободное время с удовольствием работает на земле. Ездит на служебном автомобиле Audi. Имеет первые разряды по волейболу и футболу. Поддерживает тяжелую атлетику. Болеет за «Зенит», Президент Федерации академической гребли Санкт-Петербурга. Хобби – пишет картины.

О словах платных и бесплатных

Похоже, что для горожан в ожидании Нового года многие события отходят на второй план. Такие выводы можно сделать, просмотрев городскую прессу прошедшей недели. Нужно отметить, что и событий-то настоящих в городе – негусто.

Конечно, первое – это выборы в Законодательное собрание города. Агитация в разгаре. Почтовые ящики петербуржцев забиты листовками с лицами претендентов. У станций метро удостоенные чести подзаработать на выборах граждане мерзнут возле портретных щитов, переминаясь с ноги на ногу, суют проходим соответствующую литературу. Их временные и злейшие враги – охотники за макулатурой – снуют где-то

вблизи. Что касается портретов. Ничего не хочется говорить о лицах, все они выполнены в безукоризненной технике. И ракурс, и выражение лица, и общий фон. Только вот одно – блекнет все это на фоне настоящей коммерческой рекламы, с которых на нас смотрят сногшибательные дивы, шикарные автомобили или другие завлекательные вещи. Кстати, этого соседства кандидатам не удалось избежать и на телеэкранах. Те-

перь в блоке рекламной паузы сразу за «бленд-а-медом», Клиским пивом и стиральным порошком следуют претенденты с просветленными лицами, высказывающие различные сентенции, очень сходные между собой. Ничего конкретного, ничего вразумительного. Политтехнологи велели. Вяло как-то все, блекло. Такое впечатление, что всеобщая неуверенность в завтрашнем дне не позволяет говорить о конкретике. Даже скандала хочется, хоть небольшого. Повод всегда можно найти.

Вот например, с гостиницы «Октябрьская» сняли надпись из светящихся букв «Город-герой Ленинград». Забеспокоились горожане. Она уже сама стала символом. Многие десятилетия приезжающие в наш город на Московский вокзал первое что видели – эту надпись. Теперь

как-то редко стали вспоминать, что Ленинград – город-герой. Более всего кивают на царственный Санкт-Петербург. И все же забеспокоились горожане. Знают, эта надпись нужна. Власть поспешили всех успокоить: буквы отправлены на капитальный ремонт. И скоро вернутся на место. Тут выяснился интересный факт. Оказывается, в отличие от всех рекламных надписей и вывесок, эта никому не принадлежит и в буквальном смысле слова висит в воздухе. Впрочем, как и многое, что не приносит дохода ни городу, ни частным лицам и при этом говорит о чем-то конкретном и значимом, в отличие от тех же предвыборных сентенций претендентов, на которые, кстати, выделяются вполне реальные средства из бюджета.

Редакция

Санкт-Петербургский
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

Адрес редакции:
194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., дом 12
16-й этаж, офисы 3-5

e-mail: se@stroypress.spb.ru
http://www.stroypress.spb.ru

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

Заместитель директора
Инга Удалова

Заместитель директора по развитию
Алексей Удовиченко

Главный редактор
Виктор Маслаков

Шеф-редактор
Михаил Грунов
Тел. 380-15-83

Ответственный секретарь
Татьяна Зиновьева

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

Фотослужба
Владимир Тилес

Иллюстрации
Виталий Подвицкий

Корректор
Елена Дудко

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

Рекламный отдел:
Владимир Бухалов (начальник)
Майя Полякова (ст. менеджер)
Марина Татаренко
Серафима Шептунова

Отдел распространения
и работы с выставками
Вадим Матвеев
Тел. 380-09-74

Отдел подписки
Елена Хохлачева
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 отделениях связи через
ЗАО «Пресс-Информ» (812) 315-49-97.
Через службу доставки «Петербург-Экспресс»
(812) 325-09-25.

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 06.12.2002

Выходит еженедельно по понедельникам.
Цена договорная.



На семинаре будут рассмотрены вопросы, связанные с выходом новых документов, в частности, Земельного кодекса, Постановления правительства РФ от 11.11.02 №808 «О порядке проведения торгов на продажу земель, находящихся в государственной собственности», документа Верховного суда «Обобщение практики рассмотрения судами РФ дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов», а также других документов, влияющих на деятельность компаний строительного комплекса.

Агентство деловой информации «ИнформПрессСервис»

18 декабря 2002 года

ПРИГЛАШАЕТ ВАС НА СЕМИНАР

под эгидой:

Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга
Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

и при партнерском участии Санкт-Петербургской международной бизнес-ассоциации Северо-Запада (SPIBA)

«ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В УСЛОВИЯХ НОВОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА»

В программе семинара:

Открытие семинара и приветственное слово участникам
БАХМИСТРОВ Александр Иванович, вице-губернатор, председатель Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга

Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга, его участники и взаимоотношения
КАПЛАН Лев Моисеевич, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой», профессор, д.э.н.

Договоры подряда и субподряда
ШТОКОЛОВ Владимир Иванович, заместитель начальника Управления ценообразования и тарифной политики Комитета экономической политики, промышленности и торговли

Договоры о поставке материалов и изделий
ХОДКЕВИЧ Вячеслав Михайлович, коммерческий директор ЗАО «Полар»

Договоры об инвестиционной деятельности (договоры на проектно-изыскательские работы и договоры об аренде земли на инвестиционных условиях)
ЧИЧКАНОВ Алексей Борисович, заместитель председателя Комитета по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга

Страхование финансовых рисков
ОГОРЕЛЬЦЕВ Сергей Васильевич, директор филиала ЗАО «Промышленно-страховая компания»

Пути выхода из системного кризиса, сложившегося в инвестиционно-строительной сфере
МАКСИМОВ Сергей Николаевич, профессор СПбГУ, д.э.н., ректор института недвижимости, исполнительный директор «Ассоциации домостроителей»

Договоры о совместной деятельности (договоры долевого участия)
ЛЮКШИН Алексей Михайлович, директор юридического бюро «Адвокат Люкшин и партнеры»

Предоставляются льготные условия участия компаниям, входящим в Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой» и Санкт-Петербургскую международную бизнес-ассоциацию на Северо-Западе (SPIBA).

Участникам семинара будут предоставлены сборник докладов и материалы семинара.

Регистрация с 9.00 до 10.00
Открытие семинара в 10.00

Семинар состоится на пл. Островского, 11 в конференц-зале Выставки инвестиционных проектов.

Генеральный информационный спонсор
газета «Строительный Еженедельник».

По вопросам участия в семинаре вы можете обратиться в агентство «ИнформПрессСервис» по телефону/факсу **174-91-38**.

Рынок разрастается «РИАЛьно»

В прошлом году компания ЛЭК завершила свой революционный проект «Квартиры по цене комнаты», построив в Московском районе жилой комплекс «Седьмое небо». К тому времени уже велось строительство в Выборгском районе на улице Асафьева, на проспекте Пятилеток в Невском районе, в Калининском районе на улицах Учительской и Софьи Ковалевской. В высотки «Седьмого неба» уже въехали счастливые обладатели новых квартир. Остальные проекты либо готовы к госприемке, либо находятся в завершающей стадии строительства.

Учитывая востребованность программы у горожан, ЛЭК продолжил строительство РИАЛов – «квартир по цене комнаты», стремительно развивая адресную базу. Уже в этом году предложения РИАЛов появились в Кировском районе (в Дачном), в жилых комплексах «Северное сияние» и «Янтарный берег» на Варшавской, в жилом комплексе «Золотая долина» рядом с метро «Звездная», на улице Ткачей возле метро «Елизаровская».

«РИАЛы» – действительно революционное предложение, особенно для Санкт-Петербурга, где коммунальные квартиры, «хрущевки», общежития, дома в аварийном состоянии – хроническая болезнь, временами вступающая в стадию обострения. Жители таких домов давно потеряли надежду на нормальное жилье, поскольку муниципальные проекты тянутся десятилетиями, отсеивая очередников не по спискам новоселов, а скорее из числа не дождавшихся, а коммерческая недвижимость по карману немногим. Зачастую единственный «маневренный фонд» для владельца комнаты в коммунальной квартире – рыночная стоимость его комнаты, то есть – \$10-12 тыс. Традиционную в нашем понимании квартиру даже в строящемся доме на такие деньги купить невозможно.

Постепенно многие из нас пришли к осознанию того, что решение о приобретении квартиры должно приниматься прежде всего из соображений целесообразности. Сколько времени каждый из нас проводит дома? Чаще всего, особенно если речь идет о молодом, социально активном, работающем человеке, дома он успевает поспать и выпить утром на ходу чашку кофе. На приготовление обедов и послеобе-

денный чай с друзьями в гостиной с камином времени у него все равно нет. Разве что когда-нибудь, когда будет много денег, меньше работы... А пока денег мало, работы много, а квартплата растет, очень не хочется переплачивать за лишние метры...

На Западе квартиры-студии – общепринятое явление. Свободное пространство оптимальных размеров без разделения на зоны, отделен перегородками только санузел с душевой кабиной. Но это там, а у нас, с нашим очень обособленным менталитетом, такое представить трудно. Поэтому, проектируя свои «квартиры по цене комнаты», ЛЭК сохранил привычные для российского сердца и ума функциональные зоны. Есть здесь и прихожая со встроенным шкафом, и санузел с душевой кабиной, и место для кухни, которую отделяет от комнаты барная стойка. Дальше – комната и балкон. Кстати, если вставить вместо привычного балконного проема стеклянные двери, поставить на балкон цветы и привести его в порядок, может получиться очень милый зимний сад. В общем, простор для полета дизайнерской мысли есть.

Понятно, что компактная квартира имеет своего четкого адресата. Большое семейство вряд ли будет чувствовать себя здесь удобно. Но маленькая семья из двух человек, ведущих социально активный образ жизни, или представители старшего поколения, которым трудно поддерживать порядок в большой квартире и оплачивать огромные счета за коммунальные услуги, оценят возможность жить отдельно, приобрести квартиру за деньги, на которые раньше можно было купить только комнату в коммунальной квартире. Да, и еще очень важно, что компактные квартиры располагаются в обычных добротных кирпично-моновитных домах. Есть здесь и все привычные виды сервиса, от лифтов до консьержек и цветов в подъезде. А в большинстве новых ЛЭКовских проектов предусмотрены даже автостоянки и встроенные гаражи.

В ближайшее время ЛЭК намерен активно развивать свой социально востребованный проект. Основная задача на сегодняшний день – охватить возможно большее число районов, где были бы дома с компактными квартирами. Ведь не секрет, что каждый из нас обрывает корни в своем собственном районе, уезжать из которого очень не хочется, а семьи растут, появляются новые возможности, которые обидно упустить. Да и не стоит. Скоро и в вашем районе на глазах начнет расти новый дом. Даже если денег «в оборот», поинтересуйтесь, не ЛЭК ли его строит. Возможно, вам повезет, и там тоже будут РИАЛы.

Праздновать юбилей начнут в январе

Первым торжественным мероприятием в строительной отрасли, приуроченным к юбилею города, станет церемония вручения Приза Экспертов, конкурс на соискание которого проходит в рамках программы «Общественное признание».

Церемония пройдет 23 января 2003 года в Большом зале филармонии. Об этом было объявлено на состоявшемся 6 декабря заседании Президиума Союза строительных объединений и организаций.

Оргкомитет объединил все структуры, заинтересованные в эффективном развитии отрасли – комитеты администраций города и области, контролирующие органы, общественные и профессиональные организации в области строительства.

«Целью создания оргкомитета является повышение профессионального рейтинга отрасли, информирование общества об открытых, социально значимых, отличающихся высокой культурой бизнеса предприятиях, – рассказал директор конкурса «Общественное признание» Александр Жовталюк. – Создание оргкомитета также позволит объединить административные и информационные ресурсы для пропаганды достижений отрасли на примере наиболее успешных предприятий. Образование единого органа обеспечит обратную связь между производителями и получателями продукции и услуг, которая так необходима всем участникам рынка».

На заседании членам оргкомитета был представлен план отраслевых мероприятий на 2003-й год в рамках программы «Общественное признание». Кроме церемонии вручения Приза Экспертов в него входят торжественная церемония вручения общественной награды – «Знака общественного признания», проведение Дней открытых дверей на лучших предприятиях – лауреатах

знака. В юбилейном году также запланирована рекламная-информационная кампания, в ходе которой организаторы программы «Общественное признание» расскажут о технологиях организации бизнеса на строительных предприятиях. Поскольку программа является надотраслевой, участники рынка смогут увидеть отрасль со стороны. А предприятия – предоставить данные о себе, подтвержденные мнениями более шести тысяч экспертов, которые были опрошены во время конкурсных исследований.

В состав оргкомитета вошли:

Комитет по строительству СПб, Комитет по строительству Правительства ЛО, КГА СПб, КГИОП (по согласованию), КГА ЛО, Управление ГАСН СПб, Инспекция ГАСН ЛО, Областной и городской филиалы федерального лицензионного центра Госстроя РФ, Государственная административно-техническая инспекция, Управление государственной вневедомственной экспертизы, Союз строительных объединений и организаций СПб, Ассоциация «Северо-Запад» – Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ЛО, Ассоциация «Ленстройиндустрия», Ассоциация домостроителей СПб, Ассоциация проектных организаций СПб, Ассоциация риэлтеров СПб, ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург», Международная Ассоциация Союзов Архитекторов (МАСА), Общество защиты прав потребителей на рынке недвижимости, Союз архитекторов СПб, «Союзпетрострой», Северо-Западная строительная палата, Союз производителей сухих строительных смесей, Союз реставраторов СПб, Союз стекловщиков СПб, «Строительная корпорация Санкт-Петербурга», Территориальный Санкт-Петербурга и Ленинградской области комитет профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов, Центр качества строительства, Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного фонда.

ЕКАТЕРИНА АЛЕКСАНДРОВА

Подержки в руках свой дом

Сегодня городские строительные компании при продвижении своей продукции на рынок недвижимости используют макеты зданий и сооружений, часто включающие в себя элементы инфраструктуры. Такой способ представления строящихся или запланированных к строительству объектов недвижимости получает все более широкое распространение. Видимо, это связано с тем, что макет позволяет наиболее наглядно отразить преимущества и достоинства рассматриваемого проекта.

Как считает технический директор Макетной студии «Амадео» Сергей Мальков, «макеты, по сравнению с чертежами, схемами и компьютерным изображением, обладают большей наглядностью, они гораздо легче для восприятия сложных конструкций неподготовленными людьми. При этом у макетов есть еще несколько очень важных достоинств: они дешевле компьютерной графики, а эффективность восприятия при использовании макетов на выставках и презентациях гораздо выше, чем у других носителей. Возможности современного производства позволяют реализовать практически любую идею заказчика. Другой вопрос, что заказчик не всегда может сформулировать свое видение макета, чаще всего он где-то что-то увидел и хочет заказать именно такое. Как показывает наш опыт работы, наши технические возможности сегодня превышают пожелания заказчиков».

Для полноты картины редакция «СЕ» решила предоставить возможность представителям строительных фирм, использующих макеты в своей деятельности, высказать мнение по этому поводу.

На вопросы отвечают: менеджер по рекламе Корпорации «Петербургская Недвижимость» Елена Шейнкер и начальник отдела рекламы ЗАО «ИСК ИсточникСтрой» Ирина Брагина.

– Зачем сегодня, при наличии компьютерных технологий, ваша фирма использует в своей деятельности макеты зданий и сооружений?

Елена Шейнкер: Макеты – апробированная и хорошо себя зарекомендовавшая форма презентации объектов недвижимости. Не хочу показаться ретроградом, но, на мой взгляд, использование традиционной наглядной модели – макета дома – дает потенциальному потребителю наших услуг если не исчерпывающие, то, по крайней мере, приближенные к реальным впечатления. Пространственные характеристики макета также добавляют естественности. Если учесть возможности экспозиции макета: подсветка, приспособления для открытия окошек и балконов, передвижение автомобилей и т.д., то становится понятно, почему нашим клиентам так нравится наблюдать за «жизнью макета». В этом присутствует элемент игры. Люди испытывают положительные эмоции, когда информация подается в таком виде. А оставлять у



них хорошее впечатление от всего, что связано с нашей работой, мы считаем своей важнейшей задачей.

Ирина Брагина: На сегодняшний день, как, впрочем, год и два назад, использование макетов необходимо при работе на выставках и оформлении отделов продаж, а также использовании их в качестве фирменных подарков. В каждом из этих случаев макет имеет свои задачи и несет вполне определенный смысл. Например, к выставке мы готовим красивый крупномасштабный макет жилого комплекса, который в общей экспозиции стенда акцентирует на себе внимание посетителей выставки; он позволяет показать преимущества и достоинства нашего проекта, рассказать о технологии строительства и используемых материалах. Хорошо сделанный и умело выставленный макет на стенде – это не только информативность, но и имидж компании. В офисе мы показываем дольщикам макет типового этажа, на котором видны все квартиры и комнаты. Клиенты могут подробно рассмотреть свое будущее жилье. Уже на этом этапе покупки многие хозяйки планируют расположение мебели, место для своих четвероногих друзей и многое другое.

Таким образом, макет – это прежде всего средство коммуникации. Каким ему быть, определяют люди, для которых мы его делаем – деловые партнеры, дольщики и просто жители нашего прекрасного города.

– Насколько соответствуют вашим требованиям возможности фирм-производителей, предлагающих свои услуги по изготовлению макетов?

Елена Шейнкер: Макетные студии сегодня обладают достаточно широкими возможностями. Фактически они способны удовлетворить любые запросы строительных компаний-заказчиков и изготовить макеты любой степени сложности. Сотрудники таких студий имеют высшее архитектурное образование, в работе используют качественные материалы и применяют современное оборудование, которое позволяет реализовать любые пожелания заказчика. Но, безусловно, качество макета прямо пропорционально его цене. Поэтому заказчики зачастую выбирают не самые сложные варианты макетов, выигрывая при этом в стоимости. Таким образом, когда мы заказываем изготовление макетов, то стараемся выбрать оптимальное сочетание цены и качества.

Ирина Брагина: К сожалению, на сегодня мало фирм, которые предлагают услуги по изготовлению макетов в широком ценовом диапазоне. По моему мнению, предложение должно содержать, помимо возможности изготовления обычного планетического макета, и эксклюзивные вещи: с оригинальной подсветкой, из нетрадиционных материалов, имеющих сложное конструктивное решение, или что-то еще. Я думаю, что за эксклюзивные вещи фирмы-заказчики смогут достойно заплатить исполнителям. И даже несмотря на то, что за окном новый век компьютерных технологий, работа, выполненная творчески и неординарно, будет всегда востребована и успешно продана.

ПОДГОТОВИЛ АЛЕКСАНДР ИГНАТЕНКО

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Хочу такой же, но настоящий

Некоторые петербургские строительные компании нашли еще один способ привлечения участников долевого строительства и продажи квартир. Теперь их специалисты не просто на пальцах или на фотографиях объясняют, как будет выглядеть будущая мечта. Любопытным потенциальным клиентам демонстрируется настоящий макет дома: с машинками, фонариками, фигурками людей.

Вариант постройки реальных моделей жилых комплексов – вещь просто замечательная и сыграла на руку ее изобретателям. Фактически небольшой предмет становится пультом управления в руках умелого манипулятора.

Дело здесь в двух основных вещах. С точки зрения психологии, все мы делимся на аудиалов, визуалов и кинестетиков. Первые всю информацию воспринимают через слуховые органы, вторые – через глаза, третьи – на ощупь.

Так вот до сегодняшнего дня при предложении объектов недвижимости, особенно еще недостроенной, преимущество имели аудиалы и визуалы. Первым долго и красочно рассказывали о преимуществах будущего жилья, вторым показывали красивые буклеты. А вот кинестетикам пощупать было нечего. Теперь же они могут оторваться вволю: покатав машинки вокруг домика, позакрывать ворота гаража, повключать свет во дворе и в доме, попереставлять фигурки человечков. То есть фактически мысленно окануться уже там – в той реальности.

Правда, и визуалам добавилось положительных эмоций. Одно дело картинка на плоскости или даже трехмерный компьютерный вариант, а другое – реальный дом. Пускай и в ненатуральную величину.

Человеку в голове не надо складывать из разрозненных деталей целое. Оно уже здесь – перед глазами. Нужно обладать достаточной долей воображения, чтобы на месте груды цементных блоков, кирпичей и арматуры представить свою мечту. А тут мечту не надо представлять, она уже осуществилась. Человек уже представляет, как гуляет по дорожкам вокруг дома, где светятся его окна, как он будет парковать машину. Его внутреннее «Я» начинает обживать пространство.

Второй важный момент данного макетного эксперимента: это возвращение в детство. Мы же все любим играть. И взрослые у прилавков игрушечных магазинов проводят времени даже больше, чем их дети. Человеку дают игрушку, и у него автоматически включается детское: «Хочу!». А с ребенком, которому дали или хотя бы пообещали желаемое, можно делать что угодно: ну, там цены, условия... Впрочем, специалистам виднее, что делать с клиентом, который на крючке.

АНДРЕЙ СЕРОВ, ПСИХОЛОГ-КОНСУЛЬТАНТ, СОВЕТНИК ДИРЕКТОРА ИНСТИТУТА ПСИХОЛОГИЧЕСКОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ «ТЕМНОС»

Не забудьте внести газету «Строительный Еженедельник» в план рекламной кампании на 2003 год

СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ МАТЕРИАЛОВ						
Размер полос	Размер в см	Стоимость (руб.)				
		Информационные полосы (газетная бумага)		Рекламные полосы (глянцевая бумага, цвет)		
		Внутренние полосы (цвет)	Полосы с официальными публикациями нормативных правовых актов (ч/б)	1-я полоса	Внутренние полосы	Последняя полоса
1/8	13x8	3 500	1 750	10 000	3 900	4 875
1/4	13x16,5 или 26x9	6 500	3 250	20 000	7 200	9 000
1/2	26x17	12 000	6 000	-	13 200	16 500
1	26x34	22 000	11 000	-	24 200	30 250

МАКЕТНАЯ СТУДИЯ
лауреат Госстроя России и выставки MIPIM

Изготовление МАКЕТОВ зданий, сооружений

с детальной проработкой инфраструктуры любой сложности

Изготовление плана типового этажа

Макет вашего проекта – незаменимый атрибут на выставках, на презентациях, в вашем офисе

Тел. для заказов: 380-1581, 380-1582

Апраксин двор взяли в оборот

ТАКИЕ РАЗНЫЕ СРОЙКИ

На Сенной возродят храм

Работы по воссозданию храма Успения Пресвятой Богородицы начнутся через пять лет. Как сообщил глава ТУ Адмиралтейского района Юнис Лукманов, идею воссоздания храма поддерживают и городские чиновники, и представители петербургской епархии. Началу работ по строительству храма мешает вестибюль станции метро «Сенная площадь». По словам Лукманова, вестибюль станции планируется перенести ближе к улице Ефимова. В результате освободится место для строительства храма. Проект придется очень тщательно рассчитывать, поскольку 40-метровый храм будет оказывать большое давление на коммуникации метро.

