

# Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№ 1 (95) 19 января 2004 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



Повышение  
квалификации  
рабочих  
в Германии

прием документов на конкурс до 23.01.04

Тел. 319-90-63, 117-31-12

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

## Власть не понимает бизнес



Владимир Желистов, управляющий филиалом «Строительный» ПСБ, констатирует, что банкиры говорят со строителями на одном языке, а вот с властями – пока на разных.

Стр. 5

## Депутаты ищут консенсусы

В городском Законодательном собрании идут нешуточные баталии относительно судьбы законов, регламентирующих общественные слушания по инвестпроектам и правила проведения торгов по участкам застройки.

Стр. 6–7

## Кто построил больше всех?

Комитет по строительству подвел итоги 2003 года. Теперь можно с уверенностью сказать, кто построил в юбилейном для Петербурга году больше всех жилья, торговых площадей, офисов. Появились в лидерах и новички.

Стр. 8–9

## Энергетики – не сдаются!

Взаимоотношения застройщиков с нашими естественными монополистами далеки от идеальных. Андрей Лихачев, генеральный директор ОАО «Ленэнерго» в письменной форме объяснил свою позицию строителям.

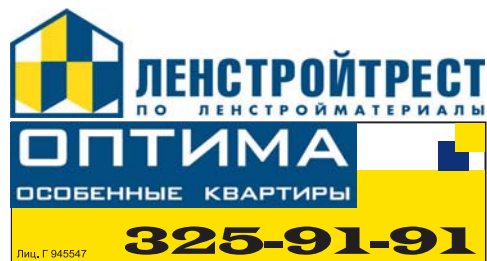
Стр. 14



# Военные сдадут позиции инвесторам

В редакцию «Строительного Еженедельника» поступил документ, который в скором времени может вызвать настоящий ажиотаж на петербургском рынке земли под застройку. Это – «Временное положение о порядке подготовки и реализации в Министерстве обороны РФ инвестиционных контрактов». Предметом таких конкурсов могут стать огромные – 50 га, и даже 100 га – земельные участки, в том числе в самых престижных районах Санкт-Петербурга.

Продолжение на стр. 2



ПРОМЫШЛЕННО  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
БАНК

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

329-8-329  
WWW.ICBANK.RU

Генеральная лицензия ЦБ РФ №439

**Цитата номера**



Лев Каплан,  
директор «Союзпнефтобстрой»:

**«Строители просто не хотят платить в два кармана»**

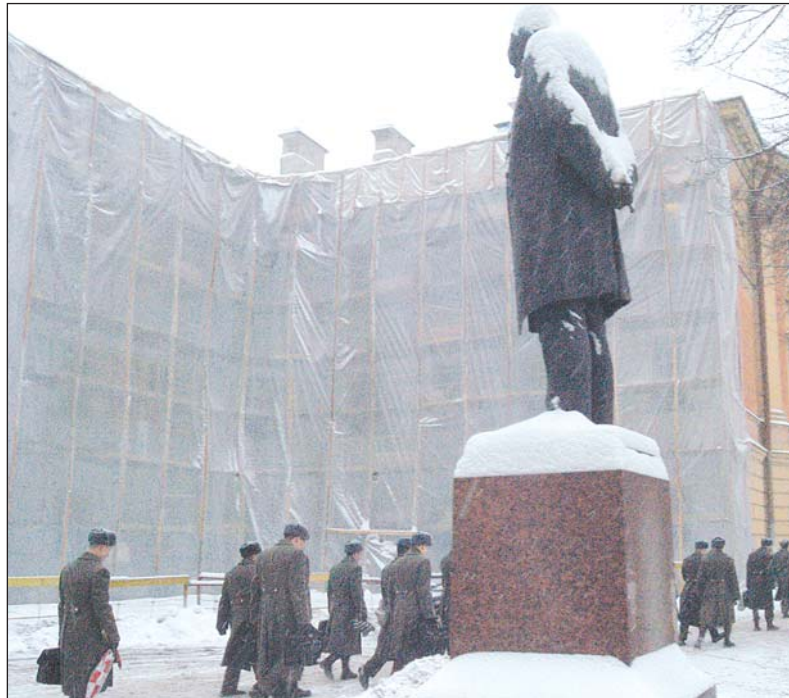
Стр. 14

# Военные сдадут позиции инвесторам

Временное положение о порядке подготовки и реализации в Министерстве обороны РФ инвестиционных контрактов подписано 12 ноября 2003 года, однако, в силу традиционной закрытости военного ведомства, о нем мало кто знает. В Москве этот документ уже активно обсуждается на строительном рынке. В Санкт-Петербурге – лишь некоторые застройщики об этом положении слышали. Отдельного внимания заслуживает предыстория возникновения данного документа. Как известно, Министерство обороны – это совершенно обособленный мир, который живет по своим законам и правилам, порой трудно понятным обычному человеку или бизнесмену. Между тем, МО – активный участник рынка жилищного строительства. Есть даже должность начальника строительства и расквартирования войск (в статусе заместителя министра). У этого начальника есть целый аппарат, в функции которого входит обеспечение служащих и уволенных в запас жильем. И до 2001 года все эти процессы зиждидились исключительно на бюджетных средствах (в т.ч. на программе госсертификатов).

Однако с приходом на должность начальника строительства генерал-лейтенанта Анатолия Гребенюка, процесс «повернулся» к свободным фондам. Оно и неудивительно. Как известно, армия в последние годы была подвержена значительному сокращению. Соответственно, освободились земля и здания. Конкретных цифр, конечно же, нет (опять-таки, в силу специфики данного ведомства). Но факт остается фактом: у Министерства обороны есть теперь земля, на которых можно строить жилье, здания под реконструкцию и недострой. Каждый более-менее профессиональный участник петербургского строительного рынка знает, что за Министерством обороны в Петербурге закреплены очень «вкусные» участки даже в центральных районах, не говоря уже о периферии. По данным «Строительного Еженедельника», речь может идти о пятнах под застройку площадью до 50, а иногда даже и до 100 га. Это ли не мечта каждой строительной компании?!

Итого начавшихся в МО процессов стало положение, предусматривающее использование высвободившихся земель, зданий и недостроя. И теперь каждое военное подразделение (в Петербурге это ЛенВО, моряки, летчики и части центрального подчинения) должно изыскивать имеющиеся свободные фонды, формировать пакеты документов и выставлять их на инвестиционные конкурсы. Участники этих инвестконкурсов – строительные компании, имеющие хорошую репутацию



и средства для реализации инвестпроектов. Победитель выбирается по очень простому и логичному критерию: кто из строителей предложит больше квартир (в натуральном или денежном выражении) Министерству обороны для расселения военнослужащих и уволенных в запас. Только в Санкт-Петербурге 6900 военных семей ждут квартир. Прodelав несложные арифметические действия, можно предположить, что речь идет примерно о 400 тыс. кв. метров, что в денежном выражении – порядка \$250 млн. А если прибавить сюда очередников, уволенных в запас... Да еще новое ведомственное жилье, актуальность которого сейчас как никогда высока... Сумма получается более чем внушительная!

Конечно, не все из этого будет построено за счет сторонних инвесторов. Но петербургским инвесторам-застройщикам, очевидно, будет где «развернуться»!

Возникает естественный вопрос: «Кто будет готовить документацию на конкурс?» Поскольку заказчик (Минобороны) такую документацию готовить не может (нет на то бюджетных ассигнований), то выбраны уполномоченные компании, услуги которых будут включаться в условия инвестиционного конкурса в качестве обременения. Министерство имущественных отношений отдало эти работы 26-му ЦНИИ МО РФ и ЗАО «Российская оценка». По словам помощника начальника Управления по инве-

стициям и маркетингу ЛенВО Олега Перминова, эти компании будут готовить документы и для Петербурга.

Комиссия, которая будет определять победителей последующих инвестиционных конкурсов, должна состоять из представителей Минимущества и Минобороны. По словам Олега Перминова, пока трудно сказать точно, когда пройдут первые конкурсы. Перечень высвободившегося недвижимого имущества отправлен в Москву. Пока этот список является секретным, и рассекречены будут только те объекты, по которым возможны инвестиционные контракты. Ситуация, по словам г-на Перминова, прояснится в марте-апреле: именно тогда, как говорят военные, премьер-министром РФ должно быть принято соответствующее решение. Еще шесть-восемь месяцев понадобится для подготовки пакетов документов.

При более приближенном рассмотрении грядущих процессов бросается в глаза одна особенность: город (т.е. Санкт-Петербург) в данных процессах остается «не при делах». Земли – то – федеральные. Тем не менее, грядущие события – это новые возможности для строительных компаний. По крайней мере, как нам сообщили наши источники в Москве, там застройщики и инвесторы уже не просто «держат руку на пульсе», а начинают «прощупывать почву». Причем их интересы распространяются не только на столицу...

В Петербурге этот процесс также может серьезно повлиять на жилищный рынок. Некоторые компании уже имеют опыт работы с оборонным ведомством (например, компания ЛЭК). Другие – видят, сколько у военных земли, и активно интересуются возможными совместными проектами. В «ЛенСпецСМУ» нам сказали, что до сих пор с «военной землей» не работали, но это – «очень интересное направление». Другие опрошенные нами компании уверены, что с Минобороны работать «сложно, но можно».

Виталий Вотолевский, генеральный директор компании «Петербургстрой Skanska», поделился своим опытом: «Наша компания в процессе получения пятен под застройку уже около десяти лет не работает напрямую с Министерством обороны РФ. Последний раз взаимодействие с этим ведомством в чистом виде состоялось много лет назад. Все дело в том, что на сегодняшний день схема совместной деятельности не отработана и не является типовой. Правила взаимодействия не определены в полном объеме, и в связи с этим возникают сложности при проведении переговоров о совместной деятельности. Хотелось бы, чтобы информация о возможности реализации общих инвестиционных проектов была более доступна, а правила взаимодействия – стандартизированы».

Очевидно, именно на такую стандартизацию и направлено вышедшее положение. Осталось только дождаться, как и когда оно получит практическое применение. В заключение хотелось бы немного рассказать о прогнозируемой стоимости «военной земли». Наши московские эксперты, более «подкованные» в данной теме, говорят, что для столицы нормальным условием подобных конкурсов является 30–40 процентов жилья в пользу государства (в лице Министерства обороны). В Петербурге, по их сведениям, этот показатель может составить 15–20 процентов. В целом – те же «80 долларов», только «вид сбоку»...

А пожалуй военным от лица всех строителей хотелось терпения и настойчивости. Тема – то – заведомо скандальная. В таких «делах» вечно кто-то кого-то подозревает, прокурорские проверки – обычное дело, да и технических проблем – немало. В свою очередь Олег Перминов заявил, что Министерство обороны заинтересовано привлечь к данным конкурсам максимально широкий круг профессиональных компаний и предпримет все усилия, чтобы к этому процессу не были допущены посредники.

ДМИТРИЙ БОГОЛЮБОВ

## Доберется ли ФСБ до коммунальных служб?

Третья неделя января ознаменовалась несколькими важными событиями в верхних эшелонах власти. В понедельник в Кремле прошло первое заседание Совета при Президенте РФ по борьбе с коррупцией, а четверг Владимир Путин провел в кругу своих старых соратников – чекистов.

Президент поручил чекистам все! Кроме кровного дела всех спецслужб – противодействия террористам и иностранным шпионам (для того эти службы, собственно говоря, и создаются), глава государства поручил сотрудникам органов государственной безопасности возглавить борьбу с незаконной миграцией, организованной преступностью, коррупцией и экономическими преступлениями. На Лубянке (а у нас – на Литейном) работают действительно

дисциплинированные, неглупые и образованные люди. Весьма вероятно, они успешно справятся с задачами, которые поставил перед ними Президент РФ. Кстати, нельзя сказать, что сейчас правоохранительные органы бездельничают. Подтверждение тому, например, – слухи об объявлении в розыск израильско-российского гражданина Леонида Невзлина или отказ Мосгорсуда изменить «меру пресечения» Михаилу Ходорковскому. Впрочем, в своем

выступлении на коллегии ФСБ Владимир Путин предостерег сотрудников органов безопасности от излишнего энтузиазма и призвал их «действовать строго в пределах своей компетенции». Наверняка так оно и будет.

