

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

АНОНСЫ НОМЕРА

Кому счет на счетчики?



Вице-губернатор Олег Виролайнен убежден, что установка приборов учета тепла могла бы окупиться всего за полтора года. У города денег на это нет, поэтому правительство будет привлекать инвестиционные ресурсы.

Стр. 5

Наша новая цель – Псков

Ряд петербургских строительных компаний ведет скрытые переговоры о выходе на строительный рынок Пскова. Этот город сегодня «показывает самую горячую температуру по всему Северо-Западу».

Стр. 6

И снова об ипотеке...

После создания в нашем городе ипотечного агентства вновь заговорили о том, что мы отстаем не только от развитых стран, но и от таких регионов России, как Новосибирская и Московская области. Почему так случилось?

Стр. 11

Рынок без сюрпризов

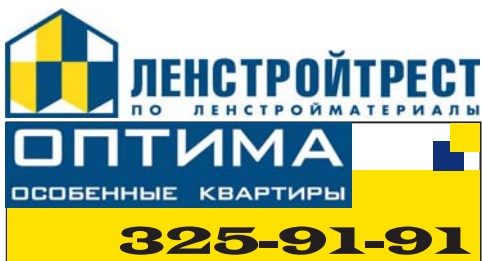
Уровень активности на городском рынке жилищного строительства в настоящее время подтверждает все прогнозные показатели. За три квартала текущего года продано 10 800 квартир, появилось 92 новых объекта.

Стр. 26

Естественная смерть ИТК?



Уставный суд отложил до 10 декабря рассмотрение дела о соответствии городскому уставу нескольких положений распоряжений губернатора, регламентирующих деятельность ИТК. Судьи посчитали позиции обеих сторон противоречивыми и рекомендовали им подготовиться более основательно. Однако в тот же день, на заседании правительства, губернатор Валентина Матвиенко назвала судьбу ИТК почти решенной. Продолжение на стр. 2



ПРОМЫШЛЕННО
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
БАНК

П РИВИЛЕГИИ
С ТАБИЛЬНОГО
Б ИЗНЕСА

329-8-329
WWW.ICBANK.RU

Цитата номера



Валентина Матвиенко,
губернатор Санкт-Петербурга:

«Мы не можем позволить, чтобы над строителями так издевались. Вы абсолютно будете защищены городской властью. Это я вам обещаю»

Стр. 28

Естественная смерть ИТК?



Уже тот факт, что и заявитель, и ответчик не явились на заседание, а послали своих представителей, говорит о снижении интереса сторон к самому процессу разрешения конфликта

В дальнейшем в процессе заседания Николаю Кропачеву были переданы несколько вновь поступивших по делу документов, после чего суд объявил получасовой технической перерыв. Когда суд вернулся в зал заседания, Николай Кропачев сказал о том, что рассмотрение дела переносится на 10 декабря. Помимо того, что суд предложил представителям ответчика и заявителя более тщательно подготовиться к следующему заседанию, было объявлено, что суду требуется время, для того чтобы ознакомиться с новыми документами по делу, поступившими в процессе его рассмотрения.

После заседания Николай Кропачев заявил, что позиция суда по поводу статуса Инвестиционно-тендерной комиссии остается неизменной. Комиссия является совещательным органом при губернаторе, а ее решения должны носить сугубо рекомендательный характер.

В тот же день, еще до суда, на заседании правительства губернатор Валентина Матвиенко сделала серьезное заявление. «ИТК как таковая потеряла свое значение, и не будет существовать», – заявила губернатор. По ее словам, комиссия требует реформирования, и сейчас для этой цели готовится пакет документов.

На том же заседании правительства уже были предложены возможности реформирования комиссии. Вице-губернатор Александр Вахмистров отметил, что ИТК после реформирования будет совещательным органом при губернаторе Санкт-Петербурга. Сегодня, согласно «Закону об инвестициях», ИТК готовит проекты решений по застройке земельных участков с последующим утверждением их губернатором. Эта функция передается Комитету по строительству, который и будет представлять проекты решений на заседании правительства. На подготовку необходимых документов, по словам Александра Вахмистрова, потребуется две или три недели. Необходимо также внести изменения в «Закон об инвестициях». Уже на следующее заседание Комитет по строительству предполагает внести 60 вопросов по застройке, – по предположению Александра Вахмистрова, это будет сделано пакетом. «Каких-то принципиальных изменений не будет, – сказал вице-губернатор, – больше объектов будет выставляться на торги».

В то же время депутаты Законодательного собрания, ратовавшие за свое участие в работе комиссии, надеются, что даже после реформирования ИТК у них останется возможность участия в ее работе. К примеру, депутат Владимир Гольман считает, что присутствие если не пяти, то хотя бы одного депутата в ИТК сохранится. К самой идее реформирования комиссии Владимира Гольмана относится с осторожностью. «Я против революционных изменений, особенно в экономике, – заметил депутат. – В первую очередь, должна быть обеспечена преемственность нового органа с ИТК».

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

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.ru
http://www.stroypress.spb.ru

Директор издательства
Главный редактор
Дмитрий Боголюбов
e-mail: director@stroypress.ru

Заместитель директора
Инга Удалова
e-mail: inga@stroypress.ru

Заместитель директора по развитию
Алексей Удовиченко
e-mail: lex@stroypress.ru

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

Ответственный секретарь
Татьяна Зиновьева

Журналисты
Елена Кузнецова
Андрей Теплоухов
Игорь Мокеров
Ирина Барчук
Алексей Колянов
Екатерина Меньшикова
Александра Тен
Тамара Снегирева
Галина Сергеева
Марина Голокова
Мария Соколова

Фотослужба
Владимир Тилес
Николай Малышев

Корректор
Елена Дудко

Технический отдел
Ирина Попова
Дмитрий Долгов
Алексей Коваленко
Богдан Белоусов

Рекламный отдел
e-mail: reklama@stroypress.ru
Владимир Бухалов (руководитель)
Майя Полякова (старший менеджер)
Серафима Шеттунова
Валентина Бортникова
Наталья Сосновская
Галина Бойко

Отдел подписки
Елена Хохлачева (руководитель)
Екатерина Плеханова
Тел. 380-09-74

Подписной индекс в Петербурге – 14221.
Подписка в Петербурге через редакцию
(812) 380-15-81, e-mail: se@stroypress.ru
В отделениях связи через
ЗАО «Прессинформ» (812) 315-49-97.
Через службу доставки «Петербург-Экспресс»
(812) 325-09-25,
УФПС по СПб и Ленинградской области
во всех отделениях связи.

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 ООО «Новая типография»
Санкт-Петербург, Угловая гавань,
Элеваторная площадка, 6.

Тираж 10.000 экземпляров.

Заказ № НТ-1868
Подписано в печать 05.12.2003

Выходит еженедельно по понедельникам.
Цена договорная.

На прошлой неделе Уставный суд Санкт-Петербурга продолжил рассматривать запрос группы депутатов ЗС о проверке соответствия Уставу города положений распоряжений губернатора Петербурга «Об упорядочении предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях», «Об утверждении Регламента подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях» и «Об утверждении регламента работы и состава инвестиционно-тендерной комиссии».

Напомним, что эти документы просили проверить депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга Константин Серов, Андрей Никитин, Владимир Барканов, Александр Морозов и Олег Сергеев.

Уже тот факт, что и заявитель, и ответчик не явились на заседание, а послали своих представителей, говорит о снижении интереса сторон к самому процессу разрешения конфликта. В частности, в связи с этим суд и не спешит с вынесением окончательного решения о судьбе ИТК. Хотя есть и другие причины.

По словам председателя суда Николая Кропачева, вынесенное решение может коснуться судьбы огромного числа законодательных актов, принятых в последние годы. Эти законодательные акты регулируют не только строительство или торговлю, но и все сферы социальной жизни города. Поэтому суд вынужден быть крайне

осторожным, чтобы не вызвать необратимых последствий для города и горожан.

Так или иначе, представители и ответчика, и заявителя не смогли веско аргументировать свои позиции, а в некоторых случаях просто затруднились ответить на вопросы суда.

Представителю заявителя Наталье Шидловской был задан вопрос, что, по ее мнению, надлежит исследовать на соответствие Уставу города: распоряжения губернатора с изменениями (как их называет заявитель) либо распоряжения администрации о внесении изменений? Она ответила, что, так как формально был соблюден ряд процессуальных моментов, то распоряжение губернатора со всеми изменениями. К процессуальным моментам Наталья Шидловская отнесла официальное опубликование распоряжений администрации о внесении изменений, внесение их в реестр и практику повсеместного применения данных изменений. В то же время на вопрос, где именно прошла официальная публикация этих распоряжений, представитель заявителя ответить затруднилась.

Позиция представителя губернатора Юлии Осиповой строилась на том, что возможность внесения изменений или исключения каких-либо положений из распоряжений губернатора путем изданий распоряжений Администрации законодательно определена в статье 45 Устава Петербурга, которая определяет полномочия органов власти. Однако ответ на просьбу суда процитировать то место в статье устава, которое бы доказывало эту позицию, Юлия Осипова дать не смогла.

Немножко бури в стакане воды

Вчера граждане России – те из них, кто посетил свои избирательные участки – выбрали депутатов Государственной думы РФ. По вполне понятным причинам, редакция не может прокомментировать результаты голосования, но подвести некоторые итоги избирательной кампании и поделиться своими наблюдениями мы в состоянии.

Вряд ли в стране найдется человек (кроме, конечно, профессиональных политологов), который все это время неотступно следил за маневрами кандидатов, вникал в их предвыборные программы или стремился разобраться в обещаниях претендентов на думский мандат. И это первый – неутошительный – итог прошедшего предвыборного шоу. В этой связи, кстати, забавно посмотреть на результаты блока Селезнева-Миронова: набранные ими голоса покажут, насколько российский народ уважает свой действующий парламент.

Накануне выборов решительно все наблюдатели «ставили» на блок «Единая Россия». Букмекеры от политики можно понять: партия власти имеет практически неограниченные финансовые и административные возможности, которыми пользовалась на протяжении всей кампании. Это второй итог выборов. Отмеченное многими падение популярности еще недавно «знаковых» партий – третий итог думского марафона. Претенденты на место в Госдуме избрали различную тактику ведения предвыборной борьбы. Характерно, однако, что

основным и зачастую единственным оружием политиков стала «узнаваемость». Видимо, имиджмейкеры кандидатов давно махнули рукой на попытки «достучаться» до разума, сердца или кошелька избирателей. Итог четвертый – «качество» кандидатов оставляет желать лучшего. Но нет худа без добра: «серенькая» кампания прошла на удивление спокойно. В Петербурге зарегистрирован случай попытки подкупа одного из членов избирательного штаба известного политика, да два десятка более мелких нарушений. Порядок на выборах обеспечивали почти

7 тыс. милиционеров, более полутора тысяч специальных машин доставляли бюллетени к избирательным урнам и, после окончания голосования, отвозили в Горизбирком. Спокойствие горожан стоит дороже, чем удовлетворение политических амбиций настоящих и будущих думцев.

Будет ли Госдума более предсказуема в своих решениях и более продуктивна в своих действиях, – покажет время. А вот «Строительный Еженедельник», как и прежде, будет информировать читателей о ключевых решениях российского парламента. Редакция сообщает, что уже в ближайшем номере со своей «строительной колокольни» о свежеспеченных думцах расскажет известный петербургский строитель и незаурядный политик Владимир Гольман.

Редакция

ВНИМАНИЮ СТРОИТЕЛЕЙ-СМЕТЧИКОВ
ОЧЕРЕДНОЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ СЕМИНАР
Регионального центра по ценообразованию в строительстве

ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА и составления сметной документации на основе сметно-нормативной базы 2001 года
ведущий семинара - П.В. Горячкин

Семинар проводится **17 декабря 2003 года**.
Стоимость участия в работе семинара одного человека - **1450 руб.** (в т.ч. НДС).
В стоимость входит комплект нормативно-технической литературы.

Для участия в работе семинара необходимо зарегистрироваться в РЦЦС-СПб (количество мест ограничено)

РЦЦС СПб: 190000, Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 13, офис 12а,
тел./факс: 8 (812) 3262270, 3262271, 3262272, 3262273, 3262278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: www.rccs.spb.ru

**ВЕНТИЛЯЦИЯ
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ
ОТОПЛЕНИЕ
АВТОМАТИКА**

▲ПРОЕКТИРОВАНИЕ
▲ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
▲КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА
▲МОНТАЖ
▲ПУСКОНАЛАДКА

“ФИРМА ЦЕНТР”
196070, СПб, Бассейная, 14 т./ф. 388-06-73

МЫ РЕЖЕМ ЖЕЛЕЗОБЕТОН КАК МАСЛО



10-летний опыт применения технологий алмазной резки при реконструкции и демонтаже сооружений из железобетона

Виды работ:

- сверление отверстий различного диаметра
- вырезание проемов в стенах и перекрытиях
- нарезка швов в бетонных покрытиях
- резка и ломка крупногабаритных конструкций на отдельные транспортабельные части

ОЛЬВЕКС®
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Россия, 195197, Санкт-Петербург
Кондратьевский пр., д. 40, корп. 12
Тел.: (812) 321-60-27, 321-60-42
Факс: (812) 540-27-90

mail@olvex.ru www.olvex.ru

**60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ**

З6Трест



Дом на пересечении пр. Луначарского и ул. Есенина. 10 минут от м. Озерки. Дом готовится к сдаче. Ведутся внутренние работы.

Дом расположен внутри квартала между ул. Кораблестроителей и Морской наб., м. Приморская. Окончание строительства I квартал 2005 года.

Угол ул. Варшавской и Ленинского пр. 5-22 этажный дом. 5 минут от М. Московская. Окончание строительства II квартал 2005 года.

м. Купчино, угол ул. Малой Балканской и ул. Ярослава Гашека. Подходит к завершению строительства. I - IV квартал 2003 года. II - II квартал 2004 года.

Угол ул. Звездной и пр. Космонавтов. 13-14 этажный дом. 7 минут от м. Звездная. Окончание строительства II квартал 2005 года.

“Теплый дом” для северной столицы

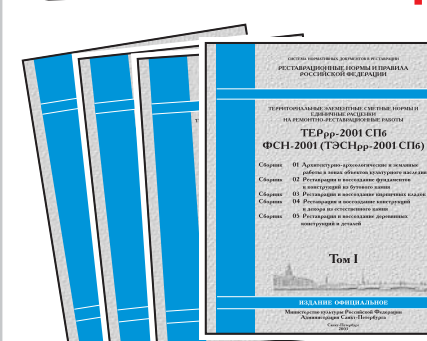
191186, Санкт-Петербург, пер. Сергея Тюленина, 3/25
t-mail market@trest36.spb.ru
http://www.trest36.spb.ru

(812) 117-17-67
(812) 117-77-92

В ПОМОЩЬ СМЕТЧИКУ

**НОВАЯ СМЕТНО-НОРМАТИВНАЯ БАЗА
НА РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫЕ РАБОТЫ**

**ЭЛЕМЕНТНЫЕ
СМЕТНЫЕ НОРМЫ
И ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ
НА РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫЕ
РАБОТЫ
(в 4 томах)**



Утверждены
Приказом Министерства культуры
от 1 июля 2003 года № 930
для применения на всей территории
Российской Федерации.

Составлены в базовых ценах
на 1 января 2000 года

По вопросам заказа и приобретения обращаться:

РЦЦС СПб: 190000, Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 13, офис 12а,
тел/факс: 8 (812) 314-8508, 315-7875, 314-5348, 312-5621
E-mail: rccs@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru

Координационный Центр:
123022, г. Москва, ул. Ходынская, д.8 (м. «Улица 1905 года»)
тел/факс: 8 (095) 253-82-80, 253-11-60, 253-82-89, 253-39-47, 108-41-11
E-mail: kccs@kccs.ru, Internet: http://www.kccs.ru

Строим будущее с HИTACHI

Мы продолжаем знакомить наших читателей с профессиональным инструментом фирмы HИTACHI. В предыдущих статьях речь шла о перфораторе DH40MR и отбойном молотке H45MR. Это мощные инструменты, лидеры производительности среди инструментов своего класса. Сегодня речь пойдет об инструментах значительно более легких и мобильных, применяемых при «ювелирных» монтажных и отделочных работах, например, при монтаже гипсокартонных конструкций, при монтаже/демонтаже строительных лесов и опалубки. Это аккумуляторные гайковерт и шуруповерт HИTACHI WH12DM2 и WR12DM2

СЕВЕРНЫЕ СТРЕЛЫ

Официальный дистрибьютор
в Санкт-Петербурге
ООО «ТГ «Северные Стрелы»
СПб, наб. Обводного канала,
д. 161.
Тел. 140-1144, т/ф. 315-1421
www.arrows.ru

HИTACHI WH12DM2/WR12DM2 Шуруповерт/гайковерт с тангенциальным ударом

ТИП ИНСТРУМЕНТА: профессиональный.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:

АККУМУЛЯТОР: Ni-Cd; напряжение – 12 В, емкость – 2,0 А*ч; время зарядки – 1 ч.
ЧИСЛО ОБОРОТОВ: плавная регулировка в диапазоне 0–2300 об./мин.
ЧИСЛО УДАРОВ: 3000 удар./мин.
КРУТЯЩИЙ МОМЕНТ (макс.): 120/150 Нм.
ДИАМЕТР ВИНТА (макс.): M12/M16.
КРЕПЛЕНИЕ БИТ: DW052K2 – внутренний шестигранник 6,35 мм; DW053K2 – внешний квадрат 12,5 мм с шариковым фиксатором.
ВЕС: 1,5/1,6 кг.

ОСОБЕННОСТИ: реверс; блокировка шпинделя; металлические шестерни и корпус редуктора; поддержание постоянного числа оборотов под нагрузкой; защита от перегрузок; сменные щетки электродвигателя; быстрый доступ к щеткам; накладки на корпусе и на рукоятке из непроскальзывающего пластика; лампа подсветки на настраиваемом (поворотном) крючке для транспортировки; ремешок для ношения на запястье.

КОМПЛЕКТАЦИЯ: гайковерт; 2 аккумулятора; зарядное устройство; инструкция по эксплуатации; пластиковый кейс.

КОНСТРУКЦИЯ: аппараты похожи друг на друга и отличаются, по большому счету, только «силами»: гайковерт мощнее шуруповерта на 25% (по максимальному крутящему моменту). Для реализации их разных способностей они и снабжены разными зажимами для насадок: шуруповерт – привычным внутренним шестигранником, а гайковерт – традиционным для такой техники внешним квадратом для крепления головок.

По принципу работы машинки абсолютно одинаковы. Тангенциальный удар в механизме включается при превышении на шпинделе определенного момента сопротивления, и тогда закручивание сопровождается громким «треском». Понятно, что значение крутящего момента в 120 или 150 Н*м возникает кратковременно – непосредственно в момент каждого удара, иначе удержать в руках инструмент было бы нелегко. Благодаря именно такой реализации заворачивать колесные болты на легковых автомобилях не сложнее, чем закручивать шурупы в мягкую древесину – плавно и без усилий: подвел и нажал курок. Отметим, что вращение в обратном направлении происходит с такими же значениями крутящего момента.

Как и во всех новинках HИTACHI, здесь чувствуется совместная работа «стилистов» и конструкторов. Обновленный дизайн по праву назван фирмой «кибернетическим», внешний вид техники эффектен и привлекателен. Однако современные формы радуют не только глаз, но и



руку. Непроскальзывающий пластик, в который «одета» вся тыльная часть рукоятки и задняя поверхность корпуса, скрытый под защитной пластмассой металлический корпус редуктора, компактный двигатель, позволивший значительно укоротить корпус аппаратов, – все это вносит вклад в итоговый результат – ощущаемый во время работы комфорт.

Ресурс техники подчеркнут оснащением ее системой быстрого доступа к щеткам. При соблюдении нормальных условий работы их в таких устройствах меняют не ранее чем через 100 часов работы. Конструкторы уверены, что машинки легко «протянут» намного больше. Поводы для такой уверенности есть: это и эффективная система охлаждения двигателя, и защита его от перегрузок, и надежность редуктора.

Вызвать живой интерес доверчивого покупателя способен не самый важный, но весьма оригинальный модуль подсветки рабочего пространства. Он смонтирован в ставший уже традиционным для ак-

кумуляторных шуруповертов HИTACHI крючок для зацепа за пояс. Это удобное дополнение можно поворачивать вокруг оси или вовсе снять, а питается лампочка от основного аккумулятора. Он, кстати, несколько отличается от общепринятой конструкции Slide-in: защелка в нем всего одна. «Плюс» такой реализации – большее удобство снятия/установки (в «обычном» аккумуляторе нажимать нужно на две защелки). Для привычной системы, кстати, теоретически возможна работа и с батареей, пристегнутой по недосмотру только одной защелкой. Здесь же щелчок фиксатора однозначно свидетельствует, что аккумулятор на месте.

РЕГУЛИРОВКИ: их минимум. Обороты выбирают пусковым курком, а направление задают кнопкой реверса, расположенной над главной клавишей. Этот штырек помимо двух крайних положений имеет еще и среднее – блокирующее включение.

Статья подготовлена с использованием материалов журнала «Потребитель»

Сердечно поздравляем

**Александра Александровича
СТЕПАНОВА,**
генерального директора
ЗАО «АИС-1» с 50-летием.

*Желаем здоровья,
успехов во всех начинаниях,
счастья и долголетия –
человеческого и творческого.*

С уважением

коллектив ЗАО «АИС-1»



СТАТИКА
ИНЖИНИРИНГ

15 лет успешной работы!

ЗАО "СТАТИКА ИНЖИНИРИНГ"

ВЫПОЛНЕНИЕ ВСЕХ ВИДОВ СВАЙНЫХ РАБОТ

ПРОИЗВОДСТВО БУРОНАБИВНЫХ СВАЙ
БЕЗ ВЫЕМКИ ГРУНТА В УСЛОВИЯХ ПЛОТНОЙ
ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

ЗАМЕНА ВДАВЛИВАНИЯ СВАЙ БОЛЕЕ
ЭФФЕКТИВНЫМИ ТЕХНОЛОГИЯМИ

ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ СПЕЦИАЛИСТОВ
ПО РАЗРАБОТКЕ И СОГЛАСОВАНИЮ СВАЙНЫХ ПОЛЕЙ

Тел./факс: (812) 394-12-22, 301-05-84
www.statica.spb.ru E-mail:statica@statica.sp.ru

Лицензия ГС-2-47-01-21-0-7814122498-001243-1,
ГС-2-47-01-22-0-7814122498-001244-1

statica design

**В честь 15 летия
фирмы 15 мз
в подарок**

Интернет-портал

“все для строительства и ремонта”

<http://vashdom.spb.ru>



VashDom. SPb .RU

в Санкт-Петербурге (812) 380-0050

“Ваш Дом СПб” для компаний:
крупнейший специализированный
интернет-ресурс

“Ваш Дом СПб” для клиентов:
надежный источник информации

Счетчики за свой счет

Очередное заседание Законодательного собрания прошло довольно спокойно. Депутаты были вялы и безынициативны. Однако члены городского правительства, которые в этот день выступили в стенах Мариинского дворца, ситуацию «взорвали».

Спервой попытки депутаты смогли принять в третьем чтении только один законопроект – «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О целевой программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» на 2002–2012 годы» (см. ниже).

Закон «О порядке расчета платы за наем жилого помещения для граждан, проживающих по договору социального найма в жилых помещениях жилищного фонда Санкт-Петербурга», принятый в целом в октябре текущего года и вернувшийся в Мариинский дворец без подписи губернатора, депутаты хоть и обсудили, но к единому мнению не пришли. Одни согласились с доводами губернатора, которая считает, что плата за наем помещений и плата за содержание и ремонт – это одно и то же. Другие посчитали, что необходимо вводить коэффициенты при начислении платы за квартиры, расположенные в домах разного года постройки и комфортности. Представитель городского правительства Михаил Бродский пояснил, что в законе речь идет о потребительских качествах дома, а в соответствии с федеральным законом «Об основах жилищной политики» необходимо гово-

рить о качестве жилых помещений. «В случае преодоления вето, мы можем потом получить массовые иски и неплаты коммунальных платежей», – заключил он. В результате губернаторское вето преодолеть не удалось, закон провален.

Та же участь постигла другой городской закон – «Об определении источников финансирования расходов, связанных с приобретением и установкой приборов общедомового учета тепловой энергии», принятого также в октябре 2003 года. Михаил Бродский от имени Валентины Матвиенко призвал депутатов не преодолевать вето. И депутаты вняли призыву бывшего коллеги по ЗС – вето осталось в силе, а значит, счетчики тепловой энергии пока не будут устанавливаться жителям за счет городского бюджета.

А вот закон «О внесении изменения и дополнения в закон «О заказе Санкт-Петербурга» депутатам удалось принять в новой редакции. Они проголосовали за поправки, предложенные губернатором.

В этот же день в рамках так называемого «Часа правительства» перед депутатами выступил вице-губернатор Олег Виролайнен. Он коротко рассказал о подготовке города к зиме.



Олег Виролайнен, вице-губернатор Санкт-Петербурга: «Установка приборов учета тепла могла бы окупиться всего за полтора года»

По его данным, отремонтировано 424 тыс. кв. метров кровли, вставлено 61 тыс. кв. метров стекол. На сегодняшний день в городе сформировано 224 аварийных бригады и 117 аварийно-диспетчерских служб. Он также заявил, что правительством принято решение отдать под механическую уборку 4 млн кв. метров тротуаров – это несколько разгрузит городских дворников, штат которых ныне укомплектован всего на 60 процентов. Губернатором подготовлено распоряжение о предоставлении дворникам служебной жилплощади. По истечении 15 лет работы жилье перейдет в собственность добросовестных работников. Вице-губернатор разъяснил, что первоначально речь шла о повышении зарплат дворникам, но в городском бюджете нет средств, поэтому и принято такое решение.

Касаясь вопросов энерго- и теплообеспечения, вице-губернатор заявил, что сейчас в Петербурге 185 ведомственных котельных, на переоборудова-

ние ряда которых потребуется около 85 млн рублей. Кроме того, по его расчетам, необходимо заменить от 300 до 400 км сетей (сейчас заменено только 172 км), а денег у города нет, следовательно, необходимо привлекать инвестиции. По мнению г-на Виролайнена, установка приборов учета тепловой энергии смогла бы окупиться всего за полтора года.

В этот же день депутатам представляли руководителя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Владимира Бланка. Он определил одну из основных экономических целей – нормирование затрат по бюджетной сфере. По его мнению, надо создать «реестр госфункций и социальные стандарты и нормативы», что в будущем позволит «гармонизировать затраты из городского бюджета». Выступление председателя комитета так понравилось депутатам, что старейший депутат собрания Владимир Гольман даже назвал г-на Бланка «аналитическим мозгом нашего города».

Видимо исчерпав лимит уважения к члену городского правительства, депутаты не приняли за основу проект закона «О бюджете Территориального фонда обязательного медицинского страхования Санкт-Петербурга на 2004 год», который представляла вице-губернатор Людмила Косткина. После этого продуктивная работа городского парламента и вовсе была парализована – после обеденного перерыва в зал заседаний пришло всего 17 депутатов и сессию пришлось закрыть за два часа до конца рабочего дня.

Грядущие законопроекты

В городской парламент внесен ряд важных законопроектов, которые в недалеком будущем могут поменять акценты в градостроительной политике нашего города.

Торги по-депутатски

Как уже сообщал «Строительный Еженедельник», депутат ЗС Алексей Белоусов разработал, а 1 декабря внес на рассмотрение собрания законопроект «О порядке предоставления на торгах объектов недвижимости в Санкт-Петербурге». Законопроект устанавливает порядок проведения инвестиционных торгов по застройке свободных земельных участков на территории города, реконструкции зданий и других объектов недвижимости. Документ определяет состав Конкурсной комиссии, порядок ее работы, критерии конкурсного отбора инвесторов и условий, по которым будет осуществляться выбор победителя конкурса. Одна из статей проекта закона регламентирует порядок расчета денежных средств, подлежащих перечислению на развитие городской инфраструктуры, или размера жилой площади, подлежащей передаче инвестором на нужды города. Там же идет речь о методике расчета затрат на строительство, которая будет утверждаться Правительством города. По словам автора, главная цель законопроекта – обеспечение прозрачности конкурсных процедур и увеличение доходной части бюджета города.