Новый корпус ортопедов

К строительству нового корпуса приступило руководство Российского научно-исследовательского института травматологии и ортопедии им. Р.Р. Вредена. Общий объем инвестиций, которые в течение будущих трех лет будут направлены на данный проект, составит около 200 млн рублей. Площадь будущего нового корпуса составит более 12 тыс. кв. метров. Работы ведутся за счет средств федерального бюджета; эти средства будут перечисляться Министерством здравоохранения РФ траншами, размер которых будет равномерно возрастать. В 2002 году выделено 3 млн рублей, на которые и возобновлено строительство. Генеральным подрядчиком строительства является ООО «Гидротехник», а архитектурный проект выполнен ОАО «ЛенНИИпроект», проектировавшим и основной корпус института.

Морякам досыпят зерна

ОАО «Морской порт Санкт-Петербург» завершило разработку проекта по строительству универсального зернового терминала пропускной способностью 2,5-3 млн тонн, способного перерабатывать импортно-экспортные грузы. Ориентировочный объем инвестиций в терминал – более \$40 млн. Объем инвестиций в развитие стивидорных компаний, входящих в группу ОАО «Морской порт Санкт-Петербург», планируется сохранить на уровне 2002 года. В 2002 году объем инвестиций составил более \$60 млн, в 2001 году – около \$60 млн. По прогнозу, грузооборот в 2002 году возрастет по отношению к 2001 году на 15-17% и составит более 23 млн тонн грузов.

Порт прирастает

Администрация Петербурга разрешила ЗАО «Янтарь» провести изыскательские работы в г. Ломоносове, где компания планирует построить морской торговый порт. Компании предоставлен участок площадью 34,6 тыс. кв. метров. В соответствии с решением ИТК территория предоставлена на 11 месяцев. По данным «ЛенморНИИпроекта», разработавшего ТЭО проекта, объем необходимых для строительства порта инвестиций составляет \$211 млн. Однако консультант проекта – компания Rogge Marine Consulting (Германия) предполагает, что объем затрат может быть большим – около \$300 млн. Стоимость строительства повышается за счет необходимости намывания значительной территории. Предполагается, что порт займет участок суши в 3,5 га, где и будут проведены изыскательские работы, и намост 70 га новых территорий.



ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин двор» официально получило статус агентства по развитию одноименной территории. Это закреплено соответствующим договором между агентством и Комитетом по управлению городским имуществом (КУГИ), в ведении которого находится 65% имущества «Апрашки».

Подписанный договор дает агентству «Апраксин двор» исключительное право на реализацию концепции инвестиционного развития территории, утвержденной еще в июле текущего года. Таким образом, этот документ можно назвать официальным началом возрождения Апраксина двора и приведения его в цивилизован-

ный вид. Правда, окончательно возрожденную «Апрашку» петербуржцы смогут увидеть не раньше декабря 2010 года (в лучшем случае!).

Для эффективной реализации концепции агентство наделили определенными функциями: подготовка для ИТК перечня объектов инвестирования, разработка для них инвестиционно-тендерной до-

кументации и поиск самих инвесторов; контроль реализации инвестиционных проектов, прошедших ИТК; организация работы с собственниками недвижимости на территории объекта; разработка схемы инженерной подготовки и благоустройства территории, организация и координация работ по ее реализации с использованием средств от пятидесятипроцентной замены по рыночным оценкам объектов инвестирования.

В частности, на нужды инженерного развития и благоустройства территории, по словам генерального директора агентства «Апраксин двор» Александра Шабасова, предполагается направить от трех до пяти миллионов долларов. Не-

посредственно сами работы должны быть проведены в течение двух-трех ближайших лет. Пока же инфраструктура в таком запустении, что даже попадают отрезки деревянной канализации.

Что касается общего объема инвестиций, то они, по оценке Александра Шабасова, составят \$70 млн. Для этого уже сформирован пул инвесторов, в который на сегодня вошли компании «КЦ «Питер», «Антей», «Невская оптика», «Олимпик», «Меркатор», «Еврокласс СПб», «Ориент», «Крафт», «Инвестпроект» и «Норма-Энергоинвест». Им предстоит в течение ближайших пяти лет реализовать около 30 инвестиционных проектов.

На данный момент на территории Апраксина двора заменены инженерные коммуникации на Яблочной площади и Александровской линии. Начато благоустройство Степановского проезда. Концепция развития двора предусматривает также реконструкцию и восстановление расположенных здесь исторических зданий, в том числе строительство церкви в Часовенном проезде. Объекты социального значения – поликлиника, детские сады, библиотечный коллектор – будут перенесены, что логично, за пределы Апраксина двора.

Помимо этого, согласно вышеуказанному договору с КУГИ, агентство «Апраксин двор» получило роль координирующей и экспертного органа в вопросах рекламной деятельности организаций, расположенных на территории Апраксина двора (лакомый кусочек!).

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Недетская территория

Инвестиционно-тендерная комиссия передала компании «Возрождение Санкт-Петербурга. Апраксин Двор» здание в Апраксином переулке, дом 6, лит. А. Члены комиссии разрешили фирме реконструкцию этого здания под торгово-офисный центр. Инвестор обязан расселить жильцов и перечислить в городской бюджет \$161 тыс. Ранее на первом этаже этого дома находился детский сад, однако соседство с торговлей явно не способствует правильному воспитанию детей. Пусть лучше офисы и магазины...

Здание было построено по проекту архитектора Лидваля в 1902 году. За сто лет дом порядком обветшал, ему потребовался капитальный ремонт. Потребовался ремонт и в помещениях детского сада. Детей разместили в других детских садах района, а само дошкольное учреждение закрыли. Как быстро у нас ремонтируются здания в историческом центре, знают все. Тем временем дом приглянулся инвестору, который решил открыть здесь торговый комплекс. Это оказалось не так просто, потому что помещения детского сада принадлежат Комитету по образованию. Кроме того, само зда-

ние состоит на учете в КГИОП как вновь выявленный объект, представляющий историческую и культурную ценность.

Еще один немаловажный момент – здание входит в границы территории комплекса «Апраксин Двор», развитие которого предоставлено ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин Двор». Концепцию этого агентства губернатор утвердил в июле 2002 года. Тем не менее, инвестор успешно провел все согласования.

В здании общей площадью 2364 кв. метра предусмотрено размещение торгового центра. На первых четырех этажах разместятся торговые залы, на двух



последних – кафе для сотрудников и офисные помещения.

Решение принято, несмотря на возражения муниципального совета и районной администрации. По их мнению, нельзя так просто отдавать помещения бывшего детского сада. Муниципальные и районные власти пытались добиться от инвестора компенсации за помещения

бывшего детского сада, но члены ИТК их не поддержали – здание передано инвестору без дополнительных условий. И верно: найти более удачно расположенное здание под детский сад – задача районных властей и муниципалов, и нечего ее перекладывать на инвестора.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

1. Костюм специалиста куртка+полукомбинезон, смесовая ткань с в/о пропиткой
2. Халаты жен., мужск., бязь, диагональ, плащевка
3. Костюм утепленный (куртка +полукомб.) смесовая ткань на синтепоне
4. Куртки ватные
5. Перчатки, рукавицы в ассортименте
6. Сапоги резиновые, болотные, ПВХ
7. Сапоги утепленные на обувном утеплителе и искусственном меху
8. Куртки утепленные на синтепоне, смесовая ткань
9. Костюмы рабочие х/б (диагональ)
10. Респираторы, очки защитные, маски сварщика, каски

- 480 руб.
- от 65 руб.
- 1010 руб.
- от 195 руб.
- от 4,50 руб.
- от 85 руб.
- от 250 руб.
- от 600 руб.
- от 120 руб.

ООО «СПЕЦОДЕЖДА»

Санкт-Петербург, ул. Седова, 10
Тел.: (812) 567-05-58, 567-29-81

НОВОСТИ ИТК

Не только видео, но и графика

Решением Инвестиционно-тендерной комиссии со второй половины ноября 2002 года инвесторы, подающие заявку на предоставление земельных участков для проведения изыскательских работ, обязаны в качестве дополнения представлять видеосъемку места предполагаемого строительства и компьютерную графику объемно-планировочного решения инвестиционного проекта. Такое предложение внесло ГУ «Управление инвестиций», и члены ИТК его активно поддержали. Отныне на заседаниях комиссии будут демонстрироваться не только видеоматериалы, но и компьютерные воплощения будущих проектов.

Наступают «Пятерочки»

Редкое заседание Инвестиционно-тендерной комиссии обходится без рассмотрения одной или нескольких заявок ООО «Агроторг». В минувший вторник по ним было принято сразу три решения ИТК. Компания получила разрешение спроектировать и построить продовольственный магазин «Пятерочка» на участке севернее улицы Новоселов, квартал 7, кор. 19 Б, В (восточнее дома 12, кор. 1, лит. Д. по улице Дыбенко) в Невском районе. Площадь участка 4818 кв. метров. Инвестор обязан перечислить в бюджет \$180 тыс. на развитие городской инфраструктуры. Срок строительства – полгода. На участке площадью 4326 кв. метров в Сосновой поляне (квартал 26, пятно кор. 33) «Агроторг» проведет изыскания под строительство еще одной «Пятерочки». И это несмотря на то, что в 300 метрах такой магазин уже есть. Инвестор утверждает, что «Пятерочки» будут пользоваться «разные потоки покупателей». Третий полученный ООО «Агроторг» участок находится в Приморском районе. ИТК решила проведение изысканий на участке площадью 37 160 кв. метров в квартале 34-Б, ограниченном улицами Авиаконструкторов, Долгоозерной и Планерной. Фирма намерена построить на этом месте многофункциональный центр отдыха и развлечений.

Гостиница вместо автостоянки

ЗАО «КОПстройсервис» получило разрешение ИТК на проведение изыскательских работ на Перекопской улице в Кировском районе между зданием Университета водных коммуникаций и набережной Екатерингофки. На участке площадью 4460 кв. метров инвестор намерен построить 250-местную гостиницу. Сейчас участок частично занят временной автостоянкой. Архитектурное решение здания гостиницы должно быть увязано с предпроектными предложениями строящихся поблизости торгово-досугового комплекса и часовни Архистратига Михаила на проспекте Стачек.

Под Сестрорецком появится конференц-отель

ООО «Роса Ракенне СПб» получила разрешения ИТК провести изыскания на 39-м километре Приморского шоссе в г. Сестрорецке. Огромный участок – его площадь 31 190 кв. метров – частично расположен в границах водоохранной зоны в 40 метрах от Приморского шоссе. К участку ведет лесная дорога. В излучине реки Сестры, на территории, покрытой лиственным лесом с большими полянами, «Роса Ракенне СПб» планирует возвести комплекс конференц-отеля с рестораном компании «Ханка». Здешние леса выполняют санитарно-гигиенические функции и, хотя ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга» дало свое разрешение на проведение изысканий в лесопарке, члены ИТК предупредили инвестора о возможных осложнениях в дальнейшем.

На Ржевке центр досуга

Изыскательские работы под строительство торгово-розничного центра взамен временного сооружения по адресу: проспект Ударников, дом 40, будут проведены в квартале 13, кор. 34 в районе Ржевка-Пороховые. Площадь предоставленного участка – 1871 кв. метр. ИТК дало разрешение на выполнение предпроектных предложений ЗАО «Ржевский Пасаж». Однако Комитет по градостроительству и архитектуре настаивает на несколько ином назначении комплекса – торгово-досуговом. Администрация района свое согласие на строительство даст только после проведения обязательного общественного обсуждения проекта.

А на Петроградской офис

ООО «СК С.Э.Р.» получило разрешение ИТК провести изыскания на участке площадью 483 кв. метра на Большой Пушкарской улице, 25-27 в Петроградском районе. Инвестор намерен построить административно-офисное здание. Участок находится между двумя домами 1906-1907 годов постройки, представляющих историко-культурную ценность. Поэтому этажность, вертикальная отметка кровли и оформление фасадов должны быть согласованы с КГИОП. Компания «СК С.Э.Р.» первой выполнила распоряжение комиссии об обязательном предоставлении не только видеоматериалов участка застройки, но и компьютерного изображения будущего объекта недвижимости.

Совет по туризму займется спортом

ОАО «Совет по туризму и экскурсиям Санкт-Петербурга» получило разрешение ИТК на проведение изыскательских работ под возможное строительство спортивного центра с шестью крытыми кортами и одноэтажным бытовым зданием. Совет получил в краткосрочную аренду участок площадью 23 870 кв. метров в Калининском районе на территории, ограниченной Северным и Гражданским проспектами и Муринским ручьем. Проект детальной планировки предусматривал создание парка в пойме Муриноского ручья с размещением объектов спорта и отдыха. Районные власти не возражают, но настаивают на максимальном сохранении на выделенной территории зеленых насаждений.

«Благотворительный» прецедент

Приход храма в честь иконы Божией Матери «Всех скорбящих радости» при Психоневрологическом интернате №10 (улица Коллонтай, 36) обратился в ИТК с просьбой продлить срок ввода в строй комплекса зданий, включающего часовню, приходской дом и колокольню, до ноября 2003 года. Строительство проводится исключительно на благотворительной основе. Члены ИТК пошли навстречу православной организации и продлили срок окончания строительства еще на год – до ноября 2004 года. Фактически комиссия, приняв такое решение, создала «благотворительный» прецедент. Во всех остальных случаях продление сроков строительства сопровождается для инвесторов значительными штрафами.

Инвесторы спорят, губернатор выжидает

Привлекательные с точки зрения потенциальных инвесторов территории все чаще становятся объектом взаимных притязаний и разбирательств. В свою очередь ИТК все чаще выставляет спорные участки на торги. Вот только сроки проведения инвестиционных торгов пока не известны. Их должен определить губернатор, подписав соответствующее распоряжение.

Право проведения изыскательских работ в Василеостровском районе Петербурга на пересечении Наличной улицы и улицы Кораблестроителей у дома 46 будут оспаривать три инвестора – ООО «Норд», ООО «ИнвестПроект» и ООО «Предприятие «Диапазон», которые дважды просили ИТК предоставить им возможность заключить договоры аренды участка. Площадь участка 4540 кв. метров.

инвестиций не возражают против строительства гостиницы для яхтсменов. Управление садово-паркового хозяйства также согласно с возможностью размещения такой гостиницы, однако требует согласия Василеостровской районной администрации и обязательного благоустройства территории. ИТК приняла решение о выставлении участка на торги, обязав юридическое управление подготовить необходимые документы.

Соискатели – изыскатели

«Норд» и «ИнвестПроект» хотели бы построить здесь гостиницу, а «Предприятие «Диапазон» – торгово-остановочный комплекс (именно так в заявке сформулирована функция будущего объекта недвижимости). Комитет по градостроительству и архитектуре и Управление

Богоугодное заведение

В список участков, выставляемых на торги, добавлен еще один адрес: Калининский район, Гражданский проспект, 105, кор. 1. Начальная цена эквивалентна рыночной оценке – \$53 тыс. Срок строительства торгово-бытового комплекса – 12 месяцев. Проект одного из инвесторов,

ЗАО «Рубикон», уже прошел общественное обсуждение. Жителей окрестных домов, в частности, интересовало: насколько уместно соседство предприятия торговли и проектируемого на пересечении Гражданского проспекта и проспекта Луначарского храма. Представитель инвестора успокоил собравшихся, заметив, что «исторически храмы и торговые ряды всегда располагались рядом, и их соседство никому не мешало».

Кто больше?

Решением ИТК на торги выставлен участок между домами 30 и 32 по проспекту Просвещения, в квартале 4 микрорайона Шувало-Озерки. Каждый из претендующих на участок инвесторов хотел бы возвести здесь торговый комплекс. Начальная цена этого объекта \$110 тыс. Победитель торгов должен будет провести благоустройство, оборудовать детскую площадку и проезд. Срок строительства определен в 18 месяцев со дня торгов.

Начальная цена участка в квартале 1 Юго-Запада (Кировский район), на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Маршала Жукова – \$130 тыс. На торгах определится застройщик и будущий владелец автозаправочной станции. Срок строительства – 11 месяцев.

Быт или не быт

Торгово-бытовой комплекс – что означает сие словосочетание? Такой вопрос возникает, когда знакомимся с документами, где под этим термином подразумевают... 50-местный ночной клуб-ресторан в цокольном этаже и торговые помещения на всех остальных.

Компания «Атлас» получила разрешение ИТК на проектирование и строительство торгово-бытового комплекса в городском сквере на пересечении Большого проспекта Петроградской стороны и Лахтинской улицы. Сейчас на участке площадью 1573 кв. метров находятся общественный туалет и сооружение ГО. Ни то, ни другое не явилось препятствием для инвестора: Главное управление по делам ГО и ЧС Петербурга и Управление садово-паркового хозяйства возражений по поводу строительства торгово-бытового комплекса не имеют. Не возражает и районная администрация.

Предпроектные разработки, выполненные ООО «Архитектурная студия Т.С.К.-Плюс», предполагают строительство здания шестиэтажного (пра-

вильнее сказать, переменной этажности) торгово-бытового комплекса с цокольным этажом, в котором разместится ночной клуб. Стеклопанельные объемы здания будут выполнены из тонированного зеркала стекла. Кроме ночного клуба в здании разместятся ресторан с подсобными и складскими помещениями, торговые площади для реализации промышленных товаров и административные помещения. И никакого быта.

Органы санитарного надзора и экологическая служба, по-видимому, познакомились с функциональным назначением будущего здания. Однако санитарные врачи лишь сделали акцент на необходимости расселения квартир домов 4, лит. А и лит Б. по Лахтинской улице и 1/58 по Гатчинской улице из-за нарушения

условий инсоляции – освещенности квартир. Экологи тоже согласовали проект застройки сквера, где, кстати, имеются высокоствольные деревья, подлежащие пересадке, обратив внимание лишь на несоответствие размещения торгового комплекса целевому назначению данной категории земель.

Даже в ходе общественных слушаний проекта, в которых приняли участие 14 человек, предложения касались лишь открытия в данном здании продовольственного магазина – пообещали «Пятерочку» на первом этаже, и создания удобств для инвалидов – пообещали пандусы и специальный лифт. Назвал инвестор и срок окончания строительства – к 300-летию юбилею города. Срок не стыкуется с инвестиционными условиями, по которым на строительство отводится 19 месяцев. Рыночная оценка объекта – \$160 тыс. Эти средства должны поступить в бюджет города на развитие инфраструктуры, но возможно, половина этой суммы будет направлена на благоустройство близлежащих дворов.

Главное, что на месте туалета появится современное и функциональное здание. А то, что в нем недостаточно представлена бытовая функция – не проблема, раз уж даже жители согласились только на «Пятерочку». Компромисс – краеугольный камень современного рынка.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

В соответствии с распоряжением №588-ра от 12.04.2002 ЗАО «Транспортный строитель» выполнило изыскательские работы для определения возможности проектирования и строительства жилого дома со встроенными помещениями в Невском районе, квартале ЗГ, на пятне корпуса 1А согласно разработанному ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» плану квартальной застройки. Земельный участок находится на пересечении ул. Е. Огнева и Искровского проспекта в сфере сформированной жилой застройки. Застройщик собирается возвести 16-этажный кирпично-монолитный жилой дом, на первом этаже предполагается размещение магазинов и объектов социальной инфраструктуры.

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

Федеральные памятники в законодательной яме

С момента создания филиала Агентства по управлению и использованию памятников истории и культуры при Министерстве культуры РФ из четырех тысяч памятников федерального значения под контроль нового ведомства перешло всего около десяти зданий. Это связано с неразберихой, которая возникла после принятия летом 2002 года нового законодательства о приватизации.

Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры (АУИП) было учреждено Мингосимуществом РФ и Министерством культуры еще в январе 2001 года. Федеральные чиновники решили, что система управления памятниками национального значения без централизованного руководства работает неэффективно. В течение года новое ведомство занималось формированием центрального аппарата в Москве и региональной сети филиалов. Руководство агентства надеялось, что создаваемый год назад петербургский филиал начнет полноценную работу с января 2002 года.

Список памятников федерального значения в Петербурге (всего их около четырех тысяч) был определен указом Президента еще в 1995 году и вновь подтвержден распоряжением федерального Правительства в июле 2002 года. Согласно этому распоряжению в списке памятников значится около тысячи зданий, остальное — скульптуры, ограды и т.п.

По официальным данным, город, даже с учетом льгот, предоставляемых некоторым арендаторам, получал от аренды исторических зданий федерального значения примерно 200 млн рублей в год. Деньги шли в Москву, а оттуда возвращались в Петербург. Но не всегда. Предполагалось, что филиал Агентства сможет собирать деньги за аренду и содержать федеральную недвижимость без «московского цикла». Система более рациональная, если не считать ущемления интересов тех ведомств, которые ку-

рировали сбор денег до создания филиала АУИП.

Глубокая заморозка

Однако оказалось, что два закона, принятых весной и летом 2002, существенно затормозили процесс передачи памятников. Закон РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества» был принят 26 апреля 2002 года, второй закон, также федеральный, «Об объектах культурного наследия памятников истории и культуры народов России» принят 26 июня 2002 года.

Согласно прежним нормативным актам памятники федерального значения считались федеральной собственностью, местные памятники — собственностью субъектов Федерации.

В новом законе «Об объектах культурного наследия памятников истории и культуры народов России» говорится о том, что до принятия подзаконных актов (закона о разграничении собственности между субъектом РФ и Федерацией) регистрация права федеральной собственности и права собственности субъектов федерации на памятники должна быть приостановлена.

В КУГИ сообщили, что на баланс АУИП из нескольких тысяч объектов передано лишь восемь зданий. Столь медленный процесс чиновники КУГИ объяснили тем, что для передачи требуется огромное количество бумаг работы. Право субъекта Федерации или государства на объект не может быть зарегистрировано в ГБР без документов.



Никита Явейн, председатель Комитета по охране памятников, убежден: нельзя, чтобы у здания-памятника было сразу несколько собственников

В отделе охраны недвижимых памятников истории и культуры Министерства культуры Российской Федерации работа по составлению подзаконных актов может занять не менее года. Сам закон «Об объектах культурного наследия» дает Минкульту срок до 2010 года.

Главный минус

Приостановка регистрации памятников в собственности Федерации или ее субъектов имеет и другую, отрицательную сторону — до тех пор пока они «ничьи» и находятся в подвешенном состоянии, приватизировать их нельзя. А значит, сотни зданий будут ветшать.