Но вот любопытно: а что же милиция, прокуратура, различные правительственные и общественные организации – тот же Совет по борьбе с коррупцией, указ о создании которого Владимир Путин подписал в конце прошлого года? Похоже, высший руководитель страны просто больше доверяет своим бывшим коллегам. Вот и придется Николаю Патрушеву курировать работу главного российского борца со взяточниками – Михаила Касьянова.

Не получится ли так, что со временем преступлением – а по совести говоря,

это и есть преступление – будет считаться плохая работа коммунальных служб? Вспомните хотя бы, какими небрежными и неухоженными выглядели улицы города перед Новым годом. Понятно, что в предпраздничных хлопотах снежная каша, покрывающая обледенелые тротуары, воспринималась как досадное недоразумение... Разве к каждому дворнику приставили контролера-прокуратора? В «верхах» понимают – не приставили. Как, впрочем, понимают и в «низах». В «низах» надеются на себя – работают, строя дома, учат и воспитывают детей. Что же касается контроля со стороны спецслужб, то, честное слово, порядочному и лояльному к обществу и власти человеку – не страшно.

Редакция

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 «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Министерством РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ № 77-12876 от 10.06.2002.

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

Тираж 10.000 экземпляров.

Заказ № НТ-97  
Подписано в печать 16.01.2004

Выходит еженедельно по понедельникам. Цена договорная.

**60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ**



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

Лиц. Д 332075

**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 Лиц. Д 322132

Тема совещания:  
“План продвижения компании в 2004 году”

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

Финансовые показатели в 2004 г.



2001 2002 2003 2004

Санкт-Петербургский  
**Строительный**  
Еженедельник

**ПЛАНИРУЙТЕ БИЗНЕС  
ВМЕСТЕ С НАМИ!**

**НАШИ ПАРТНЕРЫ:**



**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 канун 55-летия со Дня рождения генеральный директор ООО «ЛИФТ РСУ-5» **ГОРОДНИК ПАВЕЛ АЛЕКСЕЕВИЧ** Указом Президента Российской Федерации от 10.12.2003 №1462 за монтаж лифтов в восстановленном историческом комплексе «Константиновский Дворец» награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством второй степени».

23 декабря 2003 года награда Городнику П.А. была вручена Губернатором Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко и Полномочным представителем Президента РФ в Северо-Западном Федеральном округе И.И.Клебановым.

**Коллектив ООО «ЛИФТ РСУ-5» поздравляет своего генерального директора с заслуженной наградой и 55-летием со Дня рождения!**



**ИНВЕТОРУ, ЗАКАЗЧИКУ, ПРОЕКТИРОВЩИКУ, ПОДРЯДЧИКУ**

МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ "МОССТРОЙЦЕНЫ"  
НПФ "ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"

**ВПЕРВЫЕ СОЗДАН В РОССИИ**

Для всех регионов России

Региональный Справочник Стоимости строительства (РСС-2004)

**Стоимость любого строительства на любую календарную дату**



**РСС-2004**  
РЕГИОНАЛЬНЫЙ  
СПРАВОЧНИК  
СТОИМОСТИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Виды работ  
Комплексы работ  
Объекты-аналоги зданий  
и сооружений  
Справочная информация

Для Москвы  
справочник  
выпускается  
в печатном  
(750 страниц)  
и электронном  
видах

Для 88 регионов России  
в электронном виде  
на одном диске

Региональный Справочник Стоимости строительства (РСС - 2004) представляет систему стоимостных показателей:

14000 единичных показателей по всем видам работ, в том числе: строительные, монтаж оборудования, пусконаладочные работы

1200 укрупненных показателей, в том числе: все виды городских коммуникаций, озеленение и благоустройство, конструктивные элементы зданий и комплексы работ

Объекты-аналоги зданий и сооружений

Справочная информация

**ЕЖЕГОДНОЕ ИЗДАНИЕ**

Информация о сроках выпуска РСС-2005 будет размещена на нашем сайте

**Контактные телефоны: 974-7212, 974-7213**

**E-mail: mccs@meta.ru, www: meta.ru**

Лиц. Госстроя по строительству и жил. ком Д-09915 от 19.09.2001

# Российским сметчикам работать станет легче

Для определения текущей стоимости строительства в процессе подготовки к торгам во всем мире ежегодно выпускаются справочники, по которым работают инвесторы и подрядчики. В США – это Means, в Англии – Wessex. Те, кто знаком с этими справочниками, знают, что стоимость строительных работ приведена в них в уровне цен текущего года на отдельные мелкие и более крупные виды работ, на целые комплексы работ и в целом на объекты.

И в России уже реально наступило время создания и внедрения таких независимых справочных пособий для их практического использования в стоимостных расчетах и при экспресс-оценке стоимости строительных инвестиционных проектов. В соответствии с федеральным законом «Об основах технического регулирования в Российской Федерации» от 27 декабря 2002 г. №184-ФЗ «Об основах технического регулирования в Российской Федерации», вошедшим в силу с 1 июля 2003 года, и для обеспечения участников инвестиционного процесса необходимой информацией в сентябре текущего года впервые в России выходит из печати Региональный Справочник Стоимости строительства (РСС-2004), который будет отвечать требованиям инвесторов, проектировщиков, подрядчиков и позволит достаточно точно осуществлять оперативные инвестиционные расчеты, определять стоимость предмета торга и формировать договорную цену. Эти расчеты будут проводиться с учетом любого реального календарного периода строительства и инфляционной составляющей будущего периода, в нашем случае это 2004 год. Все стоимостные показатели в Справочнике («РСС-2004») приведены на 1 января 2004 года.

Региональный Справочник Стоимости строительства («РСС-2004») позволит определять стоимость предмета торга на основе существующих прогрессивных мировых технологий сметных расчетов. Информация, размещенная в нем, позволяет учитывать расчетный период, в пределах которого должны выполняться экономические расчеты. Для осуществления таких расчетов строитель-



Лариса Подгорная, генеральный директор МЦЦС «Мосстройтсены», заслуженный экономист РФ

ства объектов в 2004 году в разделе «Справочная информация» будет приведена таблица официальных прогнозных коэффициентов инфляции на 2004 год, что и позволит определять стоимость объекта на любой календарный период строительства.

Сметные цены на материалы, изделия и конструкции разработаны по данным постоянного наблюдения за ценами в системе регионального мониторинга цен в строительстве и отражают рыночную конъюнктуру стоимости строительства, строительных ресурсов, работ и услуг.

Региональный Справочник Стоимости строительства («РСС-2004») универсален для различных потребителей, прежде всего он предназначен для

профессионалов, работающих в строительной отрасли, которым необходимо в сжатые сроки определить достоверную текущую или прогнозную стоимость строительства. Немалый интерес Справочник должен вызвать и у тех, кому приходится нанимать строителей для собственного строительства, а также у небольших строительных организаций с ограниченным штатом сотрудников. Уникальное сочетание простоты пользования, подкрепленное несложным программным комплексом «Экспресс-смета», позволит с успехом применять этот новый для рынка стоимостного инжиниринга продукт, который будет интересен как проектировщикам и инвесторам, так и подрядным организациям.

Одновременно с печатным вариантом Справочника для Московского региона будет выпущен его электронный вариант. Электронный вариант Справочника будет содержать показатели стоимости по всем 89 регионам России, размещены на одном диске. Применение полноценного электронного варианта Справочника позволит освободить пользователей от сложных и рутинных ручных расчетов.

**Официальная презентация Справочника состоится на семинаре-конференции в Москве 2 октября 2003 года.**

**Справки по тел.: (095) 974-72-12; 974-72-13.**

# Владимир Желиостов, управляющий филиалом «Строительный» Промышленно-строительного банка: Бизнес-сообщество и власть говорят на разных языках

Ушедший 2003 год был хоть и тяжелым, но богатым на различные события и, бесспорно, внес в жизнь города-юбилера многие перемены и нововведения. Какое влияние оказали эти изменения на жизнь города? Удалось ли достичь реальных положительных результатов в инвестиционно-строительной сфере в прошедшем году? Об этом и о многом другом рассказывает управляющий филиалом «Строительный» Промышленно-строительного банка Владимир Желиостов.

— Владимир Михайлович, какое событие прошлого года, на Ваш взгляд, было ключевым для бизнес-сообщества?

— Безусловно, губернаторские выборы. С приходом каждой новой власти люди всегда связывают определенные надежды. Представители бизнес-сообщества не отличаются от остальных горожан — от нового губернатора мы тоже ждем перемен к лучшему, и надеемся, что новой власти удастся сделать то, что не получилось у прежней.

— Какие проблемы остались неразрешенными и «перекочевали» с нами в новый год?

— К сожалению, багаж старых нерешенных проблем у нас очень большой. Особенно в сфере строительства и недвижимости.

Несмотря на то, что к празднованию юбилея Санкт-Петербурга исторический центр города заметно преобразился, большинство острых проблем, связанных с реконструкцией старого жилищного фонда, и все вытекающие из этого сложности все еще существуют. Двести тысяч семей, живущих в коммунальных квартирах, до сих пор ждут своей очереди на расселение и получение нового жилья. Многие кварталы, дворы, дома в центре по-прежнему находятся в запущенном, если не в плачевном состоянии.

Реконструкция центра ведется сегодня в очень небольших масштабах и не носит комплексного характера. Преображаются отдельно взятые дома. Берется старый дом, в нем ломают перекрытия, производят полную перепланировку, делают косметический ремонт фасада и продают квартиры. Но не создают нормальную среду обитания людей, развитую социальную инфраструктуру. Понятно, что реконструкция и развитие территорий, как и все городское хозяйство мегаполисов в целом — явление чрезвычайно капиталоемкое. На Западе уже давно успешно используются кредиты под городские заказы. Банковские средства приходят в городское хозяйство и у нас. Но они приходят на реконструкцию отдельных домов, конкретным застройщикам. А должны использоваться в комплексных проектах реконструкции, которые являются единственным разумным решением данной проблемы. Мы могли бы участвовать в подобных проектах, это очень интересная тема, но для того, чтобы банковские схемы начали здесь дей-

ствовать, нужна соответствующая политическая воля городских властей. Финансовые институты и институты власти должны научиться говорить на одном языке. С бизнес-сообществом в 90 процентах случаев мы говорим на одном языке, а вот с властями — пока на разных.

— Как именно складываются сегодня взаимоотношения застройщиков и банков?

— По-прежнему в основном в сфере жилищного строительства, также при возведении объектов коммерческой недвижимости, то есть при реализации относительно небольших проектов, которые быстро окупаются и не требуют «длинных» денег. Ведь проблема нехватки в нашей стране «длинных» денег все еще не разрешилась.

Но даже в этой довольно узкой области взаимодействия мы сталкиваемся со многими трудностями. Основная проблема взаимоотношений строителей с банками состоит в том, что у большинства фирм нет необходимого залога. В связи с этим кредитовать застройщика — сложная задача. Как правило, у застройщика основных средств немного, и на первых этапах строительства: на стадии проектирования, подготовки пятна застройки к строительству и т.д. многие застройщики стремятся покрыть свои расходы за счет банковских кредитов. Выставить что-либо в обеспечение кредита, кроме пятна застройки, обычно нечего. Это не самый удобный механизм, но он один сегодня работает. По этой схеме филиал «Строительный» может кредитовать любого застройщика в пределах \$1–3 млн на срок до трех лет при условии, что администрация города разрешит застройщику заложить в банк временное арендное право до ввода дома в эксплуатацию. К этому времени застройщик способен расплатиться из средств, полученных за продажу жилья. Процент по кредитам — 21–25 процентов годовых по рублевому и в пределах 13 процентов — по валютным кредитам. Величина процента зависит от некоторых факторов, в частности, от того, в какой период кредитует организация, на какой срок. Стремясь оградить себя от ненужных рисков, по этому механизму мы работаем только с крупными проверенными строительными организациями. Ведь до тех пор, пока не решится вопрос с продажей земель-



## Биографическая справка

Владимир Михайлович Желиостов — один из авторов городской программы жилищных сертификатов, участвовал в разработке документов на получение кредитов Всемирного банка. После ухода из администрации города занимался крупными инвестиционными проектами в Ленинградской области. С 2000 года — управляющий филиала «Строительный» Промышленно-строительного банка.