О слушаниях по новому закону

Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗС, обсудив на своих заседаниях законопроект «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга», 5 декабря внесла его на рассмотрение депутатского корпуса. Предположительно, этот закон должен прийти на смену существующей системе проведения общественных слушаний граждан по проектам застройки в Петербурге. Напомним, 26 декабря в соответствии с решением Уставного суда Петербурга, утрачивает силу распоряжение губернатора от 14.09.2000 г. № 994-р «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности, осуществляемой при реализации инвестиционных предложений». Новый законопроект определяет требования к процедурам информирования о градостроительной деятельности и общественного обсуждения проектов строительства в городе. По мнению депутатов выше-названной комиссии, тем самым будет устранена опасность возникновения правового вакуума после вступления в силу решения Уставного суда. В тексте законопроекта есть статья об обязательном информировании граждан и их общественных объединений о проектах застройки городских территорий. Подробно описан механизм информирования о проведении общественных слушаний, а также рассмотрение и учет их результатов. Депутаты считают, что финансирование этих обсуждений должно осуществляться как за счет средств бюджета города, так и за счет средств заказчиков градостроительной документации.

КСП расширяет горизонты

Председатель бюджетно-финансового комитета ЗС Владимир Барканов разработал и внес законопроект «О внесении изменений и дополнений в закон «О Контрольно-счетной палате Санкт-Петербурга». Законопроект направлен на приведение закона о КСП в соответствие с Уставом города. В нем уточняется также круг предприятий, организаций и учреждений, на которые распространяются контрольные полномочия КСП. В структуру этого органа войдут отделы аудиторского направления, сектора планирования и контроля исполнения.

Ипотека в Петербурге уже есть?

На минувшей неделе и городское правительство, и депутаты Законодательного собрания приняли серьезные решения по развитию в Петербурге системы ипотечного кредитования.

Во вторник на заседании правительства было объявлено о создании ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство». Оно создается с целью развития системы ипотечного кредитования и реализации программы долгосрочного жилищного кредитования до 2012 года. Подобные структуры уже действуют в 39 субъектах Федерации.

На заседании правительства новый председатель КУГИ Игорь Метельский заявил, что уставный капитал агентства должен формироваться денежными средствами, а Валентина Матвиенко заявила, что из резервного фонда губернатора будет выделено 600 тыс. рублей. Это и будет вклад города в уставный капитал ОАО. Агентство разместится по адресу: пер. Антоненко, дом 4. По мнению Александра Вахмистрова, агентство заработает не раньше весны будущего года, после того как в бюджет будут внесены поправки, в том числе и строка в 50 млн рублей на формирование уставного капитала.

Возможно, речь идет о той сумме, которая для этих целей фигурирует в проекте закона «О внесении изменений в закон «О целевой программе «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002–2012 годы».

На следующий день после заседания правительства проект закона обсуждался в Законодательном собрании. Из текста документа ясно, что в 2004 году объем средств, выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга «в целях развития ипотечного жилищного кредитования в форме бюджетных инвестиций в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица с участием Санкт-Петербурга – ипотечного агентства», составляет как раз 50 млн рублей. Принятый в целом и уже отправленный на подпись губернатору законопроект определяет основные цели ипотечного кредитования в Петербурге – решение жилищных проблем 13,2 тыс. семей, для которых будет создан «реальный механизм выдачи ипотечных

кредитов». Инвестиции за счет средств бюджета Петербурга в уставный капитал ипотечного агентства направлены «на повышение доступности жилищных кредитов для жителей», а также на «создание условий и проведение мероприятий для своевременного и правильного доведения до жителей точной информации о возможности улучшения жилищных условий в рамках программы». В тексте закона подробно расписаны основные мероприятия программы и сроки их выполнения. Например, на I квартал 2004 года намечена разработка нормативных актов, обеспечивающих предоставление жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате «обращения взыскания на жилое помещение, которое приобретено за счет средств кредита или целевого займа, предоставленного на приобретение жилья, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа». Добавим, что принявший участие в заседании правительства вице-губернатор Михаил Осеевский считает, что необходимо принять закон о переселенческом фонде, куда будут переселять жильцов на время ремонта и реконструкции их собственного дома, а также закон, описывающий систему учета прав на долевое строительство.

ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

329-93-39

Серебряный ВЕК Все виды услуг для юридических лиц

КОЛЛЕГИЯ АДВОКАТОВ

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

А также любые услуги физическим лицам

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 44

«Союзпестрой» РЕКОМЕНДУЕТ

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

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпестрой».

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

Рекламное агентство РЕКЛАМНЫЕ РЕШЕНИЯ™

Для вашего бизнеса www.spb-reklama.ru

- Оформление строительных площадок.
- Изготовление и монтаж флажков, световых вывесок и консолей, объемных световых букв, сборно-разборных металлоконструкций.
- Оформление выставочных стендов.
- Баннерные растяжки, высотные работы.
- Согласование.
- Дизайн любой сложности.
- Концепции продвижения строительных объектов.
- Полиграфия.

118-65-05
118-62-40
952-55-55

Чаплыгина 6, Бизнес-центр "ТВ-Полис", оф.111

Большой опыт работы с предприятиями строительного профиля

Профессиональная, продуманная реклама



Переговоры идут – результата нет

Россия и Белоруссия наметили очередной план действий по введению единой валюты

Работа над решением проблем создания Союзного государства началась еще накануне, в рамках заседаний рабочих групп двух стран. Одним из приоритетных вопросов были меры по введению единой валюты. Так, на встрече министра финансов Российской Федерации Алексея Кудрина и и. о. премьер-министра Белоруссии Сергея Сидорского была озвучена мысль о том, что «позиции двух стран сближены и намечен конкретный план действий по введению единой валюты». Шанс на введение с 1 января 2005 года единой валюты России и Белоруссии все еще существует, отметил на заседании Совмина российский премьер-министр Михаил Касьянов. «В России во главу угла ставят те положения, которые предусмотрены в договоре о Союзном государстве». Речь идет, в первую очередь, об исполнении положений о введении единой валюты. Говоря об экономическом сотрудничестве Белоруссии и России, Сидорский констатировал, что объем товарооборота к концу 2003 года может превысить \$12 млрд: по итогам 10 месяцев уже достигнут уровень в \$10 млрд. Такие рекордные показатели, по мнению г-на Сидорского, – «результат работы Союзного государства».

НДС-счета: споры продолжаются

Минфин внес в Правительство РФ законопроект о введении спецсчетов по налогу на НДС

Замминистра финансов Сергей Шаталов уверен, что бюджет сегодня теряет от 100 до 300 млрд руб. на незаконных схемах возмещения НДС. Система НДС-счета эту проблему решает: налог сразу будет поступать и замораживаться на коммерческом банковском счете и уже с него переводиться на счет казначейства. Интересы бизнеса лоббирует Минэкономразвития. В министерстве считают, что введение НДС-счета в первую очередь ударит по крупным компаниям. Практически новация будет означать, что им придется замораживать на счетах почти пятую часть средств: в соответствии с принятым в этом году законом со следующего года ставка НДС будет снижена с нынешних 20 процентов до 18. Соответственно автоматически компаниям придется чаще брать кредиты – Минэкономразвития прогнозирует существенное удорожание кредитных услуг сразу же после введения НДС-счетов. И, по данным министерства, после введения спецсчетов начнется рост цен, и инфляция может подскочить до 20 процентов вместо прогнозируемых на 2004 год 8-10. В Минфине же считают, что рост цен составит не более 2-3 процентов.

Китай готов к экспансии западных банков

Китай к 2006 году полностью откроет свой банковский сектор для иностранных инвесторов

Такое заявление сделал на китайско-российском банковском форуме в Пекине заместитель председателя китайской комиссии по банковскому регулированию Тан Шуаннин. В настоящее время Китай постепенно открывает свой банковский сектор для иностранных финансовых институтов и структур в полном соответствии с обязательствами, которые он принял на себя при вступлении во Всемирную торговую организацию. Этот процесс завершится к 2006 году, когда будут сняты все ограничения на деятельность в Китае иностранных банков, подчеркнул Тан Шуаннин. В настоящее время 73 иностранных банка имеют разрешение на проведение в Китае расчетов в китайской валюте, а половина из них – на осуществление в полном объеме валютно-биржевых операций. 12 зарубежных банков имеют право на оказание банковских услуг в режиме он-лайн. Власти Китая рассматривают обращения еще 191 иностранного банка с просьбой разрешить их деятельность в стране.

ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНСТВ

Большой резонанс в городе получил конфликт между жителями Васильевского острова и холдинговой группой «Просперити» по поводу строительства торговых павильонов на Большом проспекте В. О. Дело зашло настолько далеко, что теперь с ситуацией разбираются не только суды – Василеостровский районный и Арбитражный Санкт-Петербурга, но и две ветви власти – исполнительная и законодательная.



Строить нельзя запретить

Напомним, что в июне 2003 года администрация Василеостровского района издала 8 распоряжений о предоставлении группе «Просперити» в краткосрочную аренду земельных участков напротив домов 22, 25, 74, лит А, 57/15, 44, 53/10, 42, 35 и 31 по Большому проспекту В. О. Все восемь документов предполагали строительство и эксплуатацию павильонов общественного питания сроком на три года. Помимо этого с компанией «Просперити» договор краткосрочной аренды заключило районное отделение КУГИ. Но сам конфликт, похоже, начался гораздо раньше обозначенной на распоряжениях Василеостровской администрацией даты – 25 июня 2003 года.

Концепция благоустройства Большого проспекта В. О. начала реализовываться, как поясняют в компании «Просперити», весной текущего года. Но, очевидно, уже тогда жители МО №7, на территории которого развернулось строительство, предложенная концепция не приглянулась, и они обратились в районный суд с соответствующей жалобой. Суд вынес решение о приостановлении стройки (см. «Строительный Еженедельник» № 37/2003). Позже к разрешению ситуации подключилась Государственная административно-техническая инспекция (ГАТИ), которая также вынесла предписание о приостановлении всех работ. В свою очередь, группа «Просперити» в августе подала исковое заявление в Арбитражный суд о признании предписания ГАТИ неправомерным и этот суд в октябре выиграла. Тогда же Арбитражный суд удовлетворил иск фирмы.

Тем временем, к решению проблемы подключился депутат городского парламента от избирательного округа №29 Аркадий Крамарев. В своем запросе на имя Валентины Матвиенко он попытался оспорить само право районной администрации предоставлять земельные участки. По мнению депутата, глава Василеостровского района Александр Евстрахин «самостоятельно сформировал предоставляемые в аренду земельные участки», тогда как такие действия может совершать только Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и Комитет по градостроительству и архитектуре. «Территориальные управления не имеют прав по формированию земельных участков и определению их границ», – заключает Аркадий Крамарев.

Также в разрешении коллизии приняли участие и члены комиссии ЗС по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам. На одном из своих заседаний они приняли решение считать необходимым не только прекращение застройки бульвара Большого проспекта, но и снос уже возведенных павильонов. Кроме того, депутаты рекомендовали правительству Санкт-Петербурга рассмотреть вопрос о восстановлении исторического облика Большого проспекта Васильевского острова, а депутат Михаил Амосов даже встречался по этому поводу с губернатором.

Как считает Валентина Матвиенко, построенные павильоны сносить нельзя: в качестве эксперимента их надо оставить на три года и только затем думать, что с ними делать дальше. Примерно такие же суждения прозвучали в ходе ноябрьского

совещания у вице-губернатора Александра Вахмистрова, в котором участвовали представители КГА, КГИОП, МО №7, главы Василеостровского района и компании «Просперити». В итоге было принято решение «об ошибочности концепции в сегодняшнем виде, и, как следствие, будет произведен демонтаж трех фундаментов». Построенный павильон будет эксплуатироваться три года «по временной аренде земельного участка».

Кроме того, инвестор совместно с администрацией Василеостровского района и МО №7 и 9 проведет общественные слушания новой концепции и на основании высказанных предложений и замечаний ее доработает. Как сообщили в группе «Просперити», к работе над проектом будут привлечены известные в городе архитекторы и дизайнеры по ландшафтам, которые предусмотрят размещение на бульваре фонтанов, малых архитектурных форм и т. д. «Компания «Просперити» работала и будет продолжать работать в рамках правового поля», – утверждает ее президент Денис Савельев. – Для нас также большое значение имеет мнение и оценка нашей деятельности общественностью и представителями власти. Все замечания и предложения по концепции будут рассмотрены при работе над ее новым вариантом, а доработанный проект будет представлен на заседании Правительства Санкт-Петербурга в установленные сроки для решения вопроса о его реализации».

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА
АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Наши строители нацелились на Псков

Нашей редакции стало известно, что ряд петербургских строительных компаний ведет скрытые переговоры о выходе на рынок Пскова. Как утверждает один из наших источников, именно этот город «показывает сейчас самую горячую температуру по всему Северо-Западу». Иными словами, наших коммерсантов удивляют темпы роста цен на жилье в Пскове.

По словам псковских экспертов, сейчас в городе практически нет свободных квартир на вторичном рынке жилья, продавцов крайне мало. Аналитики именуют это состояние «рынок продавца» (такое состояние, кстати, характерно сегодня почти для всех российских городов, включая Санкт-Петербург). Вследствие этого местный вторичный рынок не может предложить потенциальным покупателям необходимое количество свободно продаваемых квартир, а первичный рынок от этого безнадежно отстал. Прежде всего, потому что строительная база Пскова и Псковской области большей частью умерла. ДСК, тресты и иже с ними в основном развалились, а оставшиеся строительные организации не в состоянии предложить платежеспособному спросу необходимый объем строящегося жилья.

В прошлом году в Пскове, по нашим сведениям, было сдано всего лишь несколько жилых домов общей площадью 30–40 тыс. кв. метров, а горожане реально могут купить в два-три раза больше. Уже сейчас клиенты строительных компаний приобретают жилье на стадии «забора и котлована». При этом цены на

будущие квартиры достигают в среднем отметки \$450 за один кв. метр. Если же, скажем, посмотреть динамику темпов роста цен, то она впечатляет: с осени 2002 года по осень 2003 года прирост цен составил 30–40 процентов (как и в Петербурге). Привлекательна также и рентабельность строительства. Даже притом, что цена продажи жилья в Пскове ниже чем в Северной столице, норма рентабельности может быть сопоставима с петербургской нормой, то есть, в зависимости от специфики объекта, достигать уровня 20–40 процентов.

Таким образом, становится ясно, почему некоторые (в основном крупные) петербургские застройщики стремятся в Псков. Понятно также, почему строители

предпочитают, как сказал наш собеседник, пока «не светиться». По большому счету, кто первый придет из крупных строительных компаний Санкт-Петербурга на псковский рынок, тот, возможно, и полностью им «овладеет». Хотя рассказывают, что у петербуржцев существует некое разделение ролей: одна фирма возьмет на себя, например, функции генподрядчика, другая – подрядчика, а третья компания выступит в качестве инвестора.

Несмотря на ореол таинственности вокруг «псковского вопроса» нам удалось выяснить, что, например, в числе переговорщиков участвует (по стечению обстоятельств) почти треть строительных организаций из числа прошедших экспертизу ЭСОН. Правда, при белом опросе корреспондентом «Строительного Еженедельника» крупных петербургских застройщиков, последние в своих здоровых амбициях не признались, за исключением, пожалуй, корпорации «Петербургская Недвижимость». Но все это свидетельствует о том, что переговорный процесс идет, и скоро, вероятно, мы узнаем его результаты.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Справка

Компании, прошедшие экспертизу ЭСОН:

ЗАО «Фирма «Петротрест», ЗАО «47 ТРЕСТ», ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», ЗАО «Гатчинский ДСК», ЗАО «КОПстройсервис», ЗАО «ДСК-3», ЗАО «Строймонтаж», ЗАО «Новая Эра», ЗАО «Инвесторг», ЗАО «Строительный трест №28», ЗАО «Северный город», ЗАО «НИКА-СТРОЙ», ОАО «Техностроя-Строительство», ООО «Профстрой», ОАО «Севзапморгидрострой», ЗАО «ИСК «Источник-строй», ЗАО «Петербургстрой-Сканска», ООО «СК «Петербургская Недвижимость».



ИНСТИТУТ НЕЗАВИСИМЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

тел: (812) 110-5731, 110-5730, 110-5752
e-mail: insei@mail.spbnit.ru

ВНИМАНИЮ БУХГАЛТЕРОВ И ФИНАНСОВЫХ ДИРЕКТОРОВ!

семинар

23 - 24 декабря 2003 г.

ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.
НОВОЕ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ И БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ В 2004 ГОДУ

концертный зал отеля «Санкт-Петербург»
Пироговская наб., д. 5/2

участвуют

руководящие работники
Минфина РФ,
МНС РФ

программа

- бухгалтерский учет и отчетность
- налог на прибыль
- косвенные налоги
- налог на доходы физических лиц

стоимость

3600 руб. в т.ч. НДС
Скидки постоянным клиентам

Санация жилья откладывается

В конце ноября губернатору Санкт-Петербурга пришло официальное письмо из Германии, автор которого попросил Валентину Матвиенко поддержать реализацию «пилотных» проектов санации панельного жилья с использованием немецких технологий. Именно эти проекты, как явствует из послания, «могли бы превратиться в путеводные для российской жилищной политики в целом». Пока же следует признать, что указанные проекты серьезно «пробуксовывают».

Вкратце напомним: в апреле 2003 года в Берлине две некоммерческие организации – «Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (Берлин) и Городское объединение домовладельцев (Санкт-Петербург) – договорились о реализации в городе на Неве «пилотных» проектов по санации жилых панельных домов с использованием немецкого ноу-хау. В июне немецкие специалисты посетили Северную столицу, где встретились с депутатами петербургского парламента и чиновниками городской администрации, которые иностранную инициативу в принципе одобрили. Народные избранники даже пообещали пролоббировать в бюджете города на 2004 год строчку на санацию хрущевки. Но у них не получилось. В свою очередь немцы обязались провести полное обследование трех первых домов и в октябре обнародовать результаты, а также приблизительные затраты на реконструкцию зданий. Обследование они провели, а вот итоги, как и финансовый прогноз, так и не обнародовали.

Гарантии города

По словам представителя некоммерческой организации «Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» Владимира Тарасова, с июня в Санкт-Петербурге многое изменилось, в том числе и в подходе к вопросам санации панельного жилья. Несмотря на это в начале ноября процесс обсуждения «пилотных» проектов получил новое развитие. В частности, вице-губернатор города (тогда еще в ранге исполняющего обязанности) Олег Виролайнен посетил в составе петербургской делегации Германию, где был принят ряд знаковых решений. Основных, считает г-н Тарасов, пожалуй, всего три: создание российско-германской управляющей компании, которой будут переданы функции заказчика; разработка петербургской стороной механизма привлечения кредитов, в том числе под гарантии бюджета Санкт-Петербурга; переход к процессу массовой санации панельного жилья, используя долгосрочные и низкопроцентные немецкие кредиты опять-таки под гарантии города.

Скорее всего, учредителями управляющей компании с нашей стороны станет Городское объединение домовладельцев, с немецкой – жилищно-строительная компания «Берлин-Митте» как наиболее опытная фирма в области санации.

Как уверяет председатель Городского объединения домовладельцев Николай Питиримов, основная проблема сегодня – это отсутствие финансового механизма реализации пилотных проектов. По его мнению, необходимым должно стать условие, когда инвестиции можно будет привлекать сроком на 20–30 лет под 5–7 процентов годовых в валюте. Пока же банковские ресурсы, скажем, Сбербанка очень дорогие: 18–20 процентов годовых на 15 лет. Но, как сказал г-н Питиримов, такие ставки взяты за основу и сейчас со Сбербанком ведутся переговоры о «смягчении условий».

Примерно о таких же цифрах (5–7 процентов в валюте) говорит вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров. По его словам, сегодня в Германии высвобождаются мощности как строительных организаций, так и инвестиционных и бан-

ковских компаний. «Если мы сможем минимизировать бюрократические проволочки на пути западных кредитов к их российским клиентам и предоставить западным компаниям определенные государственные гарантии по рискам, то можно рассчитывать на достаточно низкие проценты займа», – рассказывает г-н Вахмистров.

Как раз обсуждением вопроса гарантий заняты сейчас все заинтересованные стороны. Немецкие специалисты обдумывают свои условия и им, вероятно, понадобятся более серьезные гарантии чем, например, Сбербанку. Размышляют и депутаты городского парламента. Им в условиях дефицита городского бюджета на 2004 год и его социальной направленности предстоит проявить «мастерство изобретливости», чтобы попытаться запустить пилотные проекты. Пока, повторимся, в городском бюджете следующего года не предусмотрено денег на санацию панельных домов по немецким технологиям, впрочем, как и на реконструкцию жилых зданий по любым другим методам. Вся надежда на март–апрель 2004 года, когда ожидается корректировка бюджета.

Что ни дом, то миллион

Некоторые специалисты утверждают, что кредитную ставку можно снизить вообще до 2 процентов годовых в валюте. Для этого в процесс должно включиться правительство ФРГ, «поработав» соответствующим образом с немецкими банками. Но в этом случае немецким чиновникам необходима поддержка администрации Санкт-Петербурга. Очевидно поэтому представитель федерального министерства транспорта, строительства и жилищного хозяйства Германии Томас Яницкий направил письмо Валентине Матвиенко. В нем, помимо просьбы о поддержке губернатором немецкой инициативы в целом, г-н Яницкий в частности сообщил, что финансовые вопросы можно значительно облегчить, если предусмотренные немецкой стороной схемы финансирования будут опираться на подходящие правовые основы.

Вполне вероятно, что именно этот тезис реализует на практике депутат ЗС Сергей Андреев. По его словам, долгосрочные кредиты банков на санацию панельного жилья сегодня не удается получить прежде всего потому, что жилищные кооперативы не могут в качестве залога использовать землю. Им принадлежит всего лишь небольшой участок вокруг дома, как правило, до проезда (дороги). Но если создать, считает депутат, единый имущественный комплекс на базе целого микрорайона, то ситуация может в корне измениться. Тогда кондоминиум сможет распоряжаться всей землей микрорайона, в том числе закладывать ее под кредиты банков, возводить на ней торговые комплексы и т. д. Таким образом, микрорайон сможет за счет самофинансирования выйти на комплексную санацию своей территории. И к слову сказать, такая экспериментальная территория уже выбрана – в Кировском районе.

Что касается результатов вышеупомянутого обследования «пилотных» домов, то, несмотря на некоторую закрытость этого вопроса, нам удалось кое-что узнать. Фирма Gunter Krause mbH провела за свой счет полную техническую инвентаризацию панельных домов на Индуст-

Справка

По данным Комитета по содержанию жилищного фонда, на 1 июля 2003 года кредиторская задолженность подведомственных жилищных организаций Санкт-Петербурга перед ОАО «Ленэнерго» составила 942,6 млн рублей. Из этой суммы на долю населения приходится 808,3 млн рублей (около 86%), задолженность арендаторов – 67,2 млн рублей (7,1%), бюджетные долги составляют только 64,5 млн рублей (6,8%).



Владимир Тарасов, представитель некоммерческой организации «Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», считает проблемы финансирования и рефинансирования основными при запуске «пилотных» проектов по санации панельного жилья в Санкт-Петербурге

риальном проспекте (137 серия – 60 квартир), на улице Зины Портновой (606 серия – около 300 квартир) и в Трамвайном переулке (серия Г5 – около 60 квартир). Общая площадь этих зданий составляет около 21 тыс. кв. метров. Затраты на обследование составили, по нашим данным, 1 EURO за 1 кв. метр или 21 тыс. EURO. Состояние петербургских домов почти такое же, как, например, было в Германии или Латвии: необходимо менять инженерные сети, утеплять стены и подвалы, ремонтировать кровлю, менять окна и т. д. Для полноценной санации (как в Германии) необходимо вложить примерно 250 EURO за 1 кв. метр. В этом случае, как сказал один из петербургских экспертов, «будет – что ни дом, то миллион». Для сравнения: в Латвии дело обошлось суммой в 110–115 EURO за 1 кв. метр, но и «немецкого идеала» в этой стране не получилось. Скорее всего, для Санкт-Петербурга затраты на санацию панельных домов будут находиться в пределах 115–250 EURO за 1 кв. метр, или 2,4–5,2 млн EURO за три «пилотных» здания. Точнее сказать пока нельзя, потому что немецкие специалисты, видимо, оберегая своих российских коллег от душевных потрясений, постоянно переносят дату оглашения окончательных финансовых прогнозов. На минувшей неделе немцы пообещали приехать в середине января 2004 года, тогда, возможно, мы и узнаем подробности. Но одно ясно уже сейчас: реализация «пилотных» проектов не начнется раньше мая–июня следующего года.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ



Российские офшоры уходят в Лету

С 1 января 2004 года офшорные зоны на территории России прекратят свое существование

Совет Федерации одобрил поправку в Налоговый кодекс, окончательно отменяющую инвестиционные льготы по налогу на прибыль в регионах. До начала 2002 года компании могли платить меньше налогов, если заключали с региональными властями соглашения об инвестициях в местную экономику. Инвесторам разрешалось платить лишь федеральную часть ставки налога на прибыль – 6 из 24 процентов. Оставшиеся 18 процентов «прощались». В результате компании сэкономили на налогах, вливая средства в местную инфраструктуру. С 1 января 2002 года инвестиционную льготу отменили. Однако в Налоговом кодексе остались лазейки, позволившие компаниям продолжать платить меньше налогов. Компании просто заключали с регионом инвестиционное соглашение и получали льготы по налогу на прибыль. Кроме того, регионы могли по своему усмотрению продлить срок действия льгот на три года. Примерно 20 регионов России, самые крупными из которых были Мордовия, Калмыкия и Чукотка, теперь лишались права предоставлять такие льготы. На официальном уровне в Минфине подчеркивают, что ликвидация налогового рая – не усиление давления на бизнес, а забота о региональных бюджетах. Правительство надеется, что уменьшение льгот для компаний в этих регионах поможет решить проблемы задолженности по коммунальным платежам и по зарплатам.

Методы против «Кости Сапрыкина»

Налоговые органы начали внедрять новый метод проверки налогоплательщика на честность

Теперь, получив декларацию от компании, инспектор будет анализировать ее при помощи «внешних источников». Для начала налоговики обещают заняться крупнейшими компаниями. Главный налог, с помощью которого компании обманывают государство, – это налог на прибыль. Основные подозреваемые – крупные компании, для которых показать низкую прибыль очень легко: стоит лишь грамотно уменьшить доходы на сумму расходов, которых у крупных компаний может быть предостаточно. По словам руководителя департамента налогообложения прибыли МНС Карена Оганяна, наибольший недобор по налогу на прибыль наблюдается в нефтяной промышленности и организациях железнодорожного транспорта. Эти компании в МНС называют крупнейшими «бюджетообразующими» налогоплательщиками. Именно для них была придумана новая система проверок. В МНС планируют устраивать выездные проверки только в крайних случаях, когда уклонение предприятия от налогов почти доказано. А анализируя декларации, проверять информацию из «внешних источников». Источниками для инспектора сможет стать кто угодно: посредники компании, МВД, таможня, прокуратура. Получив от «внешних источников» информацию (например, о стоимости затрат на производство того или иного товара), налоговики будут приходить к потенциально провинившемуся и просить объяснений. Если налогоплательщик грамотно докажет свою правоту, вопросов не будет. А если его доводы будут неубедительными, ему придется отстаивать свои права в суде. Если этот метод себя оправдает, то, возможно, круг «крупных налогоплательщиков» будет расширен.

ВНИМАНИЮ

ФИНАНСОВЫХ ДИРЕКТОРОВ И БУХГАЛТЕРОВ компаний инвестиционно-строительного комплекса города.

ГАЗЕТА **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ПРОВОДИТ

правовой семинар

по налоговому законодательству:

КАК ОПТИМИЗИРОВАТЬ НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ.