До последнего времени российское законодательство предусматривало разрешение на приватизацию лишь памятников местного значения. По закону приватизи-

ровать памятники федерального значения и сейчас нельзя, их можно только сдавать в аренду. Многие из них находятся в плачевном состоянии. Привести эти объекты в порядок за счет средств бюджета невозможно. Единственный источник финансирования — средства инвесторов. На практике запрет на приватизацию федеральных памятников иногда удавалось обойти — хотя это занимало довольно много времени: инвестору для этого необходимо было понизить статус объекта путем перевода его из памятников федерального значения в памятники местные. Такое разрешение утверждалось лишь подписью премьер-министра России.

С собственником легче

Что касается Петербурга, то председатель КГИОП Никита Явейн считает, что

приватизация памятников федерального значения пойдет городской недвижимости на пользу. «Необходимо составить список зданий, которые приватизировать нельзя, памятников, являющихся объектами истории и культуры общемирового значения. По остальным же можно работать по такой же схеме, как и при приватизации памятников местного значения: инвестор, желающий приватизировать здание-памятник, должен будет заключить с контролирующими органами охранное обязательство. Этот документ введет некоторые ограничения на осуществление работ, способных снизить историческую ценность здания». Никита Явейн также отметил: «Нельзя, чтобы у здания-памятника было несколько собственников. Передача в долевую собственность приведет к тому, что спросить за плохое состояние объекта будет не с кого».

Впрочем, сотрудники КГИОП полагают, что желающих реконструировать целое здание, причем с суровыми охранными ограничениями, найдется немного. Нередко стоимость работ по реставрации интерьеров здания-памятника превышает стоимость самого здания в несколько раз.

Ирина Малявкина, помощник председателя КГИОП, считает, что передача объекта в собственность с точки зрения сохранности объекта для них более приемлема, чем аренда. Если памятник находится в собственности, а владелец не выполняет обязательств по восстановлению объекта, власти могут через суд вернуть здание в собственность государства. Так уже было: частное лицо не приводило в порядок здание бани в Пушкине, которое является памятником, — здание по решению суда отобрано. Сейчас около 300 зданий нуждаются в инвесторах и могут быть приватизированы. Среди них: здания Никольского и Андреевского рынков, Гостиный двор в Кронштадте и другие.

Инвесторы для некоторых из таких объектов уже нашлись.

ЕЛЕНА ЛЬВОВА



КВАРТИРЫ ДЛЯ СРЕДНЕГО КЛАССА

Монолитно-кирпичный дом

Недалеко от метро

Улучшенная теплоизоляция

Удобные планировки

Большие кухни

Более высокие потолки на верхних этажах

Стеклопакеты с микровентиляцией

Остекленные лоджии

Лифт «ОТИС»

Домофон

Детская площадка

Профессиональная эксплуатационная служба

Твоя новая квартира

Холдинг RBI. 9 лет работы. 21 построенный дом.

Известно, что квартиры в строящихся домах гораздо дешевле, чем в уже построенных. В компании «Северный город» Вы можете купить квартиру на любом этапе строительства, зафиксировав в договоре окончательную цену покупки. Мы предлагаем Вам на выбор две схемы рассрочки:

\$300 долларов в месяц

Вы вносите \$300 каждый месяц с момента заключения договора до момента сдачи дома госкомиссии. Остаток можно оплатить в течение двух месяцев после сдачи дома. Такая схема дает возможность иметь широкий выбор квартир даже на начальной стадии строительства, не затрачивая много средств: ведь когда дом построен, как правило, все квартиры в нем уже проданы. Также эта схема удобна тем, кто намеревается продать свою старую квартиру перед переездом в новую.

Индивидуальный график

Вы вносите не менее 10% стоимости квартиры сразу после заключения договора, а остаток оплачиваете по индивидуальному графику, составленному вместе с Вами. Такая схема хорошо подходит тем, кто хочет максимально сэкономить. Чем большую часть Вы оплатите сразу при заключении договора, тем меньше будет цена Вашей новой квартиры.

Позвоните нам. Мы будем рады ответить на все Ваши вопросы.

рассрочка
300\$
В МЕСЯЦ

СПб, Шпалерная, 40

тел.: 327-7979

www.sevgorod.ru

Юридические новости

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ

В соответствии с последними изменениями Федерального Закона «Об акционерных обществах» акционерным обществам возвращено право выплаты по-лугодных и ежеквартальных дивидендов по акциям.

Ранее это право акционерных обществ было ограничено Федеральным Законом от 7 августа 2001 года, вступившим в силу с 1 января 2002 года, который установил, что общество вправе лишь раз в год принимать решение о выплате дивидендов по размещенным акциям, хотя до этого акционерными обществами разрешалась выплата не только ежегодных дивидендов, которые объявлялись общим собранием акционеров, но и промежуточных (полугодных и ежеквартальных) по решению совета директоров.

В соответствии с последними изменениями ФЗ «Об акционерных обществах» решение о выплате дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято общим собранием акционеров в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода. При этом изменения данного закона распространяются на отношения по выплате дивидендов по размещенным акциям, возникшие с 30 сентября 2002 года.

(Федеральный Закон от 31 октября 2002 года №134-ФЗ «О внесении изменений и дополнения в Федеральный Закон «Об акционерных обществах».)

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О БАНКРОТСТВЕ

Принятие ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» увеличило размеры денежных требований к должникам, при наличии которых может быть возбуждено дело о банкротстве. Так, теперь для возбуждения процедуры банкротства к должнику (юр. лицу) размер денежных требований должен быть не менее 100 тыс. рублей (ранее – 500 МРОТ), а к должнику-гражданину – не менее 10 тыс. рублей (ранее – 100 МРОТ).

Новым законом также изменена очередность удовлетворения требований кредиторов. Преимущественное право на удовлетворение своих требований получают кредиторы, чьи требования обеспечены залогом, а также работники и граждане, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью.

Кроме того, вводится новая процедура банкротства юридических лиц – финансовое оздоровление. При его проведении органы управления должника осуществляют свои полномочия с определенными ограничениями, установленными законом. Процедура финансового оздоровления обладает рядом особенностей. Так, уже в определении о введении финансового оздоровления должен указываться срок финансового оздоровления, который не может превышать двух лет, а также содержаться утвержденный судом график погашения задолженности.

Законом также предусмотрены особенности банкротства отдельных категорий должников: организаций оборонной промышленности, градообразующих, сельскохозяйственных, финансовых организаций и субъектов естественных монополий.

(Федеральный Закон от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве».)

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ПРАВОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН

Квоты на въезд в Российскую Федерацию иностранных граждан в целях осуществления трудовой деятельности.

В связи с введением в действие с 1 ноября 2002 года Закона «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» Правительство издало Постановление, которое утвердило на 2003 год квоту на въезд в Российскую Федерацию иностранных граждан в целях осуществления трудовой деятельности в количестве 530 000 приглашений.

«Строительный Еженедельник» совместно с компанией REIM Consulting продолжает публикацию комментариев к изменениям и дополнениям в российском и петербургском законодательствах. Первая публикация рубрики в октябре выявила большой интерес наших постоянных читателей к подобной информации. Мы принимаем ваши вопросы, мнения и пожелания по e-mail: stroypress@stroypress.spb.ru.

Процедура получения приглашений заключается в том, что заинтересованный в иностранной рабочей силе работодатель должен подать в федеральный или территориальный орган внутренних дел соответствующее ходатайство. Одновременно с ходатайством представляются разрешение на привлечение и использование иностранных работников, а также документы, необходимые для выдачи разрешения на работу для каждого иностранного работника.

Вместе с приглашением работодателю должны выдать разрешение на работу для каждого иностранного работника. При этом разрешение на работу выдается при условии внесения работодателем на специальный расчетный счет средств, необходимых для обеспечения выезда иностранного работника из Российской Федерации. После выезда иностранного работника из Российской Федерации эти средства возвращаются (по предъявлении проездных документов, подтверждающих оплату выезда иностранного работника из Российской Федерации).

На иностранцев, имеющих разрешение на временное проживание или вид на жительство, а также на их работодателей или заказчиков, вышеупомянутое квотирование не распространяется.

(Постановление Правительства от 30 октября 2002 года №782 «Об утверждении квоты на выдачу иностранным гражданам приглашений на въезд в Российскую Федерацию в целях осуществления трудовой деятельности».)

РАЗРЕШЕНИЕ НА ВРЕМЕННОЕ ПРОЖИВАНИЕ

21 ноября 2002 года вступило в силу Постановление Правительства РФ, регулирующее процедуру получения иностранными гражданами разрешения на временное проживание, кроме того, Правительство установило квоту на выдачу 439 080 разрешений на временное проживание в Российской Федерации на 2003 год.

В соответствии с действующим законодательством, разрешение на временное проживание представляет собой право иностранного гражданина или лица без гражданства временно проживать в Российской Федерации до получения вида на жительство.

Разрешение на временное проживание представляется по письменному заявлению. При этом срок рассмотрения заявления не должен превышать 6 месяцев со дня его подачи и уплаты необходимой госпошлины. Разрешение на временное проживание выдается на 3 года. При оформлении разрешения иностранный гражданин подлжит обязательной государственной дактилоскопической регистрации. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 ноября 2002 года №789



Алексей Скворцов, старший юрист «РЕИМ Консалтинг»

«Об утверждении Положения о выдаче иностранным гражданам и лицам без гражданства разрешения на временное проживание»;

(Постановление Правительства РФ от 1 ноября 2002 года №790 «О квотах на выдачу иностранным гражданам и лицам без гражданства разрешений на временное проживание в Российской Федерации».)

ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Иностранец, проживший на территории Российской Федерации не менее одного года на основании разрешения на временное проживание, может получить вид на жительство.

Вид на жительство выдается территориальным органом федерального органа внутренних дел по месту проживания на основании письменного заявления, поданного в орган внутренних дел не позднее, чем за 6 месяцев до истечения срока его временного проживания в РФ. Вид на жительство выдается иностранному гражданину на срок действия документа, удостоверяющего его личность, но не более чем на 5 лет. Вид на жительство лицу без гражданства выдается на 5 лет.

(Постановление Правительства РФ от 1 ноября 2002 года №794 «Об утверждении Положения о выдаче иностранным гражданам и лицам без гражданства вида на жительство».)

АНТИМОНОПОЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Последние изменения и дополнения, внесенные в Закон РСФСР «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» предусматривают значительное увеличение перечня действий, которые должны осуществляться с обязательным уведомлением федерального антимонопольного органа или его территориальных органов.

Хозяйствующие субъекты, суммарная стоимость активов которых по последнему балансу превышает 100 тыс. МРОТ, или хозяйствующие субъекты, внесенные в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара более 35%, обязаны уведомить антимонопольный орган об избрании физических лиц в исполнительные органы, советы директоров в течение 45 дней с момента избрания.

Аналогичное положение (уведомление антимонопольного органа) касается создания, слияния, присоединения, а также изменения состава участников некоммерческих организаций, если в состав участников этих организаций входит не менее двух коммерческих организаций. Кроме того, создание коммерческих организаций, если суммарная стоимость активов учредителей по последнему балансу превы-



Денис Васильков, юрист «РЕИМ Консалтинг»

шает 200 тыс. МРОТ, а также слияние и присоединение коммерческих организаций, если суммарная стоимость их активов по последнему балансу превышает 100 тыс. МРОТ также должно сопровождаться обязательным уведомлением федерального или территориального антимонопольного органа.

В случае слияния или присоединения коммерческих организаций, суммарная балансовая стоимость активов которых по последнему балансу превышает 200 тыс. МРОТ, требуется согласие антимонопольного органа. Оно должно быть принято не позднее 30 дней со дня получения от заявителя всех документов.

Федеральный антимонопольный орган и его территориальные органы наделены правом принимать решения и выдавать предписания, возбуждать административные дела, а также обращаться в суд или арбитражный суд с заявлениями о нарушении антимонопольного законодательства.

(Федеральный закон от 9 октября 2002 года №122-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».)

ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

Принятие и введение с 1 февраля 2003 года нового гражданского процессуального кодекса РФ (далее ГПК) существенно изменяет порядок реализации сторонами процесса своих обязанностей по доказыванию, и теперь помощь суда в осуществлении доказательственной деятельности ставится в прямую зависимость от активности стороны, ее поведения в процессе.

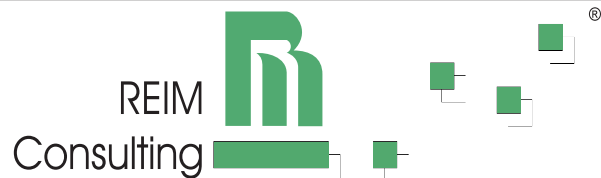
Важной характеристикой нового ГПК является то, что, несмотря на отсутствие существенных отличий от ранее действовавшего Кодекса РСФСР 1964 года, в нем закреплена ряд положений, изменяющих порядок судопроизводства. Так, в отличие от прежнего законодательства в ГПК РФ закрепляется принцип единоличного рассмотрения судьями гражданских дел в суде первой инстанции, за исключением специально предусмотренных федеральными законами случаев, когда дела рассматриваются коллегиально в составе трех профессиональных судей.

Значительное изменение претерпела также роль прокурора в гражданском процессе. Теперь он имеет право обращаться в суд с заявлением только в защиту интересов государства или неопределенного круга лиц. Заявление о защите прав гражданина может быть подано прокурором лишь тогда, когда лицо по уважительным причинам само не может этого сделать.

(Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 года №138-ФЗ; Федеральный закон от 14 ноября 2002 года №137-ФЗ «О введении в действие Гражданского процессуального кодекса РФ».)

Дух партнерства

ЕВРОПЕЙСКАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ ФИРМА



Тел. 320 48 94 Наб. п. Мойки, 11, офис 25 www.reimgroup.com

Barcelona Budapest Helsinki Leipzig Lahti
St. Petersburg Lappeenranta Tampere Warsaw Kouvola Mikkeli Joutseno



УПолномочен заявить

«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК» – ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО БЛОКА АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (РАСПОРЯЖЕНИЕ 1320-ра от 05.08.2002)

Ревизские сказки Кошмана

Все федеральные государственные унитарные предприятия и учреждения, находящиеся в ведении Госстроя РФ, впервые будут подвергнуты глобальной проверке. Госстрой интересуется экономические показатели деятельности федеральных организаций и то, как они используют государственное имущество. В Санкт-Петербурге проверка компаний начнется с 16 декабря 2002 года.

По сведениям «СЕ», первоначально интерес к работе федеральных государственных унитарных предприятий (ФГУПов), особенно в части распоряжения госимуществом, проявило Правительство РФ. Еще в апреле этого года появилось постановление Правительства №228 «О мерах по повышению эффективности использования федерального имущества, закрепленного в хозяйственном ведении федеральных государственных унитарных предприятий». В соответствии с этим постановлением, а также распоряжением Министерства имущественных отношений от 7 июня 2002 года №1224-р председатель Госстроя РФ Николай Кошман подписал приказ о создании специальной комиссии по анализу эффективности деятельности федеральных государственных предприятий, находящихся в «госстроевском» ведении.

Будьте готовы

Проверка такого масштаба проводится впервые. Как сообщили в Госстрое, всем федеральным предприятиям и учреждениям предписано предоставить в ведомство отчеты о своей деятельности, в том числе финансовые, за несколько предыдущих лет, а также планы развития. Эти документы и станут предметом изучения новой комиссии. Кроме того, комиссия

намерена проверять компании на местах. Последствия проверки для федеральных унитарных госпредприятий и учреждений могут быть самыми печальными, начиная с обязательства руководящих сотрудников неэффективно работающего ФГУПа пройти аттестацию на соответствие занимаемой должности и заканчивая принятием решения о банкротстве. Возможно, будет ставиться вопрос о том, чтобы позволить некоторым предприятиям изменить форму собственности. Состав комиссии и порядок ее работы пока еще находятся в стадии формирования.

Всегда готовы

В Петербурге насчитывается более десяти федеральных государственных унитарных предприятий. Представители этих организаций уже слышали о грядущей проверке Госстроя РФ и готовы к этому. По словам руководителя Экспериментального вычислительного центра коллективного пользования Вячеслава Александрова, ФГУПы и так регулярно проверяются. Более того, они ежеквартально обязаны отчитываться о своей деятельности, представлять бухгалтерские балансы и т.д., из чего Госстрой РФ может сделать полноценные выводы о том, как работает та или иная организация. И вряд ли была необходимость в создании новой комиссии для того, чтобы в



очередной раз оценить эффективность деятельности предприятия. Всем известно, что бесконечные проверки только тормозят работу компании или учреждения.

По утверждению руководителя Гипростройтехпрома Андрея Лаппо, впервые Госстрой РФ потребовал от ФГУПов отчитаться за три года деятельности. Возможно, это связано с тем, что Госстрой РФ хочет выяснить детально, как работают ФГУПы, откуда получают заказы, куда расходуют средства, как управляют и используют федеральное имущество. Поскольку государство непосредственно учреждает ФГУПы, то оно имеет полное право интересоваться тем, как идут дела, анализировать деятельность предприятий, контролировать движение средств и вносить свои коррективы.

Впрочем, пока известна только дата начала работы комиссии в Петербурге. В какие сроки пройдет проверка, пока неизвестно ни самим федеральным унитарным госпредприятиям и учреждениям, ни специалистам Госстроя России.

В Петербург поплывут кредиты

На прошлой неделе Совет директоров Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР) рассмотрел возможность предоставления кредита на завершение строительства комплекса защитных сооружений от наводнений. Если совет директоров ЕБРР одобрит проект, следующим шагом будет подписание соглашения с Правительством РФ о выделении кредита в размере \$245 млн на завершение строительства дамбы.

Первоначальная сумма кредита составляла \$215 млн. Затем, в ходе переговоров с российской стороной сумма кредита увеличилась до \$135 млн и в окончательном варианте составила \$245 млн.

Однако даже этих средств, по словам председателя Госстроя РФ Николая Кошмана, недостаточно. Требуется еще порядка \$173 млн, чтобы в Петербурге все-таки появились защитные сооружения. Эти средства планируется получить из других источников, в том числе из федерального бюджета, а также у таких финансовых организаций, как Nordic Bank и European Investment Bank.

Знакомые все лица

Пока представители ЕБРР решают судьбу дамбы, Госстрой РФ уже начал предпринимать ряд действий. В частности, председатель Госстроя РФ Николай Кошман подписал новый приказ об организации работы по привлечению займов, целью которого является совершенствование деятельности ведомства в части кредитной политики.

Согласно этому приказу ведение всех вопросов по работе с международными кредитными организациями с правом подписи документов, осуществление координации и контроля работы действующих и вновь создаваемых групп реализации проектов по займам Всемирного банка реконструкции и развития (МБРР),

ЕБРР и других международных финансовых структур и средств технического содействия возложено на первого заместителя председателя Госстроя РФ Николая Маслова.

Ранее всеми кредитными вопросами заведовал бывший председатель Госстроя Анвар Шамузафаров, но при этом ни одни переговоры не проходили без участия Николая Маслова. Более того, именно этот чиновник играл решающую роль в переговорах с банкирами, участвовал в обсуждении всех проектов и возглавлял общественные слушания по экологическим последствиям строительства дамбы. Новый председатель Госстроя просто официально закрепил за Николаем Масловым ту работу, которую тот выполнял.

Очистным сооружениям перепадет

Кроме распределения обязанностей, руководство Госстроя РФ намерено вплотную заняться организацией работы на дамбе. Прежде всего будет решен вопрос с генеральным подрядчиком, функции которого в настоящее время выполняет ФГУП «Ленгидроэнергоспецстрой». Эта компания полностью не устраивает Госстрой, поскольку не только не в состоянии выполнять функции генподрядчика, но и имеет большие долги перед подрядчиками. По словам председателя Госстроя РФ, скорее всего, будет выбран новый генеральный подрядчик.

Помимо этого, будет изменена система финансирования строительства, при которой все средства будут проводиться не через Дирекцию ФГУП «Гипрогор», курирующую строительство Комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений, а через Госстрой России. Строительство дамбы планируется завершить в 2009 году.

Помимо Госстроя РФ, в получении кредита ЕБРР заинтересован и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Средства нужны для завершения строительства очистных сооружений. Как сообщили «Строительному Еженедельнику» сотрудники банка, принято положительное решение о выделении \$42 млн на завершение строительства Юго-Западных очистных сооружений. А в самых ближайших планах ЕБРР рассмотреть возможность кредитования Северных очистных сооружений Петербурга на сумму EURO 23,8 млн.

КОЛОНКА ЭКСПЕРТА

Специфика отношений в строительном подряде

Строительный подряд, безусловно, занимает центральное место во всей договорно-правовой работе юридических служб строительных и строительно-подрядных компаний и предприятий.

Договоры строительного подряда заключаются на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт предприятий, зданий (в том числе жилых домов), сооружений или иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.

Ни для кого не секрет, что объемы строительных работ, осуществляемых за счет бюджетных средств, особенно в сфере жилищного строительства, многократно сократились, а в некоторых регионах сошли практически на нет. Инвестиционные вложения в области капитального строительства носят в основном негосударственный характер.

Все эти предпосылки благоприятствовали возникновению огромного количества различных строительных, строительно-монтажных, строительно-подрядных, подрядных коммерческих организаций, что в свою очередь требует глубокого знания правовой стороны данных взаимоотношений, учитывая их специфику.

Необходимо отметить, что договор строительного подряда нельзя рассматривать отдельно от общего понятия подряда как договора, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Таким образом, существенные признаки обязательства, устанавливаемого договором подряда, таковы:

1. Подрядчик выполняет работу по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных индивидуальных запросов и требований заказчика.

2. Подрядчик обязуется выполнить определенную работу, результатом которой является создание новой вещи либо восстановление, улучшение, изменение уже существующей вещи.

3. Вещь, созданная по договору подряда, принадлежит на праве собственности подрядчику до момента принятия выполненной работы заказчиком.

4. Подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения обусловленного договором результата.

5. Подрядчик обязуется выполнить работу за свой риск, т.е. он выполняет работу своим иждивением и может получить вознаграждение только в том случае, если в ходе выполнения работы он достигает оговоренного договором результата.

6. Подрядчик выполняет работу за вознаграждение, право на получение которого у него возникает по выполнению и сдаче, как правило, всей работы заказчику, кроме случаев, установленных законом или договором.

В дальнейшем сосредоточим внимание на особенностях правового регулирования отношений в сфере строительного подряда.