ных участков под строительство в собственности застройщика, эта и другие схемы будут ненадежными.

Поясню. Губернатор города на основании решения инвестиционно-тендерной комиссии разрешает строительство конкретного объекта (после чего застройщик заключает договор с КУГИ на временную аренду земельного участка) и вместе с этим закладывает залог даже этого «скудного» права банку. А если застройщик не выполнит своих обязательств перед дольщиками и финансирующим банком, кто-то же должен будет получить юридически оформленное основание для завершения этого строительства.

Мы все еще продолжаем ждать и надеяться, что когда-нибудь наш главный городской ресурс — земля — будет запущен в цивилизованный коммерческий оборот. Именно земля как рыночный инструмент позволяет привлекать финансовые и инвести-

ционные ресурсы. В случае, когда земля принадлежит застройщику, банки охотнее идут на кредитование застройщика, который может проходить самый рискованный этап строительства за счет собственных заемных средств, подключая средства дольщиков на последней стадии строительства или после его завершения. Это позволит значительно снизить риски долевого строительства.

— Мы подошли к очень актуальному вопросу. Сегодня, когда решается судьба инвестиционно-тендерной комиссии, на чьей стороне Вы?

— Я считаю, что передача земли в аренду на инвестиционных условиях не способствует установлению благоприятного инвестиционного климата. Город должен брать на себя часть расходов на подготовку пятна застройки, готовить землю и необходимую документацию и продавать

землю с торгов. С другой стороны, слишком много времени уже потеряно. Напомню, что к 1995 году механизм инженерной подготовки и продажи земли на торгах был подготовлен и опробован. В качестве кредитора выступил Международный банк реконструкции и развития. В последующем для подготовки проектов планировалось использовать как кредитные средства российских банков, так и части средств из отчислений застройщиков на развитие инженерной инфраструктуры города. Если попытаться сделать некий экспресс-прогноз средств, необходимых для проведения торгов земли в 2005 году для того чтобы к 2007 году мы могли строить 2,2 млн кв. метров в год, то получится следующие цифры. Даже при самом оптимистическом прогнозе себестоимость одного квадратного метра жилья, включая инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру, не превысит \$400, а затраты на инженерную подготовку территорий и подготовку тендерной документации составят никак не меньше 2 процентов от общей капиталоемкости. Это примерно \$25 млн. Именно такую сумму необходимо будет привлечь городу уже в 2004 году. Словом, для того, чтобы прекратить работу ИТК, нужно уже сейчас иметь необходимое количество проектов, подготовленных для продажи земельных участков с торгов. Кроме того, все мы помним тот скандал позапрошлого года, когда были сорваны опционные торги. Тогда стало понятно, что без тщательнейшей проработки нового порядка нельзя отказываться от старого. На налаживание четкой схемы деятельности ИТК ушло несколько лет. Если сейчас мы резко откажемся от этой схемы, не подготовив и не отработав на практике механизм торгов, то через два-три года можем получить снижение объемов строительства.

— Как бы Вы охарактеризовали работу организаций строительной отрасли в целом за последнее время?

— За лет семь-десять в строительном комплексе Санкт-Петербурга было сделано столько, сколько, наверное, не удалось сделать за последние десятилетия советской власти. Мы постепенно преодолеваем пережитки прошлой эпохи: появляются новые интересные архитектурные решения зданий, с каждым годом улучшается качество отделочных материалов. И главное — появляются фирмы, в которых работают настоящие профессионалы, способные мыслить одновременно рационально и прогрессивно. Это значит, что есть потенциал, есть возможности для развития. Остается только ждать разумных и действенных шагов тех, от кого зависит принятие важных для города решений.

БЕСЕДОВАЛА АЛЕКСАНДРА ТЕН

# Выбирая из двух зол меньшее

Первое в новом году заседание городского парламента началось и закончилось обсуждением одной и той же праздничной темы – Дня Устава Санкт-Петербурга. В промежутке депутаты приняли ряд законопроектов, в том числе решили судьбу поправок к так называемому законопроекту об общественных обсуждениях градостроительных проектов.

Сессия стартовала с внесения в повестку заседания законопроекта «Об установлении праздников на территории Санкт-Петербурга». Разработанный спикером ЗС Вадимом Тюльпановым документ включает положение о введении законом двух официальных городских праздников: Дня Устава Санкт-Петербурга – 14 января (это дата принятия городского устава в 1998 году) и Дня города – 27 мая. До сегодняшнего времени День города назначался распоряжением губернатора, а, по мнению спикера ЗС, это должно устанавливаться законодательно. Отвечая на вопросы, он пояснил, что эти праздничные дни не будут выходными, так как подобный статус им можно придать только на федеральном уровне. О значимости городской «конституции» Вадим Тюльпанов высказался так: «Устав Петербурга является уставным капиталом нашего многомиллионного мегаполиса». Коллеги-депутаты его активно поддержали и приняли законопроект о новых праздниках за основу. В ходе внесения в него поправок на последующих двух чтениях не исключается включение в его текст новых дат.

## Слушания по-депутатски

Как только депутаты приступили к обсуждению поправок к законопроекту «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга», единство депутатского корпуса оказалось нарушенным. Наша газета уже сообщила, что 26 декабря вступило в силу постановление Уставного суда, отменившее распоряжение губернатора о порядке участия граждан в общественных обсуждениях инвестиционных предложений. Таким образом, на сегодняшний день нет юридического механизма для проведения общественных слушаний, поэтому депутаты и торопятся поскорее принять этот важный закон. Но благие намерения одних разбиваются о неуступчивость других.

Один из авторов законопроекта Андрей Черных от имени комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам доложил на заседании, что все 20 поправок, предложенные к обсуждению, являются «взвешенными», так как они принимались в ходе трех совещаний со специалистами администрации, предложил принять их единым пакетом. Однако руководитель ревизионной комиссии ЗС Станислав Житков довел до депутатов мнение юридического управления, в котором

большинство поправок были названы противоречащими действующему законодательству. В результате только пять поправок приняли пакетом. Среди них положение о «заинтересованной общественности», в состав которой могут входить любые граждане и юридические лица, чьи права могут быть нарушены в ходе градостроительной деятельности. В их число будут входить и представители «безусловно заинтересованной общественности» – это граждане, зарегистрированные по месту жительства в домах, удаленных не более чем на 100 метров от объекта градостроительства, а также ТСЖ и ЖСК, зарегистрированных на территории кварталов застройки и непосредственно граничащих с ними. Разделив таким образом потенциальных участников слушаний, депутаты, однако, категорически отказались голосовать за согласованную администрацией поправку о специальном информировании «безусловно заинтересованной общественности», так как, по мнению депутата Алексея Ковалева, «это сужает круг участников общественных слушаний», поскольку те, кто живет далее 100 метров от предполагаемой стройки вообще, как он предполагает, не будут информироваться. А вот поправка о градостроительных решениях «определенного вида» (так сказано в документе) была принята депутатами, хотя никто не смог пояснить данный термин. Правда, Андрей Черных обещал к третьему чтению внести редакционную правку.

Зато депутаты категорически отказались согласовать новый пункт проекта закона, который гласит, что не нужно проводить информирование населения по реконструкции нежилых помещений – в частности мансард, чердаков и подвалов, а также проектов индивидуальной застройки в ранее сложившихся кварталах. По мнению Станислава Житкова, этот пункт противоречит закону, так как граждане в таком случае лишаются возможности обращаться в суд. Отклонено предложение не проводить общественное обсуждение при размещении объектов, документация по которым разработана в соответствии с проектным предложением, где уже учтено мнение граждан, а также при строительстве подземных сооружений, транспортных систем и объектов инженерной инфраструктуры.

Видя, что большинство согласованных с администрацией поправок не находит понимания среди депутатского корпуса, Андрей Черных упал духом и просто механически просил принять поправки к документу. Парла-



Депутата Андрея Черных всерьез расстроили коллеги

ментарии упорно продолжали их отклонять. Не согласились они убрать пункты о праве граждан запрашивать и получать документы по градостроительным решениям, о независимой общественной экспертизе проектов и учете результатов общественных слушаний. Но все-таки была принята поправка об ужесточении сроков ответов на запросы граждан в период проведения слушаний.

## «Безусловно заинтересованных» проинформируют

Долго спорили депутаты о конкретных условиях проведения градостроительных экспозиций, в результате их все-таки не приняли. Зато все поправки к статье об информировании о слушаниях были приняты, хотя и тут прописан пункт об адресной рассылке информации «безусловно заинтересованной общественности».

Одобрена переписанная заново статья о проведении слушаний. Они будут проводиться через 20 дней после окончания работы градостроительной экспозиции, в зданиях поблизости от места реализации проекта. По результатам слушаний будут оформляться протоколы, срок подготовки которых не более семи дней. Зато новую редакцию статьи 9 об учете мнения граждан депутаты отклонили. По прежнему тексту этой статьи замечания и предложения граждан подлежат регистрации и рассмотрению в протоколе учета мнения граждан. Если будет установлено, что в случае реализации проекта может произойти существенное ухудшение условий проживания, то утверждение проекта должно быть отложено, или принято отрицательное решение в отношении выбора земельного участка под строительство. В отклоненной поправке же речь шла о том, что подобное мнение может быть основанием для доработки проекта или отклонения его. Отмели депутаты и термин о «выявлении общественных предпочтений». Второе чтение документа на этом закончилось.

Таким образом, парламентарии, выбирая из двух «зол» – не ссориться со Смольным и не раздражать избирателей, – попытались выбрать середину. Получилось ли?

Андрей Черных и представитель губернатора в ЗС Михаил Бродский выглядели расстроенными отклонением большинства поправок. Первый не стал комментировать сложившееся положение, второй же сказал: «В таком виде законопроект почти наверняка получит вето губернатора. Поправки мы выработывали с учетом мнения всех заинтересованных сторон и три уровня информирования – это оптимальный вариант». По его мнению, такие депутаты как Алексей Ковалев только способствуют затягиванию вступления в силу важного закона об участии граждан в обсуждении проектов застройки в Санкт-Петербурге.

## Поклялись в верности

Однако к концу дня в минувшую среду все снова были единодушны – в Марининский дворец для празднования Дня Устава города прибыли Валентина Матвиенко, Илья Клебанов, председатель Уставного суда Николай Кропачев и другие важные городские персоны. В торжественной обстановке была отмечена шестая годовщина со дня принятия Устава Санкт-Петербурга, в ходе которой все выступавшие расписались в своем уважении к городской конституции. Была зачитана телеграмма от председателя Совета Федерации Сергея Миронова, в котором отмечается, что «Устав города работает, а реализация его положений является залогом эффективной работы всех ветвей власти и процветания Петербурга».

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

# У пожарных чрезвычайная ситуация

Проблемы городских служб спасения были рассмотрены на очередном заседании правительства Санкт-Петербурга. Примечательно, что в канун Нового года вице-губернатор Андрей Черненко получил еще одно подтверждение, что дела в подчиненных ему ведомствах обстоят далеко не блестяще.



Андрей Черненко рассказал членам Правительства и собравшимся журналистам о новых подробностях пожара на улице Рубинштейна, 36. Напомним, что сообщение о пожаре поступило около 2.40 ночи 27 декабря. Возгорание началось в подвале здания, где располагался салон красоты «Гребень». Огонь по деревянным перекрытиям быстро распространился вверх. Из здания был эвакуирован 61 человек из 73 зарегистрированных в доме. Только в 11 часов утра пожар удалось локализовать. Общая площадь возгорания составила 4500 кв. метров.

Вице-губернатор сообщил, что подписал решение комиссии ГО и ЧС о проведении предварительного расследования причин, которые привели к трагедии. К сожалению, часть дел пришлось передать в прокуратуру. Высоко оценив работу пожарных расчетов, г-н Черненко отметил плохую организацию эвакуации и оповещения населения. Кроме того, он обратил внимание собравшихся на вопросы, накопившиеся в городе. В частности, оказывается, что в Петербурге практически отсутствует маневренный фонд.