На обсуждение будут вынесены следующие вопросы:

50%

ЛЕГАЛЬНОЕ УМЕНЬШЕНИЕ НАЛОГА НА ЗЕМЛЮ НА 50%

ВОЗВРАТ ИЗЛИШНЕ УПЛАЧЕННЫХ СУММ НАЛОГА

АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА ПО ВОПРОСУ ВОЗВРАТА ИЗЛИШНЕ УПЛАЧЕННЫХ СУММ НАЛОГА

Заявки на участие по тел.:

(812)380-1581, 380-1582 или lex@stroypress.spb.ru



Дом накренился, дело – в суде

Члены ИТК отложили рассмотрение дела о признании частично утратившим силу распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 23.01.1995 № 46-р «О строительстве жилого дома со встроенными помещениями в квартале 40 южнее реки Волковки, корпус 22» и распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 04.04.1997 № 284-р. Речь идет о накренившемся высотном жилом доме, застройщиком которого является СКО «Ветеран». Подошли сроки сдачи второй очереди объекта, однако не очень понятно, что делать с первой. Дом был сдан 20 декабря 2001 года, и в настоящее время находится в предаварийном состоянии. Кроме того, социально-культурное объединение «Ветеран» задолжало городу по арендной плате. Решением арбитражного суда от 22.10.2003 года было взыскано 144990 рублей, что составляет чуть больше половины средств, которые нужно вернуть городу (269483 рубля). 29 апреля 2003 года был подан иск о взыскании убытков на сумму 11602940 рублей.

Благоустроили, и хватит

Готовится решение о более человечном и в то же время рациональном подходе к благоустроенной территории. Очень часто инвесторы останавливают свой выбор на земельном пятне, расположенном на внутриквартальной территории, куда уже были вложены бюджетные средства. По мнению Александра Вахмистрова, глупо решать строительство в таких дворах и в виде компенсации требовать от инвестора благоустройства двора соседнего. Так, во Фрунзенском районе один инвестор лишился пятна восточнее пересечения улиц Турку и Бухарестской, поскольку в августе 2003 года здесь были закончены работы по благоустройству. Другой – участка юго-западнее д. 3, корп. 1, по Загребскому бульвару. В течение года не будут приниматься заявки на изыскательские работы по адресу: Выборгский район, восточнее дома 21, корпус 1, лит А, по улице Руднева. Муниципальное образование, на чьей территории находится земельный участок, уже вложило в благоустройство около 1 млн рублей. В том случае, если местные власти начали благоустройство и активно выступают вместе с жителями против идеи строительства, комиссия будет замораживать пятно на год и обещает в течение этого времени интересоваться ходом работ. Если намерения будут носить только декларативный характер, участок будет возвращен в инвестиционно-строительный оборот.

Как выселить булочную?

ООО «Стэк» обратилось в ИТК за разрешением на проектирование и реконструкцию здания, расположенного по адресу: набережная Обводного канала, д. 215–217. Этот жилой дом признан аварийным. По договору с ТУ Адмиралтейского района, инвестор должен расселить 39 семей. Однако дело встало из-за нежелания собственника, имеющего в здании помещение площадью 100 кв. метров, куда-либо переселяться. От депутатского корпуса поступило дельное предложение: «наслать» на несговорчивого собственника – магазин, торгующий хлебо-булочными изделиями, – санэпидстанцию. Пока вопрос отложен.

География с демографией

По просьбе ТУ Красносельского района, ИТК запретила проведение изыскательских работ компанией ЗАО «Жилстройинвест», которая намеревалась возвести жилой дом. Инвестор присмотрел участок площадью 4840 кв. метров восточнее дома 23, лит А, по Ангарской улице. Районные власти объясняют неприятие инвестиционного предложения недостаточностью школ в микрорайоне. Александр Вахмистров попросил представителя ТУ на следующее заседание прийти с письмом от Комитета по образованию, подтверждающим демографический взрыв в 4, 5, 9 и 10 кварталах Красносельского района.

Расстройка

Любого инвестора, решившего что-либо построить в нежилой зоне (н/з) поселка Шушары, в ТУ Павловского и Пушкинского районов встретят с распростертыми объятиями. Но только с одним обязательным условием – расселить пару квартир в единственном оставшемся в н/з жилом доме. На такое условие согласилось ЗАО «Юнипак Рус», которое собирается построить производственно-складской комплекс пленочно-упаковочных материалов севернее дома 4, лит. Б, по улице Ленина, и компания ООО «Пингвин», проектирующая холодильный терминал в квартале 2 нежилой зоны «Шушары».

Как инвалиды Вахмистрова уговорили

В оживленную перепалку членов комиссии с потенциальным инвестором – Союзом общественных объединений инвалидов и ветеранов Афганистана и Чечни – превратилось заседание ИТК в минувший вторник. Секретариат комиссии рекомендовал участок по улице Тамбасова, дом 5, в Сосновой Поляне отправить на торги, поскольку поступили заявки с инвестиционными предложениями от восьми застройщиков. Александр Вахмистров предложил лот №1 (участок был разделен на 4 лота) передать целевым назначением Военному институту внутренних войск МВД РФ, а остальные лоты выдвинуть на торги. Однако свои права на один из лотов предъявил вышеупомянутый Союз. Его представители были настолько убедительны в эмоциональном плане (надо сказать, что в формальном – не убедительны вовсе), что комиссия приняла следующее решение. Один лот отдали военным, второй зарезервировали для инвалидов, два оставшихся лота отправили на торги.

Речка с комплексом

ЗАО «Адамант» решило на территории бывшего Комендантского аэродрома построить культурно-развлекательный комплекс. Проект не встретил препятствий со стороны КГА и даже был одобрен на общественных слушаниях. Беда пришла – откуда не ждали. По документам выходит, что как раз посередине участка, выбранного инвестором, находится засыпанное русло Черной речки.

Участок площадью более 17 тыс. кв. метров расположен напротив дома 13, корпус 2, лит А, по Байконурской улице, и воспринимается живущими рядом как неблагоустроенный пустырь, куда все кому не лень свозили и свозят до сих пор строительный мусор. Однако, по данным КЗР, по участку протекает русло реки, а следовательно, на него распространяются правила регулирования водоохранной зоны водных объектов и прибрежных защитных полос.

По информации КЗР, «водный объект должен иметь ширину водоохранной зоны в 15 метров и прибрежную защитную полосу шириной 10 метров». На этом основании первый заместитель председателя КЗР Ю. Е. Киселева, для того чтобы не вступать в противоречие со статьей 102 Земельного кодекса РФ, настаивала на исключении Черной речки, водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы из границ участка, определенного для проектирования. В этом случае инвестору пришлось бы

строить два корпуса, находящихся на приличном расстоянии друг от друга.

Вопрос рассмотрения откладывался ИТК, однако Александр Вахмистров призвал чиновников к голосу разума и заметил, что наш город весь стоит на воде – если не рядом с рекой, так на засыпанном ее русле, и что из этого факта не надо делать событие. В результате ГУ Природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области дало положительное заключение, обязав инвестора создать надежную дренажную систему. В распоряжении губернатора о проектировании и строительстве комплекса указывается на изменения, внесенные в пункт 228 (приложение к распоряжению губернатора Санкт-Петербурга от 15.10.1999 года № 1101-р «О водоохранной зоне и прибрежных защитных полосах водных объектов Санкт-Петербурга») в части названия объекта, изложенного в следующей редакции: «Черная речка (Новодеревенская) (от скважины №94/1)».

По проекту, инвестор возведет 2-этажное здание с парковками в цокольном этаже, рассчитанными на 131 автомобиль. Первый этаж займет центр подросткового развития, выставочно-презентационные залы, арт-дизайн-студия, кафе, вспомогательные и административные помещения. На втором этаже разместятся мини-кинотеатры, боулинг, фитнес-центр, кафе и бары. В отделке фасадов предполагается использовать сочетание глухих участков стен и максимального остекления главных входов и второго этажа, что характерно для зданий, которые возводит «АдамантСтрой». В проект благоустройства входит мощение плиткой пешеходных дорожек и асфальтирование проездов, сохранение и посадка зеленых насаждений. Площадь застройки составит 5600 кв. метров, затраты на строительство – более \$8 млн.

На территории комплекса будут построены две открытые автостоянки на 54 и 104 машины.



«Винси» в городе

Масштабный проект собирается реализовать французская компания Vinci Construction Grands Projets в Московском районе. Инвестор построит многофункциональный торговый центр, примерная стоимость которого – \$120-150 млн. Проблем с выбором генподрядчика не будет – французская компания является одной из крупнейших строительных организаций в Европе с годовым оборотом в \$23 млрд.

За участок площадью 243 тыс. кв. метров, расположенный юго-восточнее пересечения проспекта Космонавтов и Кузнецовской улицы, разгорелась борьба. В 2001 году закрепить за собой эту территорию пытались ЗАО «KSB» и ООО «Ла Макс». В результате к ИП приступила французская компания. Однако, по словам директора по внешним связям представительства «Винси» в Санкт-Петербурге Леонида Шустарева, до последнего момента было не известно, разрешат ли компании приступить к проектированию и строительству. На пустырь, расположенный за зданием СКК, претендовал Госкомспорт. В результате участок все же отдали французам с условием, что гипермаркет будет включать в себя объекты спортивного назначения.

Проектировщики ОАО «ЛенжилНИИ-проект» предлагают построить 1–2-этажное здание из легких металлических конструкций. Торговая (двухэтажная) часть комплекса должна включать в себя три основных функциональных узла: продуктовый гипермаркет, супермаркет «Все для дома» и «Сделай сам», а также торговую галерею. Предполагается, что в состав культурно-развлекательной части войдут многозальный кинотеатр, помещения для занятий спортом, фитнес-клуб, кафетерии и рестораны. Площадь застройки составит около 100 тыс. кв. метров, площадь озеленения – около 17 тыс. кв. метров. Ранее проект предусматривал строительство пяти парковок на 4921 автомобиль, однако, после общественного обсуждения инвестиционного предложе-

ния, застройщика обязали уменьшить площадь автостоянки. Со стороны Басейной улицы будет устроен сквер с детской игровой площадкой и зона отдыха.

Как сообщил Леонид Шустарев, уже выбран «якорный» арендатор, который станет управляющей компанией, однако пока его имя держится в секрете. Проект французской компании является первым в Санкт-Петербурге, в Москве уже построен гипермаркет «Винси». К возведению многофункционального комплекса в Московском районе компания намерена приступить в январе 2004 года (всего на строительство отводится 42 месяца).

Жители окрестных домов и представители МО «Гагаринское» высказали немало пожеланий в адрес застройщика. Кроме упоминавшегося уже требования уменьшить площадь автостоянки, инвестор должен будет увеличить ширину зеленой полосы до 300 метров со стороны Басейной улицы и сохранить липы, растущие вдоль проспекта Космонавтов, а также осуществить дренаж всего участка. Площадка заболочена, здесь отмечается высокое стояние грунтовых вод, причем поверхностный слой грунта загрязнен, поэтому он будет снят и заменен на песок и щебень. За свой счет инвестор благоустроит прилегающую к комплексу территорию, отремонтирует лестничные клетки домов ЖСК, фасады которых выходят на объект инвестирования. На развитие инфраструктуры города компания перечислит \$6 млн 280 тыс.

«Консультационно-справочное издание «Строители 2003» серии «Единое пространство. Бизнес. Власть. Общество» — это проект, объединяющий информационные ресурсы власти и бизнес-сообщества для рассказа о предприятиях инвестиционно-строительного комплекса. Именно такой подход позволяет представить достаточно полную информацию о достижениях компаний строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Надеюсь, издание поможет принять правильное решение всем, кто ищет объективную информацию!»

А.И. Вахмистров,
вице-губернатор Санкт-Петербурга

www.edinoeprostranstvo.ru 2003

Уточнение

В статье «Ушаков лишился двора», опубликованной в прошлом номере газеты «Строительный Еженедельник» корреспондентом Ириной Барчук, были допущены неточности, которые, по мнению руководства компании «БизнесЛинк Девелопмент», искажают факты и неверно трактуют взаимоотношения инвестора с жителями дома 23 по набережной Лейтенанта Шмидта. Приносим свои извинения инвестору и публикуем комментарий к статье члена совета директоров компании «БизнесЛинк Жилпроект» Александра Яковлевича Ремескова.

По мнению члена совета директоров компании Александра Ремескова, отнюдь не все жители окружающую будущую строительную площадку домов высказывались против проекта. Однако Александр Яковлевич не отрицает, что на общественных обсуждениях, которые были проведены один раз и материалами которых располагал журналист при написании статьи, высказывались мнения против проекта. Как сообщил Александр Яковлевич, сейчас с непримиримыми противниками строительства ведутся конструктивные переговоры. Инвестор разъясняет гражданам, что если рядом с их домами появится новый жилой комплекс с благоустроенной территорией, цены на квартиры в их домах поднимутся.

Кроме того, компания выполнит комплексное благоустройство прилегающей к объекту территории, внутри двора нового дома будет построена детская площадка и обустроено место для отдыха, проведено озеленение и установлены светильники. Инвестор до начала строительства обследует техническое состояние несущих конструкций расположенных рядом зданий, будет проверять их состояние во время строительства, осуществит страхование ответственности перед третьими лицами. Переработан проект, сместилось пятно застройки, изменилась его конфигурация и немного уменьшилась площадь. Расселены жильцы трех квартир дворового флигеля.

Терминальный Петербург

Реконструируются и расширяются терминальные комплексы нашего города. Так, компания «Моби Дик» собирается приступить к третьей очереди строительства паромно-перегрузочного комплекса на острове Котлин, а компания «Агентство воздушных сообщений «Транспортная Авиация» намеревается возвести терминал рядом с аэропортом «Пулково-2».

В начале 2000 года ООО «Моби Дик» получило разрешение на проектирование и строительство паромного комплекса с пунктом пропуска через государственную границу на острове Котлин, база Литке (Кронштадтский административный район). В мае 2001 года компания обратилась в ГУ «Управление инвестиций» с просьбой о расширении территории комплекса из-за возросшего грузооборота. Строительный процесс был разбит на три очереди, отодвинуты сроки сдачи объекта, и сейчас инвестор получил разрешение на реализацию третьей очереди.

Третья попытка «Моби Дика»

Участок площадью 54380 кв. метров находится севернее форта «Константин» и окружен причалами ОАО «Трест механизации строительных работ», трассой КАД и территорией комплекса ООО «Моби Дик». Проект не вызвал чьих-либо протестов, поскольку разработан в соответствии с Концепцией районирования морского торгового порта Кронштадта, однако много времени ушло у инвестора на согласование проекта в многочисленных федеральных структурах.

Кроме комплекса таможенных складов в состав объекта входят контейнерный причал (первая очередь) и паромный терминал (вторая очередь). Третья очередь включает строительство открытых складских площадок для длительного хранения контейнеров, площадок для хранения задержанных таможенной автомашин и грузов, крытого таможенного склада, оснащенного холл-линейной установкой. Территория комплекса – режимная, поэтому будет ограждена бетонным забором.

Поскольку акватория Финского залива является рыбохозяйственным водоемом высшей категории (здесь обитает до 30 видов морских и пресноводных рыб), ФГУ «Севзаприбвод» дало свое согласие на проведение работ при условии выполнения всех природоохранных мероприятий. Свои ограничения выдвинул и КГИОП, так как участок, выделенный под строительство, не только попадает в объединенную охранную зону памятников истории и культуры города Кронштадта, но и в своей южной ча-

сти включает территорию памятника федерального значения – форт «Константин» (Указ Президента РФ от 20.02.1995 года). Поэтому вертикальную планировку южной части комплекса инвестору необходимо увязать с отметками северной части территории форта. В границах форта строительство запрещено, однако территорию можно использовать под площадки открытого складирования и автостоянки.

Затраты на строительство, по оценке ГУ «Инвентаризация и оценки недвижимости», могут составить \$ 4 млн 550 тыс. Строительство завершится через полтора года.

Цветочный терминал

Юго-западнее дома № 6, корп. 5, лит. А, по Штурманской улице, ООО «Агентство воздушных сообщений «Транспортная Авиация» хочет построить авиатерминал. Под строительство отводится 8,5 тыс. кв. метров, инвестор за свой счет должен снести гаражи, расположенные на захлапленном участке, граничащем со служебно-производственным комплексом Пулковской таможни. Территория входит в состав деловой зоны «Пулково-3». Строительный объем 1–2-этажного здания составит 36099 куб. метров.

В состав авиатерминала войдут: 2-этажное здание центра бронирования с операционным залом и офисными помещениями; склад-терминал, состоящий из двух 1–2-этажных блоков, на первом этаже расположится склад грузов; в 2-этажном здании цветочного склада будет выделена зона для цветочного магазина (на пересечении 10-го проезда и Дачного проспекта), второй этаж займут офисные помещения. Здесь же разместятся таможенный склад открытого типа и склад временного хранения, будет построено зарядное помещение для электропогрузчика и блок КПП. Все здания спроектированы из легких металлических конструкций с несущим металлическим каркасом. Проект создан компанией «Лен-аэропроект».

С терминала цветы и сухие пакетированные грузы будут развозиться по магазинам и торговым точкам города, а также доставляться в другие регионы страны.

Скучились домики в сквериках

Центральная часть города Пушкина – территория, проблемная для инвесторов, решивших построить жилые дома. Экономическая выгода от реализации проекта напрямую связана с количеством квартир, то есть с высотой будущего здания. В Пушкине же действуют ограничения КГИОП по этажности и требования к архитектурному облику новых домов. В результате инвесторы выработали стратегию: строят невысокие здания, но «кучно».

Фирма «Стройсвет» собирается возвести жилой дом из нескольких секций со встроенными помещениями и подземным гаражом-стоянкой, предварительно разрушив здание, находящееся по адресу: улица Оранжевой, д. 65, лит. А. Естественно, это может произойти только после того, как инвестор расселит шесть семей, проживающих в 2-этажном доме, предназначенном под снос. По пути уплотнения застройки Пушкина пошло ООО «Глобал Ассент»: компания построит жилой комплекс из трех зданий между домом №13 по улице Красной Звезды и детским санаторием «Пушкинский».

На месте дома построят дом

Первый инвестор получил земельный участок площадью 3136 кв. метров между домами 57 и 65 по улице Оранжевой и хочет возвести трехэтажный дом с мансардой, рассчитанный на 40 семей. Город не останется в накладе: ООО «Стройсвет» построит объекты инженерной инфраструктуры на \$55 тыс., передаст городу квартиры общей площадью не менее 267 кв. метров на сумму \$139908, а также перечислит в бюджет города \$60092.

Проектом предусматривается строительство жилого дома с офисными помещениями и промтоварным магазином на первом этаже. Новое здание будет состоять из четырех отдельных разновысотных корпусов, примыкающих друг к другу (длина фасадов составит от 13 до 25 метров). В 40 квартирах смогут разместиться 166 человек. Площадь офисной части первого этажа составит 207 кв. метров, магазин займет 274 кв. метра. КГИОП обязал инвестора заменить мансардную кровлю нового дома на скатную, а максимальную отметку конька кровли сделать не выше 16 метров от уровня земли. Подземная стоянка рассчитана на 17 автомобилей. Входы в офисную часть здания и магазин будут изолированы от входов в жилую часть здания. На гостевой стоянке смогут разместиться 10 автомашин.

По отзывам местных жителей, сегодня дворовый «микроклимат» сложно назвать приятным. За домом №65 по Оранжевой улице устроена помойка, на которой обитают бомжи и рвутся крысы. Рядом со всем этим приходится гулять детям. На общественном обсуждении инвестор обещал разобраться с этим вопросом, а также заверил, что оградиться территория нового дома не будет.

Коттеджи от капитана фон Таубе

Второй инвестор пошел по более тернистому – «уплотнительному» пути. ООО «Глобал Ассент» получило земельный участок площадью 4122 кв. метра в квартале 18206 центральной части Пушкина. На территории расположено ветхое зда-

ние бывшей керосиновой лавки (построена в середине XX века), подлежащее сносу, небольшая детская площадка, растут кусты и трава.

По информации КГИОП, участок не только находится в объединенной охранной зоне, но и граничит с памятником истории и культуры федерального значения – дворцом Кочубея (улица Радищева, д. 4). В свою очередь, бывшая керосиновая лавка стоит на историческом пятне дома инженер-капитана фон Таубе. Поэтому КГИОП предписал: расположить комплекс новых зданий в историческом пятне дома, ограничить пятно застройки по фронту 25 метрами и 20 – по ширине. Высота зданий не может превышать 8 метров (11 метров – в коньке кровли). Архитектурное решение фасадов должно быть сделано «в характере застройки г. Софии XIX века: цоколь облицован известняком, стены – кирпичные, оштукатуренные, кровля вальмовая без перелома». Нужно сохранить рельеф участка и оставить высокие деревья во время благоустройства территории, не делать внутриквартальных ограждений.

В доме №1 будут построены 2- и 5-комнатные квартиры, причем 5-комнатные – двухуровневые. В торцах здания разместятся четырехуровневые квартиры-коттеджи с отдельными входами. В цокольном этаже – гараж на 6 машин и вспомогательные технические помещения. Дома №2 и №3 – односекционные, угловые, объединенные цокольным этажом, в котором расположится гараж-стоянка на 18 машин. Значительный участок крыши гаража станет террасой-палисадником для торцовых квартир первого этажа. Квартиры в этих домах 2-, 4- и 6-комнатные, некоторые из них двухуровневые.

На общественном обсуждении инвестиционного предложения 13 октября 2003 года выяснилось, что ранее в Пушкинский горсовет был представлен на согласование проект развития Государственного Центра профессиональной переподготовки руководителей, размещающийся во дворце Кочубея. Тогда эта территория предназначалась под строительство кортов, но Центр отказался от своего намерения. Председатель КОС 4 В. А. Шнайман сообщил местным жителям, что частный транспорт будет заезжать на территорию комплекса со стороны улицы Радищева, а грузовики во время строительных работ – со стороны улицы Красной Звезды. Предполагается огородить участок застройки живой изгородью.

Инвестор обязался отремонтировать помещение КОСа, расположенное в жилом доме №25А по Павловскому шоссе. Часть средств, предназначенных на развитие инфраструктуры города, пойдет на расселение семьи, проживающей по адресу: Павловское шоссе, д. 95, кв. 9.

Инвестору рекомендовано вести строительство с максимальным сохранением деревьев на участке застройки. В бюджет города будет перечислено \$320 тыс.

В районе улицы Нахимова (В. О. квартал 7-9) может появиться 20-этажный жилой дом с офисным центром. Инвестора не смущает высота здания, однако, из-за неблагоприятных гидрологических условий, технический этаж за проектирован надземным. Первый этаж целиком будет отдан под встроенные помещения.

Построить что-либо на Васильевском острове становится все труднее, однако бывают и исключения из правил – ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Рант» выступило с масштабным проектом многофункционального жилого комплекса со встроенными помещениями. Инвестор благоустроит прилегающую территорию, разместит две временные парковки, во встроенных помещениях первого этажа организует автомобильную стоянку, которой будут пользоваться жильцы дома. Сейчас на месте будущей строительной площадки (земельном участке площадью около 10 тыс. кв. метров) находятся подсобные помещения и склад кирпича, частично огороженный забором.

В соответствии с проектом, подготовленным АОЗТ «Архитектурная студия М4», предполагается построить высотный дом, состоящий из нескольких секций: 13-этажного офисного центра (5000 кв. метров), 15–20-этажной части жилого здания, состоя-



Высота инвестора не смущает

щей из двух коридорных домов (11900 кв. метров) и 20-этажной секции (7650 кв. метров). Общая площадь квартир в доме П-образной формы составит около 15 тыс. кв. метров. Четыре жилых секции и офисный центр расположатся вдоль улицы Нахимова, «коридорные дома» – вдоль Галерного проезда и Наличного переулка. Дом рассчитан на проживание примерно 780 человек.

По словам начальника производственного отдела ЗАО ИСК «Рант» Виталия Шалоцкого, для его компании – это первый опыт строительства дома такой большой этажности с вентилируемыми фасадами. Компания проявляет серьезный интерес к Васильевскому острову, реализуются проекты в Галерном проезде и на Парусной улице. Пока инвестор затрудняется назвать примерную стоимость проекта. По оценке рыночной стоимости объекта, выполненной ООО «Практика», затраты на строительство составят почти \$12 млн. Инвестор перечислит в бюджет города \$900 тыс.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

Юрий Кожуховский, президент ОАО «Строительная корпорация Санкт-Петербурга»:

Рынок сам заставляет строителей наращивать потенциал

Продолжаем наш рассказ об ассоциациях, создавших Союз строительных объединений и организаций. Сегодня речь пойдет об одном из первых и крупнейших объединений строителей. История акционерного общества открытого типа «Строительная корпорация Санкт-Петербурга» уходит своими корнями в 1955 год. Тогда, по решению Правительства СССР, – в целях улучшения жилищного, гражданского и промышленного строительства – был образован Главленинградстрой. Он был создан на правах союзного министерства и имел отдельную строку в народно-хозяйственном плане. За все время существования управленческой структуры регионального строительного комплекса город на Неве по своим масштабам увеличился во много раз. Так, в 1955 году размер жилой площади Ленинграда составлял 17 млн кв. метров. К началу тысячелетия он уже увеличился в три с половиной раза и составил более 60 млн кв. метров. В послевоенном городе количество населения едва достигало 500 тыс. человек, а нынче нас стало в 10 раз больше. Соответственно изменились и задачи, стоящие перед строителями. Немаловажную роль в их успешном выполнении играет работа по консолидации усилий строителей, которую выполняет Стройкорпорация Санкт-Петербурга, объединяющая предприятия стройиндустрии города. У истоков ее создания стоял профессиональный строитель с полувековым стажем Ю.Р. Кожуховский. Нынешний год стал для Юрия Ромуальдовича трижды юбилейным: родному городу исполнилось 300 лет, полвека назад он впервые пришел на строительную площадку, в июне Стройкорпорация Санкт-Петербурга отметила 70-летний юбилей своего президента. Сегодня мы пришли в гости к Юрию Ромуальдовичу на Невский проспект, 1.

– Расскажите, что явилось основой создания ассоциации?

– В 1989 году, по решению Совета Министров СССР, был образован Ленинградский строительный комитет. Мне поручили его возглавить. Его создали на базе пяти строительных главков: Главленинградстрой, Главзапстрой, Главленстройматериалы, Главленинградинжстрой, Облстрой. Ленстройкомитет продолжал работать на правах союзного министерства, и у него были права общесоюзного собственника. В период перехода предприятий на самокупаемость и самофинансирование, преобразование их в акционерные общества мы предоставляли коллективам право выкупа. Это одновременно явилось для строителей стимулом и средством для выполнения конечной цели – улучшения социально-бытовых условий жителей города и области.

– Это было время бурных реформ? Известно, что часть организаций тогда распались, не выдержали темпа...

– На их месте появились новые, жизнеспособные фирмы. И жизнь показала, что мы выбрали правильный путь: при реформировании строительного комплекса не вмешиваться в процесс акционирования. В Москве, например, поступили иначе. Таким образом, руководители предприятий, которым коллективы доверили право управлять, перестали получать указания сверху, были, так сказать, брошены в море бизнеса, и рынок сам заставил их наращивать свой потенциал. В тех условиях стало естественным стремление всех участников процесса объединиться в сообщества.

– Тогда и образовалась Стройкорпорация Санкт-Петербурга?

– Да, но она иначе называлась. По инициативе Правительства страны, была создана Ленинградская государственно-акционерная строи-

тельная корпорация. Трудовые коллективы Ленинграда, входившие в эту корпорацию, создавали арендные предприятия и заключали договоры аренды, а впоследствии выкупили мощности. В 1992 году мы преобразовались в АОТ «Стройкорпорация Санкт-Петербурга». Нашей задачей является координация строительства и взаимодействие по поручению строительных предприятий с городскими структурами власти. Кроме этого, мы оказываем инженеринговые, юридические, консультационные и информационные услуги строительным предприятиям. Проводится работа по подготовке кадров для стройки. Это было очень важным делом – сохранить в коллективах знающих дело, опытных людей и создать условия для подготовки молодых специалистов.