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию определенного объекта либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Сравнивая данное определение с легальным определением договора подряда, нетрудно заметить, что наряду с предметом договора обычного подряда существенными условиями договора строительного подряда являются еще цена и срок договора, без согласования которых договор не может считаться заключенным. Кроме того, особо выделяется такая обязанность заказчика, как «создание подрядчику необходимых условий для выполнения работ».

Продолжение в следующем номере

**АЛЕКСАНДР ЯКИМЕНКО,
ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ
«СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»**

ВНИМАНИЕ, КОНКУРС!

На днях подписано «Положение о проведении конкурса на лучший инвестиционный проект, представленный на выставке коммерческой недвижимости MIPIM 2003». Положение утверждено Инвестиционно-тендерной комиссией, и теперь у петербургских девелоперов появилась возможность получить «памятный приз администрации Санкт-Петербурга и преимущественное право на получение земельного участка на строительство жилищного или коммерческого объекта, а также почетный диплом с благодарностью губернатора Санкт-Петербурга Яковлева В.А.». Есть за что побороться!

Конкурс проводится Комитетом по строительству Администрации Санкт-Петербурга и Союзом строительных объединений и организаций в соответствии с распоряжением №1310-ра от 31.07.2002 с целью поощрения и развития передовых методов представления инвестиционных проектов в сфере коммерческого строительства.

Участвовать в конкурсе имеют право все инвестиционно-строительные компании любых форм собственности, любого организационно-правового статуса, осуществляющие инвестиционно-градостроительную деятельность на территории Санкт-Петербурга. Каждая компания имеет право выставить на конкурс один или несколько инвестиционных проектов. Естественно, что этот проект (проекты) должен быть представлен на MIPIM 2003.

Подведение итогов конкурса проводится комиссией, состоящей из представителей официальной делегации Администрации Санкт-Петербурга, Союза строительных объединений и организаций, а так же представителей федеральных и государственных учреждений, принимающих участие в MIPIM 2003.

Ознакомиться с Положением и условиями конкурса можно на сайте Управления инвестиций (www.stateinvest.spb.ru).

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
от 04.11.2002 №2104-ра

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

1. Согласиться с переменной стороны в обязательствах, возникших из инвестиционного договора, заключенного Постоянным представительством Республики Татарстан в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области с Комитетом по управлению городским имуществом на основании распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 16.03.2001 №324-р «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Адмиралтейский административный район, наб. кан. Грибоедова, дом 166, литеры А-1, А-2, А-3».

2. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Стройпрогресс» (далее – Инвестор) завершить проектирование и реконструкцию здания, расположенного по адресу: Адмиралтейский административный район, наб. кан. Грибоедова, д.166, литеры А-1, А-2, А-3, за счет собственных и привлеченных средств на условиях, установленных распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 16.03.2001 №324-р «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Адмиралтейский административный район, наб. кан. Грибоедова, дом 166, литеры А-1, А-2, А-3» и настоящим решением.

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

4. Установить следующие сроки:

окончание проектирования объекта инвестирования	– январь 2003 года;
начало реконструкции объекта инвестирования	– январь 2003 года;
окончание реконструкции объекта инвестирования	– август 2004 года.

с сохранением графика перечисления денежных средств в бюджет Санкт-Петербурга, установленного пунктом 1.1 приложения к распоряжению губернатора Санкт-Петербурга от 16.03.2001 №324-р «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Адмиралтейский административный район, наб. кан. Грибоедова, дом 166, литеры А-1, А-2, А-3».

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 5 ноября 2002 года №2108-ра

О завершении строительства жилого дома по адресу: Колпинский административный район, квартал 15, корп. 1, 2

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», решением Исполкома Ленсовета от 10.06.1991 №400 «О строительстве жилого дома для ПО «Ижорский завод» в квартале 15 г.Колпино», учитывая обращение открытого акционерного общества «Ижорские заводы» (далее – Инвестор):

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 17.09.2002 №366, приложение) о завершении открытым акционерным обществом «Ижорские заводы» (далее – Инвестор) проектирования и строительства жилого дома по адресу: Колпинский административный район, квартал 15, корп. 1, 2 (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.

2. Предоставить Инвестору в аренду земельный участок площадью 10276 кв. м, расположенный по адресу: Колпинский административный район, квартал 15, корп. 1, 2.

3. Комитету по управлению городским имуществом:

3.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии.

3.2. Предусмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

3.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.1 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.

4. Считать утратившими силу пункты 1, 2, 4, 6, 7 распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 31.08.2000 №922-р «О строительстве жилого дома по адресу: Колпинский административный район, квартал 15, корп. 1».

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

6. 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 05.11.2002 №2108-ра

Решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 17.09.2002 №366)

1. Установить открытому акционерному обществу «Ижорские заводы» (далее – Инвестор) при завершении проектирования и строительства жилого дома по адресу: Колпинский административный район, квартал 15, корп. 1, 2 (далее – объект инвестирования) за счет собственных и привлеченных средств следующие инвестиционные условия:

1.1. Осуществление Инвестором работ по ремонту кровель и окраски фасадов домов, расположенных вокруг школы №453 в пос.Металлострой, на сумму, составляющую 56096 рублей в ценах 1984 года, что эквивалентно 50% рыночной оценки объекта недвижимости и составляет 76500 долларов США, по графику, согласованному с территориальным управлением Колпинского административного района Санкт-Петербурга, со смете, согласованной в установленном порядке, с уточнением по фактическим затратам.

1.2. Осуществление строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями на сумму, составляющую 5925 руб. в ценах 1984 года, с уточнением по фактическим затратам и передача построенных объектов в собственность Санкт-Петербурга по окончании строительства.

1.3. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 76500 долларов США в рублевом эквиваленте, что эквивалентно 50% рыночной оценки объекта недвижимости, не позднее чем за две недели до начала работы государственной приемочной комиссии.

Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

1.4. Установление сроков:

окончание проектирования объекта инвестирования	– в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
начало строительства объекта инвестирования	– в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
окончание строительства объекта инвестирования	– в течение 18 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.

1.5. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. После окончания строительства для оформления прав на построенный объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 5 ноября 2002 года №2109-ра

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Кировский административный район, Улянка, квартал 4А, на пятне застройки корп. 27

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»:

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 25.06.2002 №354, приложение) о проведении изыскательских работ закрытым акционерным обществом «Строительная Компания «Юго-Запад» (далее – ЗАО «СК «Юго-Запад») на земельном участке площадью 5883 кв. м, расположенном по адресу: Кировский административный район, Улянка, квартал 4А, на пятне застройки корп. 27, в целях определения возможности проектирования и строительства объекта.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с ЗАО «СК «Юго-Запад» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии на срок 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения ЗАО «СК «Юго-Запад» от заключения Договора 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. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по управлению городским имуществом Назарова В.Л. и вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
от 05.11.2002 №2109-ра

Решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 25.06.2002 №354)

Разрешить закрытому акционерному обществу «Строительная Компания «Юго-Запад» проведение изыскательских работ для определения возможности проектирования и строительства объекта на земельном участке, расположенном по адресу: Кировский административный район, Улянка, квартал 4А, на пятне застройки корп. 27.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 5 ноября 2002 года №2110-ра

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Василеостровский административный район, ул. Карташкина, д. 5

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»:

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 25.06.2002 №354, приложение) о проведении изыскательских работ акционерным обществом закрытого типа «Ленстройтрест №5» (далее – АОЗТ «Ленстройтрест №5») на земельном участке площадью 1823 кв. м, расположенном по адресу: Василеостровский административный район, ул. Карташкина, д. 5, в целях определения возможности проектирования и строительства объекта.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с АОЗТ «Ленстройтрест №5» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии на срок 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения АОЗТ «Ленстройтрест №5» от заключения Договора 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. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по управлению городским имуществом Назарова В.Л. и вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
от 05.11.2002 №2110-ра

Решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 25.06.2002 №354)

Разрешить акционерному обществу закрытого типа «Ленстройтрест №5» проведение изыскательских работ для определения возможности проектирования и строительства объекта на земельном участке, расположенном по адресу: Василеостровский административный район, ул. Карташкина, д. 5.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 5 ноября 2002 года №2111-ра

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Выборгский административный район, Институтский пр., у поликлиники №14

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»:

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 06.08.2002 №360, приложение) о проведении изыскательских работ закрытым акционерным обществом «ОКСТРОИ» (далее – ЗАО «ОКСТРОИ») на земельном участке площадью 3500 кв.м, расположенном по адресу: Выборгский административный район, Институтский пр., у поликлиники №14, в целях определения возможности проектирования и строительства объекта.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с ЗАО «ОКСТРОИ» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии на срок 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения ЗАО «ОКСТРОИ» от заключения Договора 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. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по управлению городским имуществом Назарова В.Л. и вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.А. Яковлев

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
от 05.11.2002 №2111-ра

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

Разрешить закрытому акционерному обществу «ОКСТРОИ» проведение изыскательских работ для определения возможности проектирования и строительства объекта на земельном участке, расположенном по адресу: Выборгский административный район, Институтский пр., у поликлиники №14.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 5 ноября 2002 года №2112-ра

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Красногвардейский административный район, Полюстрово, квартал 28–29, на участке корп.21

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»:

1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 21.05.2002 №350, приложение) о проведении изыскательских работ открытым акционерным обществом «Инвестиционное Агентство «ОККЕРВИЛЬ» (далее – ОАО «Инвестиционное Агентство «ОККЕРВИЛЬ») на земельном участке площадью 4880 кв.м, расположенном по адресу: Красногвардейский административный район, Полюстрово, квартал 28–29, на участке корп.21, в целях определения возможности проектирования и строительства объекта.

2. Комитету по управлению городским имуществом:
 2.1. Заключить в месячный срок с ЗАО «47 ТРЕСТ» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно–тендерной комиссии на срок 11 месяцев.
 2.2. В случае уклонения ЗАО «47 ТРЕСТ» от заключения Договора 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. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
 4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице–губернатора Санкт–Петербурга – председателя Комитета по управлению городским имуществом Назарова В.Л. и вице–губернатора Санкт–Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт–Петербурга В.А. Яковлев

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА

от 05.11.2002 №2118–ра

Решение инвестиционно–тендерной комиссии (протокол от 02.07.2002 №355)

Разрешить закрытому акционерному обществу «47 ТРЕСТ» проведение изыскательских работ для определения возможности проектирования и строительства объекта на земельном участке, расположенном по адресу: Кировский административный район, Дачный пр., между домами №12 и 16.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
 Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА
 РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10 ноября 2002 года №2129–ра

О проектировании и реконструкции здания зимнего стадиона по адресу: г. Пушкин, Конюшенная ул., д. 2/16, литера А

В связи с обращением государственного образовательного учреждения Санкт–Петербургского государственного аграрного университета:

1. Разрешить государственному образовательному учреждению Санкт–Петербургскому государственному аграрному университету (далее – университет) проектирование и реконструкцию здания зимнего стадиона, закрепленного на праве оперативного управления, кадастровый номер 78:18121:0:6, на земельном участке площадью 3844 кв. м, кадастровый номер 78:18121:2, закрепленном на праве постоянного (бессрочного) пользования по адресу: г. Пушкин, Конюшенная ул., д. 2/16, литера А, за счет средств федерального бюджета.
2. Комитету по градостроительству и архитектуре и Комитету по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры в установленном порядке оформить разрешительную документацию на проектирование и реконструкцию здания согласно пункту 1 распоряжения.
3. Принять к сведению обязательства университета по проведению реконструкции здания в течение 18 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.
4. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
5. 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 10 ноября 2002 года №2130–ра

О проектировании и строительстве торгово–выставочного многофункционального центра по адресу: Выборгский административный район, Шувалово–Озерки, квартал 10, на участке, прилегающем к Выборгскому шоссе

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:

1. Утвердить решение инвестиционно–тендерной комиссии (протокол от 30.07.2002 №359, приложение) о проектировании и строительстве обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЬВЕН САНКТ–ПЕТЕРБУРГ» (далее – Инвестор) торгово–выставочного многофункционального центра на закрепленном земельном участке площадью 8700 кв. м, расположенном по адресу: Выборгский административный район, Шувалово–Озерки, квартал 10, на участке, прилегающем к Выборгскому шоссе (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
 2.1. После представления Инвестором отчета перед арендодателем о проведении изыскательских работ, утвержденного в установленном порядке, но не позднее срока истечения договора аренды земельного участка, закрепленного для проведения изыскательских работ, от 06.05.2002 №00/ЗКИ–01628(02) в порядке, предусмотренном действующим законодательством, расторгнуть указанный договор.
 2.2. Заключить в месячный срок с Инвестором после реализации пункта 2.1 распоряжения договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно–тендерной комиссии.
 2.3. Предусмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
 2.4. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 распоряжения, а также в случае непредставления отчета о проведении изыскательских работ, указанного в пункте 2.1 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт–Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.
3. Комитету по градостроительству и архитектуре:
 3.1. В месячный срок выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта инвестирования.
 3.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.
 4. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
 5. 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 10.11.2002 №2130–ра

Решение инвестиционно–тендерной комиссии (протокол от 30.07.2002 №359)

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «ОЛЬВЕН САНКТ–ПЕТЕРБУРГ» (далее – Инвестор) проектирование и строительство торгово–выставочного многофункционального центра на закрепленном земельном участке, расположенном по адресу: Выборгский административный район, Шувалово–Озерки, квартал 10, на участке, прилегающем к Выборгскому шоссе (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств на следующих условиях:
 1.1. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт–Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в размере рыночной оценки объекта недвижимости в сумме, составляющей 430 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, в порядке, установленном распоряжением губернатора Санкт–Петербурга от 10.12.1997 №1241–р «О порядке перечисления в бюджет Санкт–Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры».
 Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.
 1.2. Установление сроков:

окончание проектирования объекта инвестирования	–	в течение 6 месяцев со дня вступления в силу распоряжения, утверждающего настоящее решение;
начало строительства объекта инвестирования	–	в течение 6 месяцев после реализации пункта 2.1 распоряжения, утверждающего настоящее решение;
окончание строительства объекта инвестирования	–	в течение 27 месяцев после реализации пункта 2.1 распоряжения, утверждающего настоящее решение.

 1.3. Осуществление строительства с максимальным сохранением зеленой зоны.
 1.4. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. После окончания строительства для оформления прав на построенный объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
 Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА
 РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10 ноября 2002 года №2131–ра

О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Калининский административный район, Гжатская ул., у дома №7

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, пунктом 1.3 распоряжения губернатора Санкт–Петербурга от 04.04.1997 №283–р «Об упорядочении предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях», распоряжением Администрации Санкт–Петербурга от 13.11.2000 №1205–р «О проведении торгов на право заключения предварительных инвестиционных договоров»:

1. Внести изменения в проект застройки квартала в части размещения жилого дома по адресу: Калининский административный район, Гжатская ул., у дома №7.
2. Утвердить решение инвестиционно–тендерной комиссии (протокол от 21.05.2002 №350, приложение) о проектировании и строительстве обществом с ограниченной ответственностью «Инвестиционно–строительная компания «БалтСтрой» (далее – Инвестор) жилого дома по адресу: Калининский административный район, Гжатская ул., у дома №7 (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.
3. Предоставить Инвестору в аренду земельный участок площадью 3976 кв. м, расположенный по адресу: Калининский административный район, Гжатская ул., у дома №7.
4. Комитету по управлению городским имуществом:
 4.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно–тендерной комиссии.
 4.2. Предусмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
 4.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 4.1 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт–Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.
5. Комитету по градостроительству и архитектуре:
 5.1. В месячный срок после заключения Договора выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта инвестирования.
 5.2. Уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.
 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

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА

от 10.11.2002 №2131–ра

Решение инвестиционно–тендерной комиссии (протокол от 21.05.2002 №350)

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционно–строительная компания «БалтСтрой» (далее – Инвестор) проектирование и строительство жилого дома по адресу: Калининский административный район, Гжатская ул., у дома №7 (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств на следующих условиях:
 1.1. Рыночная оценка объекта недвижимости составляет 313 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте без учета затрат на строительство объектов инженерной инфраструктуры.
 С учетом затрат Инвестора на строительство объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с пунктом 1.3 настоящего решения подлежит перечислению в бюджет Санкт–Петербурга на развитие городской инфраструктуры сумма в размере 247 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте.
 Перечисление денежных средств на развитие городской инфраструктуры осуществляется в порядке, установленном распоряжением губернатора Санкт–Петербурга от 10.12.1997 №1241–р «О порядке перечисления в бюджет Санкт–Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры».
 Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.
 1.2. Установление сроков:

окончание проектирования объекта инвестирования	–	в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
начало строительства объекта инвестирования	–	в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
окончание строительства объекта инвестирования	–	в течение 19 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.

 1.3. Осуществление строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями на сумму, составляющую 53259 руб. в ценах 1984 года, с уточнением по фактическим затратам и передача построенных объектов в собственность Санкт–Петербурга.
 1.4. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.
 2. После окончания строительства для оформления прав на построенный объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
 Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА
 РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10 ноября 2002 года №2132–ра

О проектировании и строительстве книгохранилища по адресу: Петроградский административный район, ул. Академика Павлова, д. 12

В связи с обращением государственного учреждения «Научно–исследовательский институт экспериментальной медицины Российской академии медицинских наук» (далее – Институт):

1. Разрешить Институту проектирование и строительство книгохранилища (далее – объект) в границах земельного участка площадью 53686 кв. м, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования, кадастровый номер 78:3170:26, по адресу: Петроградский административный район, ул. Академика Павлова, д. 12, за счет средств федерального бюджета.
2. Комитету по градостроительству и архитектуре выдать Институту разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта, указанного в пункте 1.
3. Принять к сведению обязательства Института об осуществлении проектирования и строительства в следующие сроки:

окончание проектирования объекта	–	через 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
начало строительства объекта	–	через 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
окончание строительства объекта	–	через 24 месяца со дня вступления распоряжения в силу.
4. При проектировании выполнить требования статей 35–37 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и статьи 12 Федерального закона «О санитарно–эпидемиологическом благополучии населения».
5. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
6. 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 10 ноября 2002 года №2133–ра

О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Центральный административный район, Садовая ул., д. 28–30, корп. 10, под офисно–складские цели

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, пунктом 1.3 распоряжения губернатора Санкт–Петербурга от 04.04.1997 №283–р «Об упорядочении предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях»:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «АВЕРС» реконструкцию здания по адресу: Центральный административный район, Садовая ул., д. 28-30, корп. 10.
 2. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 03.09.2002 №364, приложение) о проектировании и реконструкции обществом с ограниченной ответственностью «АВЕРС» (далее – Инвестор) находящейся в собственности Санкт-Петербурга части здания (нежилые помещения 3Н, 4Н) по адресу: Центральный административный район, Садовая ул., д. 28-30, корп. 10 (далее – объект инвестирования), под офисно-складские цели за счет собственных и привлеченных средств.
 3. Предоставить Инвестору в аренду земельный участок площадью 500 кв.м, расположенный по адресу: Центральный административный район, Садовая ул., д. 28-30, корп. 10, после реализации пункта 4.1 распоряжения.
 4. Комитету по управлению городским имуществом:
 4.1. В установленном порядке расторгнуть договоры аренды от 16.06.2000 №00-(А)004144(10), от 10.09.2000 №10/ЗК-01786.
 4.2. Заключить в месячный срок с Инвестором после реализации пункта 4.1 распоряжения инвестиционный договор (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии.
 4.3. Пресмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков реконструкции объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
 4.4. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора 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. Комитету по градостроительству и архитектуре:
 5.1. В месячный срок после заключения Договора совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и реконструкцию объекта инвестирования.
 5.2. Уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.
 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

ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

от 10.11.2002 №2133-ра

Решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 03.09.2002 №364)

1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «АВЕРС» (далее – Инвестор) при проектировании и реконструкции находящейся в собственности Санкт-Петербурга части здания (нежилые помещения 3Н, 4Н) по адресу: Центральный административный район, Садовая ул., д.28-30, корп.10 (далее – объект инвестирования), под офисно-складские цели за счет собственных и привлеченных средств следующие инвестиционные условия:
 1.1. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в размере рыночной оценки объекта недвижимости, составляющей 120 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, в порядке, установленном распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 10.12.1997 №1241-р «О порядке перечисления в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры».
 Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.
 1.2. Установление сроков:
 окончание проектирования – в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
 начало реконструкции – в течение 6 месяцев со дня вступления распоряжения в силу;
 окончание реконструкции – в течение 15 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.
 1.3. Установление срока аренды земельного участка на период реконструкции объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий инвестиционного договора.
 2. После окончания реконструкции для оформления прав Инвестора на объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий инвестиционного договора.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
 Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10 ноября 2002 года №2137-ра

О завершении строительства объекта незавершенного строительства по адресу: Кировский административный район, Урхов пер., д. 7, литера А

В связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «ТЕКС» (далее – ООО «ТЕКС») – собственника объекта незавершенного строительства:
 1. Разрешить ООО «ТЕКС» завершить строительство объекта незавершенного строительства по адресу: Кировский административный район, Урхов пер., д. 7, литера А, кадастровый номер 78:8051:0:24, расположенного на арендуемом земельном участке площадью 6725 кв. м по адресу: Кировский административный район, Урхов пер., д. 7, литера А, кадастровый номер 78:8051:2001, за счет собственных средств, с дальнейшим использованием под магазин.
 2. Комитету по градостроительству и архитектуре выдать ООО «ТЕКС» разрешительную документацию на проектирование и завершение строительства объекта, указанного в пункте 1.
 3. Принять к сведению обязательства ООО «ТЕКС» о завершении строительства через 8 месяцев со дня вступления распоряжения в силу.
 4. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
 5. 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 10 ноября 2002 года №2138-ра

О внесении изменений в решение Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757, распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 16.11.1998 №1132-р

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 875-го квартирно-эксплуатационного отдела Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны Российской Федерации (далее – Инвестор):
 1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 23.07.2002 №358, приложение) о внесении изменений в инвестиционные условия, установленные решением Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757 «О строительстве жилого дома для Квартирно-эксплуатационного управления ЛенВО в районе Шувалово-Озерки», распоряжениями губернатора Санкт-Петербурга от 16.11.1998 №1132-р «О внесении изменений и дополнений в решение Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757», от 28.12.1999 №1395-р «О внесении изменений в решение Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757, распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 16.11.1998 №1132-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 пункт 5 решения Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757 «О строительстве жилого дома для Квартирно-эксплуатационного управления ЛенВО в районе Шувалово-Озерки», пункт 1.2 распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 16.11.1998 №1132-р «О внесении изменений и дополнений в решение Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757» в части, касающейся срока окончания строительства.
 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 10.11.2002 №2138-ра

Решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 23.07.2002 №358)

Внести изменения в инвестиционные условия, установленные решением Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757 «О строительстве жилого дома для Квартирно-эксплуатационного управления ЛенВО в районе Шувалово-Озерки», распоряжениями губернатора Санкт-Петербурга от 16.11.1998 №1132-р «О внесении изменений и дополнений в решение Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757», от 28.12.1999 №1395-р «О внесении изменений в решение Исполкома Ленсовета от 28.09.1987 №757, распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 16.11.1998 №1132-р», установив срок окончания строительства – июль 2004 года.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
 Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10 ноября 2002 года №2140-ра

О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 03.05.2001 №139-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 открытого акционерного общества «Ленстройреконструкция» (далее – Инвестор):
 1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 10.09.2002 №365, приложение) о внесении изменений в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 03.05.2001 №139-ра «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Петроградский административный район, Косая дорожка, д. 3а».
 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 пункт 1.4 приложения к распоряжению Администрации Санкт-Петербурга от 03.05.2001 №139-ра «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Петроградский административный район, Косая дорожка, д. 3а».
 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 10.11.2002 №2140-ра

Решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 10.09.2002 №365)

Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 03.05.2001 №139-ра «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Петроградский административный район, Косая дорожка, д. 3а», установив следующие сроки:
 окончание проектирования объекта инвестирования – ноябрь 2002 года;
 начало строительства объекта инвестирования – ноябрь 2002 года;
 окончание строительства объекта инвестирования – апрель 2004 года, с сохранением графика перечисления денежных средств в бюджет Санкт-Петербурга, установленного пунктом 1.2 приложения к распоряжению Администрации Санкт-Петербурга от 03.05.2001 №139-ра «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Петроградский административный район, Косая дорожка, д. 3а».