«В городе накопился целый комплекс проблем, – сказал вице-губернатор. – Люди остались без денег, без документов, без жилья. Выплаты компенсаций уже начались, но в городе всего около 50 маневрен-

ных квартир. Случись еще одно ЧП, расселять пострадавших будет просто некуда».

Анализируя ситуацию, вице-губернатор пришел к неутешительному выводу: проблема в системе. Два года пожарные службы реорганизовывались, и это отрывало от работы большое количество профессионалов. Вопросы с финансированием также не решались.

Как сообщил корреспонденту «Строительного Еженедельника» начальник одного из пожарных отрядов города, кому только ведомственно не подчинялись огнеборцы! До начала 60-х годов коммунальным службам, до недавнего времени – МВД. Подписанное же два года назад распоряжение о передаче пожарной службы в ведение Министерства по чрезвычайным ситуациям так и осталось распоряжением: юридической базы нет, финансирование возложено на местные бюджеты, в которых попросту не заложены такие расходы. Как отметил начальник отряда, неизвестно, из каких денег платить зарплату сотрудникам за январь.

Вице-губернатор Черненко, понимая всю сложность ситуации, отметил необходимость координации действия всех служб и предложил рассмотреть вопрос на одном из заседаний правительства города.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

# Корзина Тюльпанова почти опустела

В прошлом году депутаты городского парламента приняли 182 закона. Третья часть законопроектов была возвращена в Мариинский дворец без подписи Губернатора. Однако парламентарии смогли двадцать два раза преодолеть губернаторское вето. В новой редакции было принято более двадцати «отвергнутых» документов. «В корзину», как выразился председатель собрания Вадим Тюльпанов, ушло всего семь одобренных депутатами, но ветированных губернатором законопроектов.

В минувшем году депутаты Законодательного собрания приняли ряд законов (или изменений в законы), определяющих «правила игры» на строительном рынке. В частности, закон «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга» корректировался трижды. Изменения были внесены также в законы о порядке участия Санкт-Петербурга в страховании жилищного фонда, о порядке определения арендной платы и другие документы.

Определенные ограничения для строителей повлекло принятие и вступление в силу закона «Об административных нарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге».

Пока не завершены ни один проект реконструкции «хрущевок», поэтому трудно сказать, насколько оправдано появление закона «О поддержке Санкт-Петербургом комплексной реконструкции кварталов, застроенных домами первых массовых серий».

Забыв принятый закон «О некоторых вопросах развития территории Крестовского острова», в соответствии с которым для застройки острова должна быть создана единая управляющая компания. По крайней мере, сегодня неизвестно, существует ли такая компания. Закон «Об устрой-

стве и капитальном ремонте придомовых и внутридворовых проездов, въездов и пешеходных дорожек», хоть и вступил в силу, но неизвестно, как применяется на практике.

Стоит отметить принятый в новой редакции и подписанный Валентиной Матвиенко закон «О регулировании градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Можно сказать, что этот документ «ждало все мировое сообщество». Во всяком случае, вступление в силу именно этого закона было условием выделения Санкт-Петербургу очередного кредита МБРР.

Жизнь требует принятия инвестиционного кодекса, текст которого председатель Комитета по законодательству Игорь Михайлов пообещал представить на суд общественности в начале 2004 года.

Из чисто «политических» законов важнейшим, безусловно, является закон «О правительстве Санкт-Петербурга», из экономических – закон о городском бюджете. Его существенным дополнением можно считать закон о налоге на имущество организаций, который просто не может не заработать в 2004 году. Важнейшими спикер собрания Вадим Тюльпанов считает бюджетобразующие законы – о транспортном налоге и о налоге на игорный бизнес.



Спикер городского парламента Вадим Тюльпанов считает, что городской парламент отработал в этом году значительно лучше, чем в прошлом

В минувшем году обновленный депутатский корпус (напомним, выборы в ЗС прошли в декабре 2002 года) гораздо больше внимания уделял муниципальным образованиям. Собрание приняло ряд давно лежавших в ЗС законов о передаче городской собственности в муниципальную.

В перспективе – появление законопроекта о структуре исполнительной власти. Сейчас над этим документом работает объединенная рабочая группа, что, кстати, подтвердил недавно и вице-губернатор Виктор Лобко.

## Грядущие законопроекты

Конец 2003 года ознаменовался внесением ряда важных политических документов, которые в ближайшее время могут быть рассмотрены на пленарных заседаниях Законодательного собрания.

### Референдуму – быть?

Вице-спикер городского парламента Юрий Гладков разработал и внес на рассмотрение ЗС проект постановления «О назначении референдума Санкт-Петербурга». Вице-спикер предлагает петербуржцам ответить на вопрос: «Согласны ли Вы, чтобы Санкт-Петербург и Ленинградская область объединились в новый субъект РФ – Петербургскую губернию, в составе которой Санкт-Петербург будет являться городом федерального значения с особым статусом, определяемым Уставом Петербургской губернии в соответствии с законодательством РФ». Автор документа называет главной целью его принятия перевод обсуждения этого важного вопроса из политической плоскости в область правового регулирования. В пояснительной записке к проекту постановления Юрий Гладков приводит историческую справку. Начиная с 1708 года Петербург входил в состав Ингерманландской губернии, которая спустя два года была переименована в Санкт-Петербургскую. Только в 1991 году Санкт-Петербург был выделен в самостоятельный субъект Российской Федерации. Действующее до сих пор постановление Совета Министров СССР от 5 декабря 1987 года «О генеральном плане развития Ленинграда и Ленинградской области на период до 2005 года», по мнению Юрия Гладкова, тоже говорит в пользу объединения двух субъектов Федерации.

Для того чтобы «обеспечить явку» петербуржцев, депутат Гладков предлагал провести референдум 14 марта – одновременно с выборами Президента России. Отметим, что дату проведения референдума придется корректировать из-за уже упущенных сроков рассмотрения документа. Его автор утверждает, что принятие самого постановления не означает обязательного объединения города и области, а лишь позволяет провести дискуссию в рамках юридической процедуры. Тем не менее, к документу приложен проект договора о поэтапном объединении Петербурга и Ленинградской области.

В минувшую среду петербургские депутаты приняли в третьем чтении закон «О референдуме в Санкт-Петербурге», определяющий общие положения проведения городских референдумов.

### Город могут перекроить

Депутаты Алексей Тимофеев, Юрий Гладков, Сергей Житков, Михаил Амосов и Аркадий Крамарев предлагают провести в Петербурге территориальную реформу. Они подготовили законопроект «О внесении изменений в Закон «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга», в котором определяются границы внутригородских территорий. Авторы разработали двухуровневую схему. Первый уровень будет включать сохраненные 102 прежних МО. Второй уровень местного самоуправления устанавливается в границах 13 административных районов и 9 пригородов в соответствии с описанием территорий, зафиксированных Постановлением ЗС от 11 июня 2003 года «О проведении опроса граждан об установлении и изменении границ МО в Санкт-Петербурге».

О предполагаемой дате выборов в пояснительной записке к проекту закона сказано, что наиболее рациональным можно считать проведение выборов 20 февраля 2005 года. Предполагается, что срок полномочий новых депутатов МС составит три года.

Таким образом, фактически авторы законопроекта предлагают наложить мораторий на проведение в Петербурге любых муниципальных выборов в 2004 году. Кроме того, как считают депутаты, «в спокойном нормативном режиме» до 1 ноября 2004 года можно будет решить все вопросы организации работы органов местного самоуправления. Однако на сегодняшний день стало известно, что в 66 МО нашего города выборы назначены на 14 марта текущего года.

# Закон по Лобачевскому

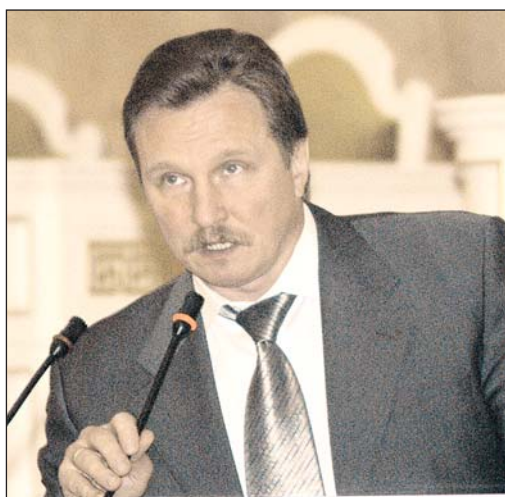
Буквально накануне Нового года депутаты Законодательного собрания приняли в первом чтении проект закона «О порядке предоставления на торгах объектов недвижимости в Санкт-Петербурге», который разработал депутат Алексей Белоусов. Таким образом, на сегодняшний день городской парламент принял за основу два разных закона о торгах.

Осенью прошлого года Алексей Белоусов приступил к подготовке закона о торгах, призванного заменить механизм ИТК, и даже представил его черновой текст редакции (см. «Строительный Еженедельник» №35 за 2003 год). К этому времени над аналогичным законопроектом начал работать и председатель собрания Вадим Тюльпанов. Предполагалось, что оба законодателя объединят свои усилия. Но работа над единым документом по неизвестным нам причинам не задалась. Поэтому начиная с октября речь уже шла о двух параллельных проектах законов о торгах. Вадим Тюльпанов сумел первым обнародовать свой законопроект, который был принят в первом чтении 17 декабря (см. «Строительный Еженедельник» №49 за 2003 год).

### Вариант №2

Буквально через неделю Алексей Белоусов представил Законодательному собранию свой проект. Коротко проанализируем его текст. В первую очередь в нем идет речь о создании городской Конкурсной комиссии, которая будет заниматься организацией и проведением торгов. Материалы для ее работы будут готовить уполномоченный орган, создаваемый городским правительством, которое также определит и регламент работы Конкурсной комиссии. Комиссия призвана: оценивать предложения участников торгов, определять их победителей, а также рассматривать претензии участников торгов в случае нарушения порядка их проведения. Сообщения о проведении торгов, равно как информация о результатах и победителях, должны быть опубликованы в СМИ.

В состав Конкурсной комиссии, по мнению автора законопроекта, должны входить как представители Правительства Санкт-Петербурга, так и депутаты



Депутат Алексей Белоусов опоздал с представлением закона о торгах буквально на неделю

Законодательного собрания. Количественный состав комиссии должен быть утвержден городским правительством.

Отдельная статья законопроекта касается критериев определения победителей торгов. Среди них такие, как максимальная сумма средств, подлежащих перечислению в бюджет города, сроки окончания работ, представление ТЭО или эскизного проекта объекта инвестирования. Среди дополнительных критериев названы опыт работы инвестора, стоимость находящегося у него на балансе имущества, отсутствие различных задолженностей перед бюджетом, а также количество завершенных строительством объектов.

О размере средств, подлежащих перечислению в бюджет, сказано, что они будут исчисляться в процентах от суммы, являющейся разницей между рыночными ценами на объекты недвижимости и затратами на реализацию проекта. Методика расчета затрат на строительство, по предложению Алексея Белоусова, должна утверждаться Правительством города.

Автор законопроекта наделяет Конкурсную комиссию правом запрашивать бухгалтерскую отчетность потенциальных инвесторов, а также аудиторские за-

ключения. Решение комиссии, определяющее победителя торгов, будет являться основанием для заключения инвестиционного договора, работа над которым ограничивается 20-дневным сроком.

Последняя фраза законопроекта, думается, порадует наших читателей. Прочитав ее: «Инвестиционные договоры, заключенные до вступления в силу настоящего закона, сохраняют свое действие».

### Тюльпано-белоусовские прения

Итак, за очень короткий срок депутаты Законодательного собрания приняли в первом чтении два разных проекта одного и того же закона. Законопроект Вадима Тюльпанова определяет адресный перечень объектов, которые могут быть выставлены на торги, общие правила их предоставления, как через торги, так и целевым назначением. В его законе прописан порядок рассмотрения заявлений потенциальных инвесторов. Торги по его законопроекту могут проводиться в форме конкурса или аукциона. Ни о какой конкурсной комиссии речь в нем не идет. Торгами должен заниматься уполномоченный орган, определяемый городским правительством.