– Это, так сказать, современная история строительства. Но разрешите воспользоваться уникальной возможностью напрямую от вас услышать о днях минувших...

– Все самое запомнившееся, конечно, связано с моей работой в Минтрансстрое и Главленинградстрое. Я возглавлял его с 1980 года. А двадцать пять лет до этого? Начинать с бригадира, мастера. Потом был главным инженером. Ежегодно работали более чем на 2 тыс. объектов. Вместе со мной трудились около 200 тыс. человек. Иногда целые города поднимались нами с нуля. Новый Уренгой и Северобайкальск – по заданию ЦК и Совмина – были построены нами буквально на пустом месте, притом в условиях вечной мерзлоты. Конечно, строили жилье – примерно 2 млн кв. метров в год. Остальное только перечислю: 128 школ, 215 детских садов, 76 поликлиник, 37 больниц (среди которых – клиники МВД, Скорой помощи, Областная), 16 родильных домов, научный центр «Мозг человека», Спортивно-концертный ком-

плекс, Университет в Петродворце, БКЗ «Октябрьский», аэропорт «Пулково», Театр юного зрителя, гостиницы «Прибалтийская» и «Пулковская» (вместе с финнами и шведами), Зимний стадион, Публичная библиотека на Московском проспекте, комбинаты «Спутник» и «Лето», 4 птицефабрики и еще многое другое. Интересной была работа по реставрации и реконструкции дворцово-парковых ансамблей, в частности Павловского паркового ансамбля, по восстановлению системы фонтанов Петродворца. За свои заслуги Главленинградстрой награжден орденом Ленина.

– Объем работ, действительно, впечатляет. Чтобы управлять строительным комплексом с такими мощными масштабами производства, надо было не понаслышке знать о строительстве. Расскажите, как вы пришли к этой профессии?

– Начальником Главленинградстроя я был назначен после 25 лет работы. Сначала работал на стройках в системе Минтрансстроя, потом руководил Дорожно-мостовым управлением Ленгорисполкома. А на стройплощадку впервые пришел в 1953 году, и с тех пор это стало делом моей жизни. По окончании Института инженеров железнодорожного транспорта мне довелось работать в Мостострое-6 Минтрансстроя. Мы построили несколько крупных мостов. Один из них – через Северную Двину в Архангельске. Там я стал начальником участка, правда, в ту пору это называлось иначе – начальником берега. Позднее, когда случилась авария на строительстве моста Александра Невского в Ленинграде – там снесли опоры неистовым осенним ледоходом, меня перевели в родной город и назначили главным инженером строительства этого моста. Тут мне очень пригодился мой северный опыт. В конце 1965 года мост



Биографическая справка

Юрий Ромуальдович Кожуховский родился в 1933 году в Ленинграде. Закончил Институт инженеров железнодорожного транспорта. Восемнадцать лет работал в системе Минтрансстроя. Затем возглавлял Дорожно-мостовое управление Ленгорисполкома, с 1980 года – Главленинградстрой, с 1989 года – Ленинградский строительный комитет, позднее – Ленинградскую государственно-акционерную корпорацию, впоследствии преобразованную в ОАО «Строительная корпорация Санкт-Петербурга». Награжден двумя орденами Трудового Красного Знамени, орденом Почета, восьмью медалями. С 1975 по 1990 год – депутат Ленсовета. Почетный строитель России. Заслуженный строитель Российской Федерации. Действительный член Международной академии инвестиций и экономики строительства.

Указом Президента России №1204 от 10 октября 2003 года Юрий Кожуховский награжден орденом Дружбы.

сдали, а 3 января 1966 года начали строить Литейный мост через Неву... Позднее, в 1978 году, мне поручили организовать строительство комплекса защитных сооружений. Помните? Вся страна нам помогала. У нас работали 7 тыс. человек. Удалось решить даже социальные проблемы приезжавших с семьями строителей из других городов. Мы построили на том этапе дорогу до Кронштадта. Сложной была работа по проектированию сооружений, а также разбивка капиталовложений по годам.

– Вы этому учились отдельно?

– Меня посылали в Голландию ознакомиться с системой строительства защитных сооружений. Комплекс возвели там за 20 лет; предусмотрены в нем даже такие детали, как строительство специальных пропускных устройств для утря. Голландцы советовали мне непременно перенять их опыт по сохранению экологического и биологического баланса морской среды. Я согласен кивал. На самом деле это очень важно для жизни большого города...

БЕСЕДОВАЛА СВЕТАНА ДЕНИСОВА

И снова об ипотеке

После создания в нашем городе ипотечного агентства (подробности – на стр. 5) вновь заговорили о том, что мы отстаем не только от развитых стран, но и от таких российских регионов, как Новосибирская и Московская области. Почему так получилось? Свой ответ на этот вопрос дают петербургские страховщики.

Одной из причин, почему ипотека у нас так трудно развивается, риэлтеры считают огромные ставки рефинансирования при заключении договора страхования риска заемщика ипотечного кредита. Специалисты в области недвижимости говорят, что в ближайшее время будет реанимировано Северо-Западное агентство АИЖК (агентство ипотечного жилищного кредитования), деятельность которого связана, в том числе, с требованием страховать в рамках ипотеки приобретаемую недвижимость как от рисков повреждения и уничтожения, так и от других рисков.

Защита от... персонала

Слабое звено любой риэлтерской компании – персонал. Любой из сотрудников компании может ошибиться. Но клиент-то должен быть уверен, что к нему вернутся не только деньги, но и комиссионные, полученные риэлтерской компанией, которая вольно или невольно осуществила действия, приведшие к такой тяжелой ситуации. Компания обязана возместить и моральный ущерб, если таковой появится во время судебного разбирательства, и другие расходы. Отсюда еще одно направление страхования – страхование профессиональной ответственности риэлтеров.

Российская гильдия риэлтеров, выступая за управляемый и добросовестный рынок, выдвинула требования сертификации агентства недвижимости, при этом одним из непременных условий получения сертификата должно быть наличие полиса страхования профессиональной ответственности в аккредитованной страховой компании. В Петербурге этим видом страхования достаточно активно занимаются та-

кие фирмы, как «Спасские ворота», «Русский мир» и другие. Минимальная страховая сумма – \$20 тыс. в год, базовый тариф – 1 процент при одном проценте безусловной франшизы. Есть компании, которые заключают договора страхования профессиональной ответственности с лимитом ответственности до \$100 тыс. в год, при этом соответствующим образом понижаются страховые тарифы. По мнению членов Ассоциации риэлтеров, тенденция сертификации является единственной альтернативой для создания цивилизованного рынка. Мелкие и недобросовестные компании не заинтересованы ни в сертификации, ни в том, чтобы платить страховые премии страховым компаниям.

Пока же, как уверяют страховщики, ни по одному из заключенных договоров страхования профессиональной ответственности риэлтера страхового случая не наступало.

Важное качество – открытость

Несколько лет назад некоторые риэлтерские компании стали предлагать клиентам заключать договорные отношения по следующей схеме: в случае возникновения определенных условий, если клиент теряет право собственности по иску со стороны третьих лиц или бывших собственников, риэлтерская компания обещала либо полностью возместить стоимость данной недвижимости, либо предоставить альтернативное жилье. Такая схема есть, мягко говоря, введение потребителя в заблуждение. Сама структура риэлтерской компании является закрытой, и неясно, насколько велики ее активы, чтобы возместить риски, повлекшие за собой лишение клиента прав собственности.

Другое дело – страховые компании. По системе отчетности, по структуре активов, подлежащих обязательной ежегодной публикации по факту аудита, именно у клиентов страховых компаний есть возможность видеть необходимые и достаточные ресурсы этой компании для того, чтобы риски, которые они страхуют, были финансово обеспечены.

Кроме того, ни одна риэлтерская компания официально сейчас не может исследовать титул и, стопроцентно управляя рисками клиента, дать полную гарантию невозможности оспаривания права собственности третьими лицами. К тому же нашим законодательством предусмотрена возможность оспаривания любого права собственности только при том условии, что исковое заявление составлено по всей форме. Простое наложение ареста на недвижимость ограничит ваши права владения и распоряжения данной собственностью.

Подумайте о потомках

Ассоциация риэлтеров воспринимает страхование как форму ограждения клиентов от любых рисков, и страховые компании предлагают сейчас большое многообразие договоров и комплексный подход. Сдавая, например, квартиру в аренду, вы можете застраховаться от рисков, связанных не только с утратой собственности, но и с неуплатой, а также потерей или порчей имущества в сдаваемом жилье.

Покупая любую недвижимость или переоформляя право собственности на нее, любой приобретатель хоть чем-нибудь да рискует. Понимая, что квартира, дом, дача прослужат вам десятки лет, нужно помнить: риск потерять право собственности сохраняется и у ваших потомков. Как считают специалисты рынка недвижимости, защититься не только от недобросовестных продавцов, но и от существующего законодательства можно только с помощью страхования. Эта затрата может в дальнейшем стать обеспечением вашего спокойствия.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

Что нам стоит мост построить

Петербург по праву считался пионером во многих начинаниях. Некоторые и не подозревают, что сейчас в нашем городе впервые для осуществления строительства крупнейшего городского объекта инфраструктуры применена нетрадиционная схема финансирования – государственно-частное партнерство (PPP: public-private partnership), успешно используемая за рубежом.

Именно этой схемой, не имеющей аналогов в России, воспользовалась крупнейшая шведская строительная компания NCC International AB, которая совместно с другими компаниями, банками, фондами Европы, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» организовала и уже реализует финансирование и строительство Юго-Западных очистных сооружений стоимостью 128 млн EURO.

Такая схема наиболее приемлема и удобна для реализации крупномасштабных капиталоемких объектов, вместо прямых заимствований под гарантии федерального и местного бюджетов и нагрузки на них. Применение схем государственно-частного партнерства в мировой инвестиционно-строительной практике в данное время очень актуально. Ведь чем выгоднее проект, тем привлекательнее

он для инвесторов. К сожалению, этот опыт пока не коснулся решения крупных проблем при строительстве объектов, требующих колоссальных государственных средств. Только в этом году, впервые на официальном уровне, преимущества финансирования важнейших для страны объектов по схеме PPP были озвучены министром транспорта РФ Сергеем Франком в сентябре этого года на III Международной Евро-Азиатской конференции по транспорту в Санкт-Петербурге.

Немногом позже в Северной столице возможности государственно-частного партнерства (PPP) и его модели подробно рассматривались на Конференции Адама Смита «Транспортная инфраструктура России» экспертами, банкирами и специалистами ведущих компаний (в том числе компании NCC International AB), имеющих такой опыт во всем мире.

Схема эта очень удобна. Ведь можно построить множество необходимых городу объектов, просто используя рыночные механизмы и отработанные финансовые модели, не дожидаясь средств из государственной казны и не «выбивая» их административно-политическими способами.

Это скрупулезная работа, к которой подталкивает зарубежный опыт. Однако для этого нужно перестроиться в целом. Чиновники соответствующих уровней должны научиться мыслить по законам рынка, уметь правильно вести переговоры и т.д. В партнерстве по PPP на первом месте слово государственное, а затем – частное.

Судя по всему, пока инициативу придется проявлять частному сектору: «Мы готовы построить мост». Теперь слово за городской администрацией.

МАРИНА ГОЛОВА

Особенности договора энергоснабжения

Договорные отношения с энергоснабжающими организациями всегда вызывают у потребителей много вопросов. Несмотря на законодательные рамки энергоснабжающие организации, используя монопольное положение на рынке, нередко ставят потребителя в сложные условия.

Правовое регулирование взаимоотношений потребителей и энергоснабжающих организаций (далее – энергетическая компания) осуществляется Гражданским кодексом РФ. Существуют также и специальные нормы, так как к отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным ГК РФ, применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними. Именно эти правила во многом и определяют условия договора энергоснабжения.

Договор энергоснабжения

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию. Как видно из текста данной нормы ГК РФ, потребитель, выполняя основные обязанности (оплата электроэнергии), по договору должен обеспечить и надлежащие технические условия, позволяющие энергетической организации поставлять энергетические ресурсы. В договоре энергоснабжения следует четко различать потребителей. На физических лиц, в отличие от юридических, распространяется действие Закона РФ «О защите прав потребителей» (далее – Закон). Причем Закон защищает не только тех потребителей, которые непосредственно заказали услугу, но и тех, которые пользуются такими услугами. Таким образом, по договору энергоснабжения между энергетической организацией и физическим лицом «под защитой» Закона оказываются как гражданин, заключивший договор, так и лица, пользующиеся электроэнергией для бытовых нужд.

Категории потребителей

В зависимости от категорий потребителей тарифы можно условно разделить на одноставочные и двухставочные. По одноставочному тарифу оплачивается электрическая энергия, расходуемая промышленными и приравненными к ним потребителями с присоединенной мощностью до 750 кВт. По двухставочному тарифу рассчитываются промышленные и приравненные к ним потребители с присоединенной мощностью 750 кВт и выше. Двухставочный тариф состоит из годовой платы за 1 киловатт заявленной (абонированной) потребителем максимальной мощности, участвующей в

Отключение электроэнергии

Действующее законодательство выделяет следующие случаи, когда возможны перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии:

- по соглашению сторон;
- при неудовлетворительном состоянии энергетических установок абонента, которое угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан;
- при нарушении потребителем сроков оплаты поданных топливно-энергетических ресурсов;
- в случае необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии в системе энергоснабжающей организации.

Интересна ситуация с субабонентами. Рассмотрим конкретный пример. Энергетическая организация поставляет электроэнергию заводу, который, в свою очередь, обеспечивает ею предприятия, не имеющие прямого выхода на энергетическое предприятие.

В случае, когда завод имеет задолженность перед энергетическим предприятием по оплате электроэнергии, он должен обеспечить электроэнергией потребителей, своевременно оплачивающих потребляемые энергоресурсы. В соответствии с законодательством, «когда к сетям, принадлежащим организации-потребителю, подключены абоненты, которые своевременно оплачивают использованные топливно-энергетические ресурсы, организация-потребитель обязана по соглашению с энергоснабжающей или газоснабжающей организацией обеспечить подачу этим абонентам топливно-энергетических ресурсов в необходимых для них объемах».

ВЛАДИМИР ЛЕСНОЙ,
ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ
«СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

26.11.2003 №396-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 19, на участке корпуса 19 (южнее дома №7, корпус 4, литера А по ул. Ивана Фомина)
кадастровый номер 78:5519:3003
общей площадью: 5 764 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

26.11.2003 №399-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Московский административный район, квартал 4 (пр. Космонавтов, за зданием СКК) (юго-восточнее пересечения пр. Космонавтов и Кузнецовской ул.)
общей площадью: 242 789 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 01.07.2003 №297-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 19, на участке корп. 19 (южнее дома №7 по ул. Ивана Фомина)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **03-1063** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1759-ННЖ-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с проектом застройки квартала 19 района Шувалово-Озерки (от 25.07.2001 г. №ГС-3.1):

- площадь участка в границах проектирования **5764 кв. м.**;
- разрешенное использование участка: **строительство жилого дома.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 10.06.2003 №255-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Московский административный район, квартал 4 (пр. Космонавтов, за зданием СКК)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **03-1289** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2237-КОР-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 12.02.2003 г. №ГС-3.1:

- площадь участка в границах проектирования **242789 кв. м.**;
- разрешенное использование участка: **строительство многофункционального торгового центра (гипермаркета) в комплексе с объектами спортивного и культурного назначения.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 26.11.2003 №396-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Жилой дом
расположенного по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 19, на участке корпуса 19 (южнее дома №7, корпус 4, литера А по ул. Ивана Фомина)
общей площадью: 5 764 кв. м
кадастровый номер 78:5519:3003
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.11.2003 №1-1-19644/21997,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 18.08.2003 №446,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 11.10.2002 №11-1487-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 15.09.2003 №13-02-10-1945,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 14.10.2003 №990, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 14.10.2003 №2388-ЭЗ,
- заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы от 20.10.2003 №1-02-585/03-0-1;
- заключения Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 27.08.2001 №1501,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.07.2003 №297-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 26.11.2003 №399-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Многофункциональный торговый центр (гипермаркет) в комплексе с объектами спортивного и культурного назначения
расположенного по адресу: Московский административный район, квартал 4 (пр. Космонавтов, за зданием СКК) (юго-восточнее пересечения пр. Космонавтов и Кузнецовской ул.)
общей площадью: 242 789 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.06.2003 №1-1-9572/9169,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 10.02.2003 №42,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 05.11.2001 №7/7952,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 14.04.2003 №13-02-10-648,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 27.06.2003 №552, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 27.06.2003 №1341-ЭЗ,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 10.06.2003 №255-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Адрес:
Санкт-Петербург,
(южнее дома 7, корпус 4, литера А по
улице Ивана Фомина)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование: Для
жилой и общественной застройки

Способ образования: Первичное
формирование объекта


Общая площадь
5764 м. кв.

Кадастровый номер
78:5519:3003

Государственный земельный кадастр
Летунов В.С.
15 октября 2003 г.

Начальник Управления землеустройства Зимин Е.Л.

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



Много земельного участка
ый участок
венный кадастровый учет
: 5000

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.12.2003 №404-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Курортный административный район, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, южнее ул. Тарховской, (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и Тарховской ул.)

кадастровый номер 78:11353А:3001

общей площадью: 1 207 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 12.11.2003 №523-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Курортный административный район, Приморское шоссе, южнее Тарховской ул., разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2282 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №370-ИИИ-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 24.09.03 №ГС-3.1:

- площадь участка в границах проектирования 1207 кв. м;
- разрешенное использование участка: строительство здания ресторана, кафе.

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №404-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Здание ресторана, кафе

расположенного по адресу: Курортный административный район, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, южнее ул. Тарховской, (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и Тарховской ул.)

общей площадью: 1 207 кв. м

кадастровый номер 78:11353А:3001

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 20.11.2003 №1-1-20510/23488,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 20.11.2003 №672,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 29.03.2002 №11-143-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 05.06.2003 №13-02-10-1102,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 13.11.2003 №1118, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 13.11.2003 №2631-33;
- заключения Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 21.10.2003 №2634,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 12.11.2003 №523-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре

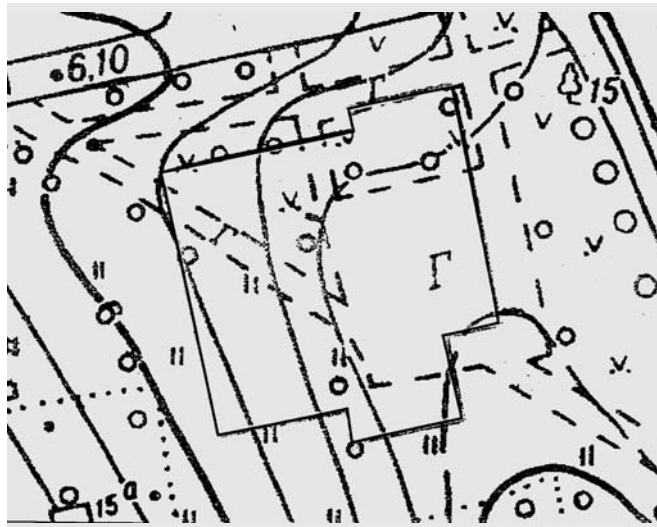
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Адрес:
Санкт-Петербург, город
Сестрорецк
(юго-западнее пересечения
Приморского шоссе и
Тарховской ул.)

Категория земель: земли
поселений

Разрешенное использование:
Под объекты общественного
питания

Способ образования: Первичное
формирование объекта

Общая площадь
1207 м. кв.

Кадастровый номер
78:11353А:3001

Государственный земельный кадастр Летунов В.С. 28 ноября 2003 г.
Начальник Управления землеустройства Зимин Е.Л.

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.12.2003 №405-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красногвардейский административный район, Ржевка-Пороховые, квартал 4, корп. 63-67, (юго-восточнее пересечения пр. Энтузиастов и пр. Наставников)

общей площадью: 10 690 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 16.10.2003 №475-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Красногвардейский административный район, Ржевка-Пороховые, квартал 4, корп. 63-67, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2193 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №37-ИИИ-98).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 24.01.2003 г. №ГС-3.1:

- площадь участка в границах проектирования 10690 кв. м.;
- разрешенное использование участка: строительство торгово-бытового комплекса.

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №405-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Торгово-бытовой комплекс

расположенного по адресу: Красногвардейский административный район, Ржевка-Пороховые, квартал 4, корп. 63-67, (юго-восточнее пересечения пр. Энтузиастов и пр. Наставников)

общей площадью: 10 690 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 17.11.2003 №1-1-20329/24019,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 28.10.2003 №630,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 13.10.2003 №2-6933-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 20.10.2003 №13-02-10-2222,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 17.11.2003 №1138, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 17.11.2003 №2652-33,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.10.2003 №475-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

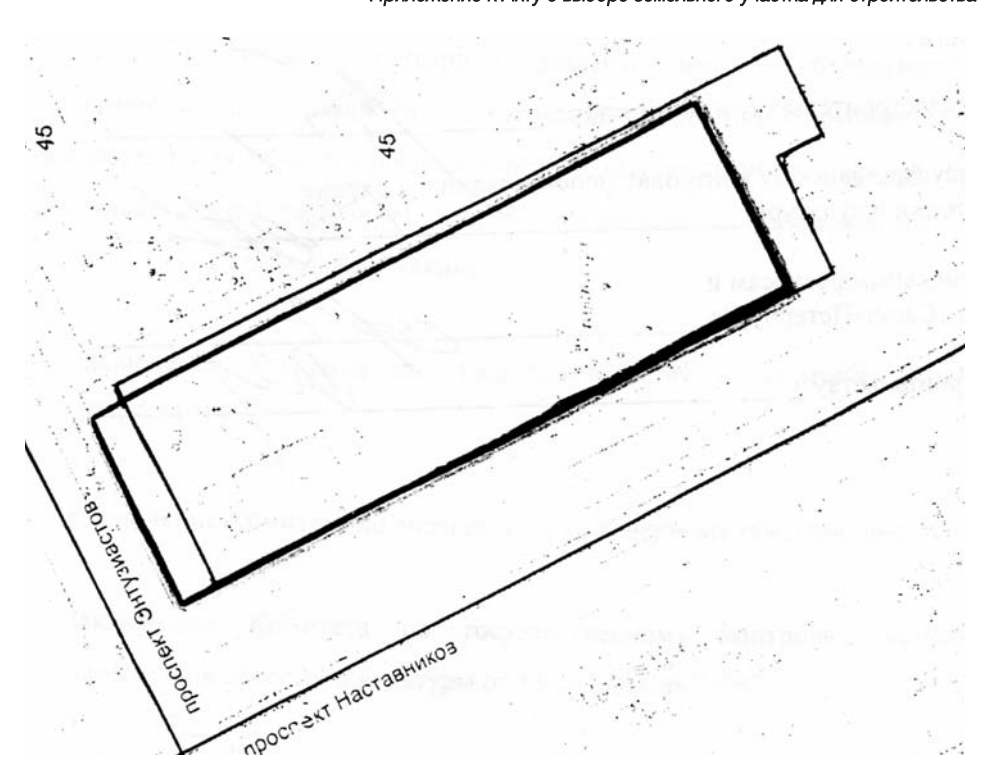
Комитета по градостроительству и архитектуре

Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

03.12.2003

№406-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Павловский и Пушкинский административные районы, г. Пушкин, нежилая зона Шушары, квартал 2 (северо-западнее пересечения ул. Мира и ул. Ленина)

общей площадью: 10 977 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 30.10.2003

№508-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Пушкинский административный район, нежилая зона "Шушары", квартал 2**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **03-2274** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №646-ННН-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 15.10.2003 №ГС-3.1:

- площадь участка в границах проектирования **10977 кв. м;**

- разрешенное использование участка: **строительство холодильного терминала.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №406-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Холодильный терминал
расположенного по адресу: Павловский и Пушкинский административные районы, г. Пушкин, нежилая зона Шушары, квартал 2 (северо-западнее пересечения ул. Мира и ул. Ленина)
общей площадью: 10 977 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

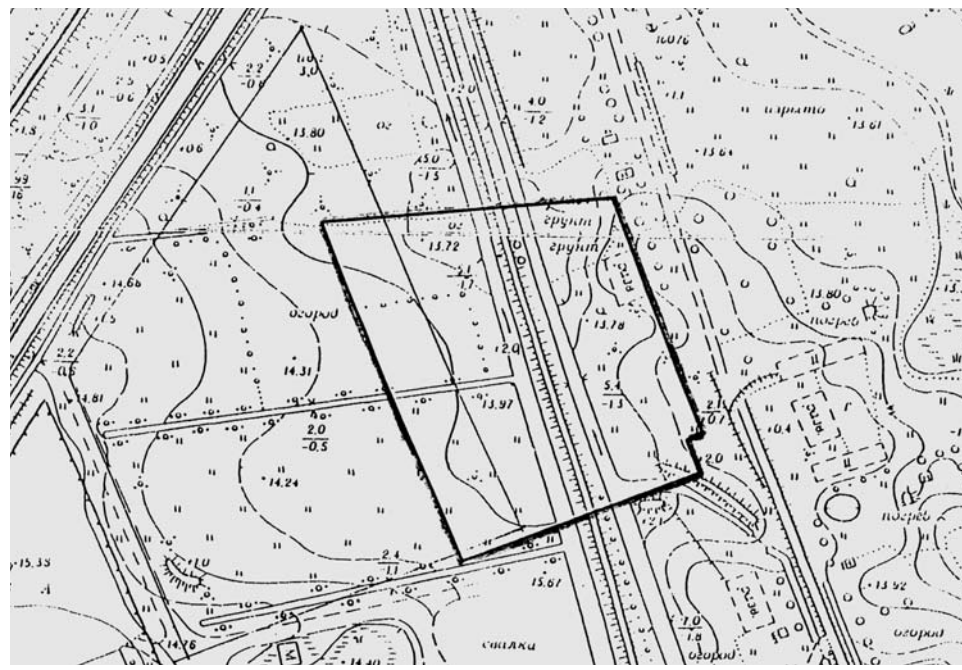
- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.11.2003 №1-4-19793/21376,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 03.10.2003 №562,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.05.2002 №11-397-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 23.09.2003 №13-02-10-1998,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 17.11.2003 №1138, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 17.11.2003 №2652-33;
- заключения Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 19.08.2003 №2010,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.10.2003 №508-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

03.12.2003

№407-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Кировский административный район, ул. Стойкости (юго-западнее дома №36, корпус 2, литера А по ул. Стойкости) кадастровый номер: 78:8443:3001
общей площадью: 3 756 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 21.05.2003

№217-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Кировский административный район, на участке пр. Маршала Жукова, нежилая часть квартала 13А Ульянки, ул. Стойкости (юго-западнее дома №36, корп. 2, лит. А по ул. Стойкости)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **03-1231** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №981-ННН-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 05.03.2003 г. №ГС-3.1:

- площадь участка в границах проектирования **3756 кв. м;**

- разрешенное использование участка: **строительство здания автосервиса.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №407-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Здание автосервиса
расположенного по адресу: Кировский административный район, ул. Стойкости (юго-западнее дома №36, корпус 2, литера А по ул. Стойкости)

общей площадью: 3 756 кв. м

кадастровый номер: 78:8443:3001

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.07.2003 №1-4-10693/12062,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 04.06.2003 №275,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 05.06.2002 №11-632-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 23.05.2003 №13-02-10-1006,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 04.08.2003 №714, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 04.08.2003 №1655-33;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.05.2003 №217-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Адрес:
Санкт-Петербург,
ул. Стойкости (юго-
западнее д. 36, корп. 2,
лит. А по ул. Стойкости)

Категория земель: земли
поселений

Разрешенное
использование: Под
объекты транспорта

Способ образования:
Первичное
формирование объекта

Общая площадь
3756 кв. м.

Кадастровый номер
78:8443:3001

Государственный земельный кадастр
Летунов В.С.
16 октября 2003 г.

Начальник Управления землеустройства Зимин Е.Л.