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
 Текст документа сверен по: официальная рассылка

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10 ноября 2002 года №2149-ра

О проектировании и строительстве станции контроля технического состояния и диагностики автотранспортных средств по адресу: Кировский административный район, вблизи пересечения пр. Народного Ополчения и железнодорожной ветки (южнее пересечения пр. Народного Ополчения и портовой железнодорожной ветки)

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:
 1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 27.08.2002 №363, приложение) о проектировании и строительстве закрытым акционерным обществом «Евротрансконтроль» (далее – Инвестор) станции контроля технического состояния и диагностики автотранспортных средств на закрепленном земельном участке площадью 1950 кв. м, расположенном по адресу: Кировский административный район, вблизи пересечения пр. Народного Ополчения и железнодорожной ветки (южнее пересечения пр. Народного Ополчения и портовой железнодорожной ветки) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.
 2. Комитету по управлению городским имуществом:
 2.1. После представления Инвестором отчета о проведении изыскательских работ, утвержденного в установленном порядке, но не позднее срока истечения договора аренды земельного участка, закрепленного для проведения изыскательских работ, от 02.07.2002 №00/ЗКИ-01746(05), в порядке, предусмотренном действующим законодательством, расторгнуть указанный договор.
 2.2. Заключить в месячный срок после реализации пункта 2.1 распоряжения с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии.
 2.3. Пресмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
 2.4. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 распоряжения, а также в случае непредставления отчета о проведении изыскательских работ, указанного в пункте 2.1 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.
 3. Комитету по градостроительству и архитектуре:
 3.1. В месячный срок выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта инвестирования.
 3.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.
 4. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
 5. 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 10.11.2002 №2149-ра

Решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 27.08.2002 №363)

1. Установить закрытому акционерному обществу «Евротрансконтроль» (далее – Инвестор) при проектировании и строительстве станции контроля технического состояния и диагностики автотранспортных средств на закрепленном земельном участке, расположенном по адресу: Кировский административный район, вблизи пересечения пр. Народного Ополчения и железнодорожной ветки (южнее пересечения пр. Народного Ополчения и портовой железнодорожной ветки) – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств следующие инвестиционные условия:
 1.1. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в размере рыночной оценки объекта недвижимости в сумме, составляющей 35 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, в порядке, установленном распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 10.12.1997 №1241-р «О порядке перечисления в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры».
 Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Фрунзенский административный район, Восточнее Витебской железной дороги, квартал 16, корп. 5, 6, 7, 8 (Индивидуальный реестровый номер проекта: 308-ннж-98).

СПб ГУ «Управление инвестиций» завершает подготовку инвестиционно-тендерной документации для предоставления на торгах права проектирования и строительства жилого дома по индивидуальному проекту со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания на земельном участке площадью 35 790 кв. метров по адресу: Восточнее Витебской железной дороги, квартал 16, корп. 5, 6, 7, 8.

В ближайшее время на рассмотрении ИТК будет представлен проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проведении торгов по данному земельному участку.

Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 51 (Индивидуальный реестровый номер проекта: 926-ннж-99).

СПб ГУ «Управление инвестиций» завершает подготовку инвестиционно-тендерной документации для предоставления на торгах права завершения строительства торгово-бытового комплекса на земельном участке 700 кв. метров по адресу: Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 51.

В ближайшее время на рассмотрении ИТК будет представлен проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проведении торгов по данному объекту.

Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 52 (Индивидуальный реестровый номер проекта: 927-ннж-99).

СПб «Управление инвестиций» завершает подготовку инвестиционно-тендерной документации для предоставления на торгах права завершения строительства торгово-бытового комплекса на земельном участке 770 кв. метров по адресу: Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 52.

В ближайшее время на рассмотрении ИТК будет представлен проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проведении торгов по данному объекту.

Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 53 (Индивидуальный реестровый номер проекта: 928-ннж-99).

СПб ГУ «Управление инвестиций» завершает подготовку инвестиционно-тендерной документации для предоставления на торгах права завершения строительства торгово-бытового комплекса на земельном участке 618 кв. метров по адресу: Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 53.

В ближайшее время на рассмотрении ИТК будет представлен проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проведении торгов по данному объекту.

Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 22 (Индивидуальный реестровый номер проекта: 925-ннж-99).

СПб ГУ «Управление инвестиций» завершает подготовку инвестиционно-тендерной документации для предоставления на торгах права завершения строительства торгово-бытового комплекса на земельном участке 2302 кв. метров по адресу: Приморский административный район, озеро Долгое, кв. 26А, к. 22.

В ближайшее время на рассмотрении ИТК будет представлен проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проведении торгов по данному объекту.

Приморский административный район, Северо-Приморская часть, кв. 65, к. 21 (Индивидуальный реестровый номер проекта: 935-ннж-99).

СПб ГУ «Управление инвестиций» завершает подготовку инвестиционно-тендерной документации для предоставления на торгах права завершения строительства торгово-бытового комплекса на земельном участке 428 кв. метров по адресу: Приморский административный район, Северо-Приморская часть, кв. 65, к. 21.

В ближайшее время на рассмотрении ИТК будет представлен проект распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проведении торгов по данному объекту.

15 декабря 2002 года в 16.00 в Малом зале территориального управления Адмиралтейского административного района (Измайловский пр., д. 10) состоится общественное обсуждение инвестиционного проекта реконструкции здания под административные цели на земельном участке по адресу: Адмиралтейский административный район, наб. р. Фонтанки, д. 163/112 (Прядильный пер., д. 12/163).

УВАЖАЕМЫЕ ИНВЕТОРЫ!

«Строительный Еженедельник», являющийся официальным публикатором инвестиционно-строительного блока Администрации Санкт-Петербурга (распоряжение 1320-ра от 05.08.2002) предлагает вам комплекс услуг по оперативной публикации:

распоряжений Администрации Санкт-Петербурга о проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте;

информационных сообщений о намерениях по реализации инвестиционных проектов;

сообщений о проведении общественных слушаний по инвестиционным проектам;

прочей информации, подлежащей официальной публикации.

Также мы готовы разместить ваши предложения о тендерах, подрядных работах, реализуемых земельных участках.

Спешите заключить годовой договор.

Мы поможем вам сэкономить время, деньги и нервы.

Тел. для справок 380-15-81
(Инга Удалова)

Информация о заявлениях об инвестиционных предложениях по строительству АЗС, поданных в СПб ГУ «Управление инвестиций»

№ п/п	Адрес участка	Индивидуальный реестровый номер	Инвестор
1	пр. Станек, д. 111	1386-НРА-98	ЗАО «СТЭК»
2	г. Ломоносов, пересечение Ораниенбаумской ул. и ул. Красных Партизан	595-ННА-99	ООО «Соцавто-С»
3	г. Колпино, Загородная ул., д. 31	596-ННА-99	ООО «Кордэлектрон СПб»
4	пересечение пр. Космонавтов и Кузнецовской ул.	646-ННА-99	«ТатНефть»
5	Театральная пл., д. 8А	668-НРА-99	ООО «Гатчинская нефтяная компания»
6	пос. Ольгино, Приморское шоссе, 718 км	716-ННА-99	ООО «Энергоимпекс»
7	пересечение Северного пр. и ул. Художников	447-ННА-97	ООО «Лукойл-Северо-Запад нефтепродукт»
8	г. Пушкин, пересечение Железнодорожной ул. и Московского шоссе	801-ННА-98АО	«НГК «СлавНефть»
9	пр. Обуховской Обороны, в районе трамвайного кольца	2260-ННА-00	ООО «Несте СПб»
10	Пулковское шоссе	3-ННА-01	ООО «Лукойл-Северо-Запад нефтепродукт»
11	Таллинское шоссе	250-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
12	Пулковское шоссе, у поста ГИБДД	252-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
13	пересечение ул. Маршала Говорова и ул. Швецова	180-ННА-97	ООО «Лукойл-Северо-Запад нефтепродукт»
14	пересечение Малой Балканской ул. и Будалештской ул.	718-ННА-01	ООО «Юкос-Балтика»
15	пос. Осиновая Роща	869-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
16	пересечение Домостроительной ул. и 5-го Верхнего пер.	1305-ННА-01	ООО «Балтстрой»
17	пересечение Полкостровского пр. и ул. Замшина	1357-ННА-01	ООО «Лукойл-Северо-Запад нефтепродукт»
18	Октябрьская наб., перед д. 54	2058-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
19	пересечение пр. Большевиков и ул. Новоселов	2221-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
20	пересечение Дальневосточного пр. и ул. Тельмана	2222-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
21	пос. Парголово, Выборгское шоссе	2310-ННА-01	ООО «Виктория»
22	пересечение ул. Партизана Германа и ул. Чекистов	147-ННЖ-01	ООО «Несте-СПб»

№ п/п	Адрес участка	Индивидуальный реестровый номер	Инвестор
23	пересечение пр. Ветеранов и ул. Пионерстроя	2757-ННА-01	ООО «ТНКС»
24	пос. Белоостров, у ж/д станции	2758-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
25	пос. Горелово, Красносельское шоссе	2761-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
26	пересечение Московского и Колпинского шоссе	2762-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
27	н/з Белоостровская, Приморское шоссе	2765-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
28	Ломоносов, Дворцовый пр.	2766-ННА-01	ООО «Фазтон-Инвест»
29	Ломоносов, Краснофлотское шоссе, в районе Кронколони	2767-ННА-01	ООО «ТНКС»
30	Стрельна, пересечение Санкт-Петербургского шоссе и Ропшинского шоссе	2791-ННА-01	ООО «ТНКС»
31	наб. Адмирала Макарова, у истока реки Смоленки	2833-ННА-01	ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт»
32	пересечение пр. М. Блюхера и пр. Энергетиков	13-ННА-02	ООО «Фазтон-Инвест»
33	н/з Парнас, кв. 10А	248-ННА-02	ЗАО «Линос»
34	пересечение ул. Ворошилова и пр. Пятилеток	295-ННА-02	ООО «Спец-Строй»
35	Сестрорецк, пересечение Транспортной ул. и ул. Токарева	375-ННА-02	ООО «Шелл АЗС»
36	пересечение ул. Костюшко и Кубинской ул.	581-ННА-02	ООО «ТрансСТК»
37	пос. Московская Славянка, Московское шоссе	675-ННА-02	ОАО «Экогазсервис»
38	пересечение 5-го Предпортового проезда и Дунайского пр.	992-ННА-02	ООО «Фазтон-Инвест»
39	Софийская ул., д. 60	1056-ННА-02	ЗАО «Киришиавтосервис»
40	Рыбацкое, кв. 7, пересечение Караваяевской ул. и ул. Юннатов	1236-ННА-02	АОЗТ «Балт-Трейд»
41	г. Пушкин, пересечение ул. Саперной и ул. Гусарской	1788-ННА-02	АОЗТ «Балт-Трейд»
42	г. Павловск, пересечение ул. Марата и поворота на г. Коммунар	1873-ННА-02	ООО «Прогресс 3»
43	Северная Долина, кв. 5Б (уч. №2)	1961-ННА-02	ООО «Норд-Плюс»
44	пересечение ул. Бутлерова и пр. Непокоренных	339-ННА-97	ООО «Энергоимпекс»

Строй-физкульт-привет!

Может быть, некоторые думают, что строители умеют (или не умеют) только строить? Чтобы убедиться в обратном, таким неверующим гражданам следовало бы заглянуть во Дворец спортивных игр «Зенит». В минувшую среду там состоялось открытие и прошли первые игры чемпионата петербургских строителей по мини-футболу. Футбол – мини, зато страсти – макси!

Все как в большом футболе: азартные игроки, строгие судьи и болельщики, яростно поддерживающие свои команды. Так что, хотите поиграть – обращайтесь в физкультурно-спортивное общество «Россия», хотите поболеть – приходите в «Зенит» в следующую среду.



В целях совершенствования спортивного мастерства в рамках футбольного турнира «Осень-2002», команда футбольного клуба «Петротрест» сыграет 7 товарищеских матчей с командами из Санкт-Петербурга. На момент подачи материала в редакцию Ф/К «Петротрест» уже провёл игру с молодёжным составом команды «Зенит», на поле манежа, расположенного на улице Бутлерова. Со стороны Ф/К «Петротрест» играли юноши 18-19 лет, а со стороны «Зенита» играла молодёжная команда 1984-85 годов рождения чемпион Санкт-Петербурга.

Игра носила селекционный характер и проходила очень сложно. Команда Ф/К «Петротрест» первый раз вышла на поле в манеже, первый раз играла в новом туре и первый раз в таком составе, но несмотря на трудности, итог игры 1:0 в пользу Ф/К «Петротрест».

Информация предоставлена пресс-службой Ф/К «ПЕТРОТРЕСТ»

Календарь игр Команды Ф/К «Петротрест» в рамках футбольного турнира «Осень-2002»

3 Тур

13 декабря, пятница (в 10 ч. 00 мин.)
«ПЕТРОТРЕСТ» – «Пикалёво»
15 декабря, воскресенье (в 10 ч. 00 мин.)
«ПЕТРОТРЕСТ» – «Победа»

5 Тур

26 декабря, четверг (в 13 ч. 00 мин.)
«ПЕТРОТРЕСТ» – «Торпедо»

4 Тур

21 декабря, суббота (в 14 ч. 30 мин.)
«ПЕТРОТРЕСТ» – «Петро»

7 Тур

11 января, суббота (в 14 ч. 30 мин.)
«ПЕТРОТРЕСТ» – «Динамо»

Все игры будут проходить в манеже «Зенит» на улице Бутлерова.

Не пропустите крупнейшую Международную выставку строителей – THE INTERNATIONAL BUILDERS' SHOW

Петербургский Строительный Центр и Торговое представительство США в Санкт-Петербурге приглашают Вас принять участие в работе крупнейшей Международной строительной выставке – THE INTERNATIONAL BUILDERS' SHOW, которая пройдет в г. Лас-Вегас, штат Невада (США) с 21 по 24 января 2003 года.

На площади 120 тыс. кв. метров будет представлено более 200 видов продукции от производителей и поставщиков со всего мира. Такого строительного ассортимента не видела еще ни одна выставка Европы!

В 2003 году в центре внимания – технология. ТехНОМЭхроТМ проведет замечательное шоу, пред-

ставляющее новые технологии и инновационные продукты в области строительства и управления. 22 января пройдет хит выставки «День открытий» – суперновинки в строительном мире.

Каждый посетитель выставки увидит интересующую его строительную тематику и многочисленные шоу-презентации. Для участников делегации из Санкт-Петербурга будет предложена деловая программа, которая включает переговоры с американскими фирмами, заинтересованными в контактах с Россией. По желанию участников делегации может быть организована экскурсионная программа по Лас-Вегасу, Нью-Йорку и другим городам Америки.

Поездка состоится с 17 по 25 января 2003 года.

По вопросам участия обращаться в Петербургский Строительный Центр по адресу:

Торжковская ул., д. 5, тел. 431-09-60, 431-09-62

Сотрудник для контактов: Шафоростова Наталья Петровна

Кто в ответе за все на объекте

Состояние дел на любом строительном объекте в значительной мере зависит от личности прораба, его подготовки и умения наладить работу, другими словами, от его профессионального уровня. Хороший прораб должен быть способен обеспечить соблюдение сроков строительства и качество работ при снижении уровня запланированных производственных издержек.

Однако возникает вопрос: как и по каким критериям определять профессиональный уровень прораба? К сожалению, в последнее десятилетие практически не проводилась профессиональная аттестация этой категории строителей. Многие из них порядком подзабыли основные требования к качеству строительно-монтажных работ, материалам, конструкциям и к порядку организации работ на стройплощадке. Значит, сегодня нужна профессиональная, независимая оценка квалификации прорабов.

Именно эту задачу проведения профессиональной экспертной оценки уровня специалистов и выбора лучшего среди них призван решать общегородской конкурс «Лучший прораб 2002», совместно организованный Промышленно-строительной группой ЛСР, городским Центром качества строительства и Региональным центром по ценообразованию в строительстве. Конкурс состоялся при поддержке Комитета по строительству Администрации города и Санкт-Петербургского Управления государственного архитектурно-строительного надзора.

В этом году конкурс проводился уже во второй раз. Как и в прошлом году, в нынешнем конкурсе приняли участие строительные организации, руководители которых стремятся к достижению высоких профессиональных стандартов. Конкурсной комиссией было обследовано 13 строительных объектов, преимущественно жилых домов. Для анализа ситуации использовалась методика, разработанная специалистами Центра качества строительства, позволяющая объективно оценить состояние дел на объекте.

Большинство строительных организаций, чьи прорабы соревновались за звание лучшего, принимали участие в конкурсе «Лучший прораб 2001», когда победителем конкурса стал прораб ЗАО «ЛенСпецСМУ – реконструкция» А.Я. Арешков. В этом году лучшим стал прораб ЗАО «Строительный трест» Михаил Зорин.

В своем выступлении, подводя итоги конкурса, вице-президент по развитию группы ЛСР Г.И. Богачев отметил, что главная цель конкурса достигнута: «Многие строители продемонстрировали стремление к высокому профессионализму и достижению долгосрочных результатов».

АЛЕКСАНДР ИГНАТЕНКО

Список участников конкурса «Лучший прораб 2002»

ОРГАНИЗАЦИЯ	ПРОРАБ	ПРИМЕЧАНИЯ
ЗАО «М-Индустрия»	Агишев Борис Васильевич	призер ЦКС*
ЗАО «Строймонтаж»	Андреев Олег Александрович	
ЗАО «Новатор»	Алибеков Роман Синдович	
ЗАО «Инвесторг»	Горбов Владимир Юрьевич	
ЗАО «Строительный трест»	Зорин Михаил Владимирович	лучший прораб года
ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	Юрков Сергей Александрович	
ЗАО «АСЭРП»	Денебаев Мурат Оралханович	призер РЦЦС**
ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	Раевский Александр Александрович	
ЗАО «Фирма «Петротрест»	Фетисов Владимир Николаевич	
ЗАО «ЛенСпецСМУ – реконструкция»	Смирнов Виктор Николаевич	
ЗАО «ЛенСпецСМУ – монолит»	Смирнов Анатолий Юрьевич	
ЗАО «Архитектура и строительство»	Кузнецов Анатолий Владимирович	призер УГАСН***
ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «РАНТ»	Демиденко Сергей Владимирович	

* ЦКС – Санкт-Петербургское отделение ООФ «Центр качества строительства»

** РЦЦС – Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию в строительстве

*** УГАСН – Управление государственного архитектурно-строительного надзора Санкт-Петербурга

Санкт-Петербургский
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12, 16-й этаж, оф. 3-5 Тел./факс (812) 380-15-81(82) E-mail: se@stroypress.spb.ru

Для подписки Вам необходимо выслать заполненный Подписной купон в адрес редакции удобным для Вас способом: по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-15-82, по e-mail: se@stroypress.spb.ru

ПОДПИСНОЙ КУПОН

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

Телефон _____ Факс _____

Стоимость подписки на 1 полугодие 2003 года – 540 руб.

Кол-во экз. _____

Стоимость годовой подписки на 2003 год – 1080 руб.

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком, поэтому обращаем внимание на правильное заполнение адресных данных.

● С 1 октября 2002 года газета распространяется ТОЛЬКО ПО ПОДПИСКЕ.

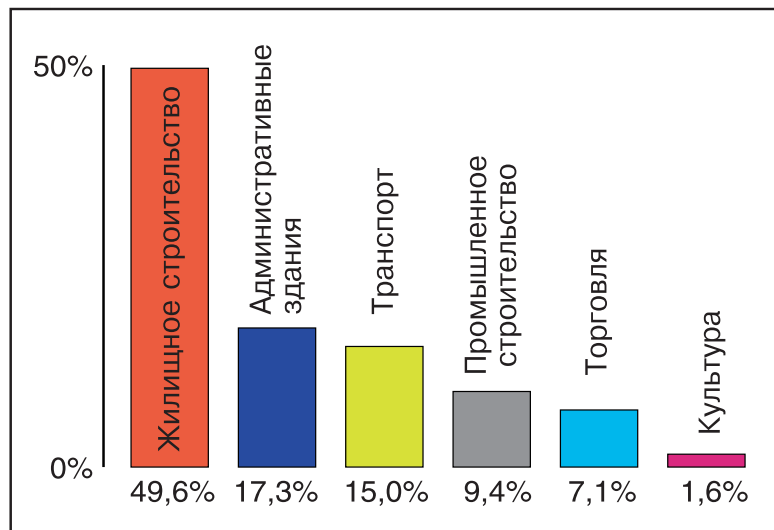
● РЕКЛАМОДАТЕЛИ будут получать газету до конца 2002 года БЕСПЛАТНО.

Контактный телефон 380-09-74

Оценка инвестиционной привлекательности районов Санкт-Петербурга. Калининский



Диаграмма №1. Соотношение инвестиционных проектов в Калининском районе



СМР (планировочный район севернее Муриноского ручья)

Микрорайон расположен на самом севере Калининского района и ограничен Суздальским проспектом, проспектом Руставели, Муриноским ручьем и проспектом Культуры.

Это сугубо жилые территории. Исключение составляет НПО «Импульс» на Киришской улице и трамвайно-троллейбусный парк на Токсовской улице.