Вадим Тюльпанов, отвечая на вопрос о его оценке аналогичного законопроекта Белоусова, сказал: «Я поверхностно знаком с его текстом, который разрабатывался без моего участия». При этом спикер отметил, что проект закона коллеги-депутата разрабатывает механизм предоставления земельных участков. Алексей Белоусов считает законопроект Тюльпанова более общим, о своем же говорит так: «Будет создан коллегиальный орган по принятию решений в ходе торгов, определены критерии его работы».

Депутат Игорь Матвеев предложил дополнить текст белоусовского законопроекта положением о том, что приоритетом на торгах должны пользоваться те петербургские фирмы, которые платят налоги в нашем городе. Но это предложение можно будет учесть только при разработке поправок к документу.

Депутаты приняли проект Алексея Белоусова за основу 39 голосами, дав на разработку поправок к нему две недели. Обсуждать конкретные расходы и повторы в двух законопроектах о торгах, думается, будет целесообразно после их принятия во втором чтении, так как именно поправки порой меняют смысл документа до неузнаваемости.

«Строительный Еженедельник» сообщит читателям о судьбе «параллельных» законов.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

Застройщик	Фактический ввод в 2003 году
ЗАО «ЛенСпецСМУ»	115 087,8
ЗАО «Корпорация «Лэк Истейт»	72 656,5
ООО «Инкост»	64 525,5
ООО «Прага»	51 433,5
ЗАО «ДСК «Блок»	44 243,2
ЗАО «Строймонтаж»	43 189,9
ЗАО «Петербургстрой-Сканска»	36 931,5
ЖСК 1493 «Океан»	34 750,5
ООО КТЦ «Профит»	28 714,9
ЗАО «Гамма-Север»	28 279,9
ГУП «Горэлектротранс»	28 212,0
АОЗТ «Соотечественник»	26 603,5
АОЗТ «Фирма ССМ 2»	26 280,1
Фонд капитального строительства и реконструкции	26 177,2
ЗАО «МОТЦ»	24 130,4
ЗАО «Стройкомплекс»	23 123,9
ЗАО «Росстро»	22 980,5
ЗАО «Строительная компания «Темп»	22 774,4
ОАО «Невский Синдикат»	22 763,2
ОАО «Ижорские заводы»	20 009,4
ЗАО «Арсенал-Недвижимость»	20 005,2
Комитет по строительству	22 002,0
ЗАО «Синкур»	19 997,3
ОАО «Звезда»	19 386,1
ЗАО «Уником»	18 897,6
КЭУ ЛЕНВО	17 681,6
ЗАО «Коломаги Ретро»	17 639,2
ЗАО «ИСК «ИВИ-93»	17 452,5
ОАО «МетроСтрой»	16 996,1
ЗАО «Стройкорпорация «Элис»	16 972,2
СПб ГУ экономики и финансов	16 941,2
ЗАО «СМУ-2»	16 931,8
ЗАО «Северо-Западная ТЭЦ»	16 308,9
ЗАО «Петрострой»	15 861,0
ООО «Проект «Озеро Долгое, кв. 29а-17а»	15 710,7
ГУП «Медремстройпроект»	15 508,2
ОАО «Светлана»	15 365,3
СПб Институт информатики и автоматизации РАН	15 102,9
ЗАО «Копстройсервис»	15 068,9
ЖСК 1389	14 900,3
ООО «Северный»	14 784,2
ООО «Невский проект»	14 776,8
ООО «Пари-Гранд»	14 347,3
ЗАО «Ассоциация «Ленпромстрой»	14 292,6
ЗАО «Эльф»	14 225,5
ООО «НПФ «Современные пожарные технологии»	13 243,6
ЗАО «Инвестторг»	13 124,5
АОЗТ «Трест №47»	13 025,5
ЗАО «Северный город»	12 872,1
ЗАО «Строительная компания»	12 733,9
ООО «Жилпромстрой»	12 579,4
Академический БДТ им. Г.А. Товстоногова	12 116,2
ЗАО «Румб»	11 615,3
ИСК «Феникс»	11 461,5
ГП «55 МЗ МО РФ»	11 193,2
НИИ Лесного хозяйства	10 326,4
ЗАО «Фирма «Балтстройинвест»	10 267,9
ФГУП «НПО «Импульс»	10 082,3
ОАО «Ока»	10 035,0
СПК «Детскосельский»	9 966,3
ОАО «ЭнергоМашСтрой»	9 892,6
ЗАО «БСК - Санкт-Петербург»	9 278,6
ГОУ СПб ГАУ	9 215,7
СПб Аграрный университет	9 215,7
Государственный университет путей сообщения	9 161,5
СВА «Лазурит»	9 051,1
ЗАО «Академстрой»	9 007,8
ООО «Петромашсервис»	8 561,8
ОАО «Авангард»	8 450,9
ООО «Кронос»	7 879,5
ЗАО «БалтСтройком»	7 762,0
ЗАО «Стройинвест»	7 677,0
ЗАО «Главинжстрой»	7 566,4
ЗАО «Сбербанк-VMB-Инвест»	7 240,1
Высший военно-морской инженерный институт	7 019,0
ЗАО «СК «Юго-Запад»	6 920,9
ОАО «Автогазстрой»	6 716,4
ЗАО «ТПК «Северная корона»	6 659,1
ЗАО «Россима»	6 429,6
Центр по строительству жилья для военнослужащих	6 255,8
ЗАО «Содружество»	6 238,8
ЗАО «Петр Великий»	6 081,0
ЖСК «Новая земля»	6 069,3
ООО «Росжилстрой»	5 942,2
ЗАО «РикЭЛ»	5 833,4
ООО «Инком «ДСК-3»	5 471,2
ЗАО «Трест Ленгазтеплострой»	5 251,5
В/Ч 13629	5 069,0
ООО НПО «Элита»	4 977,8
ООО «ПО «Севзапметаллстрой»	4 750,7
ООО «Санд»	4 499,5
ЗАО «Трест 68»	4 062,1
ЗАО «Дом на Фонтанке»	4 046,8
НП Центр по строительству жилья для молодежи	3 503,1
ЗАО «РемАвтоТех»	3 447,4
ФГУП «УССТ № 3»	2 914,8
ОАО «Завод «Вибратор»	2 875,9
УВД Колпинского района	2 813,7
ООО «Компания «Вита»	2 787,6
ЗАО «СК «Возрождение СПб»	2 540,6
СПб Христианский университет	2 494,4
ООО «Концерн «Росстрой»	2 438,9
ЗАО «Север»	2 420,1
ООО «Петрохимтехнология»	2 289,1
ООО «МастерСтройКомпания»	2 271,5
АОЗТ «Циклон»	2 032,7
ЗАО «Ленинградская кинофабрика»	1 991,1
ВИТУ	1 919,7
ОАО «ГРСТ-6»	1 607,4
ЗАО «Фирма «Ракурс»	1 596,9
Ярославцев Д.А.	1 501,5
ООО «АТР «Нойдорф-Стрельна»	1 459,3
ЗАО «Темп-Проект»	1 211,9
ЗАО «Международные жилищные выставки»	1 022,9
ЗАО «Стикс»	760,3
ЗАО «ИТС-КАД»	613,8
ООО «Центр строй»	328,4
ФГУП завод им. Калинина	301,5
А также физические лица	---

Источник – Комитет по строительству  
(данные могут быть уточнены в течение месяца)

# Итоги 2003 года

**В 2003 году в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1757898,9 кв. метров жилой площади. В том числе:**

**Новое строительство — 1638714,3 кв. метра (221 дом, 22342 квартиры).**

**Реконструкция — 44193,8 кв. метра (10 домов, 533 квартиры).**

**Индивидуальное строительство — 74990,8 кв. метра (460 домов, 460 квартир).**

Всего в городе в 2003 году в качестве застройщиков, обеспечивших ввод объектов жилищного строительства общей площадью более 1,7 млн кв. метров, выступили 114 организаций. Остальное жилье введено физическими лицами.

По данным Комитета по строительству, наиболее крупными организациями-застройщиками 2003-го юбилейного года являются:

- ЗАО «ЛенСпецСМУ»
- ЗАО «Компания «Лэк Истейт»
- ООО «Инкост»
- ООО «Прага»
- ЗАО «Строймонтаж»

Указанный ввод жилья обеспечили 106 генподрядчиков (без учета фирм, работавших с физическими лицами). Наиболее крупные организации-генподрядчики 2003-го года:

- ЗАО «Фирма «Петротрест»
- ЗАО «Строймонтаж»
- ЗАО «АиСТ»
- ООО «Лэк Истейт Строй»
- ООО «Прага-строй»

Помимо жилья, которое уже несколько лет является основным показателем развития инвестиционно-строительного комплекса города, за 2003 год в Санкт-Петербурге за счет средств инвесторов введены в эксплуатацию 168 объектов различного назначения общей площадью более 880 тыс. кв. метров, в том числе:

- 26 автозаправочных станций;
- 30 объектов торгового назначения;
- 40 производственно-складских объектов;
- 44 административных и офисных зданий, выставочных комплексов;
- 5 объектов религии, культуры и образования;
- 9 объектов автосервиса, гаражей, стоянок;
- 9 объектов здравоохранения и физической культуры;
- 5 гостиниц;
- встроенно-пристроенные помещения различного назначения (в том числе подземные и встроенно-пристроенные гаражи) общей площадью более 180 тыс. кв. метров.

Наиболее крупными объектами, введенными инвесторами в юбилейном 2003 году, являются торговые комплексы «Заневский каскад» у ст. м. «Ладожская»; «Меркурий» в Приморском районе; «Адамант» на Гражданском пр.; «METRO» в Красногвардейском и Приморском районе; «ОКей» у ст. метро «Озерки», в Красносельском и Московском районе; «Максидом» в Кировском районе; «Лента» во Фрунзенском районе; торгово-развлекательный комплекс «Сенная»; многофункциональный комплекс «Петровский форт»; торгово-гостиничный комплекс «Владимирский пассаж»; Оранжевый комплекс в Московском районе; Паромно-перегрузочный комплекс «Моби Дик». По данным Комитета по строительству, совокупная общая площадь петербургских торговых комплексов в 2003 году увеличилась на 334336,2 кв. метра.

Наиболее крупными застройщиками, осуществившими строительство объектов общегражданского назначения в 2003 году, являются:

- ООО «Коммерческий центр «Питер» (59000 кв. метров);
- ООО «Петровский Форт» (49282 кв. метров);
- ООО «Моби Дик» (43364 кв. метров);
- ООО «ТМППЦ «Темп» (37272 кв. метров);
- ООО «METRO Кэш Энд Керри» (34660 кв. метров).

По состоянию на 01.01.2004 на учете в Комитете по строительству состоит 2289 объектов, из них:

- в стадии строительства – 765;
- в стадии проектирования – 645;
- ведутся изыскательские работы на 879 участках по действующим распоряжениям.

ИНФОРМАЦИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНА КОМИТЕТОМ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ



## Реконструкция жилых домов первых массовых серий

Продолжается реализация региональной программы реконструкции жилых домов первых массовых серий в Санкт-Петербурге. В 2003 году за компаниями были закреплены инвестиционные проекты, имеющие высокую степень готовности, для проведения комплексной реконструкции по следующим 10 кварталам: квартал 4 Дачного; квартал 6 Ульянки; квартал 1-5 Сосновой Поляны; Гражданский пр., квартал 12; Ульянка, квартал 1; Сосновая Поляна, квартал 7-17; кварталы 9, 11, 82, 85-86 Московского района.

По ряду кварталов ведется работа в соответствии с разработанными концепциями инвестиционного развития кварталов жилых домов первых массовых серий, согласованными или находящимися на согласовании: кварталов

124-128, 128А, 136, 134/140 Невского района (ООО «Викинг»); территории «Невская застава» в Невском районе (ООО «Региональная строительная компания Интер Норд-Вест»); кварталов 3, 4, 8-11-12, 15 ЗВЖД (ООО «Региональная строительная компания Интер Норд-Вест»); кварталов 5, 6, 7, 8-8А, 17, 18, 19 района Купчино (ООО «Интерстрой») и др.

Завершается разработка проектов инженерного оборудования реконструируемых кварталов по адресам: Московский район, кв. 5, 6, 8 восточнее пр. Ю. Гагарина.