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.12.2003 №408-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Кронштадтского административного района, г. Кронштадт, ул. К.Маркса, д. 6/29, (южнее пересечения Кронштадтской ул. и ул. Карла Маркса)

общей площадью: 895 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 09.10.2003 №461-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: г. Кронштадт, ул. Карла Маркса, д. 6/29, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2175 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №517-ННН-02).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 13.09.2002 №ГС-3.1:
 - площадь участка в границах проектирования 895 кв. м;
 - разрешенное использование участка: **строительство торгового комплекса.**
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №408-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Торговый комплекс

расположенного по адресу: Кронштадтского административного района, г. Кронштадт, ул. К. Маркса, д. 6/29, (южнее пересечения Кронштадтской ул. и ул. Карла Маркса)
общей площадью: 895 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 08.09.2003 №1-4-16056/18689,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 01.10.2003 №509,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 24.10.2003 №2-7908-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 20.08.2003 №13-02-10-1725,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 17.10.2003 №1014, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 17.10.2003 №2422-33;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 09.10.2003 №461-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

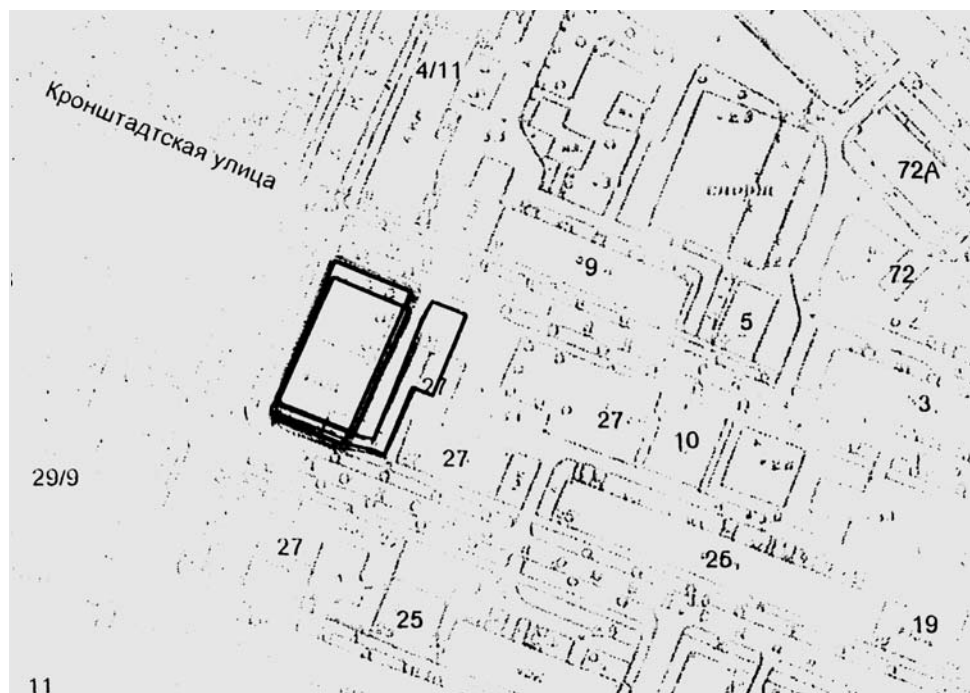
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.12.2003 №409-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский административный район, Севернее улицы Новоселов, квартал 17, на пересечении ул. Ворошилова и пр. Пятилеток (западнее пересечения ул. Ворошилова и пр. Пятилеток)

общей площадью: 3 160 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 20.10.2003 №484-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Невский административный район, Севернее улицы Новоселов, квартал 17, на пересечении ул. Ворошилова и пр. Пятилеток, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2200 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №295-ННА-02).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 04.07.03 г. №ГС-3.1:
 - площадь участка в границах проектирования 3160 кв. м.;
 - разрешенное использование участка: **строительство автозаправочной станции.**
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №409-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Автозаправочная станция

расположенного по адресу: Невский административный район, Севернее улицы Новоселов, квартал 17, на пересечении ул. Ворошилова и пр. Пятилеток (западнее пересечения ул. Ворошилова и пр. Пятилеток)

общей площадью: 3 160 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 20.11.2003 №1-1-20445/24043,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 15.10.2003 №592,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 15.03.2002 №11-35-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 04.09.2003 №13-02-10-1842,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 05.11.2003 №1082, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 05.11.2003 №2546-33;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 20.10.2003 №484-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

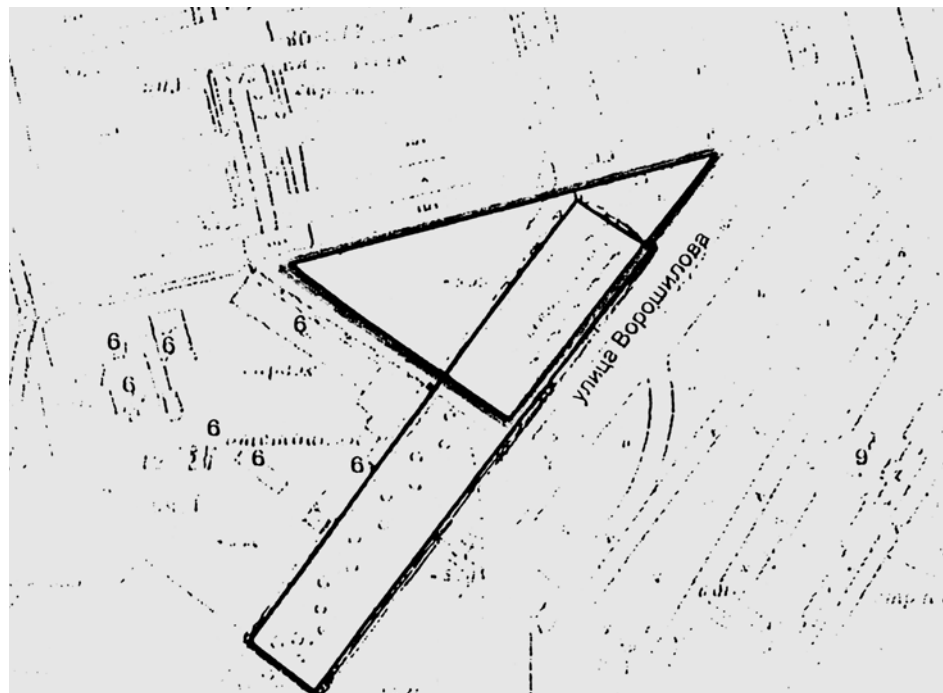
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

03.12.2003 №410-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Фрунзенский административный район, Южнее реки Волковки, квартал 34, корп. 18-А и 18-Б (западнее дома №27/16, литера А по Загребскому пр.) кадастровый номер 78:7434:3003 общей площадью: 3 544 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

03.12.2003 №411-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Павловский и Пушкинский административные районы, г. Пушкин, пос. Шушары, нежилая зона, участок 7, северо-восточнее дома №4, литера Б по ул. Ленина общей площадью: 16 050 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 17.07.2003 №335-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Фрунзенский административный район, квартал 34 района Южнее реки волковки, корп. 18А, 18Б**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **03-1622** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1343-ННН-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 23.04.2003 №ГС-3.1 :
- площадь участка в границах проектирования **3544 кв. м;**
- разрешенное использование участка: **строительство торгово-бытового центра.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

**АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 29.04.2003 №182-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **г. Пушкин, пос. Шушары, нежилая зона, участок 7, северо-восточнее дома №4, лит. Б, по ул. Ленина**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **02-3498** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №606-ННП-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 12.10.01 г. №ГС-3.1 :
- площадь участка в границах проектирования **16050 кв. м.;**
- разрешенное использование участка: **строительство производственно-складского комплекса пленочно-упаковочных материалов.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №410-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Торгово-бытовой центр
расположенного по адресу: Фрунзенский административный район, Южнее реки Волковки, квартал 34, корп. 18-А, и 18-Б (западнее дома № 27/16, литера А по Загребскому пр.)
общей площадью: 3 544 кв. м
кадастровый номер 78:7434:3003
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 04.07.2003 №1-1-9854/11674,
- заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 08.10.2001 №387, от 14.10.2003 №15-7366/03-0-1,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 10.09.2003 №11-1467-1,
- заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 10.01.2003 №13-02-10-44, от 21.10.2003 № 13-02-10-2246,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 27.05.2003 №443, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 27.05.2003 №1091-ЗЗ;
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 21.09.2001 №1672;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 17.07.2003 №335-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №411-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Производственно-складской комплекс пленочно-упаковочных материалов
расположенного по адресу: Павловский и Пушкинский административные районы, г. Пушкин, пос. Шушары, нежилая зона, участок 7, северо-восточнее дома №4, литера Б по ул. Ленина
общей площадью: 16 050 кв. м
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.08.2002 №1-1-10042/12644, от 21.11.2003 № 1-1-20523/24372,
- заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 25.03.2002 №159, от 09.06.2003 №15-3204/03-0-1,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.06.2002 №11-727-1,
- заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 29.04.2002 №13-02-10-1067, от 08.05.2003 № 13-02-10-882,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 25.06.2002 №692, утвержденное Приказом Департамента природных ресурсов по Северо-Западному региону Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 25.06.2002 №1444,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 27.11.2003 №3028;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.04.2003 №182-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Адрес:
Санкт-Петербург,
(западнее д.27/16 лит. А по
Загребскому бульвару)
Категория земель: земли
поселений
Разрешенное использование:
Под объекты торговли
Способ образования: Изменение
границ
Общая площадь
3544 м. кв.
Кадастровый номер
78:7434:3003
Предыдущий кадастровый номер
78:7434:3001

Государственный земельный кадастр
Летунов В.С.
15 октября 2003 г.

Начальник Управления землеустройства Зимин Е.Л.

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.12.2003 №412-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский административный район, на пересечении Дальневосточного пр. и ул. Крыленко (юго-восточнее пересечения Дальневосточного пр. и ул. Евдокима Огнева)

кадастровый номер 78:6303А:3001
общей площадью: 1 725 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 21.07.2003 №339-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Невский административный район, на пересечении Дальневосточного пр. и ул. Крыленко**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **03-1648** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2506-ННА-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от **12.04.2002 №ГС-3.1**:
- площадь участка в границах проектирования **1725 кв. м**;
- разрешенное использование участка: **строительство автозаправочной станции.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №412-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Автозаправочная станция
расположенного по адресу: Невский административный район, на пересечении Дальневосточного пр. и ул. Крыленко (юго-восточнее пересечения Дальневосточного пр. и ул. Евдокима Огнева)

общей площадью: 1 725 кв. м
кадастровый номер 78:6303А:3001

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 11.10.2002 №1-1-12969/19198, от 17.11.2003 №1-1-20317/23027,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 02.09.2003 №487,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 28.11.2001 №7/8561,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 09.09.2002 №13-02-10-2071,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 20.03.2003 №209, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 20.03.2003 №493-ЭЗ;
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 27.12.2002 №2681;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.07.2003 №339-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

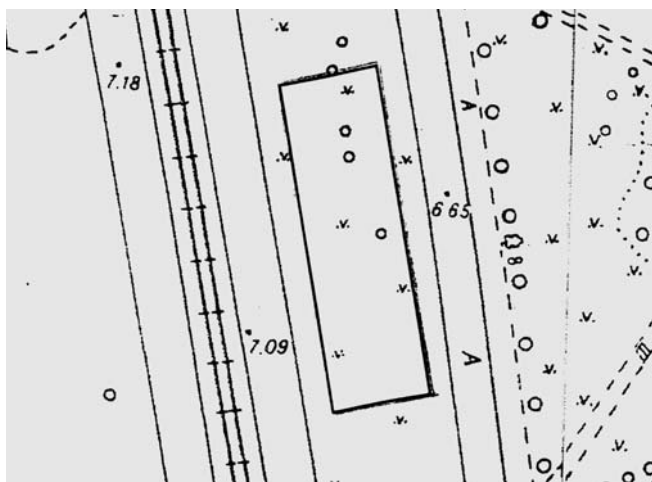
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Адрес:
Санкт-Петербург,
(юго-восточнее пересечения
Дальневосточного пр. и ул.
Евдокима Огнева)

Категория земель: земли
поселений

Разрешенное использование:
Под объекты транспорта

Способ образования: Первичное
формирование объекта

Общая площадь
1725 м. кв.
Кадастровый номер
78:6303А:3001

Государственный земельный кадастр
Летунов В.С.
8 октября 2003 г.

Начальник Управления землеустройства Зимин Е.Л.

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.12.2003 №413-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Кронштадтский административный район, о. Котлин, район базы Литке

общей площадью: 54 380 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е. В. Яцышин

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 15.08.2002 №322-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Кронштадтский р-н, о. Котлин, р-н базы Литке**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **02-2967** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2470-ННН-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от **17.10.2001 г. №ГС-3.1**:

- площадь участка в границах проектирования **54380 кв. м.**;
- разрешенное использование участка: **паромно-перегрузочный комплекс.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

ВРИО Председателя Комитета В.Н. Егги

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 03.12.2003 №413-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Паромно-перегрузочный комплекс
расположенного по адресу: Кронштадтский административный район, о. Котлин, район базы Литке

общей площадью: 54 380 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 10.07.2002 №1-4-8897/10226, от 02.09.2003 №1-4-15725/17706, от 24.09.2003 №1-4-17097/к-825,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 25.08.2003 №461,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 19.08.2003 №2-6134-1,
- Санитарно-эпидемиологическое заключение Государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации (Главный государственный санитарный врач по Северо-Западному региону на транспорте) от 28.02.2002 №78.02.02.000.Т.000087.02.02, Экспертное заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора на транспорте (водном и воздушном) в Северо-Западном регионе Министерства Здравоохранения Российской Федерации от 28.02.2002 №608,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 20.06.2003 №520, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 20.06.2003 №1293-ЭЗ;
- заключение Федерального государственного водохозяйственного учреждения «Балтводхоз» Невско-Ладожского бассейнового водного управления Министерства природных ресурсов, Российской Федерации от 16.12.2002,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 15.08.2002 №322-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

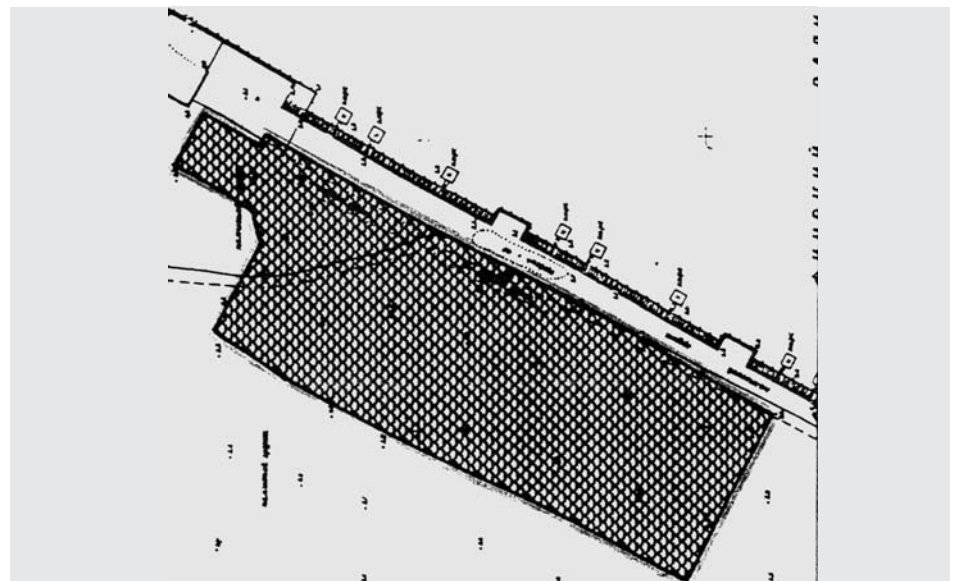
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



Юбилейное

В минувшую среду строительные организации, входившие в состав ордена Ленина Главного управления по строительству в западных районах (Главзапстрой), отметили свое 40-летие. Созданное Главным управлением для возведения промышленных, сельскохозяйственных, оборонных и жилищно-социальных объектов очень скоро начало «осваивать» за год 600–620 млн рублей (\$ 800–900 млн), что больше масштабов Союзных республик. Уже из этого показателя видно, что «Главзапстрой» сам по себе являлся мощнейшим строительным комплексом страны. Подразделения «Главзапстроя» работали на строительстве нового города Славутич для переселенцев из чернойбыльской зоны и восстанавливали разрушенный землетрясением Ленинск-Кан. Конечно, сейчас объемы промышленного строительства уменьшились, но и перед строительным комплексом стоят другие задачи: реконструкция предприятий, реставрация памятников истории и культуры, возведение высококачественного жилья. «Наследники» «Главзапстроя» – ЗАО «Ленпромстрой», ЗАО «Главзапстрой», «ЛенСпецСМУ», «Жилстройинвест», частная фирма «Стройтрест», СМУ-53 и многие другие с ними успешно справляются.

Купить-продать

Фонд имущества 5 декабря провел конкурс по приобретению в собственность города жилых квартир. Источник финансирования – бюджетные средства Санкт-Петербурга в размере более 15 млн рублей. На 9 декабря запланирован конкурс по продаже аварийных квартир, расположенных в Василеостровском и Выборгском районах. А 17 декабря Фонд имущества проводит аукционы по продаже недвижимых объектов нежилого фонда, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга. Заявки на участие принимаются до 11 декабря. Начальная цена объектов колеблется от 181960 до 836460 рублей, сумма задатка соответственно от 36392 до 167292 рублей.

Жене Моряка

Комитет по градостроительству и архитектуре, Союз архитекторов и Фонд «Памятник Жене Моряка» объявляют открытый конкурс на лучший проект памятника «Жене Моряка». Монументально-скульптурная композиция памятника призвана стать эмоционально-образным центром, организующим пространство Морской набережной В. О. на участке при впадении реки Смоленки в Финский залив. По мысли организаторов конкурса, это место должно приобрести знаковый характер. В образе женщины, которая ждет, надеется и верит, конкурсантам предстоит воплотить «охранительное начало души морской столицы». Призовой фонд конкурса – 90 тыс. рублей. Победителей определит жюри, во главе которого главный художник Санкт-Петербурга Иван Уралов

Новогоднее

Завершить украшение города к Новому году и Рождеству планируется к 15 декабря. Об этом сообщил директор ГУП «Городской центр размещения рекламы» Андрей Шмаков на заседании Городского штаба благоустройства. По его словам, в ГЦРП подготовлена программа праздничного оформления проспектов, улиц и площадей всех районов. В целом силами ГЦРП планируется установить 18 елей. Руководитель Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Владимир Дедюхин подчеркнул значимость светового оформления въездных трасс. Главы TU районов особо отмечали необходимость праздничного оформления нецентральных районов. Председатель ГШБ, вице-губернатор Олег Виrolайнен рекомендовал шире привлекать к украшению города предприятия и ведомства.

Жилищное строительство: неожиданностей нет

Уровень активности на городском рынке жилищного строительства в настоящее время подтверждает прогнозные показатели. За три квартала текущего года было продано чуть менее 10 800 квартир. В то же время «новое» предложение составило 92 объекта.

Очевидно, что основная часть выведенного на рынок за отчетный период «нового» предложения – это объекты, ориентированные на сегменты эконом-класса. Застройщики, работающие в этих сегментах, согласно наметившейся еще в 2001 году тенденции, предпочитают развивать комплексную застройку – участок разбивается на несколько очередей строительства. При проектировании большого комплекса жилые здания дополняются объектами коммерческого назначения, преимущественно торгового, что оправдано с точки зрения развития инфраструктуры дома, повышения его рыночной привлекательности. Комплексы возводятся как полностью в кирпично-монолитной или кирпичной технологиях, так и представляют собой чередование секций панельных серий и кирпично-монолитных, как правило, на разные сегменты. Сегодня застройщики выставляют на продажу квартиры по 312 адресам. Общий объем предложения приблизительно на 20 процентов выше аналогичного прошлого года. Обновление предложения за год составило около 50 процентов.

Предложение и спрос

Особый интерес представляют темпы обновления предложения для разных рыночных сегментов и типов конструкций на рынке строящегося жилья. Наибольшая активность все еще заметна в элитном сегменте и в сегменте жилья нижнего эконом-класса. Коэффициенты интенсивности обновления предложения по типам конструкций практически не характеризуют направленность потребительского спроса.

Сегодня на рынке наблюдается явная поляризация спроса. Присутствует значительный неудовлетворенный спрос на дешевое жилье, при этом ликвидное предложение элитного жилья также быстро находит своего покупателя. Несмотря на дефицит участков, где возможно элитное жилищное строительство, объем предложения рассматриваемого сегмента увеличился на 30 процентов.

Объекты сегментов эконом-класса по-прежнему занимают более 90 процентов от всего предложения рынка строящегося жилья. Они ориентированы на широкие слои населения.

Сегодня девелоперы стараются каждый комплекс ориентировать на несколько сегментов. Как один из вариантов решения этой проблемы – соединение в едином комплексе секций (или отдельных домов), построенных из продукции домостроительных комбинатов (панельных блоков) и кирпично-монолитных секций.

В целом сегодня доля панельных объектов в общей структуре предложения колеблется от 16 до 20 процентов. На III квартал текущего года данный показатель составляет 17 процентов.

Следует отметить, что, если раньше панельные дома однозначно относились к типовому жилью – сегмент нижнего эконо-

ном-класса (НЭК), то сегодня домостроительные комбинаты пытаются расширить целевую аудиторию, включив в нее клиентов, изначально ориентирующихся на сегмент верхнего эконом-класса, улучшая потребительские характеристики панельных блоков. В большей степени это относится к сериям 121 и 137, а также к серии ЛО1090 (вариант «Оптима»).

В структуре предложения наибольшую долю панельного домостроения в Санкт-Петербурге занимает ДСК-3 (серия 600.11) – 50 процентов. Заметное влияние на рынок оказывает Гатчинский ДСК (серия 121) – 24 процента. Гатчинский ССК (серия ЛО1090) и домостроительный комбинат «Блок» постепенно наращивают объемы предложения, сегодня доли компаний составляют 10 процентов и 6 процентов соответственно. Продукция серий 606 и КДСК используется на трех объектах, два из них находятся на конечных стадиях реализации.

Объем предложения панельного жилья за 3 месяца текущего года увеличился на 25 процентов в натуральном выражении, но несмотря на это доля панельного домостроения в общем объеме предложения сегмента нижнего эконом-класса продолжает снижаться. Сегодня она составляет уже меньше 40 процентов.

География предложения

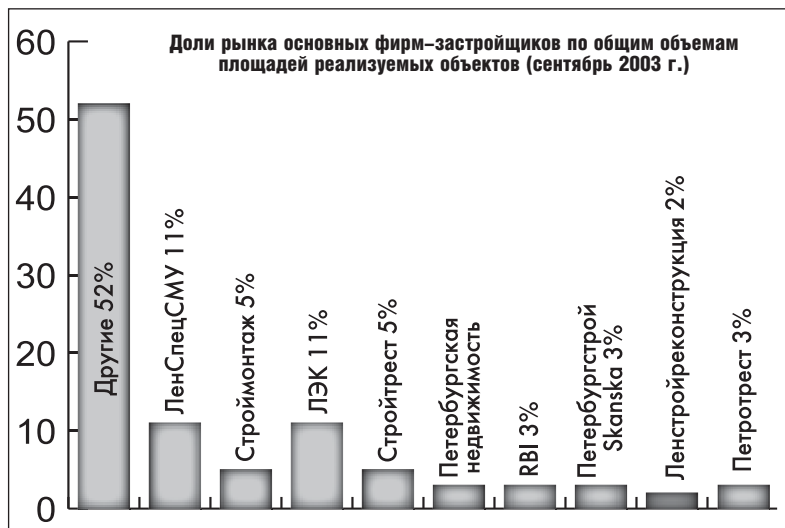
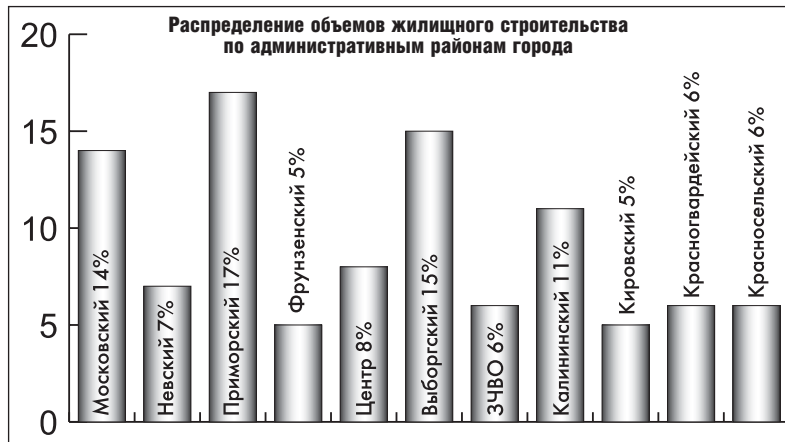
По «географическим признакам» предложение, как и в прошлом отчетном периоде, распределилось достаточно ровно.

Если проводить структурирование в зависимости от количества возводимых объектов, то ситуация следующая. Как и прежде, наибольшее количество домов возводится в Приморском административном районе (49), далее следует Центральная часть города (46). Явных аутсайдеров нет. Но надо отметить значительное увеличение количества строящихся объектов в Выборгском и Калининском районах. Проследить соотношения можно в таблице 1.

Цены

В начале 2003 года цены реализации на первичном рынке жилой недвижимости продолжали плавно увеличиваться. На конец III квартала текущего года средняя цена предложения на рынке строящегося жилья составила \$727/кв. метр (номинальная ценовая динамика за квартал – 9,5 процента). Таким образом, общее увеличение цены реализации за три квартала 2003 года – 23 процента в долларовом эквиваленте.

Вторичный рынок недвижимости также характеризовался положительной ценовой динамикой (+21). Номинально средняя цена предложения вторичного рынка жилой недвижимости превысила значение средней цены реализации на рынке строящегося жилья. По отношению к типовым проектам первичный рынок еще обладает ценовым конкурентным преимуществом по отношению к вторичному рынку жилой недвижимости. Здесь разница в ценах сегодня составляет около 6,2 процента.



В качестве дополнения к приведенному анализу ценовой ситуации на рынке строящегося жилья в начале 2003 года имеет смысл привести структуру предложения жилья по цене квартир (юнитов), а также структуру распределения цены предложения за 1 кв. метр жилья.

Конкурентная среда

И в заключение необходимо сказать несколько слов об основных операторах рынка жилой недвижимости. Основные операторы рынка также увеличили ценовые характеристики своих квартир, причем данное увеличение было несколько выше, чем в среднем по городу (+26 процентов).

Конкурентная ситуация на рынке строящегося жилья в течение трех первых кварталов 2003 года была относительно стабильна. Изменение количества активных продавцов характеризовалось незначительным подъемом.

По результатам исследования по состоянию на сентябрь 2003 года, было выявлено 209 компаний, активно продвигающих на рынок строящееся жилье, при этом в качестве застройщиков выступают только 118 компаний.

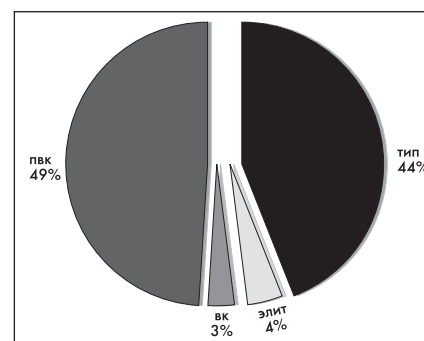
*Обзор подготовлен
Управлением маркетинга
корпорации
«Петербургстрой Skanska»*

Таблица 1. Распределение объемов коммерческой застройки и количества строящихся жилых объектов по административным районам города

Тип конструкции	Средняя цена (долл./кв. м)	Сегменты (%)			
		НЭК	ВЭК	ВК	Элит
Кирпич	706	30,7	61,8	2,7	4,7
Монолит	638	67	33		
Кирпич-монолит	775	32,7	59,1	3,6	4,6
Панель	609	100			
Реконструкция	949	5,4	35,2	59,4	

Таблица 2. Средние цены предложения по основным типам конструкций с указанием процентной доли каждого сегмента в их формировании (сентябрь 2003 г.)