Экология микрорайона в целом благополучна. Загрязнение почв и воздуха минимальны. Однако микрорайон практически не озеленен. Пока не завершена разбивка двух парков в кварталах 5541 и 5546А, большая рекреационная зона планируется на площадях кварталов 5557А, 5558А, 5559А, по которым проходит Муриноский ручей. К сожалению, сам ручей классифицирован как «чрезвычайно грязный». Причина тому – прямой слив канализации в пределах Выборгского и Калининского районов. В планах города переключение системы канализации на подземный коллектор и разбивка большой рекреационной зоны на берегах ручья, но когда это будет – неизвестно.

Микрорайон новый, в нем нет старого фонда, нет «сталинских» домов, меньше «хрущевок», но и их хватает, особенно в районе Гражданского проспекта. Основной объем застройки – дома 80–90-х годов постройки. На графиках №1 и №2 можно видеть, что цены, стабилизировавшиеся летом 2002 года, снова начали уверенный рост в III квартале 2002 года.

При подготовке статистических данных здесь и далее были использованы данные издания «Бюллетень Недвижимости» за соответствующие периоды, из которых были удалены предложения квартир на крайних этажах, квартир со смежными комнатами и квартир в домах «неудачных» серий.

Интересно сопоставить уровень цен на квартиры в кирпичных и панельных домах в микрорайоне Шувалово-Озерки, которые публиковались в предыдущих номерах «СЕ», и в микрорайоне СМР. В первом из них, который входит в сферы интересов очень большого числа крупных фирм, работающих как на первичном, так и на вторичном рынках, уровень цен был принудительно поднят в III–IV кварталах 2001 года и, видимо, был несколько завышен. В условиях сильного давления первичного рынка это привело к длительной заморозке цен на жилье, особенно в кирпичных домах. Во втором случае росли, если можно так сказать, в «естественных» рыночных условиях и, как следствие, достигли уровня цен первого на квартал позже (в I квартале 2002

года). На уровень цен повлияли и такие факторы, как слабое давление первичного рынка, так как строят в СМР немного, а также работы по восстановлению разорванной ветки метро.

Социальное окружение в микрорайоне СМР вполне благополучное. Здесь почти нет коммунальных квартир, кварталы тихие, но не престижные, потому что за сравнительно короткое время освоения этих территорий не успел сложиться образ престижности и комфортности проживания в этих кварталах. Как следствие, люди, ориентированные на проживание в престижных для среднего класса местах, скорее селятся в районе Гражданки или проспекта Тореза.

Большая часть торговой и культурно-развлекательной жизни микрорайона сосредоточена вдоль Гражданского проспекта и проспекта Просвещения.

Инвестиционная активность в СМР почти полностью замкнута на жилищное строительство «эконом-класса» и класса «комфорт». Все остальные сферы инвестиционной активности не востребованы. Исключение может составить только строительство паркингов, но, учитывая общий низкий уровень платежеспособного спроса на такие услуги, уровень рентабельности и сроки окупаемости отпугивают потенциальных инвесторов.

Гражданка

Микрорайон Гражданка расположен южнее планировочного района СМР. Он ограничен Муриноским ручьем, улицей Бултерова, железнодорожной веткой Пискаревка – Кушелевка, проспектом Непокоренных, Тихорецким проспектом и Политехнической улицей.

В настоящее время весь микрорайон развивается как жилой массив, но начало развития территории было положено возникновением вузов и НИИ в северо-западной части микрорайона. Имеются в виду Технический университет, ВНИИ им. Веденеева, Агрофизический институт, Военный университет связи и другие. Сильное влияние на развитие инфраструктуры оказал и расположенный поблизости Физико-Технический институт им. Иоффе. В настоящее время районная администрация делает упор на развитии социально-бытовой сферы микрорайона и жилищном строительстве.

При выборе мест под жилищную застройку надо учитывать фактор экологии – загрязнение почв в районе многих НИИ доходит до чрезвычайно опасного уровня.

В микрорайоне Гражданка почти отсутствует старый фонд, за исключением единичных домов, в основном в парке Политехнического института, где еще до ре-

Калининский административный район расположен на севере Петербурга. Район ограничен: Арсенальной и Свердловской набережными; Пискаревским проспектом и проспектом Руставели; железнодорожной линией Ручьи – Парнас; улицей Академика Лебедева до проспекта Культуры включительно.

На схеме показаны его границы (использовались данные официального сервера корпорации «Строймонтаж» <http://statedevelopment.spb.ru>).

Район был создан решением президиума Ленинградского совета РК и КД от 9 апреля 1936 года, когда восточной части существовавшего Выборгского района было присвоено наименование Красногвардейский. Свое нынешнее имя район получил десятью годами позже, после смерти в 1946 году М.И. Калинина. В существующих границах образовался в 1973 году. Площадь района – 40 кв. километров.

Среди трех северных районов города (Выборгский, Калининский и Приморский) Калининский по степени привлекательности для проживания занимает среднее положение. В районе более, чем в Приморском, развита социально-бытовая инфраструктура, зато транспортное сообщение хуже, чем в Выборгском. Последнее объясняется аварией на ветке метро, что существенно затруднило транспортную доступность СМР (микрорайон севернее Муриноского ручья) и Гражданки, а в районе Полюстрово метро вообще никогда не строилось. Транспортные развязки на выезд из северных микрорайонов уже не справляются с потоком машин и в час пик возникают пробки.

Экологическое состояние жилых кварталов в целом удовлетворительное, но здесь надо сделать оговорку, что степень загрязненности почв существенно различается от микрорайона к микрорайону. Как и в соседнем, Выборгском районе, в экологическом плане наиболее благоприятна для проживания северная часть Калининского района (СМР, часть Гражданки и Полюстрово). По данным регионального геоэкологического центра «Невскеология», уровень загрязнения почв в этих микрорайонах колеблется от «допустимого» до «умеренно опасного». Южнее проспекта Непокоренных уровень загрязненности почв повышается до «чрезвычайно опасного». Это и понятно – здесь размещаются крупнейшие промышленные предприятия: ЛМЗ, АРСЕНАЛ и т.д. Столь же существенно отличается уровень загрязнения воздуха: от 0,25 до 1 ПДК в районе станции метро «Граждан-

ский проспект», 1–2 ПДК в районе станций метро «Академическая» и «Политехническая», до 3 и более ПДК в зоне у Финляндского вокзала и Кондратьевского проспекта. Шум и загазованность в районе Пискаревского проспекта, по которому транзитом проходит огромное количество большегрузных автомобилей, превышает все допустимые пределы.

По данным районной администрации и Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга, в Калининском районе имеется около 10% резервных территорий от его общей площади, на которых возможно за счет привлечения инвесторов разместить новые жилые дома и объекты, социально значимые для района.

К таким территориям относятся:

- территории крупных промышленных предприятий – ОАО «ЛОМО», ОАО «ЛМЗ», НПО «Импульс», АОЗТ «Стройдеталь», канатная фабрика «Нева» – с размещенными на них объектами незавершенного строительства, которые возможно репрофилировать;

- участки, зарезервированные под развитие городской инфраструктуры – моторованное депо на улице Руставели, парк в пойме Муриноского ручья;

- вновь выявленные свободные участки на резервных землях, отведенные под строительство объектов жилого и нежилого назначения (всего около 125 адресов).

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга №43 от 8 августа 2002 года, на указанных территориях до 2005 года можно разместить до 1 млн кв. метров жилья.

В районе имеются объекты, подлежащие реконструкции: комплекс Финляндского вокзала с организацией пешеходной зоны в Финском переулке, а также неэксплуатируемые здания – памятники архитектуры: дача Дурново на Свердловской набережной и бывшая молочная ферма Бенуа на Тихорецком проспекте.

Планируется провести комплексную реконструкцию жилых домов первых массовых серий (Гражданский проспект, кварталы 11 и 12).

По официальным данным «Единой Справочной Информационной Системы» (ЕИСТ), район оценивается как «условно обеспеченный инженерными сетями». Основная проблема на сегодняшний день – это нехватка мощностей по теплу при новом строительстве.

В настоящее время в районе в различной стадии развития находятся порядка 130 инвестиционных проектов, уже прошедших процедуру ИТК. На диаграмме №1 представлена структура «инвестиционного портфеля» района.

Непосредственно перспективы инвестиционной деятельности целесообразно рассмотреть в контексте каждого микрорайона индивидуально. В настоящее время можно выделить следующие микрорайоны в Калининском районе:

СМР (планировочный район севернее Муриноского ручья), Гражданка, Полюстрово (западная часть), Выборгская сторона (восточная часть).

Как уже было отмечено, каждый микрорайон имеет свою специфику, что позволяет говорить о целесообразности преимущественного развития в нем того или иного вида инвестиционных проектов.

График №1. Уровень цен вторичного рынка на квартиры в панельных домах СМР

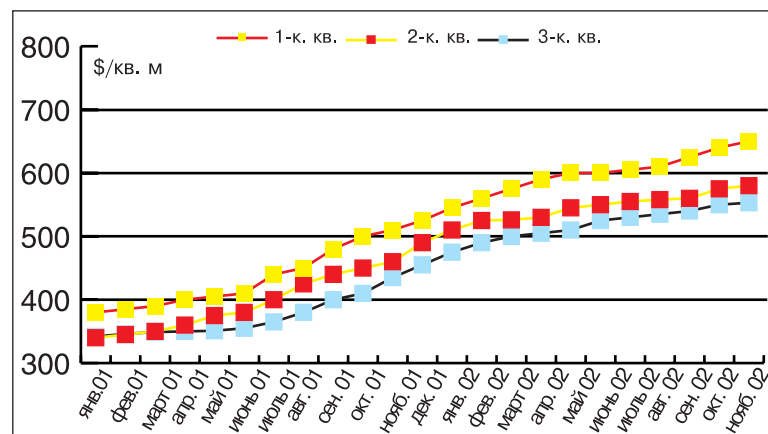
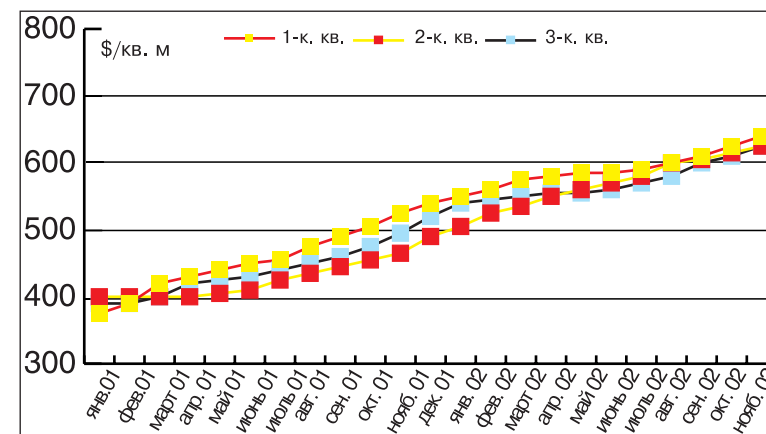


График №2. Уровень цен вторичного рынка на квартиры в кирпичных домах СМР



волюции были построены дома для преподавателей. Современная застройка состоит как из кирпичных, так и из панельных домов: «хрущевки» на Тихорецком проспекте, улицах Бултерова и Софьи Ковалевской, проспекте Науки; старых блочных домов 70-х годов постройки на Гражданском, Северном и Светлановском проспектах. В большинстве своем фонд сформирован в 70-80-е годы, что существенно ограничивает возможности нового строительства и вынуждает инвесторов обращать внимание на предприятия, расположенные в районе Гражданки.

Динамика и уровень цен на квартиры в домах в районе Гражданки показаны на диаграммах №3 и №4. При сравнении с аналогичными показателями по СР можно увидеть, что тенденции в целом повторяются, но, как и следовало ожидать, цены в районе Гражданки, в зависимости от типа дома и квартиры, на \$30-50 за кв. метр выше.

Надо отметить, что хотя некоторые жилые кварталы Гражданки заселялись сотрудниками соседних НИИ, что создавало благоприятный социальный фон, особенно в кварталах, примыкающих к площади Мужества, по мере продвижения на север Гражданка становится типичным спальным районом.

Инвестиционная активность в районе Гражданки в основном сконцентрирована вокруг жилищного строительства и сферы торговли. На Гражданском проспекте уже давно работает «Максидом», заканчивается строительство большого торгового комплекса у станции метро «Академическая». Территория предприятия плотно застроена, что позволяет говорить в основном о перепрофилировании имеющихся зданий, но вот беда – бизнес-центров на Гражданке мало, и спрос на них невысок. Соответственно, и уровень таких БЦ – в лучшем случае класса «С».

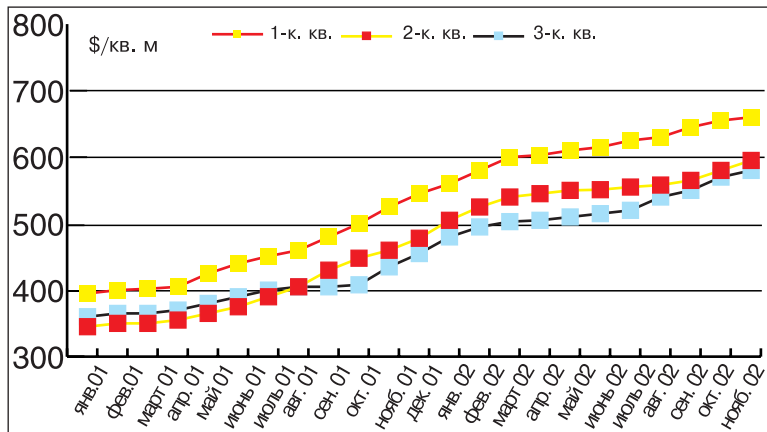
Жилищное строительство возможно, но популярностью пользуются в основном недорогие квартиры. Примером неудачного маркетингового планирования является хороший по своим потребительским качествам дом 24 на Гражданском проспекте. Стоимость квартир в нем не по карману людям, готовым покупать жилье на Гражданке. Как следствие, наиболее дорогие квартиры в этом доме продаются очень медленно.

Пискаревка

Микрорайон Пискаревка расположен восточнее улицы Бултерова, между железнодорожной веткой Ириновского направления и Северным проспектом. С востока участок граничит с Красногвардейским районом и станцией Ручьи.

Большую часть территории микрорайона занимает Пискаревское мемориальное кладбище и Пискаревский парк. Жилых кварталов немного, и плотность застройки низкая. Между корпусами жилых домов разбиты многочисленные скверы. Градостроительный регламент для этой территории предусматривал стильную застройку вдоль основной магистрали – проспекта Непокоренных, которая должна была подчеркивать монументальность мемориального комплекса на Пискаревском кладбище. Этому плану подчинены и планировочные решения в прилегающих жилых кварталах. Для Санкт-Петербурга, с его градостроительной культурой, характерна плотная историческая застройка, и столь свободная планировка созда-

График №3. Уровень цен вторичного рынка на квартиры в панельных домах в районе Гражданки



ет ощущение другого города, другого мира, где нет суеты и скученности.

По уровню загрязненности почв Пискаревка находится на уровне Юнтоловской лесной дачи в Приморском районе, что означает практическое отсутствие загрязнений. Источников загрязнения воздуха рядом также нет. Если рассматривать тип застройки жилых кварталов, то можно выделить два основных типа домов. Первый – это типовое панельное жилье в глубине кварталов, второй – кирпичные дома вдоль основных магистралей, и именно они создают неповторимый архитектурный облик микрорайона. Уровень цен на квартиры примерно соответствует уровню цен на Гражданке. Но вот уровень спроса и предложения существенно отличается. С учетом этого и инвестиционная активность в этом районе достаточно специфична. Почти полное отсутствие муниципального транспорта делает этот район малопривлекательным для покупателей жилья «эконом-класса». Состоятельные граждане, покупающие квартиры класса «комфорт» и выше, здесь жить не стремятся. Поэтому спрос на новое жилье ограничен. Инвестиционная активность в этой части Калининского района минимальна, и в основном сводится к реставрации мемориального кладбища к 300-летию Санкт-Петербурга. Фирмы, подавшие заявки на строительство жилых домов в рассматриваемом микрорайоне, выжидают. В настоящее время, если не считать дома на проспекте Науки, новое жилищное строительство на Пискаревке не ведется.

Отдельно надо сказать о территории между проспектом Непокоренных и Ириновской веткой железной дороги. У станции Кушелевка и Пискаревка сформировалась нежилая производственно-складская зона, в которой находятся такие предприятия, как ПО «Красный Октябрь», трест «Сантехмонтаж», НИИ точной механики, Калининская овощная база и некоторые другие, в том числе и объекты МО РФ. Данная территория хорошо подходит для развития логистических терминалов, технопарков и промышленных парков.

Полюстрово (западная часть)

Микрорайон Полюстрово (его западная часть) расположен в юго-восточной части Калининского района и ограничен улицей Жукова, Пискаревским проспектом, Ириновским направлением железной до-

роги и Лабораторной улицей. Это спальный район, который, однако, расположен вплотную к промышленно развитой территории Выборгской стороны. Отсутствие метро делает трудным выезд в центр города, а состояние дорог превращает поездки на общественном транспорте в настоящее испытание для пассажиров.

Загрязненность почв на среднем уровне, а на территории парков, например, в парке имени Академика Сахарова, этот уровень минимален. Но вот о воздухе этого сказать нельзя. Ветра сносят загрязненные воздушные массы с промышленно развитой Выборгской стороны. Общую ситуацию существенно ухудшает поток транзитного транспорта.

Уровень цен на квартиры в кирпичных и панельных домах в районе Полюстрово, отражающий современное состояние, представлен на графиках №5 и №6.

Спрос на жилье в районе вялый. Загроможденная транспортная доступность и неважные экологические условия снижают инвестиционную привлекательность района для жилищного строительства. Строят здесь мало, и продать построенное дорого не удастся. Социально-бытовая инфраструктура в микрорайоне имеется в достатке, и создание избыточных мощностей себя не окупит, размещение промышленных или складских объектов нецелесообразно, да и жители микрорайона этого не поддержат. Как следствие, ситуация с инвестиционным климатом неясная. Развивать жилищное строительство в целом нерентабельно, а другие виды инвестиционной активности в микрорайоне не востребованы.

Выборгская сторона (восточная часть)

Территория Выборгской стороны исторически развивалась вокруг Финляндского вокзала и подъездных путей вокруг него. После создания Выборгского и Калининского районов Выборгская сторона оказалась разделенной, и ее восточная часть отошла в Калининский район. Она ограничена Ириновской железнодорожной веткой, Лабораторной улицей и улицей Жукова, Лесным проспектом и Невой.

Территория Выборгской стороны – это сплошные промышленно-складские комплексы, разбавленные небольшим количеством жилых, в основном ведомственных, домов. На территории микрорайона расположены такие гиганты индустрии, как «ЛМЗ», «Арсенал»,

График №4. Уровень цен вторичного рынка на квартиры в кирпичных домах в районе Гражданки

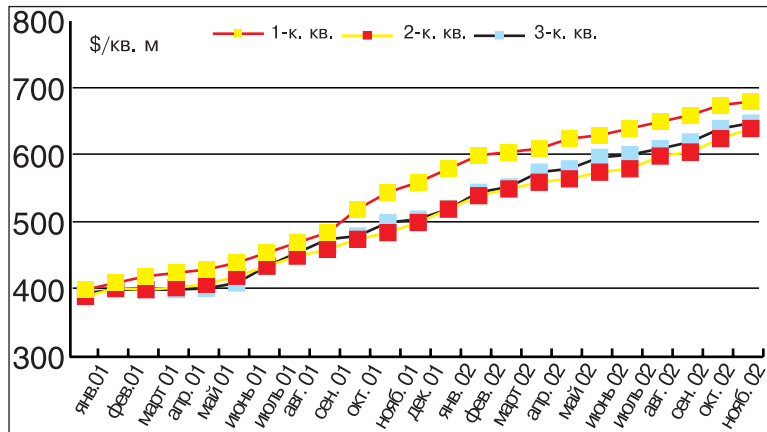


График №5. Уровень цен вторичного рынка на квартиры в кирпичных домах в районе Полюстрово

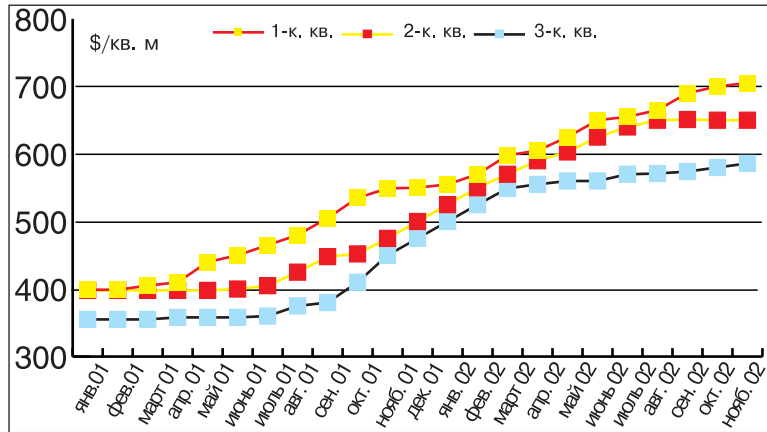
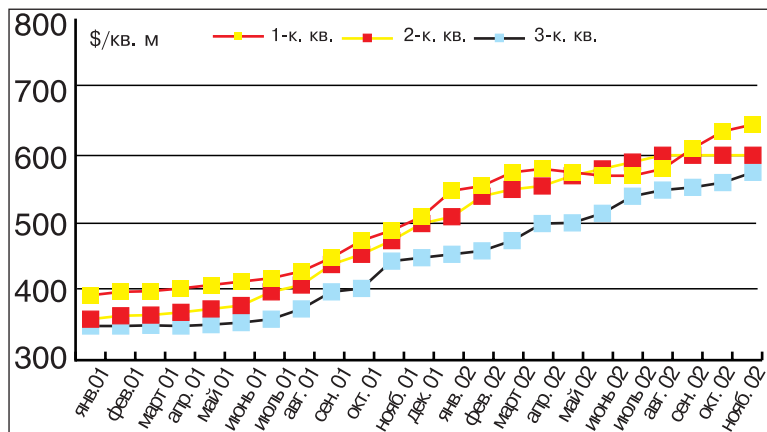


График №6. Уровень цен вторичного рынка на квартиры в панельных домах в районе Полюстрово



«Красный Выборжец», асфальто-бетонный завод и многие другие.