В настоящее время на территории 59 кварталов, застроенных жилыми домами первых массовых серий, ведутся изыскательские работы с целью определения возможности проектирования и строительства.

В рамках реализации пилотного проекта реконструкции квартала жилых домов первых массовых серий, осуществляемого в соответствии с заключенным между Правительством Москвы и Администрацией Санкт-Петербурга Соглашением о совместной деятельности по инвестированию в развитие экономики Санкт-Петербурга, распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 02.09.2003 №2115-ра ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания» для проведения изыскательских работ предоставлен земельный участок в северо-западной части квартала 31, южнее реки Волковки во Фрунзенском районе, на котором предполагается осуществить комплексную жилую застройку в увязке с реконструкцией квартала 18 ВВЖД.

# Первичный рынок: итоги и прогнозы

Прошедший год стал для петербургского рынка недвижимости годом бурного развития, событий и перемен. В этот период продолжал увеличиваться оборот рынка, о чем свидетельствуют и объемы сданного жилья, и масштаб строительства. Так, за год было сдано примерно на 40% процентов больше жилья, чем в 2002 году (1 758 тыс. кв. метров против 1 214 тыс. кв. метров). Объем текущего строительства в декабре превысил 4,5 млн кв. метров, тогда как в 2002 году достигал только 3,5 млн кв. метров.

Весь год мы наблюдали активный рост цен на жилье. И если летом еще можно было прогнозировать ценовую динамику, то, начиная с августа удорожание жилья приобрело несколько ажиотажный характер – до 5% в месяц. Это явление можно объяснить несколькими причинами.

Во-первых, в последнее время заметно увеличились и стабилизировались доходы населения, возросло количество свободных денежных средств у частных лиц. Все большее количество людей сегодня оказываются в состоянии собрать сумму, необходимую для покупки жилья.

Во-вторых, объем предложения жилья в городе по-прежнему недостаточен для того, чтобы удовлетворить платежеспособный спрос. Даже если сложить все предложения первичного и вторичного рынка, оно все равно не будет соответствовать количеству желающих и готовых покупать квартиры даже по таким высоким ценам.

В-третьих, на рынке недвижимости все большую долю начинает занимать инвестиционная составляющая: возрастает интерес к покупке жи-

лья как к выгодному вложению свободных денежных средств. Банки не в состоянии предложить инвесторам интересные условия вкладов, большинство прочих финансовых инструментов имеют довольно высокую долю риска. Недвижимость же отличается и высокой степенью доходности, и относительной безопасностью вложений.

Хотя недвижимость становится объектом инвестиций пока не так часто, чтобы это могло существенно влиять на рынок, но доля таких операций становится все более заметной: по оценкам специалистов «Петербургской Недвижимости», в 2003 году уже до 10% квартир покупалось с целью получения дохода путем последующей перепродажи (в 2002 году – только 3–5%).

Еще одним фактором, который частично влиял на ажиотажный рост цен на жилье, можно считать ослабление американского доллара. В связи с этим в 2003 году среднее удорожание квадратного метра жилья в Санкт-Петербурге в долларовом эквиваленте составило 42–45%. На более привлекательные ликвидные объекты за год выросли в цене на 50–60%, а некоторые – даже и на 80%. Многие люди стали вкладывать доллары в недвижимость, меняя таким образом слабую валюту на более устойчивый капитал.

В то же время в рублевом эквиваленте цены в среднем выросли только на 30–32%. Поэтому, в сущности, можно говорить о том, что ценовой рост в этом году был таким же, как и в прошлом, если оценивать с точки зрения российской валюты – на сегодня более стабильной, нежели американский доллар.

Усилилась дифференциация цен на жилье в зависимости от типов домов и зон строительства. Возможно, в скором времени Выборгский район обгонит Московский по таким критериям, как престиж, популярность и привлекательность для покупателей жилья класса «комфорт».

Достаточно сильно возросло в цене строящееся жилье в Приморском районе: здесь сконцентрировалось хорошее качественное жилье массового спроса. Активное строительство, перспективы сооружения станции метро существенно повышает привлекательность этого района.

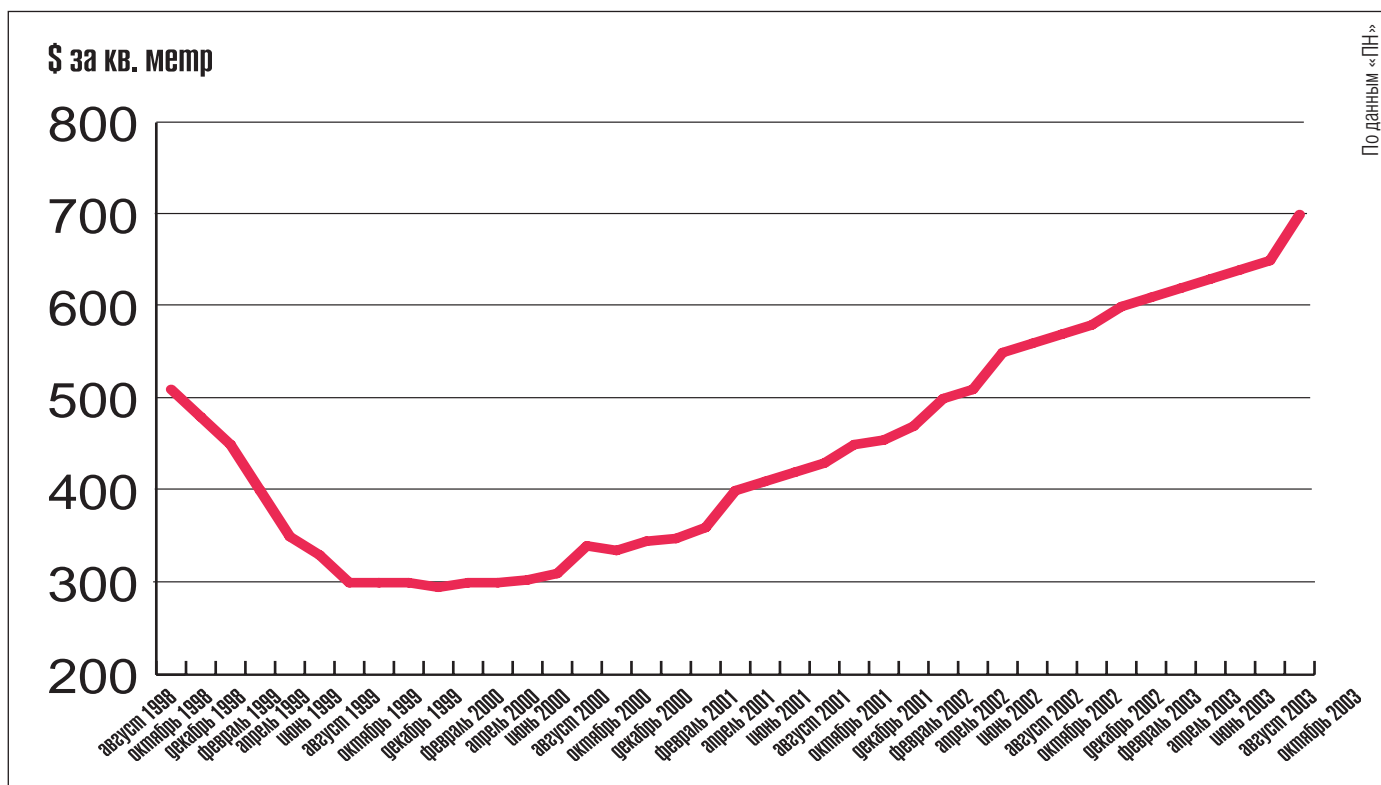
Невский район, который около года назад занимал значительную долю рынка жилья эконом-класса, сейчас заметно сдал позиции по предложению. Зато резко увеличилась активность строительства во Фрунзенском районе – вполне вероятно, вскоре по объему предложения он займет в этом сегменте одно из лидирующих мест.

В конце года следует ожидать локального всплеска цен в Калининском районе: здесь будет возобновлено движение метро.

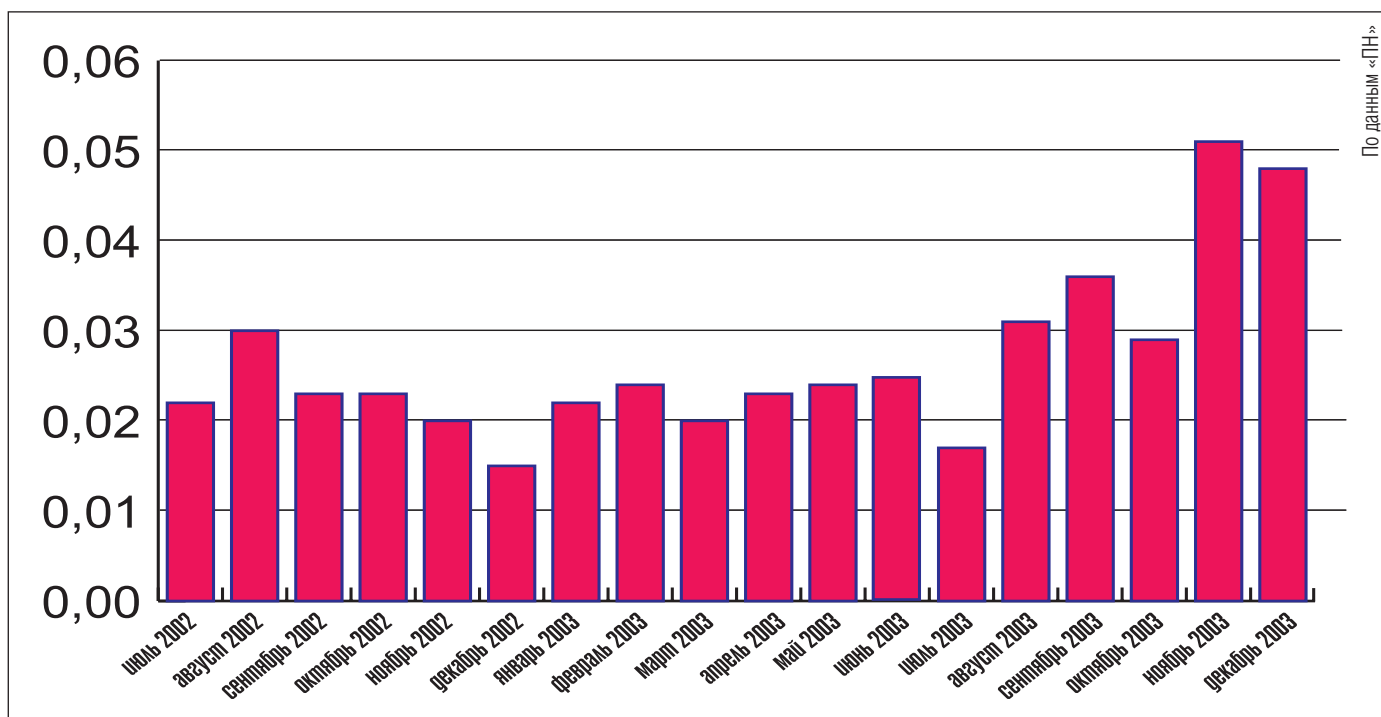
Можно ожидать, что в 2004 году рост цен будет продолжаться – возможно, несколько меньшими темпами – 2,5–3% в месяц. Развитие ипотечного кредитования и других видов финансовых инструментов на строительном рынке будет стимулировать спрос, и поэтому он останется высоким, несмотря на непрерывный и интенсивный рост цен. К лету 2004 года, возможно, эти темпы роста цен немного снизятся – до 2–2,5% в месяц.