Район	Объем (тыс. кв. м)	Кол-во объектов
Выборгский	680	38
ЗЧВО	284	17
Калининский	517	34
Кировский	224	18
Красногвардейский	277	19
Красносельский	274	18
Московский	630	29
Невский	324	27
Приморский	753	49
Фрунзенский	239	17
Центр	372	46
Общий итог	4575	312



Структура предложений в зависимости от сегментной направленности

Затянувшееся расселение

Администрация Санкт-Петербурга подготовила проект постановления о закреплении территорий за заказчиками для комплексной реконструкции кварталов жилой застройки. Это реконструкция предусматривает как расселение ветхого и аварийного фонда, так и перестройку домов первых массовых серий. Не секрет, что многие горожане не имеют отдельного благоустроенного жилья и десятилетиями стоят в очереди на улучшение жилищных условий, проживая тем временем в рассыпающихся домишках.

Поселок Понтонный находится на юго-восточном направлении Октябрьской железной дороги в средней части левобережья Невы. Время его застройки – предвоенные и послевоенные годы, поэтому ветхость и изношенность жилья, особенно трех десятков деревянных одно- и двухэтажных домов говорит сама за себя. Усугубляет их состояние и недопустимая по нормам близость с проходящей рядом железной дорогой. Дома находятся в зоне отчуждения ОЖД на расстоянии 30–50 метров (по нормам – 100–200). Высокая грузонапряженность дороги (более 90 составов в сутки) вызывает сильную вибрацию почвы и дополнительно разрушает давно прогнившие от времени деревянные конструкции домов, одновременно создавая для жителей ряд других неудобств (шум, загрязненность и заболоченность места).

С момента постройки дома принадлежали Усть-Ижорскому фанерному комбинату. В 70-х годах прошлого века межведомственной комиссией они уже были признаны непригодными для постоянного

проживания и подлежали сносу в течение 10–15 лет. Но подошло время перестройки, затем в начале 90-х годов – распада социалистической системы и создания нового демократического общества с рыночной экономикой. Тут же последовала реорганизация предприятий, которые из государственных становятся сначала арендными, затем акционерными обществами. Ведомственный жилой фонд начинает терять своих хозяев, вынужденных, чтобы выжить самим и сохранить рабочие места, передавать его в государственную собственность, руководствуясь распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 10 января 1997 года №21-р «О содержании ведомственных жилых домов, общежитий, инженерных сетей и сооружений».

Жилье без хозяина

Согласно этому документу ГУ «Жилищное агентство Колпинского административного района» в ноябре 2002 года приняло ведомственный жилой фонд Усть-Ижорского фанерного комбината в количестве 43 жилых домов на техническое обслуживание и ремонт. «Общая пло-

щадь нашего жилого фонда сегодня составляет 2,6 млн кв. метров, – рассказывает заместитель директора ГУ ЖА Колпинского района Галина Грушко. – В эту цифру входит почти полмиллиона принятого за последние 10 лет ведомственного жилья. Весь ведомственный фонд был взят на учет в безобразном состоянии, без какого-либо ремонта. Мы принимали его, согласно распоряжению губернатора, независимо от технического состояния, по факту. Работниками ЖЭС-7 п. Понтонный было проведено обследование всего жилищного фонда ОАО «УИФК». С января 2003 года для дальнейшей эксплуатации деревянных зданий и определения их технического состояния ГУ ЖА ведет работу со специализированными организациями Санкт-Петербурга – ОАО «Стройцентр» и Экспертной строительной комиссией для получения окончательного заключения об аварийности этих зданий. Такие заключения уже получены на несколько домов, еще на 14 зданий в октябре были направлены заявки в ЭСК. Обследование их комиссия провела 24 ноября 2003 года. После

оформления документации появится реальная возможность включить эти дома в городскую программу «Переселение граждан РФ из ветхого и аварийного фонда».

Начальник жилищно-эксплуатационной службы №7 п. Понтонный Виталий Кухтин дал нерадостную характеристику принятого от фанерного комбината жилья. «С точки зрения логики нашего времени деревянный жилой фонд ОАО «УИФК» давно исчерпал свой физический ресурс, в нем нет ни газа, ни ванн, ни горячего водоснабжения. Внутренние инженерные сети (канализация, центральное отопление, водопровод) требуют полной замены. Кровли домов также подлежат замене на 100 процентов. Электропроводка находится в аварийном состоянии, и ее дальнейшая эксплуатация вызывает опасения. Деревянные конструкции зданий прогнили, стены не держат тепло, зимой промерзают, а летом – набирают много влаги. Большие дефекты в фундаментах, технические подполья домов осе- нью и весной затоплены водой».

Пока не грянул гром

Не сидеть сложа руки – так решили жители аварийных домов п. Понтонный, а двигать многолетнюю проблему к определенной развязке, что выразилось в обильной переписке с различными инстанциями от общественной приемной (Колпинское отделение) и аппарата полномочного представителя Президен-

та РФ в Северо-Западном округе до органов Госпожнадзора и Госсанэпиднадзора, включая административные и коммунальные службы. А развязкой может быть только реальное включение аварийного фонда в городскую программу переселения граждан из ветхого и аварийного фонда, корректировка которой ожидается в 2004 году. Помощь в этом обещал оказать жителям и депутат ЗС по избирательному округу №18 Олег Корякин, встреча с которым состоялась 20 ноября.

Напоследок мы зашли в один из таких домов, где проживает старейшая работница фанерного комбината, ветеран труда Мария Кузьминична Селиванова.

– Сплю в углу, а ветер кругом воет – накрываю голову платком. Дом весь дрожит, пол качается, когда проходят поезда. Водопроводные трубы лопаются постоянно, все давно прогнило. Крыша течет, подгнили и покосились стропила. Вот крыша упадет под снегом, куда тогда податься?

И таких домов по городу и пригородам не счесть. Реализация «Программы по расселению аварийных и ветхих домов» началась в 2002 году и идет не так быстро, как бы всем хотелось. Остается только надеяться, что все ветхое жилье благополучно достоин до своего часа, а люди переселятся в благоустроенные новые квартиры.

СВЕТЛАНА СКОК

20-24 Апреля
Санкт-Петербург, "Ленэкспо", Гавань

НАМ 10 ЛЕТ!

международный строительный форум
интерстройэкспо 2004

Генеральный строительный спонсор: ПЕТРОТРЕСТ
Генеральные спонсоры: МЕТРОБЕТОН
Спонсор: Термолайн

WWW.INTERSTROYEXPO.COM

ОРГКОМИТЕТ: Тел./факс: +7 (812) 325 7570, BALTEXPO@BALTEXPO.SPB.SU
Почтовый адрес: 199106, Санкт-Петербург, Большой пр. В. О., 103., "ИНТЕРСТРОЙЭКСПО"

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ГАЗЕТА НУЖНА ВСЕМ!

ПОЗВОНИТЕ И ПОДПИШИТЕСЬ!

Внимание!
Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги:
ООО «Петербург-Экспресс» – во всех филиалах сбербанка, «Петрозлектросбыта». Предоставляется бесплатный вызов курьера в офис по телефону 325-09-25
ЗАО «Прессинформ» – подписку по безналичному расчету можно оформить, не покидая рабочего стола, позвонив по телефонам 325-98-77, 320-66-49, 388-39-06 или по E-mail: podpiska@srp.spb.ru или пришлите Вашего представителя в ЗАО «Прессинформ» по адресам: Конногвардейский бульвар, дом 4, подъезд 3; Благодатная ул., дом 63

Также можно оформить подписку по каталогу УФС через любое почтовое отделение.

подписной индекс
14221

ПОДПИСНОЙ КУПОН

Льготная редакционная подписка на 12 месяцев 2004 года (не менее двух экземпляров)
Льготно подписаться на оставшиеся месяцы 2003 года Вы можете через редакцию
Тел./факс: (812) 380-15-81, 380-15-82,
по e-mail: se@stroypress.spb.ru • reklama@stroypress.spb.ru

Название фирмы _____
Адрес доставки с индексом _____
Юридический адрес с индексом _____
Телефон _____ Факс _____
Ф.И.О. контактного лица _____

Просим отметить с какого по какой Вы хотели бы подписаться. Стоимость льготной подписки на один месяц – 90 руб. (1 экз.)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2003 г.												
2004 г.												

Кол-во экз. _____
Кол-во экз. 2

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

Редакционная подписка

Валентина Матвиенко обещает



Георгий Пара, председатель профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов



Юрий Панибратов, ректор Государственного архитектурно-строительного университета

В предыдущем номере «Строительный Еженедельник» опубликовал полный текст выступления губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко на Съезде строителей. Редакция обещала познакомить своих читателей с остальными выступлениями специалистов строительного комплекса, дебатами и ответами на вопросы.



Анатолий Ерофеев, генеральный директор Генподрядной компании «СТЭП»

После доклада губернатора Валентины Матвиенко слово было предоставлено ректору Государственного архитектурно-строительного университета **Юрию Панибратову**. В своем выступлении ректор ГАСУ отметил, что развитие инвестиционно-строительного комплекса возможно при одном неслыханном условии. Это условие — обеспечение строительных компаний рабочими, инженерно-техническими и управленческими кадрами. В Санкт-Петербурге специалистов-строителей, помимо ГАСУ, готовят Университет путей сообщения, Политехнический университет, Аграрный университет, Университет водных коммуникаций. Ежегодно трудоустроивается более 1300 выпускников. Однако, по мнению г-на Панибратова, выполнение задач, на которые нацеливает строителей губернатор, потребует еще большего числа квалифицированных специалистов.

«Есть ли проблемы в подготовке специалистов? — задал извечный вопрос ректор ГАСУ, и сам же на него ответил. — Да, есть. И проблемы очень серьезные». Ключевыми из них он назвал слабую материально-техническую базу высших учебных заведений и отсутствие

перспективного планирования. «Сегодня в пятых-шестых классах школы учится детей меньше, чем количество мест на первом курсе в государственных только высших учебных заведениях. Давайте подумаем вместе о том, а кто придет на строительную площадку», — сказал он. Юрий Панибратов предложил создать в составе Союза СОО структуру, которая должна заниматься прогнозированием и планированием объемов строительных работ, объема строительства на перспективу хотя бы до 2020 года. «Без плана, без плана мы слепы и недостаточно разумны в своих действиях», — заключил г-н Панибратов.

Говоря о повышении квалификации строителей, ректор ГАСУ сказал, что основной базой повышения квалификации инженерно-технических работников должны быть вузы, которые выпускают этих специалистов. Силы, средства и возможности для повышения квалификации этих специалистов есть. Завершая свое выступление, Юрий Панибратов заявил, что строительные вузы готовы сотрудничать с новым правительством и сделают все необходимое для того, чтобы задачи, которые поставила в своем докладе губернатор, были выполнены.

Вслед за Юрием Панибратовым выступил **Георгий Пара** — председатель территориального комитета профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов. Он напомнил собравшимся о том, что территориальный комитет профсоюза объединяет около 40 тыс. членов, в то время как всего в строительном комплексе работает около 180 тыс. человек. Руководителя общественной организации, прежде всего, интересует такой важный вопрос, как принятие нового Трудового кодекса. По его словам, действует отраслевое соглашение, заключенное между территориальным комитетом, Комитетом по строительству, крупными объединениями и организациями. Оно довольно обширно, поэтому Георгий Пара остановился на двух его разделах — охране труда и состоянии «бытовок» на строительных площадках. По данным технического инспектора по профсоюзам, только за 9 месяцев этого года 58 строителей получили тяжелые травмы, 29 человек погибло. Совместно с Комитетом по строительству и средствами массовой информации территориальный комитет активизировал работу по посещению строек. Намечен ряд мероприятий

по профилактике и улучшению этой работы. Эту работу профсоюз строителей будет постоянно контролировать. По словам Георгия Пары, территориальный комитет проводит правовую, юридическую и иную помощь, оказывает членам профсоюзов защиту их прав и интересов. Совместно с Союзом строительных объединений и организаций и городским Комитетом по строительству в этом году профсоюз возобновил спартакиаду под девизом «За Труд и Долголетие».

Заканчивая свое эмоциональное выступление, г-н Пара выразил надежду на то, что союз территориального комитета с Союзом строительных объединений и организаций будет прочным и единым.

Генеральный директор Генподрядной компании «СТЭП» **Анатолий Ерофеев** остановился на некоторых, как он выразился, «системных» проблемах, с которыми сталкивается его фирма.

Первая проблема — это кредитование и связанная с ней проблема страхования. «Инструменты страхового характера, у нас, к сожалению, работают не достаточно хорошо», — сказал он. — Например, банковские гарантии можно заменить страхованием предпринима-

тельских рисков заказчиков, но и этот инструмент сейчас, к сожалению, у нас не работает».

Говоря о кадрах в строительстве, директор предприятия поделился своим опытом. Компания старается самостоятельно ускоренными темпами готовить выпускников для участия в строительном процессе. Однако, с его точки зрения, наиболее слабым местом сейчас является рынок проектирования и кадровое обеспечение участников этого рынка.

Сейчас проектирование идет гораздо дольше, чем строительство. Заказчик хочет, чтобы его объект был построен в какие-то понятные, разумные сроки. Заказчиками зачастую выступают иностранные инвесторы: «Они приходят к нам, чтобы построить промышленное предприятие, чтобы дать качественные рабочие места жителям нашего города, нашей области, и не хотелось бы, чтобы они «голосовали ногами», уходя в другие регионы, где им более удобно инвестировать».

Последняя проблема, на которой остановился Анатолий Ерофеев, напрямую связана с проектированием — это все те процедуры, которые связаны с согласованием и экспертизой проектов. «К сожалению, в этой сфере происходит что-

СТРОИТЕЛЯМ СВОЕ СОДЕЙСТВИЕ



Вячеслав Заренков, генеральный директор холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»



Николай Асаул, исполнительный директор ССОО

то совсем трудно понимаемое», — отметил он. Сроки согласований колеблются от нескольких недель до полугода и больше, и, по словам г-на Ерофеева, «даже построить какой-то понятный график прохождения по времени всех этих процедур, в общем-то, невозможно».

Вячеславу Заренкову, генеральному директору холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», пришлось подождать, пока Александр Вахмистров ответит на записки из зала. Одна из них касалась утверждения Госстроем РФ территориальных строительных норм (ТСН). По словам вице-губернатора, все подготовленные ТСН утверждены, приобрести их можно, в частности, в Комитете по строительству. Вторая — строительство дамбы (подробно о строительстве дамбы — см. «Строительный Еженедельник» № 91/2003).

Вячеслав Заренков, сославшись на регламент, остановился только на одном вопросе, имеющем исключительно важное значение. Это вопрос взаимодействия строителей города с организациями, обеспечивающими строящиеся объекты энергией, теплом, водой и газом. Сегодня более 3 тыс. семей в городе проживают в домах, построенных 2-3 года назад, и до сегодняшнего дня не могут по-

лучить свидетельство о собственности, прописаться — из-за того, что не урегулирован ряд имущественных вопросов между городом и компанией «Ленэнерго». Суть вопроса состоит в том, что построенные строениями сети и сооружения должны передаваться городу, а по техническим условиям они же должны передаваться в «Ленэнерго», и в случае передачи сетей городу «Ленэнерго» отказывается подключать их. Если эти же сети передаются в «Ленэнерго», город не дает заключение «О выполнении инвестиционного договора», и дома остаются незарегистрированными. Г-н Заренков назвал сложившуюся ситуацию «заколдованным кругом». Генеральный директор «Эталон-ЛенСпецСМУ» считает, что проблему нужно решать немедленно. Строители подготовили письмо на имя губернатора (опубликовано в предыдущем номере) и ждут реакции на него и самой Валентины Матвиенко, и руководства ОАО «Ленэнерго».

Далее г-н Заренков сказал: «Сегодня и «Ленэнерго» и ПП «ТЭК СПб», и «Водоканал» практически прекратили выдачу всех технических условий как на строительное, так и на постоянное обеспечение строящихся объектов, а многие из ранее уже выданных ТУ отозваны

назад. А ведь это равносильно остановке строительства. Я подчеркиваю, это очень серьезно». От имени всех петербургских строителей Вячеслав Адамович попросил губернатора разработать соглашение с предприятиями-монополистами, подготовить регламент и подписать соответствующее распоряжение.

«Сегодня монополисты мало того, что не обеспечивают нас ресурсами, так еще и противодействуют созданию альтернативных источников тепло- и энергосбережения. — сказал Вячеслав Заренков. — Получается — как собака на сене, и сами не делаем и другим не дадим. Кроме того, на мой взгляд, денежные средства, перечисляемые городу на развитие инфраструктуры, растворяются в бюджете. Несмотря на то что инвестор в полном объеме платит деньги, ему никто не гарантирует, что он получит тот объем энергоресурсов, который ему требуется».

О деятельности исполнительной дирекции Союза рассказал **Николай Асаул**. Во-первых, исполнительный директор ССОО заявил, что Союз ведет открытую информационную политику. (Информация о деятельности Союза, в частности, регулярно появляется на страницах нашей газеты). Во-вторых, ССОО большое внимание уделяет внедрению новых технологий, совершенствованию нормативной базы в строительстве. «Мы участвуем практически во всех конференциях строительной тематики, во всех круглых столах, семинарах. Также нас приглашают на обсуждение законопроектов в Законодательное собрание Санкт-Петербурга. Ну, а внедрение новых технологий... Я думаю, мы сосредоточимся на этом в своей предстоящей работе», — заметил он.

В-третьих, Союз, по словам Николая Асаула, активно участвует в международной выставочной деятельности. В частности, г-н Асаул сказал: «Мы активно включились в этот процесс. В этом месяце мы вернулись из Лейпцига, участвовали в строительной выставке «БАУФАХ». Месяц назад в октябре была инвестиционная выставка в Мюнхене. Мы — единственная общественная строительная организация, которая участвовала в конгрессе, который проходил в Хельсинки. На постоянной основе члены Союза входят в организационный комитет «Интерстройэкспо» и МРПМ.

Немалое внимание Союз уделяет кадровой политике. Постоянно ведется мониторинг потребностей предприятий строительного комплекса в кадрах, налажено взаимодействие с учебными заведениями строительного профиля.

Наконец, последнее направление в деятельности Союза, которое, кстати, подсажали сами строители, — это спорт. Вместе с профсоюзом строителей наш союз проводит спартакиаду. Она стартовала в День строителя — 7 августа и завершится в будущем году.

Доклады участников съезда вызвали множество вопросов губернатора Санкт-Петербурга. Губернатор с большим вниманием выслушала выступающих и пообещала оказать петербургским строителям поддержку. Обращаясь к строителям, Валентина Матвиенко сказала: «Мы не можем позволить, чтобы над строителями так издевались. Вы абсолютно будете защищены городской властью. Это я Вам обещаю».

Последним на съезде выступил вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО Александр Вахмистров. В своей заключительной речи он сказал (публикуется с небольшими сокращениями):

— Устав Союза не предусматривает какое-либо утверждение о работе Союза. Поэтому предлагаю принять следующее решение: принять отчет исполнительного директора Асаула Николая Анатольевича к сведению.

Мы предлагаем акцентировать деятельность Союза на следующих пяти направлениях и более плодотворно продолжать с ними работать:

1. Открытая информационная политика;
2. Внедрение новых технологий (естественно, через обмен опытом, через конференции и прочее);
3. Совершенствование нормативно-правовой базы в строительстве;
4. Кадровая политика;
5. Спорт.

Следующий вопрос. Утверждение годового отчета и годового бухгалтерского баланса Союза относится к компетенции Президиума. Мы не обсуждаем на собрании годовой отчет. Тем не менее, в буклетах есть основные данные. Мы хотели проинформировать, что сметой, утвержденной Президиумом на 2003 год, предусмотрен расход за счет членских взносов в объеме 1,5 млн рублей. Фактический расход за четыре квартала 2002–2003 года составил 1 млн 487 тыс. рублей, то есть перерасхода нет, и предполагается принять эту информацию к сведению.

Следующий вопрос. Мы хотели остановиться на принципах формирования и использования имущества Союза и установления размера и порядка оплаты членских взносов. Хочу напомнить, что сегодня членские взносы для прямых членов составляют 5 тыс. руб. в год, для ассоциаций — 20 тыс. руб. в год. Мы сделали специально такой взнос — минимальный, чтобы можно было привлечь и малый бизнес. Нет погони за наживой и еще что-то. Есть предложение по этому году оставить такие же суммы взносов, но считать их полугодовыми, то есть, по своей сути, с 2004 года увеличить взносы в 2 раза.

Следующий вопрос повестки для нашего собрания: информация о работе Президиума. В буклетах есть полная информация. Состоялось 12 заседаний. Мы даже указали таблицу учета рабочего времени, кто приходил на заседания, кто не приходил, и какие вопросы рассматривались.

В компетенцию собрания входит формирование Президиума Союза. На сегодняшний день в Президиум Союза входят 14 руководителей основных строительных ассоциаций региона, которые изначально выступили с инициативой создания Союза. Наша позиция, принцип — чтобы в Президиум входили именно руководители ассоциаций.

Исходя из этого три ассоциации — члены Союза обратились с предложением включить их в Президиум Союза строительных объединений и организаций:

1. Ассоциация «Монтажспецстрой» — это всем известная, наверно, ассоциация специальных видов монтажных работ;
2. Ассоциация «Абетон», объединяющая целый ряд производителей бетонных конструкций и производств бетонных смесей;
3. Ассоциация «Система торговых комплексов «Альянс», входят туда «Адамант», «О'Кей», целый ряд других застройщиков, которые ведут активно строительство торговых площадей.

И эти ассоциации представили своих членов с предложением принять их в состав Президиума:

1. Мироненко Сергей Владимирович (Ассоциация «Монтажспецстрой»);
2. Филиппов Владимир Юрьевич (Ассоциация «Абетон»);
3. Меметов Диявер Мустафаевич (Система торговых комплексов «Аль-



янс»).

И еще одно по составу Президиума. Произошли определенные изменения по Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга. Она сейчас будет реорганизована, и вместо бывшего президента Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга, включив в президиум ССОО Левита Игоря Михайловича. Он из группы ЛСР.

Один из вопросов. Президент ССОО избирается сроком на пять лет, но, тем не менее, мы посчитали необходимым, по предложению Валентины Ивановны, вынести на ваше обсуждение полномочия президента Союза строительных объединений и организаций. Не будет возражений продлить срок полномочий действующего президента ССОО (здесь собравшиеся строители единогласно поддержали Александра Вахмистрова, — прим. ред.).

Следующий вопрос. Избрание исполнительного директора Союза. Мы хотели бы сегодня принять решение о внесении изменений в Устав нашего Союза, в котором вопросы утверждения исполнительного директора оставить в компетенции Президиума, это более мобильно. Все может в жизни происходить, и собирать общее собрание для назначения исполнительного директора неразумно. Поэтому здесь предложение такое. Нет ли возражений, если мы формально внесем изменения в Устав Союза, дающее право Президиуму Союза осуществлять назначение исполнительного директора. Нет. Но, учитывая, что пока мы не внесли такие изменения в Устав, есть предложение сегодня на заседании собрания назначить исполнительным директором Асаула Николая Анатольевича, который исполнял эти обязанности ранее. Не будет возражений, отводов каких-либо. Нет. Тогда принимается такое решение.

И последний вопрос, который хотели бы осветить: «О ведении реестра Союза». У нас в прямом смысле реестр не предусмотрен в Уставе, и мы хотели составить единый реестр, куда бы входили как прямые члены, так и ассоциативные, по единой форме. Форма очень простая. Наименование организации, вид деятельности, сведения о регистрации, руководитель, адреса, телефоны, электронная почта и прочие сведения об организации.

Этот реестр будет открытым, бесплатно. Мы планируем опубликовать как в газете, так и составить телефонный справочник организаций, вошедших в этот реестр. Не будет ли возражений, чтоб мы приняли сегодня решение общего собрания и предоставили полномочия, точнее, обязали исполнительную дирекцию заняться составлением этого реестра с последующим изданием телефонного справочника и с последующим опубликованием в нашем официальном издании — газете «Строительный Еженедельник» всех сведений этого реестра.

Всем спасибо. До свидания.

Как нам обогреть Россию

Попробуйте представить финскую, шведскую или канадскую семью, заклеивающую каждую осень окна бог знает чем, а потом сидящую всю зиму в лучшем случае у калорифера или обогревателя, а в худшем – у зажжённой газовой плиты, кутаясь в одеяла. По нашим меркам – вполне нормальная ситуация. Ведь на улице мороз. А вот с финнами, канадцами и прочими немцами это почему-то не часто бывает.

В 1995 году постановлением Минстроя Российской Федерации было принято изменение к СНиПу «Строительная теплотехника», которое предусматривает резкое ужесточение требований к ряду показателей теплоограждающих материалов. По идее, теперь в наших домах должно стать в три с половиной раза теплее. И действительно, новые дома в большей своей части соответствуют этим требованиям. Однако эффективность использования топливно-энергетических ресурсов в России по-прежнему остается крайне низкой. Если, скажем, в 1971 году СССР и страны Западной Европы характеризовались одинаковым количеством энергии, потребляемой на душу населения, то к 90-м годам этот показатель у нас был уже на 37 процентов выше. Сложившийся не в пользу России баланс энергопотребления еще более усугубился в конце прошлого века. Энергоемкость продукции выросла более чем на 40 процентов.

Велико отставание России по энергосбережению и в коммунальном хозяйстве, где на единицу жилой площади расходуется в два-три раза больше энергии, чем в странах Европы. Так, жилые многоэтажные здания потребляют в России от 350 до 550 кВт/ч на один квадратный метр в год, индивидуальные дома коттеджного типа – от 600 до 800 кВт/ч на квадратный метр в год. А за рубежом, например в Германии, дома усадебного типа потребляют в среднем по стране около 250 кВт/ч на кв. метр, в Швеции – 135 кВт/ч. Анализ опыта различных стран в решении проблемы энергосбережения показывает, что одним из наиболее эффективных путей ее решения является сокращение потерь тепла через ограждающие конструкции зданий, сооружений, промышленного оборудования, тепловых сетей. В этой связи обращает на себя внимание интенсивное развитие на Западе промышленности теплоизоляционных материалов. В некоторых странах, таких, например, как Швеция, Финляндия, Германия, США и др. (где относительно мягкий климат), объем выпуска теплоизоляционных материалов на душу населения в 5–7 раз превышает этот показатель для холодной России. В Греции, Италии и Испании этот показатель не так велик, как в относительно холодных Соединенных Штатах и Скандинавии, но и он превышает наш в полтора-два раза.