Как следствие столь высокой индустриальной активности, экологическое состояние микрорайона плохое. Высокая загазованность, загрязненность почв делают условия проживания в микрорайоне очень плохими. Рассматривать возможность размещения на его территории инвестиционных проектов, связанных со строительством или реконструкцией жилья, нецелесообразно. Город предпринимает попытки вывода промышленных предприятий, но надо признать, что, в отличие от западной части Выборгской стороны, которая будет развиваться как торгово-деловой центр, восточная часть еще долго будет являться действующей про-

мышленной зоной, так как выведи такие предприятия как «ЛМЗ», «Арсенал» или «Красный Выборжец», практически невозможно. Планируется создание пешеходных зон у Финляндского вокзала, но это, пожалуй, единственное место притяжения для капитала инвесторов. В общем, микрорайон может рассматриваться как удобная площадка для складов и создания промышленных производств.

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

Следующий обзор будет посвящен Василеостровскому району

ЗАО «АРСЕНАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ» в соответствии с решением городской инвестиционно-тендерной комиссии от 15 октября 2002 года приступило к проектно-изыскательским работам по строительству жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу:
Приморский район, Северо-Приморская часть, квартал 52, корпус 15 (северо-восточное пересечения Туристской улицы и Богатырского проспекта).
Планируется строительство монолитно-кирпичного жилого дома с квартирами улучшенной планировки. На первом этаже дома разместятся предприятия сферы обслуживания. Расположенная рядом территория квартала будет благоустроена.
Вопросы и предложения по благоустройству прилегающей территории принимаются по тел. 275-4615

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	Контакт. лицо, тел.
ЗАО «Строй-Капитал»	Главный инженер по строительству жилых и общественных зданий. Опыт работы не менее 3 лет. З/плата от 20 тыс. рублей Зам. главного инженера по строительству жилых и общественных зданий. Опыт работы. З/плата от 15 тыс. рублей	440-91-47(52)Факс: 440-90-91 E-mail: secretary@stroykapital.spb.ru
Корпорация «Строймонтаж»	Архитекторы, конструкторы. В/о, о/р, владение графическими программами. З/плата от 9 тыс. рублей Инженер-сметчик. О/р от двух лет Секретарь отдела. В/о, о/р. З/плата от 5 тыс. рублей Начальник участка (жилищное домостроение). О/р. З/плата от 20 тыс. рублей Специалист по поиску земельных участков. В/о (желательно строительное), хорошие коммуникативные навыки Маркетолог-аналитик. О/р от 1 года, опытный пользователь ПК Инженер-строитель. Работа с проектной документацией, согласования, технадзор Юрист. Специализация: инвестиционное, земельное и гражданское законодательство, о/р с КС, ИТК, КУГИ, ПИБ, ГБР Главный специалист отдела стратегического планирования. Бизнес-планирование, экономический анализ работы предприятия. О/р не менее 3 лет, в/о	118-44-25, факс 118-44-33 E-mail: for_resume@stroimontazh.spb.ru

АРХИВ ВРЕМЕНИ

Три века строительства Санкт-Петербурга



Продолжение. Начало в №№ 31, 33, 35, 37, 39, 41

Становление рыночных отношений в инвестиционно-строительной сфере Ленинграда – Санкт-Петербурга происходило в начале 90-х годов весьма жестко.

Во-первых, вместе с командной экономикой рухнула и вся линейно-штабная система управления инвестициями и строительством – Госплан, строительные министерства, главки (в том числе и вышеупомянутые санкт-петербургские). Строительные компании не только получили свободу действий, но и стали нести всю полноту ответственности за свою работу, самостоятельно искать инвесторов, партнеров, ресурсы, кредиты и т.д.

Во-вторых, при приватизации государственных и муниципальных предприятий в число первоочередных была включена строительная отрасль. Эта приватизация происходила в обязательном и поэтому «обвальном» порядке. Те строительные тресты, которые еще ранее (в 1989–90 годах) перешли на так называемую «аренду с правом выкупа имущества» (была и такая кампания), получили возможность образовывать акционерные общества закрытого типа (ЗАО или ООО), причем все работники стали «акционерами» своих трестов. Таких трестов в Петербурге оказалось 80% от общего числа. Остальные 20% преобразовывались в акционерные общества открытого типа, хотя практически никакой эмиссии акций и их свободной продажи не было, поэтому и эти тресты закрылись от внешней среды.

Наряду с приватизацией происходил болезненный процесс разукрупнения строительных трестов, т.е. предоставления самостоятельности их структурным подразделениям. В 1986–88 годах в СССР было 3200 трестов, причем 21% из них имели численность работников свыше трех тысяч человек, 27% – от двух до трех тысяч, 48% – от тысячи до двух, и только 4% – менее 500 человек. В составе этих трестов было 33 тыс. управлений, причем 73% из них имели численность работников 300–500 человек, и лишь 27% – менее 100 человек. Такое же положение было характерно и для строительной отрасли в Санкт-Петербурге.

Кроме того, резко сократилось бюджетное финансирование строительства, возросли частные, в том числе иностранные инвестиции.

Наконец, начала создаваться и развиваться инфраструктура рынка – коммерческие банки, биржи, риэлтерские компании и т.п.

Наряду с приватизированными компаниями в виде акционерных обществ на рынке стали возникать и частные строительные компании, которые также регистрировались как акционерные общества (как правило, в виде ЗАО). Многие стро-

ительные организации вынуждены были, приспосабливаясь к рыночным условиям, изменять профиль своей работы. Часть трестов (например, тресты №№ 36, 39, 47) перешли от промышленного строительства к жилищному, ибо именно оно было востребовано рынком.

Необходимо отметить, что строительные компании сравнительно быстро адаптировались к рыночным условиям. И это объяснимо. Строительство является одной из наиболее «рыночных» отраслей, ибо для начала и развития строительного дела (особенно специальных работ – отделочных, электромонтажных, сантехнических и т.п.) не требуется, как правило, производственных площадей, а все остальное можно купить на рынке.

Переход к рыночной экономике в инвестиционно-строительной сфере имел как положительные, так и отрицательные последствия. Прежде всего, надо отметить, что существенно улучшилось качество работы строительных предприятий, а также качество построенных ими сооружений. А ведь эффективность управления компанией обеспечивает ее выживаемость на рынке, а от качества продукции зависит ее реализация.

К положительным явлениям реформ можно отнести и повышение роли архитекторов, которые стали тесно взаимодействовать с конкретными строительными компаниями. В результате сложилась унылая типизация строительства и появились архитектурно оригинальные объекты как жилищного, так и коммерческого назначения. Возникли многочисленные частные архитектурные и, в основном, архитектурно-проектные компании, работающие по заказам инвесторов и строителей. За годы реформ (1991–2001 годы) в Санкт-Петербурге построено много прекрасных жилых домов с новой архитектурой и планировкой квартир. При этом построены дома для различных слоев населения, от элитных (например, дом 12 на набережной Робеспьера («Дом на набережной»), дом 33 по Захарьевской улице, дом 12 по Итальянской, дом 5 на площади Искусств, дом 47 на Моховой) до домов для среднего класса – «таун-хаузы» в Коломягах, Каменке и на Крестовском острове, высотный дом на улице Одоевского, 28. Построены новые торговые комплексы: «Адмиралтейский», «Невский», «Балканский», Троицкий рынок. Введены в действие ряд крупных коммерческих, спортивных и промышленных объектов – расчетно-кассовый центр Госбанка РФ, Публичная библиотека, терминалы, четыре станции метро. Восстановлены некоторые храмы.

Продолжение следует

ЛЕВ КАПЛАН

Развязали еще один узелок

На прошлой неделе состоялась церемония открытия движения по транспортной развязке на проспекте Энгельса. Не секрет, что магистрали в этом районе отмечены высокой степенью транспортной напряженности. Интенсивность движения по основным радиальным магистралям – (Выборгскому шоссе, проспекту Энгельса, проспекту Культуры, Гражданскому проспекту) составляет 30–55 тыс. автомобилей в сутки.

Сооружение путепровода было начато в октябре 2001 года. За время строительства был выполнен значительный объем работ, которые включили в себя сооружение 16 опор развязки, монтаж металлоконструкций пролетных строений, сооружение подпорной стенки, монолитной железобетонной плиты проезжей части, сооружение подходов. Произведена перекладка подземных инженерных коммуникаций (газопровода высокого и среднего давления по проспекту Энгельса). Дорожники выполнили работы по устройству нижних слоев асфальтобетонного покрытия проезжей части на путепроводе и подходах к нему, на Восточном и Центральном проездах, Придорожной аллее, Суздальском проспекте и проспекте Энгельса в границах работ. Также было осуществлено устройство пешеходного перехода на проспекте Энгельса у трамвайной остановки «Улица Шостаковича».

Строительство путепровода осуществлялось с сохранением трамвайного движения по проспекту Энгельса от проспекта Просвещения до Придорожной аллеи. Одновре-

менно со строительством развязки производилась реконструкция проспекта Энгельса под четыре полосы движения от 3-го Верхнего проезда, построен новый участок проспекта от 8-го Верхнего проезда до примыкания к развязке КАД.

К открытию движения по путепроводу были полностью завершены основные виды работ. Завершить все работы по возведению развязки планируется в мае 2003 года. За это время будет выполнено

устройство верхнего слоя асфальтобетонного покрытия.

Длина нового путепровода составила 679,15 метров, а с подходами – 1276 метров.

Строительство путепроводной развязки проспекта Энгельса с железнодорожной линией Парголово-Парнас-Ручьи, Суздальским проспектом и Верхней улицей выполнялось в рамках программы мероприятий, призванных обеспечить вывод транспортных потоков к объездным трассам Петербурга, и далее – к основным магистралям северного и северо-восточного направления. Путепровод будет осуществлять связь северного и восточного участков Кольцевой автодороги с улично-дорожной сетью северной планировочной зоны города.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ



Элитный дом: кто ответит на вопросы?

Рынок элитного жилья в Санкт-Петербурге отстает в развитии от московского на шесть-семь лет. Каковы критерии элитности, догоним ли мы столицу и когда изменится ситуация с ипотекой – эти и другие вопросы были вынесены на рассмотрение участниками семинара «Недвижимость. Санкт-Петербург».

В отеле «Коринтия – Невский Палас» управляющая компания REIM Consulting провела очередной семинар, посвященный развитию рынка недвижимости в Санкт-Петербурге. В рамках семинара выступили специалисты по вопросам управления, оценки и строительства. Особый акцент был сделан на вопросах, связанных с оценкой и эксплуатацией элитного жилья.

По мнению Ольги Солохиной, юриста компании REIM Consulting, в классификации элитного жилья в Санкт-Петербурге царит полная неразбериха. Строительные компании зачастую используют в рекламных целях такие определения как: «элитное», «супер-элитное», «VIP-застройка», «100% элитное» и пр. Однако при тщательном ознакомлении с условиями будущего проживания в таких домах выясняется,

что терминология и действительность, мягко говоря, не соответствуют друг другу. Так, неоправданно расширяется «территория элитности» (до Коломяг и Купчино), нет однородности проживания, в процессе застройки используются материалы другой ценовой группы и т.д. Все это ведет к конфликтным ситуациям между клиентом и строительной компанией.

В этой связи возрастает роль независимой экспертизы при совершении сделок с недвижимостью.

Свое видение вопроса озвучили специалисты Экспертного совета по определению надежности строительных фирм. По их словам, если помощь юриста при заключении договоров долевого участия – уже норма, то необходимость проведения экспертизы процесса строительства квартиры клиенту

еще нужно доказывать. Экономя деньги на экспертизе, покупатель квартиры рискует обнаружить фановые трубы посредине кухни и батареи центрального отопления выше уровня подоконника, считают эксперты ЭСОН.

Семинар завершился представлением разнообразных методов продаж компании «Северный город», а также обзором услуг и характеристик требований к управляющей организации в сфере недвижимости.

Справка

Компания REIM Consulting входит в холдинг REIM Group, образованный в 1989 году. В настоящий момент в холдинг входит 16 компаний, которые предоставляют услуги по управлению и техническому обслуживанию объектов недвижимости, бухгалтерскому учету, аудиту, бизнес-консалтингу и юридическому сопровождению. Холдинг управляет более чем 650 объектами недвижимости в Европе и России общей стоимостью свыше \$1,65 млрд. В Санкт-Петербурге REIM Group работает с 1993 года.

Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:

Гутман Александр Зиновьевич, генеральный директор АООТ «Монолитстрой», 11.12.1940

Никонов Игорь Николаевич, генеральный директор ЗАО «Трест Севзаптрансстрой», 11.12.1939

Оганесов Тигран Викторович, генеральный директор ЗАО «Иствуд», 12.12.1969

Зивьев Сергей Васильевич, главный инженер ООО ВС «Интеграл», 12.12.1947

Иноземцев Владимир Кузьмич, генеральный директор ООО «Подземстройреконструкция», 13.12.1953

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!



Марк Лернер, финансовый директор компании «Северный город», считает корпоративные облигации едва ли не самым эффективным финансовым инструментом на строительном рынке

Строители ищут дополнительные средства

Некоторые строительные компании наряду с использованием традиционных источников финансирования строительства, таких как привлечение средств дольщиков или банковских кредитов, пытаются внедрить на рынок альтернативные финансовые инструменты.

Сегодня в Петербурге широкую огласку получили в основном два альтернативных источника финансирования строительства: с помощью облигаций жилищного займа (ОЖЗ) и с помощью корпоративных облигаций, выпущенных недавно компанией «Северный город». И в том, и в другом случае преследуется одна цель: привлечение дополнительных средств. Правда, методы для ее достижения используются разные.

Где зарыли ОЖЗ

Впервые идея выпуска ОЖЗ была озвучена в 1999 году, тогда же ими воспользовалась компания «Аском». Однако широкого распространения эта инициатива не получила, хотя некоторые сторонники жилищных облигаций увидели в них гармоничное сочетание интересов строителей и инвесторов. Указывалось, в частности, что застройщики, используя этот финансовый инструмент, могут рассчитывать на быстрое привлечение средств инвесторов на начальных этапах строительства.

По словам начальника управления корпоративных займов Международного банка Санкт-Петербурга (МБСП) Юлии Пекарской, гибкость этого финансового инструмента делает его привлекательным как для частного инвестора, желающего приобрести жилье, так и для корпоративного.

«ОЖЗ полностью соответствуют законодательству и требованиям ФКЦБ России, предъявляемым к облигациям», — говорит Юлия Пекарская. — Они имеют рублевый номинал, а их погашение может осуществляться как в рублях, так и в квадратных метрах».

Сегодня жилищные облигации помимо упомянутой компании «Аском» использует еще одна фирма — «Инком-ДСК-3». Вместе они реализовали с их помощью около ста квартир в р-не озера Долгое и в Усть-Ланке. Финансовым консультантом и агентом по размещению ОЖЗ выступил МБСП. Этот же банк готовит сейчас проспект эмиссии для фирмы «Арсенал-Недвижимость», предполагающей привлечь деньги инвесторов для строительства жилого дома, опять же в р-не озера Долгое. Кроме того, буквально на днях МБСП подписал договор о сотрудничестве со строительной фирмой «М-Индустрия», которая также предполагает использовать ОЖЗ в ходе своего строительства.

Компания «Монолит-Кировстрой», в свою очередь, с помощью жилищных облигаций и при непосредственном участии Телекомбанка возводит жилой дом на пересечении проспекта Маршала Жукова и улицы Солдата Корзуна.

Корпоративные облигации

Компания «Северный город» также изучала возможность выпуска жилищных облигаций, но в итоге пришла к выводу, что это не является для фирмы коммерчески привлекательным. Видимо, более эффективным финансовым инструментом компания считает эмиссию классических ценных бумаг — корпоративных облигаций, на общую сумму 50 млн рублей. «Северный город» разместила на ММВБ весь выпуск своих корпоративных облигаций в течение одного дня, финансовым консультантом займа был Промышленно-строительный банк. Все деньги были направлены на финансирование строительства.

«Мы гарантируем», — говорит финансовый директор компании «Северный город» Марк Лернер, — что после погашения этих облигаций их держателям будет выплачен определенный доход, вне зависимости от конъюнктуры рынка. По первому купону, а всего их четыре, выплаты составят 21,8% годовых».

Но и это еще не все. В отличие от классических ценных бумаг, облигации «Северного города» имеют более широкие возможности. В декабре компания опубликовала публичную оферту (т.е. публичное обязательство), по которой держатель корпоративных облигаций в случае необходимости сможет обменять их на квадратные метры в одном из возводимых «Северным городом» домов. Для этого разработан специальный коэффициент конвертации ценных бумаг. «Механизм конвертации — считает Марк Лернер, — придает нашим облигациям дополнительную надежность и страхует их держателей от каких-либо катаклизмов на рынке».

Как утверждают в компании «Северный город», они предложили более удобный механизм с точки зрения выбора дома. Нет привязки к конкретному объекту, как это происходит при использовании ОЖЗ. Кроме того, инвестор в любом случае получает фиксированный процент дохода, чего, опять же, нет в жилищном займе.

Каждому свое

В принципе, осуществить эмиссию аналогичных корпоративным облигациям фирмы «Северный город» ценных бумаг может любая строительная фирма города, обладающая такими характеристиками как прозрачность, надежность, высокий уровень корпоративного управления, желание нести колоссальные трудозатраты и т.д. К сожалению, многие петербургские строители еще не готовы к выполнению этих условий.

Кроме того, большинство застройщиков пока внимательно наблюдают за ходом эксперимента и, видимо, уже после его окончания сделают определенные выводы. В то же время сами «севергородцы» уверены в полном успехе своего проекта и даже помышляют о размещении примерно через год новой эмиссии, на этот раз на сумму от 100 до 300 млн рублей.

Между тем более простой с точки зрения процедурных вопросов выпуск ОЖЗ активно внедряется в строительное сообщество. Так, МБСП, помимо «курируемых» им компаний, ведет сейчас переговоры с рядом других строительных организаций Петербурга. Его единомышленник, Телекомбанк, чуть более недели назад провел презентацию возможностей ОЖЗ для членов Союзпострой. По данным «Строительного Еженедельника», на этом мероприятии присутствовали такие компании, как «Унисто», Трест №47, «Отделстрой», «Невский синдикат», «Монолитстрой» — всего около 20 фирм.

После того ли за этим заключение конкретных договоров о сотрудничестве, неизвестно, но, по нашей информации, отношения между банкирами и присутствующими на мероприятии строителями переместились в плоскость частных переговоров.

Все это свидетельствует о том, что петербургские строители вступают в фазу активного поиска новых финансовых инструментов, уже не полагаясь, видимо, полностью на испытанные источники финансирования строительства. Пока таких инструментов найдено два. Какой из них выбрать, строительные компании будут решать самостоятельно.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

«Брюхо Петербурга» открыто

Накануне 300-летия правительством Санкт-Петербурга было принято решение вернуть знаменитому торговому и деловому уголку города — Сенной площади — ее прежний архитектурный и функциональный облик.

Сенная площадь с первых дней существования Санкт-Петербурга была своеобразным «складом» сельскохозяйственных товаров, ввозимых по Московской дороге. Здесь на свободном участке было отведено место для торговли сеном, соломой и дровами — сенной рынок. От имени первого продукта — сена — площадь получила название «Сенная». В середине XIX века Сенной рынок называли «Брюхо Петербурга». Только в 1886 году по проекту архитектора И.С. Китнера вдоль площади поставили четыре павильона из стекла и металла.

Коренной перестройке Сенная площадь подверглась в 1930 годах. Тогда рыночные корпуса были разобраны, дома надстроены, а их фасады оформлены в неоклассическом стиле.

С годами здесь появился наземный павильон станции метро «Площадь Мира», подземные входы к станции метро «Садовая». С приходом рыночных отношений начался стихийный процесс освоения Сенной «коробейниками новой волны».

Работы по реконструкции Сенной площади, проводившиеся по заказу ГУ «Дирекция транспортного строительства», были разбиты на два этапа. На первом этапе,

завершившемся 1 февраля 2002 года, была выполнена реконструкция трамвайных путей. На втором этапе — открыто сквозное движение автотранспорта на участке Московский проспект — переулок Гривцова, а 4 декабря реконструкция Сенной площади в основном была завершена.

Специалисты ЗАО «ПО Возрождение» уложили 9,1 тыс. кв. метров асфальтобетонного покрытия проезжей части самой площади и переулка Бринько, выполнили мощение тротуаров искусственной и гранитной плиткой, произвели установку наружного освещения и посадку деревьев.

После открытия движения по Сенной площади будут завершены работы по установке малых архитектурных форм, озеленению территории, реконструкции Спасского переулка, а также будет произведено устройство верхнего слоя асфальтобетонного покрытия.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

ЗАРУБЕЖНЫЕ НОВОСТИ

В Лондоне тоже все перекопано

Лорд-мэр британской столицы предупреждает, что ужасающее состояние городского транспорта угрожает благополучию Сити — знаменитого делового центра города. По его словам, пробки на дорогах и плохая работа общественного транспорта мешают функционированию международных бизнес-центров и затрудняют жизнь миллионов рабочих и служащих.

Заявление лорда-мэра на традиционном ежегодном банкете встретили аплодисментами 750 его гостей. Мэр заметил, что сам он каждый день пользуется метро, и каждый день из-за его плохой работы опаздывает на службу. А любящая поездка по городу занимает в два-три раза больше времени, чем всего несколько лет назад. Весь Лондон, как утверждает лорд-мэр, за последний год превратился в одну сплошную пробку «не столько из-за обилия машин, сколько по причине нескончаемых дорожных работ и беспорядочной работы светофоров».

И это происходит в городе, в котором впервые в мире (в 1863 году) было построено метро. В первый же год по шестикилометровой ветке было перевезено 9 млн человек. Сейчас лондонское метро одно из самых крупных в мире. В 1986 году была открыта кольцевая дорога. Совсем недавно в Лондоне, буквально «с нуля», начали устраивать трамвайное сообщение. Впрочем, этот вид транспорта становится все более популярным во многих крупных городах — Лос-Анджелесе, Париже, Страсбурге, Лионе — только в нашем Питере с ним ведется неустанная борьба.

Не пожалеть бы...



Тишина по-шведски

В Швеции несколько лет назад были приняты правила, защищающие от шума на улицах. В настоящее время правила превратились в закон, согласно которому уровень шума в помещениях не должен превышать 55 децибел. Это нововведение взбудоражило строительную отрасль. По указанию мэра Стокгольма одна из строительных компаний была вынуждена приостановить возведение дома, так как проект не обеспечивал тишину.

Теперь строительные фирмы увеличивают площадь и изменяют планировку квартир — в них обязательно должна быть комната, выходящая окнами в тихий внутренний дворик. Одна фирма, для того чтобы жильцы в построенных ею зданиях спокойно спали, начала ставить многослойные окна, другая решила оборудовать здания весьма своеобразными дополнительными окнами.