**КОРПОРАЦИЯ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

## Динамика цен на жилье массового спроса



## Ежемесячный прирост цен на жилье массового спроса



Генподрядчик	Фактический ввод в 2003 году
ЗАО «Фирма «Петротрест»	83 423,1
ЗАО «Строймонтаж»	77 940,4
ЗАО «АИСТ»	74 851,2
ООО «Лэк Истейт Строй»	72 656,5
ООО «Прагма-строй»	51 433,5
АОЗТ «Трест №47»	41 806,1
ООО «ЛенСпецСМУ-Монолит»	40 236,6
ЗАО «ДСК «Блок»	38 048,4
ЗАО «Трест 101»	36 503,6
ЗАО «Строительный трест»	35 054,4
ЗАО «Карельский-5»	34 709,5
ЗАО «УНР-177»	33 784,6
ООО «Неваспецстрой»	33 459,7
ЗАО «ДСК-5»	30 044,4
ООО «Профитстрой»	28 714,9
ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	28 212,0
ЗАО «Инвесторг»	28 024,8
ЗАО «ЛенСпецСМУ-реконструкция»	24 130,4
ЗАО «ДСК-3»	23 654,9
ЗАО «Монтаж-сервис»	23 123,9
ЗАО «ЛСУ-20»	22 774,4
ЗАО «М-Индустрия»	22 584,8
ЗАО «Монолитстрой 3»	21 726,0
ООО «Арсенал»	20 005,2
ЗАО «ГМК-6»	19 997,3
АОЗТ «Проммонолит»	19 386,1
ООО «Элис-Строй»	16 972,2
ЗАО «Стройтрест-3»	16 941,2
ОАО «Подземстройпроект»	16 874,2
ЗАО «РСУ-25»	16 401,6
ЗАО «СУ-12»	16 308,9
ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит»	15 861,0
АОЗТ «СФ «Вилан»	15 710,7
ЗАО «Гатчинский ДСК»	15 508,2
ООО «Инфрострой»	15 400,3
ООО «СЗСУ»	15 365,3
ЗАО «ИСК «Рант»	15 102,9
ЗАО «Копстройсервис»	15 068,9
ООО «Северный»	14 784,2
ЗАО «Евромонолит»	14 776,8
ФГУП 211 КЖБИ	14 718,5
ООО «Модуль»	14 347,3
ЗАО «Стройвест СК-296»	14 292,6
ООО «УНР-28 «Сантехмонтаж-62»	13 909,3
ООО «СК «Петербургская недвижимость»	13 243,6
ЗАО «Строительная компания»	12 733,9
ООО СМУ «Жилпромстрой»	12 579,4
ЗАО «Румб»	11 615,3
ЗАО «Петрополь»	11 496,5
ИСК «Феникс»	11 461,5
ЗАО «ТОР»	11 405,7
УНР-81	10 712,8
ЗАО «Унисто»	10 127,8
Компания Русский Мультимаркет	10 082,3
ООО «Старп»	9 966,3
ОАО «ЭнергоМашСтрой»	9 892,6
ЗАО «Проммонолит»	9 589,0
ЗАО «БСК ПГС»	9 278,6
ООО «Стройподряд»	9 215,7
ЗАО «Балтинвестстрой»	9 105,0
ОАО «Строительный трест 105»	9 051,1
ЗАО «УС Академстрой»	9 007,8
ООО «Великан-строй»	8 561,8
ЗАО «Шестнадцатый трест»	7 879,5
ОАО «СП-14»	7 762,0
ООО «Газбет»	7 677,0
ЗАО «Главинжстрой»	7 566,4
ООО СК «Выдрица»	7 019,0
ЗАО «СК «Юго-Запад»	6 920,9
ООО «Горелово-ЛТД»	6 716,4
ЗАО «СУ-326»	6 659,1
ЗАО «Содружество»	6 238,8
ЗАО «Евробалт»	6 106,3
ООО «Викинг»	6 069,3
ООО «Росжилстрой»	5 942,2
ООО «СУ-325»	5 868,3
ЗАО «РикЭЛ»	5 833,4
ООО СК «Эльф»	5 527,3
АОЗТ «Фирма ССМ 2»	5 499,4
ЗАО «Трест 102»	5 352,3
ООО «Ленгазтеплострой-Инвест»	5 251,5
ООО НПО «Элита»	4 977,8
ЗАО Пушкинский филиал ПКП «Санд»	4 499,5
ЗАО «Строительный трест 39»	4 399,6
ОАО «ГРСТ-6»	4 148,0
ЗАО «Трест 68»	4 062,1
ЗАО «СМУ-2»	3 562,7
ЗАО «ПДФ «Мегаполис»	3 503,1
Инжпротрестрой	3 447,4
ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация»	2 920,7
ФГУП «УССТ № 3»	2 914,8
ООО «Аркада»	2 875,9
ООО «СМУ-341»	2 813,7
ООО «Стройцентр»	2 787,6
ООО СИУ	2 494,4
ЗАО «Евромашстрой»	2 438,9
ЗАО «ИСК «Источник Строй»	2 420,1
ООО «МастерСтройКомпания»	2 271,5
ООО «Строительное управление»	2 052,2
ЗАО «Адмиралтейская Строительная Компания»	2 032,7
ООО «СМУ Диорит»	1 991,1
ЗАО «Стройпроект»	1 919,7
ЗАО «Фирма «Ракурс»	1 596,9
ООО «Балтийская строительная группа»	1 501,5
ООО «Стройсвет»	1 459,3
ЗАО «Темп-Проект»	1 211,9
ЗАО «Пакт»	1 022,9
ЗАО «Росстрой»	903,5
ООО «Мансарды Петербурга»	806,6
ЗАО «ИТС-КАД»	613,8
ЗАО «Система Галс Северо-Запад»	550,0
ЗАО «Ромул-С»	433,8
ЗАО «Прима-Промстрой»	301,5
А также физические лица	---

Источник – Комитет по строительству  
(данные могут быть уточнены в течение месяца)



## Все на спасение доллара!

*Ведущие страны мира объединяются с целью остановить дальнейшее падение американского доллара*

Евросоюз и Япония планируют совместно надавить на США, чтобы приостановить дальнейшее падение доллара на мировых валютных рынках. Это косвенно подтверждает французский министр финансов и экономики Франсис Мер, который заявил, что на февральской встрече большой восьмерки во Флориде министры финансов собираются детально обсудить создавшуюся ситуацию с курсами доллара и евро. Европейские масс-медиа уже открыто заявляют, что США ведут против Европы «валютную войну». С осени 2000 года доллар подешевел по отношению к евро на 50 процентов. Текущая монетарная политика Вашингтонской администрации угрожает, по мнению аналитиков, стабильному развитию европейской экономики, при том что Европейский Центробанк ведет себя слишком осторожно. Банк Японии, как и российский Центробанк, напротив, активно прибегает к валютным интервенциям, чтобы уменьшить темпы подорожания йены по отношению к доллару. Например, на прошлой неделе Банк Японии потратил три триллиона йен, чтобы купить \$28,25 млрд. Тем не менее, специалисты считают, что в среднесрочной перспективе Япония не сможет проводить подобный курс, и необходимо политическое решение.

## Правительство «запланировало» ипотеку

*Правительство РФ начинает разработку законопроектов для развития системы ипотечного кредитования*

Как сообщил Департамент правительственной информации, разработка таких законопроектов входит в план работы Правительства РФ на текущий год, который утвержден премьер-министром Михаилом Касьяновым. В частности, в марте 2004 года в Госдуму планируется внести законопроект, вносящий изменения в статью 446 Гражданского процессуального кодекса РФ в части состава имущества, на которое может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Предполагается, что таким образом будут установлены правовые основы для обращения взыскания на жилое помещение, являющееся объектом ипотеки. Также для снижения издержек, связанных с заключением договоров ипотечного кредитования, в мае предполагается внести в Госдуму ряд проектов федеральных законов. Они будут внесены с целью снижения стоимости ипотечных кредитов и уточнения функции органов опеки и попечительства при отчуждении жилого помещения, а также упрощения процедуры государственной регистрации ипотеки. Кроме того, в августе в Госдуму должен быть внесен законопроект, посвященный законодательному урегулированию деятельности кредитных организаций на рынке ипотечных ценных бумаг. По мнению правительства, необходимо определить условия участия банков на рынке ипотечных ценных бумаг, а также установить единые требования к организациям, осуществляющим выпуск ипотечных ценных бумаг.

## В новый год с новой декларацией

*Главные изменения в новой декларации по НДС связаны с введением с 2004 года новой ставки – 18 процентов*

Сдавать декларацию по НДС за январь 2004 года (или I квартал – для тех, кто платит налог ежеквартально) нужно по новой форме. Она утверждена приказом МНС России от 20.11.2003 №БГ-3-03/644, который в декабре зарегистрировал Минюст России. Соответственно, в декларации появились строки для расчета налога по этой ставке, а также по расчетной ставке 18/118. При этом в декларации остались и строки со старыми ставками (20 процентов и 20/120). Они необходимы на переходный период. Титульная часть приведена в соответствие с новыми единицами для всех деклараций требованиями к ней. Например, как и в декларации по налогу на прибыль, на титульном листе декларации по НДС нужно будет указывать, какая декларация сдается: очередная или уточненная. Декларация дополнена двумя новыми разделами о сумме налога, подлежащей уплате в бюджет. Первый предназначен для налогоплательщиков, второй – для налоговых агентов. Общее количество показателей декларации сократилось.

## Предприниматели согласны на компенсацию

*Окончательное решение по вопросу введения НДС-счетов будет принято в конце февраля*

По словам премьер-министра РФ Михаила Касьянова, нынешняя система администрирования НДС подрывает справедливую конкуренцию, позволяя одним компаниям нарушать закон и благодаря неуплате НДС получать серьезное преимущество перед другими. И этот фактор должен быть немедленно устранен. Осенью на заседании правительства было принято предварительное решение о том, что система введения НДС-счетов в принципе одобряется. При этом премьер напомнил, что правительство стало работать над этим вопросом по инициативе предпринимателей. «Последнее обсуждение с предпринимателями показало, что если им будут компенсированы потери в связи с замораживанием порядка 100 млрд рублей налоговых платежей предприятий на НДС-счетах, то бизнес-сообщество не против этих счетов. Это может быть сделано путем дальнейшего снижения ставки НДС». Окончательное решение по этому вопросу, по всей видимости, будет принято в конце февраля.

ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНСТВ



Денис Савельев, председатель совета директоров консорциума «Просперити», уверяет, что возводимый на Васильевском острове биржевой комплекс не имеет аналогов ни в России, ни в Европе, а потому будет на рынке вне конкуренции

# Деловой комплекс будущего

Руководство строительно-производственного консорциума «Просперити», созданного чуть более месяца назад, рассказало редакции «Строительного Еженедельника» о своем первом, но достаточно глобальном проекте – строительстве на Васильевском острове Международного биржевого комплекса имени Анатолия Собчака. Стоимость проекта оценивается в \$60 млн.

На сегодня консорциум «Просперити» объединяет пять компаний – участник подписанного в декабре 2003 года соглашения (см. справку). Фактически же в объединение входит более 40 фирм, занимающихся главным образом выполнением инженерно-технических работ. Среди заказчиков и сданных объектов компаний – участники консорциума наиболее значимыми являются: Эрмитаж, Мариинский театр, ФГУАП «Пулково», Межпарламентская ассамблея СНГ, Центр управления космическими полетами, Госдума РФ, а также многочисленные бизнес-центры, банки, предприятия торговли, гостиницы, объекты культуры и системы здравоохранения. В целом консорциум, как заявляет его руководство, претендует на позиции лидера в указанной сфере, предполагая работать не только за пределами Санкт-Петербурга, но и Северо-Запада России.

### Равных нет

По словам председателя совета директоров консорциума «Просперити», президента одноименной холдинговой группы Дениса Савельева, современное строительство на сегодняшний день характеризу-

ется высококлассным интеллектуальным инженерным наполнением зданий. «Мы сплотили серьезную команду по результатам почти годичного тендера, – продолжает г-н Савельев. – Отобрали крупные, высокопрофессиональные предприятия, имеющие огромный опыт в сфере разработки, проектирования, монтажа и эксплуатации всех инженерных систем. Этот опыт будет использован при реализации первого проекта консорциума – строительстве Международного биржевого комплекса имени Анатолия Собчака, равного которому пока нет ни в России, ни в Европе».

Сейчас на участке, ограниченном Большим проспектом В.О., 26-й линией, площадью перед ДК имени Кирова и Клубным переулком, заканчиваются работы «нулевого цикла». Сдача первой очереди проекта – возведение 18-этажного административного корпуса – намечена на второй квартал 2005 года. Вторую очередь – шестиэтажный торгово-развлекательный центр – предполагается запустить во втором квартале 2007 года. Общая площадь комплекса составит 54 тыс. кв. метров. Суммарный объем инвестиций оценивается в \$60 млн: только на инженер-

ную «начинку» проекта будет затрачено порядка \$12 млн.