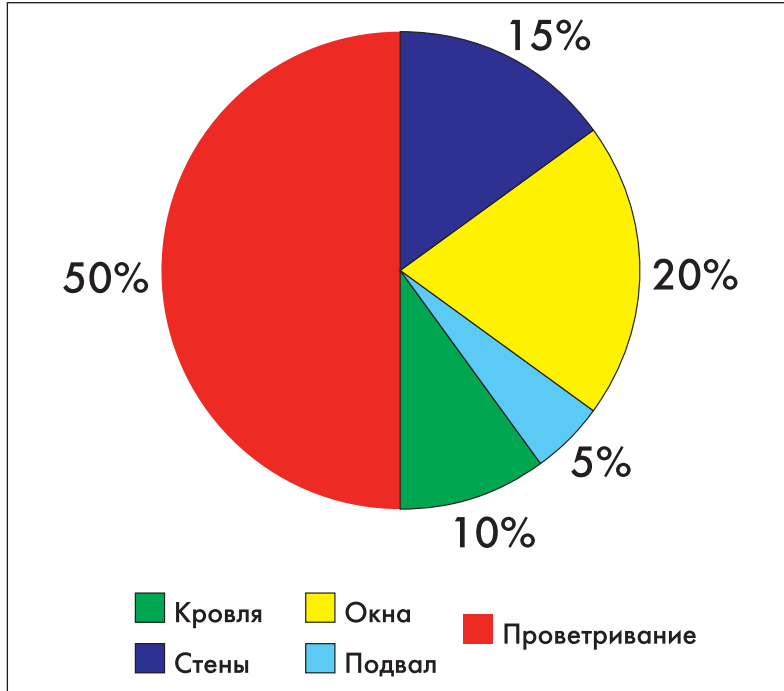
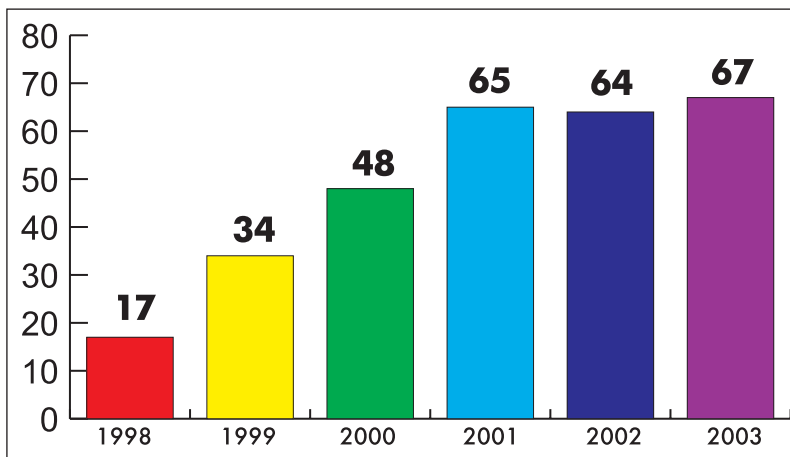
А что у нас?

Основным видом применяемых в России утеплителей являются минераловатные изделия, доля которых в общем объеме производства и потребления составляет более 65 процентов. Около 8 процентов приходится на стекловатные материалы, 20 – на пенополистирол и другие пенопласты. Доля теплоизоляционных ячеистых бетонов в общем объеме производимых утеплителей не превышает 3 процентов, вспученного перлита, вермикулита и изделий на их основе – 2–3 процентов.

Структура объемов выпуска утеплителей в России близка к структуре, сложившейся в передовых странах мира, где волокнистые утеплители также занимают 60–80 процентов от общего выпуска теплоизоляционных материалов. Распределение объемов выпуска утеплителей по стране характеризуется значительной неравномерностью. Ряд крупных регионов России, таких как Архангельская, Калужская, Костромская, Орловская, Кировская, Астраханская, Пензенская, Курганская и другие области, Республика Марий Эл, Чувашия, Калмыкия, Адыгея, Карелия, Бурятия и другие не имеют своего производства эффективных теплоизоляционных материалов. Многие регионы страны производят утеплители в явно недостаточном количестве.

Относительно благополучным является Северо-Западный регион, а наибольшие проблемы с утеплителями собственного производства – в Северном, Поволжском, Северо-Кавказском и Западно-Сибирском регионах. До «перестройки» большая часть объема выпускаемых минераловатных изделий была ориентирована на промышленную теплоизоляцию, а интересы жилищного строительства, особенно индивидуального, оставались на втором плане. В настоящее время номенклатура выпускаемой продукции наконец-то стала все больше отвечать условиям жилищного строительства, где наряду с традиционными требованиями появляются требования по долговечности, водо- и атмосферостойчивости, прочности. Однако следует признать, что качество и ограниченная номенклатура отечественных утеплителей, выпускаемых многими предприятиями Российской Федерации, не в полной мере отвечает нуждам жилищного строительства. Это позволяет ведущим фирмам западных стран успешно продавать свою продукцию на рынках России. Объем продаж на российский рынок одной только фирмы ROCKWOOL (Дания) достиг в 90-х годах около \$10 млн в год.

Часто считают, что импортные утеплители при той же плотности обладают более низким коэффициентом теплопроводности. Об этом говорит простое сравнение показателей теплопроводности утеплителей по нашим ГОСТам и ТУ и показателей по данным фирм-импортеров. Между тем, разницу в большинстве случаев можно объяснить отличиями в методике определения теплопроводности. Так, например, в России замеры производят при –25°C, а за рубежом – при –10°C. Такая разница в граничных условиях может дать отклонения в результатах до 15 процентов не в пользу отечественных утеплителей.



Потери тепла через ограждающие конструкции жилого дома (в %)

Утеплители – хорошие и разные

Сегодня на строительном рынке представлено достаточно большое количество самых разнообразных теплоизоляционных материалов. Иными словами: выбрать есть из чего. Мы попытаемся рассказать о некоторых из них.

Волокнистая теплоизоляция

Основной промышленности теплоизоляционных материалов является производство теплоизоляционных изделий из минеральной ваты.

На территории России расположено 69 предприятий и цехов по производству таких изделий. Общее количество технологических линий – 122. Суммарная мощность предприятий – около 12 млн куб. метров в год. Некоторые предприятия выпускают материалы, которые нельзя отнести к современным. Это – минераловатные плиты на битумном связующем, минераловатные плиты, получаемые из гидромассы. К уходящим в прошлое минераловатным утеплителям следует также отнести материалы, диаметр волокна которых превышает 5–6 мкм, а в качестве связующего используются экологически вредные вещества. Очевидно, что даже в условиях ожидаемого повышенного спроса эти материалы востребованы не будут.

Среди наиболее широко применяемых как в промышленных строительных конструкциях, так и в дополнительной изоляции зданий – такие волокнистые утеплители, как: плиты теплоизоляционные из минеральной ваты на синтетическом связующем (ГОСТ 9573–96 и ТУ 762–010–04001485–96) марок П75, П125, П225; изделия из стеклянного волокна (ТУ 5763–002–00287697–97) марок П45, П45Т, П60, П75. Для утепления кровли, чердачных перекрытий, наряду с указанными изделиями, применяются также минераловатные плиты повышенной жесткости на синтетическом связующем, плиты минераловатные гофрированные марок П175ГС, П200ГС.

Такую продукцию выпускают сегодня многие отечественные заводы: АО «Термостепс» (Тверь, Ярославль, Салават, Омск, Пермь), АО «Комат», АО «Мосасботермостекло», Назаровский ЗТИМ, Бокинский ЗТМ, Челябинский АКСИ, «Флайдерер-Чудово» и ряд других.

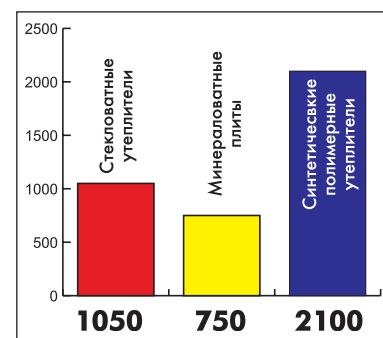
К сожалению, номенклатура отечественных плитных утеплителей расширяется медленно и все еще скудна. Рынок России испытывает недостаток в плитных утепли-

телях повышенной жесткости для утепления фасадов зданий. Имеющиеся в промышленном выпуске изделия не обладают необходимыми свойствами по влагостойкости, сопротивлению на расслаивание. Практически отсутствуют жесткие негорючие плиты малой толщины для изоляции кровель, полов. При кажущемся обилии волокнистой теплоизоляции объем выпуска конкурентоспособной продукции, наиболее полно отвечающей требованиям современного строительства, увы, недостаточен. В основном такая продукция выпускается предприятиями, оснащенными импортным оборудованием. К числу наиболее перспективных сырьевых материалов для производства такой теплоизоляции следует отнести: базальт месторождения «Мяндуха» (Архангельская обл.), кондопожские габбро-диабазы и порфириты (Карелия), горные породы Урала, габбро-диабаз Круторожинского месторождения (Оренбургская область), васильевские (Кемеровская область), назаровские (Красноярский край), свиягинские (Приморский край) базальты, габбро-диабаз татаканский, базальтовый туф морозовский (Приморский край), ортоамфиболит тарынажский (район БАМа), меланократовый габбро-норит (Приморский край). Путем специальной термообработки можно получать кристаллизующееся минеральное волокно с рабочей температурой применения до 1000°C. Переход на производство минеральной ваты из горных пород габбро-базальтовой группы, как это делают все ведущие фирмы мира, а не из доменных шлаков, позволит существенно увеличить срок эксплуатации утеплителей из минеральной ваты, повысить их температуру- и водостойкость.

Важным элементом как новых, так и известных волокнистых утеплителей является качественное, экологически безопасное связующее. Практически все известные виды связующих, применяемых в отечественной теплоизоляционной промышленности, были разработаны 15–20 лет назад. В те годы основная часть минераловатных изделий использовалась на промышленных объектах, где срок их службы определялся временем капитального ремонта оборудования



Использование теплоизоляционных материалов производства различных стран строительными фирмами Санкт-Петербурга (в %)



Средние цены на основные виды теплоизоляционных материалов в Санкт-Петербурге (в руб. за куб. метр)

и не был велик. Сегодня, когда основная часть утеплителей применяется в строительстве, к связующим предъявляются повышенные требования.

В последние годы появился целый ряд новых предложений по модификации известных связующих. Разработана технология приготовления многокомпозиционного состава на силиках. По показателю водопоглощения полученные образцы находятся в пределах, регламентированных мировыми стандартами.

К новым волокнистым теплоизоляционным материалам следует отнести пластымигран и волокнистые изделия на кожевенных отходах. Объединяет эти два материала то, что оба они предназначены для жилищного строительства, экологически чисты и весьма технологичны.

Пластымигран представляет собой материал, в состав которого входят минераловатные гранулы и пыль полистирола. Эта смесь помещается в перфорированную металлическую форму любой конфигурации и продувается паром. Всплывающаяся полистирольная пыль прочно связывается волокно. В стране все шире производятся и используются в строительстве такие недавно экзотические материалы, как тонкие и супертонкие волокна.

Эти материалы находят все большее применение в огнезащите строительных конструкций, в изоляции инженерного и промышленного оборудования. Однако широкому внедрению этих качественных материалов в строительство и промышленности препятствуют дороговизна оборудования (платиновые фильеры), высокая энергоемкость и малая производительность традиционного двухстадийного процесса.

К волокнистым теплоизоляционным материалам, получившим развитие в России в последние годы, следует отнести стекловолокно. В стране имеется семь заводов по производству стекловолокнистых утеплителей. Самым крупным и современным является ОАО «Флайдерер-Чудово», выпускающее продукцию мирового качества на оборудовании германского концерна «Флайдерер».

Развитие в стране производства этого прогрессивного материала сдерживается отсутствием надежного отечественного оборудования, отсутствием стабильной научной школы по стекловолкну. В этом году несколько российских компаний приступили к проектированию линии стекловолкну, используя как собствен-

ные представления о процессе, так и зарубежные наработки. Так, новым шагом на пути совершенствования волокнистых рулонных материалов является термозвукоизол, к производству которого приступило АО «Судогодское стекловолокно». Строительная фирма «Корнев и К°» предложила упаковывать холстопрошивное полотно в надежную защитную оболочку, в качестве которой используется «Лутрасил» – материал, состоящий из прочного, легкого монофиламентного полипропиленового синтетического волокна. «Лутрасил» не пропускает пыль, не отсыревает. Оболочка из «Лутрасила» сохраняет свои свойства при температуре 130–150°C.

Органическая теплоизоляция

Строго говоря, разделение теплоизоляционных материалов на органические и неорганические весьма условно. Между тем, для удобства изложения сути вопроса о производстве и применении теплоизоляционных материалов такое разделение представляется уместным, поскольку в большинстве случаев именно оттого, какова основа теплоизоляционного материала, зависят его свойства, а следовательно, и области его применения.

Пенопласты представляют вторую основную группу теплоизоляционных материалов. Сюда относят пенополистирол, пенополиуретаны, пенополиизоцианаты, фенолформальдегидные и карбамидформальдегидные пенопласты.

По сравнению с волокнистыми утеплителями пенопласты применяются в значительно меньших объемах. Однако в последние годы в связи с изменением требований к термическому сопротивлению ограждающих конструкций, объем производства пенопластов значительно возрос и продолжает расти.

Это, в первую очередь, обусловлено значительно меньшими в сравнении с другими утеплителями удельными капитальными затратами на организацию их производства. Очевидно, в ближайшие годы эта тенденция сохранится. Об этом свидетельствуют также многочисленные

технические решения теплоэффективных наружных стен жилых зданий, выполненные с применением пенопластов.

Этот материал обладает рядом преимуществ по сравнению с традиционным, получаемым из полистирольного бисера прогревом его паром в замкнутом объеме. Это, прежде всего, закрытая пористость и, вследствие этого, минимальное водопоглощение, повышенная прочность. Долговечность экструдированного пенополистирола (пенопласта) превышает 50 лет. Такой материал постепенно вытесняет блочный пенополистирол в Западной Европе, США и Канаде.

Еще один прогрессивный утеплитель – жесткий заливочный пенополиуретан. Производится в России главным образом для изоляции труб тепловых сетей. Крупнейшим заводом, производящим предизолированные пенополиуретаном трубы в полиэтиленовой оболочке, является СП «Мосфлорлайн». Завод оснащен оборудованием, поставленным голландской фирмой «Селмерс».

Кроме заливочных пенополиуретанов заводского изготовления достаточно широко применяются напыляемые композиции. С их помощью производят теплоизоляцию резервуаров нефтепродуктов и сжиженных газов, утепляют промышленные холодильники и строительные ограждающие конструкции зданий. Для возведения стен и покрытий одноэтажных производственных зданий применяют унифицированные бескаркасные двухслойные панели. Панели изготавливаются непрерывным способом, включающим формование металлической глубоко гофрированной облицовки и вспенивание композиционной новолачной смолы в этой облицовке. При ширине 1219 мм панели могут иметь длину от 2400 до 7200 мм. Они легки: один кв. метр плиты весит всего 18 кг. По боковой грани плиты имеют герметичный замок. Являясь, по сути, наполненным пенопластом, этот утеплитель работает при температуре от -60 до +130°C. Плиты изготавливаются трех сечений: 1000x40мм, 1000x50мм и 1200x50мм.

В последние годы на рынке России появился новый полимерный утеплитель для строительства – карбамидный пенопласт,

получивший торговое название «пеноизол». Он представляет собой материал, изготовленный беспрессовым способом и без термической обработки из пенообразующего состава, включающего в себя полимерную смолу, пенообразователь, воду и специальные модификаторы. Сырьем для производства пеноизола служат дешевые и недефицитные российские компоненты.

В последнее десятилетие за рубежом получило развитие производство мягких утеплителей для тепловой изоляции труб инженерных коммуникаций жилых и производственных зданий из пористого искусственного каучука, вспененного полиэтилена. Такую продукцию на российском рынке сегодня предлагают такие инициаторы, как Thermaflex, Armstrong и др. Изоляция такого типа очень технологична, химически- и водостойка. Однако отсутствие в стране собственного ее производства не позволяет на современном уровне решать проблему изоляции трубопроводов горячей и холодной воды внутри зданий.

Неорганическая теплоизоляция

Утеплители на неорганической основе, а к ним, безусловно, относятся и рассматриваемые выше волокнистые теплоизоляционные материалы из минерального и стекловолокна, являются доминирующими в решении вопросов теплозащиты зданий и оборудования. Это объясняется их экологической чистотой, пожаробезопасностью и долговечностью.

Наибольшее распространение в строительстве получили теплоизоляционные бетоны – как газонаполненные (пенобетон, ячеистый бетон, газобетон), так и на основе легких заполнителей (керамзитобетон, перлитобетон, полистиролбетон и т. п.).

Наиболее активно в настоящее время развиваются газонаполненные бетоны. Производство ячеистых бетонов организовано практически во всех регионах России. Этому способствует простота технологии, доступность сырьевых материалов, относительно невысокая стоимость и хорошие теплоизоляционные свойства. В

настоящее время действует около 40 заводов, цехов и установок, более 20 строятся или расширяются.

В последние годы нашло применение строительство малоэтажного жилья из монолитного пенобетона, из крупных элементов, изготавливаемых на месте строительства. В связи с ростом в последние годы стоимости энергии увеличивается удельный вес безавтоклавных ячеистых бетонов – пенобетонов.

Примером использования теплоизоляционного пенобетона в мировой практике является опыт немецкой фирмы «Неопор». Эта фирма с 1975 года внедрила свою технологию пенобетона в 40 странах мира. Эта и подобные технологии получили распространение в таких странах мира, как Германия, Швеция, США, Южная Корея и др.

Неопор-бетон – легкий ячеистый бетон, полученный в результате твердения раствора, состоящего из цемента, песка, воды и пены, образованной с использованием протеинового пеноконцентрата. Заданная плотность бетона достигается изменением соотношения компонентов.

При достаточно интенсивном развитии строительства из пенобетона, из пенополистиролбетона в нашей стране не выпускаются в должном количестве теплые кладочные растворы. Вместе с тем, за рубежом (например, фирма Otavi, Германия) для улучшения теплотехнических характеристик зданий, строящихся из таких материалов, выпускают и используют кладочные растворы на вспученном перлите. Плотность такого раствора в шве составляет 500–600 кг/куб. метр. Это позволяет ликвидировать мостики холода в кладке. Производство такого материала не сложно организовать на заводах, производящих вспученный перлит, либо на заводах сухих смесей.

Отечественными учеными проведены исследования и получены положительные результаты по композиционному материалу – пенополистиролбетону, получившему условное название «диппбетон». Этот материал представляет собой композицию, состоящую из пенобетона, образующего непрерывный каркас, и гранул пенополистирола, заполняющих заданный

объем в каркасе. Плотность диппбетона может изменяться от 300 до 900 кг/куб. метр. Прочность при сжатии при этом изменяется соответственно от 10 до 50 кг/кв. см. Коэффициент теплопроводности – от 0,065 до 0,15 Вт/(мК). В зависимости от содержания гранул пенополистирола диппбетон может быть отнесен к негорючим или слабогорючим материалам. Изготовление этого материала не требует большого парка форм, поскольку распылку можно производить через 20–30 минут после формования.

Рассматривая вопрос производства и применения теплоизоляционных материалов в строительстве, нельзя не остановиться на проблеме легких бетонов.

Сегодня производство однослойных стеновых ограждений базируется большей частью на применении такого легкого заполнителя, как керамзит. Панели получают из тяжелых, с низкими показателями по теплозащите. Это в большой степени связано с тем, что в качестве мелкого заполнителя используется тяжелый керамзитовый песок, либо просто кварцевый песок. Между тем, в стране имеется опыт использования в таких бетонах легких перлитовых песков, что позволяет снизить их плотность до 600–800 кг/куб. м. С керамзитоперлитобетонами и перлитобетонами долгие годы работали Воронежский ДСК, Улан-Удэнский ДСК-1, завод ЖБИ в Нальчике. Например, в городе Шелехово Иркутской области более четверти века строят дома из перлитобетона.

Кстати, улучшить теплотехнические характеристики строящихся и эксплуатируемых зданий могут, т. н. теплые штукатурки. В нашей стране до сих пор незаслуженно мало внимания уделяется этому эффективному материалу. Штукатурка может быть нанесена при выполнении работ как на наружные, так и на внутренние поверхности зданий. В состав их входит теплоизоляционный наполнитель, связующие добавки. Помимо перлита в качестве наполнителя могут быть использованы гранулы пенополистирола, пеностекла и т. д., однако, на наш взгляд, приоритет должен быть отдан все же неорганическим материалам.

ИГОРЬ МОКЕРОВ

Тема совещания:
“План продвижения компании в 2004 году”

1. Постановка целей и задач
2. Потенциальные партнеры на рынке
3. Медиа-планирование в СМИ

крайний срок – 22 декабря!

Финансовые показатели в 2004 г.

Год	Показатель
2001	Низкий
2002	Средний
2003	Высокий
2004	Самый высокий

Санкт-Петербургский
Строительный
Еженедельник

ПЛАНИРУЙТЕ БИЗНЕС
ВМЕСТЕ С НАМИ!

НАШИ ПАРТНЕРЫ:

Петербургское «Динамо» тянут в суд

Перемены в руководстве «Динамо СПб» не привели к улучшению ситуации в клубе, завершившем минувший сезон на пятом месте в первом дивизионе первенства России.

Напомним, что в середине ноября прежний президент «Динамо СПб» Сергей Амелин написал заявление об уходе, а его кресло занял Александр Семченков, ранее работавший в «Стройимпульсе» – главным акционером бело-голубых. Однако к улучшению ситуации в клубе смена руководства не привела. Группе игроков основного состава по-прежнему не выплатили положенные по контракту суммы. В результате не дождавшись выплат, ряд футболистов, в частности Константин Лепехин, Евгений Хмарук и Милен Георгиев, подали жалобы в Контрольно-дисциплинарный комитет при РФС. Генеральный директор «Динамо СПб» Алексей Ференц факт задержек выплат не отрицает. «Команда не выполнила задачу на сезон, в последних турах играла неудовлетворительно. Поэтому у нас сократились поступления денежных средств от акционеров», – поясняет ситуацию руководитель, вместе с тем обещая во что бы то ни стало погасить задолженности до Нового года.

В то же время бывшему динамовцу Виталию Литвинову не удается «выбить» из клуба деньги даже через суд. Напомним, что КДК еще летом вынес решение в пользу игрока, обязав бело-голубых выплатить футболисту неустойку в связи с односторонним разрывом контракта по инициативе бело-голубых. Однако «своих кровных» защитник так и не дождался. В итоге он вынужден был обратиться в один из судов Петербурга. Причем на первое заседание в сентябре представители «Динамо» не явились. Повторное же назначено на начало декабря.

Хоккейная лига плюет на Европу?

Тайно покинув столичный ЦСКА и фактически нелегально перебравшись в клуб НХЛ «Коламбус Блэк Джекэт», нападающий ЦСКА Николай Жердев создал опасный прецедент на мировом хоккейном рынке, поставив под сомнение действительность договора между ИИХФ (Международной федерацией хоккея на льду) и НХЛ. Напомним, что по соглашению между ИИХФ и НХЛ любой хоккеист, проводивший хотя бы один матч в своем национальном первенстве, не имеет право в том же сезоне выступать за клуб НХЛ (с начала нынешнего чемпионата России Жердев провел за ЦСКА уже 20 матчей). К тому же Жердев является военнослужащим Российской армии, а значит, исходя из договора ИИХФ – НХЛ, заокеанский клуб вообще не имеет права заключать с ним контракт. Однако, по словам исполнительного вице-президента и главного юриста НХЛ Уильяма Дэйли, ему не были предоставлены достаточные доказательства того, что у Жердева имеются обязательства в отношении воинской обязанности либо он призван на военную службу в России. «При отсутствии этих доказательств или решения Международного арбитража, с моей точки зрения, россиянин может выступать за НХЛовскую команду», – заявил Дэйли.

Тем не менее, генеральный секретарь ИИХФ Ян-Оке Эдвинссон призвал руководство НХЛ действовать в рамках соглашения между двумя организациями в свете так называемого «дела Жердева». Кроме того, генсек ИИХФ напомнил североамериканской стороне содержание соответствующего пункта соглашения ИИХФ – НХЛ, в котором говорится о запрете выступления хоккеиста в соревнованиях под эгидой НХЛ в случае «неурегулируемых вопросов между игроком и властями его страны». «В худшем случае дело может быть передано в Международный арбитраж», – заметил Эдвинссон, дав понять, что до этого доводить ситуацию невыгодно обеим сторонам.

Любопытно, что, по информации «Блю джекэтс», контракт с этим клубом Жердев подписал еще в августе. Причем с максимально разрешенной зарплатой для новичка лиги – \$1,24 млн в год. Плюс в виде различных бонусов Жердев может заработать еще \$7,8 млн. Более того, руководство клуба из «Коламбуса» тогда же перевело \$100 тыс. на счет ИИХФ, что предусматривается соглашением ИИХФ – НХЛ.

Олимпийцев застраховали

Олимпийский комитет России и страховое общество РОСНО подписали договор о сотрудничестве в очередном олимпийском цикле на период до 2006 года. Согласно новому договору, РОСНО собирается оплачивать олимпийцам частичную потерю трудоспособности в случае травмы, полную потерю общей трудоспособности – в случае перехода на инвалидность, смерти в результате несчастного случая. Также между РОСНО и ОКР прорабатывается вопрос о страховании всей российской делегации.

Добавим, что сумма на каждого застрахованного члена олимпийской сборной России, отправляющегося на Игры в Афины, составляет \$100 тыс. Аналогичная сумма на зимних Играх в Нагано составляла лишь \$20 тыс.

ФИФА отказывает грандам

Руководство ФИФА отклонило требования ведущих футбольных клубов Европы о выплате им компенсаций за участие принадлежащих им футболистов в чемпионатах мира и Европы. Напомним, что такие клубы, как «Манчестер Юнайтед», «Реал», «Ювентус», входящие в группировку G-14 (всего она объединяет 14 команд) требовали от ФИФА компенсацию в размере \$81 млн. Однако президент этой организации Йозеф Блаттер это требование отклонил.

«G-14 не является общепризнанной организацией в европейском футболе, поэтому подать в суд на ФИФА они не смогут. В то же время мы приглашаем федерации на чемпионат мира, оплачиваем дорогу, проживание и премиальные. А что национальные федерации делают с этими деньгами – это их забота. Так что платить им дополнительные компенсации мы не будем», – заявляет президент ФИФА.

КОРРЕСПОНДЕНТЫ ГАЗЕТЫ «СОВЕТСКИЙ СПОРТ»
СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «СТРОИТЕЛЬНОГО ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА»

Голландский Петербург

Что мы знаем об Амстердаме? Кто-то скажет, что это город сотен каналов, через которые перекинуто более 600 мостов. Другие назовут его цитаделью культуры и искусства, вспомнив о доме Рембрандта и музее Ван Гога, любители пива упомянут «Хайнекен». Расширить свои знания об этой столице, да и о Нидерландах в целом теперь можно благодаря книге историка архитектуры Сергея Горбатенко «Новый Амстердам. Санкт-Петербург и архитектурные образы Нидерландов».

Презентация ее состоялась в минувший четверг в экспозиционном комплексе «Потерна и каземат Государева бастиона» Петропавловской крепости. Место выбрано неспроста: реставрация и оборудование этого нового выставочного комплекса – подарок Голландии к 300-летию нашего города. 23 сентября он был торжественно передан наследным принцем Виллемом-Александром. Здесь соединяются старый мрачный интерьер каземата (низкий сводчатый потолок, старый, истертый временем кирпич) с новыми технологиями, современной демонстрационной техникой, что позволяет использовать его не только как выставочный, но и как зрительный и конференц-зал. В историческом месте, в атмосфере необычной и даже мистической проходила представление книги, связанной с историей.

Цель этой книги – рассказать о роли Нидерландов в создании архитектурных образов в Петербурге, о желании Петра Великого построить на Неве «новый Амстердам». Как пишет в своей книге Сергей Горбатенко: «Возможно, именно скудный ландшафт невольского устья, заболоченного и постоянно заливаемого морскими волнами, побудили честолюбивого и упрямого Петра воздвигнуть здесь, по примеру голландцев, наперекор стихии, огромный город». Как ни удивительно, до этого никто не занимался детально разработкой этой темы.

В нашем городе можно найти много элементов, позаимствованных у других стран и народов, но кажущихся нам уникальными и неповторимыми. Многие достопримечательности Петербурга носят на себе отпечаток голландской архитектурной культуры. Так, Петром позаимствована сама идея Васильевского острова с его



прямоугольной сеткой улочек. Петропавловская крепость в свою очередь подзрительно напоминает своей планировкой крепость Нарден, а колокольня Петропавловского собора – башню в Роттердаме. Даже символ Петербурга – ангел на шпигеле Петропавловки, похож на ангела, венчающего роттердамскую ратушу.

МАРИЯ СОКОЛОВА

Магазин откроет Масяня

Всего за 9 месяцев в поселке Кудрово на пересечении кольцевой автодороги и Мурманского шоссе компания IKEA построила магазин, а еще до начала строительства – в ноябре прошлого года – фирма объявила о создании всероссийского народного движения «За домашний уют». Движение призвано объединить тех, кто мечтает обставить свое жилище красивыми, удобными и, главное, доступными по цене предметами интерьера. По данным организаторов, в акции компании приняло участие около 100 тыс. человек.