Обычным для Стокгольма является тройное остекление. Теперь к нему добавляется нечто вроде наружной стеклянной стены-окна. В этом четвертом окне проделаны небольшие отверстия для доступа свежего воздуха, но шум через них почти не проходит. Благодаря этому жильцы могут открывать обычные, внутренние, окна, не подвергаясь воздействию уличного шума. По мнению строителей, еще неизвестно, как будет работать эта система, но есть надежда, что уровень шума не превысит «законные» 55 децибел.

Супернебоскреб в Лондоне, скорее всего, построят

События 11 сентября 2001 года вызвали вполне понятный скептицизм в отношении небоскребов. Тем не менее, весной нынешнего года городской совет британской столицы одобрил план строительства самого высокого в Европе здания. Высота 66-этажного небоскреба Shard of Glass («Осколок стекла») — 306 метров. Стоимость строительства — около \$500 млрд.

Небоскреб должен быть построен за пять лет. Он будет на семь метров выше самого высокого на сегодняшний день в Европе франкфуртского Commerzbank AG Tower. Однако против строительства циклопического сооружения выступает организация «Английское наследие» (English Heritage). Лондон имеет репутацию «приземистого» города, поэтому, как уверяют активисты организации, новый небоскреб разрушит традиционный городской пейзаж и, в частности, будет отвлекать внимание туристов от собора Святого Павла. Противником проекта также является Комиссия по Архитектуре и Строительству (CABE). Недавно комиссия опубликовала «Руководство по сооружению высотных зданий», в котором высказала сожаление, что местные власти не могут влиять на строительство.

Правительство согласно, что возведение небоскребов в историческом центре города нецелесообразно. В то же время некоторые резкие высказывания «Английского наследия» были подвергнуты критике, а Комиссии по архитектуре правительственные чиновники посоветовали больше внимания уделять транспортным проблемам, которые в настоящее время стоят весьма остро. Судя по всему, противникам «Осколка стекла» вряд ли удастся остановить строительство.

ПОДГОТОВИЛ ДМИТРИЙ БЛАГОВ



Инвесторы не верят в миллионы

В Каннах прошла специализированная выставка по торговле и торговой недвижимости MAPIС 2002. Несмотря на то что эта выставка считается одной из самых престижных в мире, Санкт-Петербург на ней представляли лишь две компании – «Макромир» и «Коллиерс Эйч Ай Би». Компании остались довольны участием в выставке, однако городским властям следует обратить особое внимание на MAPIС – выяснилось, что представители торгового бизнеса даже не верят, что в Петербурге пять миллионов человек, не говоря уже о том, чтобы оперировать какими-либо экономическими данными о нашем городе.

MAPIС – «особое европейское мероприятие», на которое раз в год стекаются представители крупнейших розничных торговых сетевых предприятий, торговых центров, руководители компаний, осуществляющих строительство и эксплуатацию торговых комплексов и торгово-развлекательных центров и т.д.

Деньги – не главное

Именно на этой выставке проводятся встречи и переговоры о сделках, как по покупке, продаже, инвестированию в тор-

говую недвижимость, так и о привлечении сетевых предприятий в качестве операторов новых торговых комплексов.

Однако, по словам директора по маркетингу и продажам ООО «Макромир» Игоря Рогулина, есть существенные отличия данной выставки от другой известной выставки недвижимости – MIPIM, которая также ежегодно проводится в Каннах. Главное отличие в том, что выставка MAPIС не является средством для поиска инвестиций под какие-либо проекты, что как раз свойственно для MIPIM. На выставке MAPIС в основном

осуществляется представительская деятельность, т.е. компании представляют себя, знакомят представителей торгового бизнеса со своими возможностями и, опосредованно, с возможностями городов, в которых работают. Также компании, особенно те, которые осуществляют строительство крупных торговых комплексов, заинтересованы в знакомстве и налаживании деловых связей с представителями мировых торговых брендов. «Для чего раньше русские купцы ездили за границу? За товаром! – рассуждает Игорь Рогулин. – Вот и мы

съездили в Канны познакомиться с известными производителями товаров и торговыми компаниями, чтобы привлечь их в комплексы, который мы собираемся построить. И речь тут идет не об инвестициях в строительство, а об аренде помещений в уже построенном комплексе, который будет ориентироваться на покупателей среднего класса».

Нужна информация

Пока представители компании «Макромир» не выставляли свои проекты на обозрение потенциальных иностранных партнеров по бизнесу, а только разведывали обстановку. Однако после посещения выставки приняли решение экспонироваться в следующем году и представить иностранной публике проект торгового комплекса «Французский бульвар», который расположится в Петербурге на участке, ограниченном Ленинским и Дачным проспектами.

По словам Игоря Рогулина, иностранные компании интересуются концепциями

развития торгового комплекса, объемами торговых площадей, тем, сколько операторов и какие бренды будут там представлены, каковы целевая аудитория, месторасположение, посещаемость и т.д. «Как выяснилось, иностранные компании совершенно ничего не знают о Санкт-Петербурге, хотя и ориентируются на работу в городах-миллионерах, – говорит Игорь Рогулин, – но они отлично знают Москву и работают с этим городом. Поэтому в Москве давно уже представлено большинство известных мировых брендов. Москва активно участвует в международных выставках и постоянно развивается. Что касается Петербурга, то торговцы всемирно известными брендами имеют о нем туманное представление и даже не хотят верить, что в Петербурге живет около пяти миллионов человек. Наша задача – просветить иностранные компании и попытаться привлечь их на торговые площади нашего комплекса, что мы и попытаемся сделать в следующем году».

ОЛЕСЯ ГАЛКИНА

KNAUF Therm – золотая середина теплоизоляционных материалов

В последнее время стали много говорить о тепловой защите зданий. Необходимость такой защиты пропагандирует Госстрой России, проводя линию энергосбережения, а необходимость наружной теплоизоляции, одного из главных факторов тепловой защиты, диктуется в настоящий момент плохим качеством теплосетей и ростом цен на энергоносители. Выбор утеплителя должен обуславливаться не только хорошими теплоизоляционными показателями, но и приемлемой ценой, а также условиями и сроком эксплуатации. И при том материал должен соответствовать современным требованиям тепловой защиты и мировым стандартам качества. Сегодня на северо-западном рынке строительных материалов таким материалом является KNAUF Therm, выпускаемый компанией «Кнауф Пенопласт».

Одним из самых эффективных способов энергосбережения и обеспечения длительной сохранности зданий является теплоизоляция наружных стен. Для того чтобы попытки повысить энергоэффективность строительства и улучшить жилищные условия увенчались успехом, для теплоизоляции наружных ограждающих конструкций требуется использовать высококачественные теплоизоляционные материалы.

Немного строительной физики

Теплозащитные свойства стены зависят от ее толщины и коэффициента теплопроводности материалов, из которых она состоит. Чем ниже данный показатель, тем лучше теплоизоляционный материал. На величину теплопроводности теплоизоляционных материалов оказывает влияние его структура. Сильное влияние оказывает способность к влагопоглощению.

Подавляющее большинство теплоизоляционных материалов по своей структуре состоят на 95–98% из сухого воздуха. Но при эксплуатации домов воздействие внутренней и наружной среды на ограждающие конструкции приводит к тому, что эти материалы не находятся в абсолютно сухом состоянии, а напротив, имеют повышенную влажность. В результате этого повышается коэффициент теплопроводности и снижается теплоизолирующая способность утеплителей. В связи с этим при оценке теплозащитных характеристик того или иного материала необходимо учитывать значение коэффициента теплопроводности в условиях эксплуатации, а не на заключениях лаборатории, которая испытывает материал на теплопроводность в сухом состоянии. Для сложных клима-

тических условий Санкт-Петербурга степень сопротивления теплопотерям в строительных конструкциях должна рассчитываться по категории Б, а это 98% влажности.

Эффективное решение находится в середине

Именно в таких условиях был подсчитан коэффициент теплопроводности трех материалов: минеральной ваты, экструдированного и вспененного пенополистирола (ПСБ-С). Результаты опытов показали, что самой высокой теплопроводностью во влажном состоянии обладает минеральная вата ($\lambda=0,07$ Вт/м²°С), а самой низкой – экструдированный полистирол ($\lambda=0,03$ Вт/м²°С). Некой золотой серединой можно считать вспененный полистирол: его теплопроводность приблизительно на 40% ниже теплопроводности минеральной ваты и почти на столько же уступает экструдированному пенополистиролу.

Такую же позицию занимает вспененный пенополистирол и при сравнении необходимой толщины изоляционного слоя, размер которого напрямую зависит от теплопроводности материала. Для утепления конструкции минеральной ватой понадобится 140 мм этого материала, тогда как экструдированного полистирола – примерно 60 мм, а вспененного полистирола – 100 мм. Последний утеплитель вновь посередине.

Но если сопоставить стоимость всех упомянутых материалов, то получится следующее: 1 кв. метр минеральной ваты обойдется покупателю в среднем в \$15, цена за 1 кв. метр экструдированного пенополистирола – \$11, а 1 кв. метр вспененного – \$3. При такой цене вспененный пенополистирол еще и легче по

массе остальных материалов и не уступает им по теплотехническим и физико-механическим свойствам.

Чем KNAUF Therm лучше ПСБ-С

Теплоизоляционный материал KNAUF Therm производится на основе вспененного пенополистирола на заводе компании «Кнауф Пенопласт» в Колпино. Это пример утеплителя, в котором гармонично сочетаются теплоизоляционные, физико-механические и потребительские свойства. В отличие от других пенополистирольных материалов, например, популярного отечественного утеплителя ПСБ-С (ГОСТ 15588-86), KNAUF Therm – материал, отвечающий современным мировым требованиям к теплоизоляции и выполненный с учетом тех недостатков, которые присутствовали в теплоизоляционных материалах в советское время.

Материалы марок ПСБ-С (ГОСТ 15588-86) сегодня можно смело причислять к устаревшей теплоизоляции, так как производятся они из нерасеянного сырья на устаревшем оборудовании. Недостатком этого сырья является то, что оно состоит из полистирола низкого качества и различных примесей. Большая разница в размере гранул и в примесях негативно сказывается на физико-механических свойствах материала, а именно: прочность на сжатие, прочность на изгиб, теплопроводность утеплителя, влагопоглощение, что приводит в конечном итоге к снижению его потребительских свойств.

Надо отметить тот факт, что производители полистирола (особенно зарубежные) не стоят на месте. За рубежом активно развивается химическая промышленность, в отличие от российской. Полистирол, который производился в 1986 году, намного отличается от качественного импортного XXI века. Свойства пенополистирола прямо зависят от качества используемого сырья и технологии производства. Завод компании «Кнауф Пенопласт» использует только импортное сырье, производя качественный пенополистирол нового поколения KNAUF Therm.

Так, например, тот расчетный коэффициент теплопроводности который внесен в СНиП, напрямую зависит от влагопоглощения материала. Влагопоглощение ПСБ-С равно 2% по массе, а влагопоглощение KNAUF Therm – 0,6% по массе. Как следствие, коэффициент теплопроводности ПСБ-С (ГОСТ 15588-86) и KNAUF Therm равен соответственно 0,05 Вт/м

и 0,04 Вт/м. Толщина изоляционного слоя в условиях Санкт-Петербурга – ПСБ-С (ГОСТ 15588-86) 160 мм и KNAUF Therm 130 мм для стен, а для кровли 220 мм и 175 мм. Так зачем же уменьшать жилую площадь здания и платить на 25% больше за толщину стен?

Все познается в сравнении

Разумеется, было бы неправильно и неэффективно упускать из виду преимущества, которые есть у каждого из упомянутых материалов. Если говорить о минеральной вате, то этот материал должен применяться в тех помещениях, где сухо и жарко. Различные модификации минеральной ваты, сделанной из каменного сырья, прежде всего на основе базальтов, – уникальный негорючий материал, который должен использоваться при строгих ограничениях по пожарной безопасности. Что касается экструдированного полистирола, то он уже давно признан пенопластом нового поколения для строительства железнодорожных и автомобильных дорог. Но когда есть шанс из нескольких хороших материалов выбрать тот, который стоит дешевле, но при этом не уступает по качеству, не воспользоваться такой возможностью было бы весьма нерационально.

Е. КУЗНЕЦОВА

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ТОЛЩИНЫ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ ИЗ ВСПЕНЕННОГО ПЕНОПОЛИСТИРОЛА ДЛЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций для Санкт-Петербурга $R_{ст16} = 3,15 \text{ м}^2 \text{°C/Вт}$
 $R_{ст16} = \frac{\delta}{\lambda}$, где δ – толщина утепляющего слоя
 λ – расчетный коэффициент теплопроводности для условий эксплуатации в Санкт-Петербурге

Теплоизоляционный материал	ПСБ-С (ГОСТ 15588-86)	KNAUF Therm
Из чего состоит теплоизоляционный материал	98% воздуха	98% воздуха
теплопроводность полученная в лаборатории (в сухом состоянии)	0,038 (высшая категория качества)	0,038
влагопоглощение за 24 часа	2,0%	0,6%
расчетная теплопроводность для климата СПб с влажностью 97%	0,05	0,04
толщина теплоизоляционного материала в стандартных конструкциях СПб с учетом расчетной теплопроводности	160	130

ДЛЯ УСЛОВИЙ ВЛАЖНОГО КЛИМАТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ТОЛЩИНУ ПЕНОПОЛИСТИРОЛА ПСБ-С НЕОБХОДИМО УВЕЛИЧИТЬ НА 25%, ПО СРАВНЕНИЮ С KNAUF Therm, ЧТОБЫ УДОВЛЕТВОРИТЬ ТРЕБОВАНИЯМ СНиП ПО СОПРОТИВЛЕНИЮ ТЕПЛОПЕРЕДАЧЕ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ

ООО «КНАУФ ПЕНОПЛАСТ»
 СПб, Колпино, ул. Загородная, 9,
 т. 461-24-69, 380-35-24; ф. 461-09-77
www.knauf-penoplast.ru

KNAUF ПЕНОПЛАСТ

Будни Ладужской битвы



Строительная площадка у станции метро «Ладужская» расширяется с каждым днем, будущий вокзал буквально «наступает» на торговые павильоны и жилые дома, расположенные по Уткину проспекту. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Смирнов уверен, что если не будет разработан согласованный план застройки привокзальной площади, территория у Ладужского вокзала может превратиться в настоящий Шанхай.

Сдача первой очереди вокзала намечена на май 2003 года, поэтому с благоустройством прилегающей к нему территории медлить нельзя. «ПО «Возрождение», которое выиграло тендер на проведение работ, планирует к маю обустроить подходы к вокзалу со стороны Красногвардейского района, а к 2005 году – связать станцию, с помощью транспортных развязок, с другими районами города.

Вольная борьба

Работы ведутся в авральном порядке, поэтому неизбежно возникают поводы для выяснения отношений между организациями и ведомствами, вовлеченными в строительство вокзального комплекса. К этому уже все привыкли. Так, руководитель «ПО «Возрождение» Игорь Букато недоволен тем, что его задерживает «БСК», нарушающая график работ. Глава Администрации Красногвардейского района Георгий Абелев, в свою очередь, просит строителей не загромождать подходы к станции «Ладужской». В час пик перегороженная заборами привокзальная площадь становится своеобразной полосой препятст-

вий для горожан, спешащих воспользоваться услугами метрополитена.

Строители и чиновники в равной мере страдают от правовой неразберихи в вопросах, связанных со сносом торговых павильонов и ларьков, стоящих у станции метро. Компания «Территориальный межотраслевой производственно-технический центр «Темп» убрала с привокзальной площади три павильона, а снести еще четыре, по словам ее генерального директора Андрея Никитина, не может. Дело в том, что под залог этих павильонов компания получила кредит Сбербанка в размере \$800 тыс. Поэтому Городское бюро регистрации отказывается расторгнуть договор аренды; суд назначен на конец декабря 2002 года.

Иван кивает на Петра

Вторая не менее острая проблема – расселение жилых домов по той части Уткина проспекта, которая сегодня оказалась на территории строительной площадки. ТУ Красногвардейского района планировало реконструировать расселенные дома под гостиницы, но теперь это вряд ли осуществимо, – в сте-

нах уже заметны трещины и, вероятнее всего, здания придется снести.

Интересно отметить, что по первоначальному проекту строительства Ладужского вокзала расселения этих домов не предполагалось вовсе. И поскольку вопрос не был должным образом проработан заранее, сейчас идут попытки переложить проблему с одного ведомства на другое. Один из домов находится в санитарной зоне Октябрьской железной дороги, поэтому его расселение глава районной администрации предлагает переложить на МПС. Расселением двух флигелей дома 13 готова заняться китайская инвестиционная компания. Оказалось, что еще два здания по Уткину проспекту, от которых необходимо избавиться, уже выкуплены в собственность, причем в одном из них находится бойлерная. Как она могла стать частной собственностью, остается только догадываться.

Этапы пути

К началу декабря 2002 года на территории, прилегающей к Ладужскому вокзалу, завершено переустройство инженерных сетей, заасфальтирована автостоянка, рассчитан-

ная на 160 автомобилей, и участок продолжения проспекта Энергетиков. Проведено устройство наружного освещения, а на привокзальной площади переложены сети ливневой канализации. Для вокзального комплекса проложены кабельная и телефонная линии, сданы газопроводы высокого и среднего давления, водопроводные вводы.

Закончена реконструкция троллейбусного кольца на Хасанской улице, ведутся работы по устройству трамвайных путей и нового временного трамвайного разворотного кольца. Продолжается строительство площадок для маршрутных такси и парковки легкового автотранспорта, рассчитанной на 970 машин.

К маю 2003 года должно быть реконструировано 63 440 кв. метров проезжей части дорог и 5600 кв. метров тротуаров. Общий пассажиропоток в час пик в районе вокзала и станции метро по прогнозам составит 20 тыс. человек в час, а пассажиропоток, пересекающий в этом районе Заневский проспект и проспект Энергетиков – 2 тыс. человек в час.

ИРИНА БАРЧУК

Комфорт и удобство дома и на даче

Мы все стремимся за город, на свои дачи, чтобы спрятаться там от городской суеты. Но загородный отдых не всегда ассоциируется с приятным времяпрепровождением на свежем воздухе. Определенные санитарные неудобства вынуждают некоторых отказываться от длительного проживания за городом и быстрее возвращаться к домашнему комфорту. Портативные туалеты, предлагаемые ООО «Биоэкология», позволяют сегодня решить эту проблему.



Это весьма полезное изобретение, ставшее незаменимым для людей, которые по-настоящему ценят комфорт и чистоту. Для того чтобы такой туалет действительно стал полезным в хозяйстве, нужно обращать особое внимание на некоторые его характеристики. Объем емкости под воду и отходы должен подбираться покупателем из расчета количества человек в семье. Индикаторы уровня воды и отходов необходимы для того, чтобы очистка туалета и заправка его водой происходила вовремя. И, разумеется, важно знать, из какого материала сделан туалет и каковы сроки его эксплуатации.

Фирма «Биоэкология» представляет на рынке Северо-Запада портативные биотуалеты канадского производства. Все модели сделаны из высокопрочного, морозостойкого полистирола и предназначены для многолетней эксплуатации. Туалеты состоят из двух легко разъединяемых емкостей: в верхней хранится запас воды для слива, а в нижней секции отходы под действием специального санитарного раствора разлагаются до состояния жидкой суспензии, при этом уничтожа-

ются неприятные запахи. Этот процесс, положенный в основу действия туалетов, как раз и позволяет называть их биотуалетами.

Различный объем емкости под отходы портативных биотуалетов делает возможным использовать их как индивидуально (например, при уходе за больными и инвалидами), так и в «семейном» варианте. Наличие индикаторов уровня воды и отходов позволяет своевременно обслуживать туалет. В настоящее время фирма «Биоэкология» предлагает новую модель портативного туалета MARINE VISA POTTY 368, 348, оснащенную эксклюзивным отводом, который позволяет сливать отходы при помощи насоса в отведенное для этого место.

Биотуалеты не требуют подключения к водопроводу и канализации и могут устанавливаться в практически любом удобном месте в доме или на даче, а также на малых судах, катерах и яхтах. И каким бы ни было отношение людей к бурному техническому прогрессу, тот факт, что сегодня удобства могут следовать за человеком буквально по пятам, не может не радовать.



199034, Санкт-Петербург, В.О., 16-я линия, 7.
Тел./факс: (812) 327-68-85, 321-06-15, 321-51-28
E-mail: bioec@mail.wplus.net

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



Оставь грязь за порогом

Грязесборные
решетки
Чистящие
ковры

*Выбираем
по чебукае*

Невский пр., 108. т. 327-3050
Контакт Интернейшнл
www.contact-international.com

10% СКИДКИ
В течение всего 2003 г.

СУХО И ДЫШИТСЯ ЛЕГКО **СМЕДО**
Символ сотрудничества!

На сухие гидро-изоляционные смеси "Акватрон" для всех подписавшихся на "Строительный Еженедельник" в декабре 2002 г.

380-15-81, 380-15-82
e-mail: se@stroypress.spb.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Торгово-развлекательный центр "ОККЕРВИЛЬ" Тел.: 528-2780, 528-5727
ст.м. "Ладожская", на берегу реки Оккервиль

Продажа, участие в долевом строительстве торговых площадей в строящемся торговом комплексе

Срок ввода в эксплуатацию - декабрь 2003 г.

Приглашаем инвесторов и предпринимателей

DAIKIN

- Кондиционирование
- Вентиляция
- Отопление

ТЕРМОСЕРВИС

Проектирование Поставка
Монтаж Пусконаладка
Техническое обслуживание
Ремонт

тел./факс: (812)252-1917, (812)259-1719
e-mail: obvodny150@hotmail.com
СПб, наб.Обводного канала, 150

YORK®

ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МИНИМАКС

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, Новгород, Сыктывкар, Псков, Котлас, 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
Http://www.minimax.spb.ru

ВСЬ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ

Строительная корпорация СПб
Союзпетрострой
Корпорация Главзапстрой
Инжстрой Санкт-Петербурга
Межрегиональная Северо-Западная
строительная палата
Ленинградская ассоциация
проектных организаций

СОЮЗ

Ассоциация домостроителей СПб
Ассоциация "Ленстройиндустрия"
Ассоциация "Ленпромстрой"
Союз архитекторов
Союз реставраторов
Союз стекольщиков СПб
Союз производителей сухих смесей

строительных объединений и организаций

В ЕДИНОЙ СВЯЗКЕ МЫ СИЛЬНЫ

Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, тел.: 319-9063, 314-1554
E-mail: SS00@komstroy.spb.ru

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

ПРИБРЕТЕТ
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
ЖИЛЫХ ДОМОВ

Тел.: 118-44-33 (доб. 3257),
факс: 118-44-33
(с обязательной пометкой "для отдела застройки")