Магазин в Кудрово впервые принял посетителей 27 ноября. В этот день руководство IKEA-Кудрово провело так называемое «пробное» открытие мебельного центра. По отзывам участников генеральной репетиции моих коллег – петербургских журналистов, все готово к нормальной работе. Те из нас, кто имел возможность побывать в Швеции (см. «Строительный Еженедельник» № 46 (91)), убедились, что российский магазин по ассортименту и качеству товаров ничуть не уступает любому другому магазину компании.

Напомним, что торговый центр общей площадью 31 тыс. кв. метров – первый проект фирмы на Северо-Западе России, реализация которого потребовала вложе-

ния \$45 млн. Всего же компания IKEA инвестировала в Россию около \$800 млн и намерена открыть в ряде российских регионов центры по продаже мебели, предметов интерьера, посуды, текстиля, а также деревообрабатывающие производства и мебельные фабрики.

По давней традиции, открытие новых магазинов компания проводит 22 марта и 12 декабря. Именно 12 декабря состоится официальное открытие магазина IKEA-Кудрово. В День Конституции покупателей ждет красочная церемония и немало сюрпризов. Как сообщила Ирина Ваненкова, PR-менеджер фирмы IKEA, организаторы открытия решили объединить традиции компании и старинные русские обычаи. В частности, первой порог магазина пере-

ступит кошка. Энтузиасты уже упомянутого всероссийского движения провели конкурс «Ищем кошку для новоселья». Восемь кошек-финалисток – Филюся (на фото), Пиксель, Фердинанд, Захар, Муся, Лапка, Осирис и Масяня – «разыграли» первенство, совершив «пробный подъем» по главной лестнице IKEA. Победительницей стала кошка Масяня, которой и предстоит первой войти в новый магазин. А дальше покупателей ждут розыгрыши призов, главным из которых станет поездка в Швецию, организованная Советом по туризму Швеции и Шведским Королевским обществом Юргорден. Билеты до Стокгольма предоставит авиакомпания SAS.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:

Пискунов Юрий Васильевич, генеральный директор

ОАО «Городской ремонтно-строительный трест № 1», 9.12.1947

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!

«Не экономьте на обследовании здания при реконструкции и ремонте!»

Что нужно сделать в первую очередь проектировщику, прежде чем он начнет работу над проектом реконструкции или капитального ремонта здания?

На этот вопрос отвечает кандидат технических наук, директор фирмы «БЭСКИТ» Сергей Пичугин.

Целью уменьшения затрат на строительство заказчики стремятся исключить из смет раздел «обследование» или навязать проектировщикам не свойственные им в прежние времена обследовательские работы. Не имея достаточной квалификации по обследованию, проектировщики слабо проводят техническую экспертизу. Материалы обследования обычно включают в себя описание конструкции и ведомость (схему) дефектов и поврежденных. Выводы таких обследований не обоснованы, рекомендации носят поверхностный характер.

Квалифицированное техническое заключение по материалам обследования является предпроектным документом – основой для разработки рабочего проекта капитального ремонта или реконструкции. К обследованиям необходимо привлекать только специализированные организации, имеющие соответствующие лицензии. На обследование зданий памятников архитектуры необходимо иметь лицензию КГИОП, на обследование зданий с особо опасными производствами – лицензию Госгортехнадзора.

Правильное проведенное обследование позволяет существенно снизить затраты на ремонт. Вот один из примеров. При обследовании перекрытия дома №32 по ул. Чайковского были обнаружены значительные прогибы. Сложность ремонта заключалась в необходимости сохранения элементов отделки потолков 1 и 2 этажей и перегородок по требованию КГИОП. ЗАО «БЭСКИТ» после детального обследования разработало техническое решение по устройству дополнительных металлических балок между существующими аварийными деревянными балками, «вывешивая» перегородку на специальных балках с созданием

предварительного нагружения вновь установленных металлических балок. В результате ремонтных работ конструкции перегородок и отделки потолков были сохранены.

Любому застройщику и проектировщику необходимо знать, что проведение обследования является обязательной составляющей проектных работ при ремонте отдельных конструкций и реконструкции здания. Неквалифицированное обследование может привести к непоправимым последствиям.

При решении вопроса о надстройке дополнительных этажей (устройстве мансардного этажа) необходимо проверить все несущие конструкции (перекрытия последнего этажа, стены, основания и фундаменты) на дополнительные нагрузки. На экспертизу в ЗАО «БЭСКИТ» поступали материалы обследований известных проектных организаций с выводами о возможности надстройки без проведения проверочных расчетов стен (!). Проектная организация рекомендовала для расширения проемов в несущих кирпичных стенах типовую схему с устройством дополнительных напряженных перемычек. В результате дополнительного обследования было установлено, что данное решение является грубой ошибкой, так как при расширении проемов кирпичные простенки получили бы напряжение, что могло привести к значительным деформациям вышерасположенных этажей.

ЗАО «БЭСКИТ» предложило схему с предварительным напряжением перемычек (получен патент). Наиболее сложные проблемы возникают при оценке последствий надстройки или сноса на соседние здания. Необходимо иметь в виду, что соседние здания могут получить дополнительные деформации. Перед



Обследование Ростральных колонн ЗАО «БЭСКИТ» проведено по заданию Дирекции транспортного строительства и Разрешения КГИОП.

началом строительных работ необходимо усилить предаварийные участки соседних домов во избежание аварии.

При экспертизе проектной документации на реконструкции здания в центральной части города было обращено внимание инвестора о целесообразности выполнения усиления чердачного перекрытия. Проект усиления был разработан на основании визуального освидетельствования конструкций (дефектная схема). Результаты дополнительного обследования ЗАО «БЭСКИТ» с определением прочностных характеристик и проведением поверочных расчетов позволили сэкономить значительные средства и сократить сроки реконструкции.

Можно ли сэкономить на обследовании при ремонте (реконструкции)?

Как сказал современный классик: «Можно! Если Вас не интересует результат».

■ ЗАО «БЭСКИТ» создано в январе 1993 г. как специализированная экспертная организация. «Визитной карточкой» ЗАО «БЭСКИТ» можно назвать объекты экспертизы: Александровскую колонну, Здания Сената и Синода, Ростральные колонны и сооружения Биржевой площади, Смольный собор, Арку Генерального штаба и Южный portик с атлантами Государственного Эрмитажа, здание СКК «Петербургский» и Дворец спорта «Юбилейный», Конюшенный корпус Константиновского дворца, Марининский дворец и Марининский театр.

■ ЗАО «БЭСКИТ» – первая экспертная организация в Санкт-Петербурге, получившая лицензию КГИОП на обследование состояния памятников истории и культуры.

■ Кредо «БЭСКИТ» – эксперт, как доктор, должен поставить диагноз и разработать рекомендации (рецепт) по обеспечению безопасной эксплуатации объекта экспертизы. Организация осознает ответственность за выданные заключения, так как за объектами экспертизы (зданиями и сооружениями) стоят люди, работающие или живущие на объектах экспертизы.

**Тел/факс 272 44 15, 275 64 98
E-mail : beskit@aport.ru**

Тридцать лет качества и надежности



Подходящий к своему концу 2003 год был ознаменован празднованием трехсотлетия Санкт-Петербурга. Однако есть и другие юбилеи, отмечаемые в городе, может быть, менее громкие, но имеющие далеко не последнее значение. 11 декабря компании «Ленстройдеталь», одному из лидирующих в городе производителей строительных материалов, исполняется тридцать лет. Предлагаем вашему вниманию интервью с генеральным директором компании Андреем Юрьевичем Волковым.

– Андрей Юрьевич, расскажите, пожалуйста, что представляет собой «Ленстройдеталь» в канун своего юбилея.

– «Ленстройдеталь» на данный момент – это группа предприятий, в число которых входят два завода железобетонных изделий, два завода товарных бетонов и растворов, автотранспортное предприятие, а также ряд других организаций. Компания ежемесячно производит более 30 тысяч кубометров железобетона, бетона и растворов, а объем реализации составляет примерно 60 миллионов рублей в месяц. Все тридцать лет мы работаем почти на проектной мощности, и за все время не снижали темпов работы, даже в годы спада строительства. Компании случалось поставлять уникальные объемы продукции в кратчайшие сроки. Например, для строительства фундамента у метро «Пионерская» на Коломяжском проспекте были произведены 5 заливок бетоном (1300 кубометров каждая, – более 2000 тонн), без перерыва, что является обязательным условием качества. На сегодняшний день заливки таких объемов, используя мощность одного предприятия, могут выполнить лишь единичные компании.

Два года назад компания инвестировала значительные суммы в приобретение новых машин Mercedes, модернизировав, таким образом, парк автотранспортного предприятия. По экологичности эти машины соответствуют европейским нормам Euro3. Следующим шагом стала покупка импортной сварочной автоматической линии по изготовлению арматурных сеток. В результате мы стали лидировать в городе по изготовлению данного вида продукции – выпускаем по 600 тонн сетки в месяц.

Андрею Юрьевичу Волкову 45 лет. Свою трудовую деятельность он начал в качестве рабочего на заводе «Звезда». Имеет два высших образования – техническое и экономическое. В течение 7 лет работал генеральным директором ДОО №2, после чего возглавил «Опытный Котлотурбинный Завод». С июня 2003 года совмещает должности директора «ОКТЗ» и «Ленстройдетали».

В сентябре 2002 г. назван Почетным строителем РФ, за работу в «ОКТЗ» в 2003 г. награжден Премией «Российский Национальный Олимп». Почетный доктор Лесотехнической Академии.

– С какими из строительных компаний у вас сложились наиболее тесные отношения?

– Мы работаем с большинством крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга фактически с самого начала их деятельности. В число наших давних партнеров входят «Строительный трест», «Лен-СпецСМУ», «РАНТ», «ЛЭК», «БСК».

– Не можете ли Вы назвать наиболее значимые объекты, в строительстве которых использовались произведенные «Ленстройдеталью» материалы?

– До 1990 года все строительство в городе велось с привлечением наших материалов, чем мы очень гордимся. Говоря о крупных стройках последних лет, то наш железобетон, смеси и растворы были использованы при возведении «Ледового Дворца», Ладжского вокзала, строительстве Ушаковской развязки, Кольцевой автодороги. В данный момент мы постав-



ляем материалы на строительство Дамбы. Много работаем с промышленным строительством – использованием наших материалов были построены заводы компаний «Кока-Кола», «Вена», «Балтика». Сейчас мы поставляем свою продукцию на строительство второй очереди завода «Филип Моррис».

– Вы пришли в компанию совсем недавно. С какими проблемами пришлось столкнуться, и какие изменения были проведены по Вашей инициативе?

– Да, я возглавил «Ленстройдеталь» в июне этого года. Что касается изменений, то мы сделали немало, но ожидает нас еще больше работы. Перемены, прежде всего, затронули руководящее звено «Ленстройдетали». Была сформирована новая команда высокопрофессиональных молодых менеджеров. От предыдущего руководящего состава осталась только пятая часть. Была внедрена автоматизиро-

ванная система управления бухгалтерским учетом. В настоящее время проводятся реформы в сферах бюджетного планирования и управления затратами. По специально разработанной программе ведется обучение персонала, развивается система мотивации сотрудников. Мы хотим, чтобы наши люди гордились тем, что работают в «Ленстройдетали», и предпринимаем для этого необходимые меры.

– Каковы планы на ближайшее будущее?

– Из простого предприятия по изготовлению строительных материалов мы стремимся создать устойчивую группу компаний, обеспечивающую полный цикл строительных работ.

Была создана компания «Ленпромнеруд», благодаря чему уже в первом квартале следующего года у нас появятся собственные карьеры.

На май следующего года намечена поставка оборудования для завода по производству мелкоштучного железобетона, закупленного у немецкой фирмы HESS. Завод, в который инвестировано 4 миллиона EURO, будет специализироваться на производстве двухцветной плитки, выпуске стеновых блоков, блоков перегородок.

Кроме этого, «Ленстройдеталь» собирается расширять свою деятельность на юге города, там сейчас готовятся точки под установку новых БСУ. К концу 2004 года планируется увеличить объемы производства товарных растворов и бетона до 50 тысяч кубометров, железобетона – до 10 тысяч кубометров в месяц. Для этого в группу компаний вошло АО «Железобетон», включающее Пикалевский и Бокситогорский заводы железобетонных изделий. И, конечно, как и все производители строительных материалов, мы хотим начать самостоятельное строительство, т.е. освоить пока еще новую для нас нишу. Фундамент для этого уже заложен.

В качестве своей основной задачи мы видим сохранение традиций, сформировавшихся за тридцать лет работы. Это прежде всего традиции качества. Это заслуженная за долгие годы репутация надежного партнера, которой мы гордимся и которую необходимо поддерживать и укреплять каждодневными делами.

**СПб, Невский пр., 177
Тел. 274-2426, 277-4051**



**НЕДВИЖИМОСТЬ
И СТРОИТЕЛЬСТВО
ПЕТЕРБУРГА**

Ежегодный профессиональный конкурс «Строитель Санкт-Петербурга» 2003

По вопросам участия обращайтесь в оргкомитет: «Вестник строительного комплекса Северо-Запада»
327-56-32;
ЭСОН 113-32-00, 140-70-37




Цель конкурса - выявление представителей строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области, достигших наивысших результатов в его деятельности, развитии рынка недвижимости и формировании инвестиционного климата Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2003 году. Конкурс проходит при поддержке Администраций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Союза строительных объединений и организаций, Экспертного Совета по определению надежности предприятий строительного комплекса (ЭСОН) и специализированной прессы.

Номинации

- Лучший строитель
- Лучшая строительная компания
- Лучший архитектурный проект
- Лучшее специализированное СМИ
- Лучшая финансовая компания в сфере строительства
- Лучшая страховая компания в сфере строительства
- Лучший производитель стройматериалов
- Лучший проект малоэтажного строительства
- Лучший проект элитного строительства
- Лучший проект массового строительства
- Лучшая компания в сфере реставрации и реконструкции
- Лучшая компания в сфере строительства торговых комплексов
- Лучшая компания в сфере промышленного строительства
- Лучшая компания в сфере строительства бизнес-центров
- Лучшая компания в сфере загородного строительства





ЛЕННИПРОЕКТ

крупнейший на Северо-Западе научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству

предлагает:

- комплексное проектирование объектов любой сложности
- выставочные услуги и проведение семинаров, повышающих квалификацию специалистов

Тел./факс: (812) 233-4189, 233-2029, 233-4482, 233-2868
www.lenproekt.com E-mail: infoteka@lenproekt.com



СЕМИНАР – СОВЕЩАНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Комитет по строительству Администрации Санкт-Петербурга
- Комитет по строительству Правительства Ленинградской области
- Петербургский строительный центр

11 декабря 2003 года проводят семинар-совещание

Важным для комфортного проживания в экологическом доме становится вопрос об использовании экологически совместимых с человеком материалов и строительных конструкций. Далеко не всякий материал или конструктивное решение, будучи пригодным для решения теплотехнических, архитектурных и других задач, оказывается приемлемым с точки зрения создания экологически приемлемых условий для человека.

На семинаре совещании будут рассмотрены следующие вопросы:

- классификация и сравнительные характеристики экологически чистых строительных материалов, представленных на рынке, технические и стоимостные показатели;
- инженерные системы, отопление, водоснабжение и очистные сооружения для экологического жилья;
- возможные схемы взаимодействия подрядчиков и заказчиков.

Приглашаем принять участие в семинаре компании, ведущие разработки в области биоразрушения, экспертные экологические лаборатории.

т. (812) 431-09-61
431-09-62

ПОЗНАКОМЛЮСЬ



Вы – строительная компания,
Я – компьютерная фирма.
Познакомлюсь для совместного выполнения проектов «под ключ».

МОЯ СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ:

- телефония;
- компьютерные сети;
- системы безопасности;
- серверы, компьютеры, оргтехника;

Имеются все необходимые лицензии и сертификаты.



ДАВАЙТЕ РАБОТАТЬ ВМЕСТЕ

Санкт-Петербург
наб. р. Фонтанки, 120
ЗАО «Свега+»
ОТДЕЛ СИСТЕМНОЙ ИНТЕГРАЦИИ
(812) 323-9383 si@svgaplus.ru
www.svegaplus.ru



деревянные ЭЛИТНЫЕ ОКНА

- из массива дуба, сосны
- поворотно-откидная фурнитура «Roto»
- 2-уровневое уплотнение
- любые размеры и конфигурация

ЗАО «ТЕХНОПАРК ЛТА»

194021, Санкт-Петербург, Лесной пр., 94 Тел.: [812] 321 6021, 245 2875; факс [812] 245 5443
E-mail: referent@technopark.spb.ru http://www.technopark.spb.ru



СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

Наши клиенты:
ЗАО "ЛенСпецСМУ"
ЗАО "Строймонтаж"
АОЗТ "Проммонолит"
ЗАО "Балтийская строительная компания"
СК "Возрождение СПб"
ОАО "Генеральная строительная корпорация"

**РАБОТАЮТ
БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ**



РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ
РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК

- ШЕСТЬ ЛЕТ НА РЫНКЕ УСЛУГ
- МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ ЛУЧШИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ
- ГИБКАЯ СИСТЕМА СКИДОК
- ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ БИОТУАЛЕТЫ КАНАДСКОГО ПРОИЗВОДСТВА

ООО "БИОЭКОЛОГИЯ"
WWW.TUALET.SPB.RU
BIOES@MAIL.WPLUS.NET

Санкт-Петербург, В.О., 16 линия, дом 7
тел./факс (812) 327-68-85, 321-09-40, 321-06-15, 321-51-28 или 050

Обучение

для строительных, ремонтных,
монтажных и реставрационных организаций

Межотраслевой институт повышения квалификации
проводит переподготовку:

- **Руководителей, главных инженеров, начальников производственно-технических служб и прорабов** по курсу «Организация, планирование и управление строительным комплексом». Начало – 29 марта 2004 г., 60 часов. Выдается персонализированный Сертификат.
- **Специалистов по ценообразованию и сметному нормированию** с учетом требований Постановления Госстроя РФ от 08.04.02 №16. Начало занятий – 15 марта 2004 г., 20 часов. Выдается персонализированный Сертификат.
- **Сметчиков** по программе профессиональной подготовки. Начало занятий – 26 декабря, 60 часов. Присваивается квалификация и выдается Свидетельство.
- **Менеджеров по кадрам** и трудовым отношениям с присвоением квалификации и выдачей свидетельства. Начало занятий – 22 декабря, 25 часов.

Справки по телефонам: 556-10-50, 556-70-57 и 542-24-32
Наш адрес: Б.Сампсониевский пр., 22 (метро «Пл. Ленина»)

ЛЕНСТРОЙДЕТАЛЬ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**Ленстройдеталь
30 лет!**

- Бетон конструкционный всех модификаций
- Растворы строительные кладочные, монтажные, для устройства полов, сваи, фундаменты, шахты лифтов и прочие сборные ж/б и бетонные изделия

Доставка по городу и пригородам круглосуточно, миксеры бетононасос

30-и летний опыт работы, лучшее качество товара и обслуживания клиентов.

СКИДКИ

Центральный офис: Невский пр., д. 177
Отдел сбыта и оформления заказов: т. 2774075, ф. 2742431

ЭКО ООО "Компания ЭкоСан"
УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

Шесть лет на рынке Гос. лицензия
Единый городской стандарт Гибкая система скидок

Приколы от "Компании ЭкоСан"

Старшина Мотин принес домой пирог, который изъят из передачи заключенного. И вот уже третий день семья Мотиных ходит в туалет, избавляясь от веревочной лестницы.

Бороться с пьянством, ограничивая доступ к водке - это то же самое, что бороться с поносом, ограничивая доступ к сортиру

В эскимосском туалете надпись: "Пописал - струйку поставь в угол!"

Если орбитальная космическая станция "Мир" имела все удобства - то зачем космонавты все время выходили в открытый космос?

Оптимальный
Экономный
Чистый

АРЕНДА • ПРОДАЖА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

191014, Санкт-Петербург, Фуражный пер., д. 3/2, оф. 233
Тел./факс: (812) 449-46-14, 449-46-15, 449-46-16, 449-46-17 или 09, 009 www.ecosan.ru E-mail: info@ecosan.ru

ГЕНПОДРЯД на проектирование и устройство инженерных систем зданий

www.klimat-prof.ru Construction Management in planning and equipment of building engineering systems / communications

КЛИМАТ ПРОФ
СОВРЕМЕННЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЙ

Невский пр., 160 тел: (812) 320 8211
Лесной пр., 18 тел: (812) 320 8273

РЕАЛ ООО "РЕМИКС"

Сухие строительные смеси

- ▶ для черновой отделки
 - Цементно-песчаная смесь
 - Штукатурки
 - Литой бетон
- ▶ для финишной отделки
 - Клея, штукатурки, шпатлевки, затирки
- ▶ Сухой кварцевый песок для
 - сухих строительных смесей
 - пескоструйных работ

196135, Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 16, офис 221;
Тел./Факс: 108-4212, 108-3564, 108-5089
www.re-mix.ru; E-mail: real2000@mail.spbnit.ru

МИНИМАКС
ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

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

Член Союза строительных компаний
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

▶ Комплексные поставки электрооборудования, электроустановочных изделий, кабельно-проводниковой продукции, светотехники отечественного и импортного производства

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 10 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.
Дилеры по России (Петрозаводск, Мурманск, Новгород, Сыктывкар, Псков, Котлас, Самара и Челябинск).

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

ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ

проектно-строительная фирма
ООО "АДЕПТ"
Общество с ограниченной ответственностью

Архитектурно-строительное проектирование:

- Жилые, общественные и промышленные объекты
- ◆ новое строительство
- ◆ капитальный ремонт и реконструкция

Россия, 197342, Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, 20
Тел. 337-66-00 т./ф. 245-55-52

проектно-строительная фирма
ООО "АДЕПТ"
Общество с ограниченной ответственностью

Строительно-монтажные работы

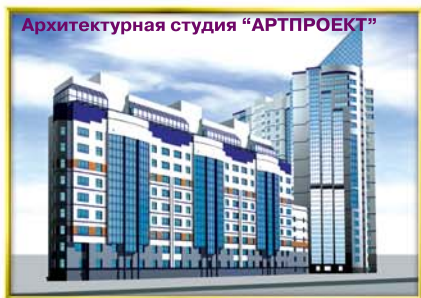
- Генеральный подряд
- Монолитный железобетон
 - ◆ новое строительство
 - ◆ капитальный ремонт и реконструкция
 - ◆ специальные работы
 - ◆ усиление оснований и фундаментов

Тел. 337-66-00 т./ф. 245-55-52
Россия, 197342, Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, 20



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

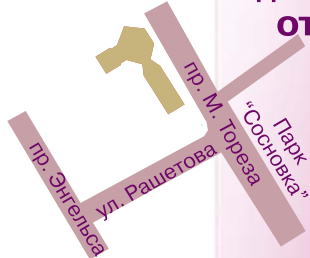
пр. М. Тореза, д. 112

23-этажная башня, возводимая на Поклонной горе, возвышается над городом на 110 метров и является самой высокой точкой Санкт-Петербурга, с которой будет открываться великолепный вид на город. Широкий выбор квартир: от 1- до 5-комнатных двухуровневых, квартиры-студии (77м²), 3-метровые потолки, большие окна со стеклопакетами, балконы, лоджии, веранды, бесшумные лифты OTIS выгодно отличают жилье в этом доме. Создается благоустроенная зона отдыха, гостевые парковки, рядом расположен лесопарк "Сосновка", в 15 мин. ходьбы - ст. метро "Удельная". Сдача 2 очереди - I кв. 2004 г. Работает консультационный пункт.

"Петербургский небоскреб"

ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ - СДАНА!

от € 700/м²

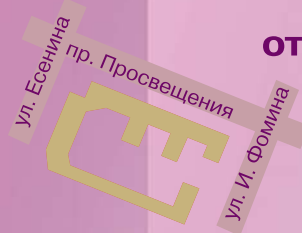


Архитектурная студия М-4

I очередь сдана!

пр. Просвещения

В районе Шувалово-Озерки, между ул. Есенина и И. Фомина строится новый разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс удобно расположен - в 5 мин. от ст. метро "пр. Просвещения", рядом находятся школы, магазины, детские сады. Во дворе будет оборудована детская площадка и проведено озеленение. Также рядом с комплексом разместится удобный паркинг для жителей нового дома. Работает консультационный пункт. Срок сдачи по очередям 2003-2006 гг.



от \$ 650/м²

**ПРОДАЖА МЕСТ
В ПАРКИНГЕ**



Архитектурная студия М-4

Искровский пр., 32

15-этажный кирпичный дом расположен на Искровском проспекте, между ул. Шотмана и ул. Огнева, рядом с парком отдыха. Здесь предлагается широкий выбор 3-, 4- и 5-комнатных квартир различных планировок с верандами, лоджиями, балконами. Также спроектированы квартиры небольшой площади. В 10 мин. ходьбы от дома станция метро "Дыбенко". Срок сдачи - III квартал 2004 г. Работает консультационный пункт.



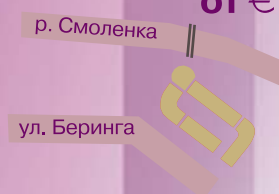
от \$ 600/м²



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

ул. Беринга, 27

В одном из самых престижных районов, недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки строится кирпичный разноэтажный комплекс. Рядом с домом расположены школы, детские сады, ЦФТ, в 5 минутах ходьбы - ст. метро "Приморская". Во дворе дома будет проведено благоустройство. Работает консультационный пункт. Сдача по очередям 2005-2008 гг.



Жилой комплекс "Смоленский"

от € 660/м²

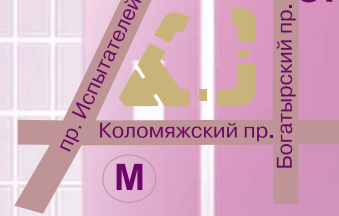


Коломяжский пр., 15

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей, начато строительство 25-этажного кирпичного комплекса. Дом расположен в районе с широко развитой инфраструктурой. Рядом с комплексом строится развлекательный центр "Макромир". В доме будет располагаться большой торговый комплекс "Пионерский". Большой выбор 1-3-комнатных квартир различных планировок. Спроектированы квартиры небольшой площади. Сдача по очередям: 2005 - 2008 гг. Работает консультационный пункт.

Жилой комплекс "Богатырский"

от \$ 660/м²



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

Комендантский пр., 25

16-этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту. Здесь Вы можете приобрести 3 и 4 комнатные квартиры улучшенной планировки с балконами, лоджиями и верандами. Остались последние две 2-х комнатные квартиры. В 5 минутах от дома станция метро "Комендантская площадь", а напротив - "Голубой" универсам. Срок сдачи - III квартал 2004 г. Работает консультационный пункт.



от \$ 650/м²



Архитектурная студия "Пирамида"

Тихорецкий пр., 33

16-этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту, расположен в тихом зеленом, экологически чистом районе, вдоль березовой аллеи и напротив лесопарка "Сосновка", где Вы всегда сможете отдохнуть всей семьей. 2; 3-и 4-комнатные квартиры. Срок сдачи - II квартал 2004 года. Работает консультационный пункт.

"Дом на Березовой аллее"

от \$ 680/м²



ул. Манчестерская, 10

Между парком "Сосновка" и парком "Удельный" на Манчестерской улице идет строительство 16-этажного кирпичного дома по индивидуальному проекту с большим выбором квартир различной планировки. Район с развитой инфраструктурой. Здесь расположены: универсам "Светлановский", детские сады, школы. Рядом метро "Удельная". Срок сдачи - II квартал 2004 года. Работает консультационный пункт.

Дом на Манчестерской

от \$ 670/м²



ЭКОЛОГИЧНЫЕ КВАРТИРЫ

Представительство отдела продаж
на Невском пр., д. 178: тел. 329-5824
Часы работы представительства на
объектах: 10.00-18.00, суббота 11.00-16.00

Кондратьевский пр., д.62, корп. 4, тел. 331-2000
331-2050
Часы работы: 08.30-19.30, суббота 10.00-17.00
www.stroytrest.spb.ru, E-mail: mail@stroytrest.spb.ru