Пока в качестве источника финансирования выступают собственные средства холдинговой группы «Просперити». Но, как уверяет Денис Савельев, в первом квартале 2004 года с одним из крупных и известных европейских инвестиционных банков планируется подписать договор об открытии кредитной линии. Сотрудничать с российскими банками консорциум, по крайней мере, в рамках нынешнего проекта, не намерен.

### Интеллектуальная «начинка»

Известно, что в 18-этажном здании разместятся офисы «Газпромбанка», биржи «Санкт-Петербург» и самой группы «Просперити». Другими «обитателями» делового центра, который, кстати, позиционируется как здание класса А, станут сотрудники известных международных и российских компаний. Потенциальным арендаторам предлагаются офисы разного формата: от помещений площадью 40 кв. метров до целого этажа площадью 1450 кв. метров. При этом средние арендные ставки будут находиться на уровне \$600 за 1 кв. метр в год, хотя будут, например, офисы и за \$800 за 1 кв. метр.

Арендаторы биржевого комплекса смогут, помимо прочего, воспользоваться банковскими услугами, оформить туристическую путевку или заверить документы у нотариуса. В торгово-развлекательном центре можно будет также забронировать номер в трехзвездном отеле, посетить трехэтажный фитнес-центр, сделать покупки в трехэтажном универсаме европейского уровня, поиграть в американском казино, пообедать в 12 кафе и ресторанах и многое другое.

Особо авторы проекта гордятся интеллектуальной «начинкой» здания и утверждают, что аналог можно встретить разве что в фильмах о будущей жизни на земле. Например, человек подходит к лифтовому холлу, где ожидающий его один из многочисленных лифтов сам знает, на какой этаж нужно подниматься. Достойно внимания и оборудование кабинетов: по мере того, как восходит солнце, снижается яркость электроосвещения; или, скажем, выходит человек из помещения, и моментально гаснет свет, прекращается тепло- и холодоподача и т.п. Такие системы, говорят авторы проекта, позволят исключить общий ремонт и сэкономить на количестве персонала.

«Уверен, что наш комплекс будет вне конкуренции, потому что на сегодня в Санкт-Петербурге нет таких офисных зданий (бизнес-центров), где бы деловым людям предоставлялись все необходимые для ведения бизнеса услуги», – считает Денис Савельев.

Однако на этом проекте консорциум «Просперити», судя по всему, не остановится. Уже сегодня ведутся переговоры о возможном сотрудничестве с Правительством Москвы, Управлением делами Президента РФ и крупными частными компаниями. Не исключают в объединении и возможности выхода на рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга.

### Справка

Соглашение подписали:  
Холдинговая группа  
«PROSPERITY Group»;  
ООО «КОМБИ СТАР»;  
SPD GROUP;  
Группа компаний «SIROKKO»;  
ООО «VIESSTUS».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

# Праздник на улице Шкапина

Администрация вновь обратила внимание на злополучный квартал, ограниченный улицами Шкапина и Розенштейна. В этом году в городском бюджете предусмотрены деньги на строительство нового жилья для граждан, проживающих в квартале, а также на освобождение объектов государственного фонда.

Как стало известно, расселение коснется 18 домов, расположенных на улицах Шкапина и Розенштейна. Для этого предполагается выделить 729 млн рублей городских средств, из них 155 миллионов – в этом году.

Под строительство нового жилья отведены площадки в Ульянке (застройка территории запланирована на 2004-2005 годы) и в районе Ржевка-Пороховые (застройка в 2005-2007 годах). Как отметил вице-губернатор Александр Вахмистров, квартиры, построенные за счет городского бюджета, будут предоставляться только арендаторам городского жилого фонда. Расселение частного жилого фонда зоны Шкапина-Розенштейна планируется провести за счет инвесторов, осваивающих территорию. Общая площадь частного жилья составляет около 7 тыс. кв. метров. Расходы, связанные с его выкупом, оцениваются в 119,4 млн рублей.

На освобождение объектов государственного нежилого фонда, расположенного в зоне Шкапина-Розенштейна, из городского бюджета планируется выделить 309,9 млн

рублей. В 2004 году на эти цели в городском бюджете предусмотрено 15,5 млн рублей.

Переселение коснется объектов, принадлежащих, в частности, ГУП «Петербургский метрополитен», Санкт-Петербургскому Университету технологии и дизайна, Санкт-Петербургскому архитектурно-строительному университету, «Севморгео». Снос зданий и сооружений город берет на себя и оценивает расходы, связанные с этим, в 92,8 млн рублей. По расчетам Смольного, выкуп нежилых помещений, находящихся в частной собственности, обойдется инвесторам в 130,5 млн рублей. Кроме того, проектирование и строительство торгово-развлекательного комплекса и объектов социальной и бытовой инфраструктуры на высвобождаемой территории оценивается в 1,5 млрд рублей.

Напомним, что в 2002 году компания «ЛЭК» разработала проект реконструкции этой зоны. В частности, он включает строительство супермаркета, зимнего сада с оранжереей, оздоровительного комплекса. К благоприятным моментам реали-

зации проекта, по мнению инвестора, относится хорошо развитая транспортная система. К недостаткам – затраты на расселение территории значительно превышают ее рыночную стоимость (если проблему расселения полностью переложат на плечи инвестора).

В связи с крайне неблагоприятной экологической обстановкой, угрожаящим состоянием заболеваемости населения и неудовлетворительным техническим состоянием большинства зданий, расположенных в зоне между улицами Шкапина и Розенштейна, правительство Петербурга разработало программу реконструкции территории на 2004-2010 годы. Этот документ презентуется как пилотный проект городской программы расселения ветхого и аварийного жилого фонда.

Квартал Шкапина-Розенштейна был признан опасным для проживания еще в конце 1960-х годов. Однако первое решение о расселении жилых домов было принято в 1987 году. На сегодня полностью расселены только два дома (один из которых уже рухнул). Еще несколько зданий расселены частично. По данным администрации Адмиралтейского района, в настоящее время в аварийной зоне расположены 23 жилых дома, в которых проживает около 5 тыс. человек.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ



# У Петербурга есть шанс

Накануне Нового года в нашем городе состоялось очередное заседание Координационного Совета Госстроя России. Как известно, решение о проведении Координационных советов было принято российским правительством в конце ноября прошлого года после того, как Президент РФ Владимир Путин поставил задачу до 2010 года удвоить внутренний валовой доход страны.

В свою очередь, Госстрой предложил российским строителям увеличить вдвое темпы и объемы строительства. Для того чтобы «держать руку на пульсе», было решено периодически проводить Координационные Советы непосредственно на местах. На сегодняшний день такие советы уже состоялись в Сибирском, Уральском, Приволжском и Северо-Западном федеральных округах. На них рассматривались итоги деятельности строительных предприятий и предприятий жилищно-коммунального хозяйства субъектов Российской Федерации, а также прогнозы развития строительных комплексов регионов на 2005 год и на перспективу до 2010 года.

До того как собраться в Санкт-Петербурге, члены Координационного совета под руководством заместителя председателя Госстроя Анатолия Петракова побывали практически во всех крупных городах СЗФО. Высокий московский чиновник отметил, что объемы построенного жилья в Северо-Западном округе, впрочем, как и во всех остальных субъектах Российской Федерации, значительно превысили уровень 2002 года. А Санкт-Петербург стал лидером в строительстве на всем Северо-Западе. Однако наиболее высокие темпы жилищного строительства в стране все же достигнуты не у нас. В десятку лидирующих в этом плане регионов вошли: Магаданская, Белгородская,

Новосибирская, Камчатская, Тюменская, Владимирская, Московская, Курская, Свердловская области и Республика Ингушетия.

И все-таки у Санкт-Петербурга есть реальный шанс войти в эту десятку в этом году. По словам Анатолия Петракова, петербургским строителям вполне под силу построить в 2004 году не менее 1,8 млн кв. метров жилья. А это весьма высокий показатель, если учитывать, что два-три года назад ежегодно сдавалось в эксплуатацию всего чуть больше одного миллиона «квадратов» жилья.

Не обошлось на заседании Координационного Совета и без «ложки дегтя». По мнению членов Совета, несмотря на то, что мы в нашем регионе лидируем по объемам жилищного строительства, в области развития жилищно-коммунального хозяйства наш город далеко отстал от таких субъектов Федерации, как Республика Коми, Карелия, Мурманская и Новгородская области.

ИГОРЬ МОКЕРОВ

## Рубль готовится к сверхзащите

Россиян ждет новый обмен денег: новые рубли станут более защищенными от подделки

Специалисты Гознака завершили разработку новых средств защиты рублей, использование которых облегчит контроль за подлинностью денег в быту. При разработке комплекса защитных признаков особое внимание было уделено визуальным признакам – таким, как меняющаяся цвет полоса, микроперфорация и другие, которые будут заметны невооруженным глазом. Например, на купюрах будет применяться эффект появляющихся и исчезающих при повороте банкноты цветных полос (так называемый эффект MVC), изобретенный и запатентованный специалистами Гознака: при просвечивании банкнот любого достоинства золотистая нить на них будет становиться черной. Для защиты от подделок будут применяться также уникальные разноцветные защитные волокна банкнотной бумаги, обладающие ступенчатым поперечным сечением, – такая техника защиты банкнот от подделок применена впервые в мире. Кроме того, более защищенным рубль сделает технология микроперфорации (если купюру направить против света, то на правой стороне высветится номинал банкноты, будто бы сотканный из сотни точек). Модернизированные рубли начнут печататься во второй половине 2004 года и станут ходить наравне с действующими банкнотами Банка России образца 1997 года. Внешний вид, размер, изобразительный ряд 10-, 50-, 100-, 500- и 1000-рублевых купюр останутся прежними. Кардинально повысится уровень их безопасности. Число степеней защиты возрастет с 22 до 26.

## Налог на прибыль «усовершенствуют»

Правительство намерено повысить стимулирующую функцию налога на прибыль организаций

Федеральный закон о совершенствовании налогообложения прибыли организаций будет внесен в кабинет министров в феврале 2004 года. Об этом говорится в плане действий правительства по реализации в 2004 году положений Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2003–2005 годы). В Госдуму федеральный закон планируется внести в апреле 2004 года. В плане правительства отмечается, что приоритетом налоговой политики является разработка законодательных норм, направленных на повышение инвестиционной и инновационной активности, опережающее снижение налоговой нагрузки на обрабатывающие отрасли и сферу услуг, стимулирование экспорта нессырьевых товаров, оптимизацию фискальной нагрузки на сырьевой сектор. Необходимо повысить стимулирующую функцию налога на прибыль организаций, сблизить правила бухгалтерского и налогового учета, что должно привести к упрощению администрирования налога. Разработка концепции возложена на Министерство финансов, Минэкономразвития и Министерство по налогам и сборам.

## Пособия рассчитают по-новому

Изменились правила расчета пособий по временной нетрудоспособности и пособий по беременности и родам

С 1 января 2004 года вступили в силу поправки, которые были внесены Федеральным законом от 08.12.2003 №166-ФЗ. Размер пособий теперь нужно рассчитывать исходя из среднего заработка работника за последние 12 месяцев, предшествующих месяцу наступления нетрудоспособности или отпуска по беременности и родам. Средний заработок определяется в порядке, установленном в соответствии со статьей 139 Трудового кодекса (постановление Правительства РФ от 11.04.2003 №213 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы»). Непрерывный трудовой стаж и иные условия, принимавшиеся ранее во внимание при расчете пособий, по-прежнему учитываются. Максимальный размер пособий не изменился. Их сумма за полный календарный месяц не может превышать 11700 рублей. В соответствии с законом с 27 тыс. до 30 тыс. рублей увеличен базовый размер единовременной страховой выплаты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Помимо этого, сохранена возможность финансирования за счет средств ФСС России осуществляемых работодателями предупредительных мер по сокращению производственного травматизма и профессиональных заболеваний.

ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНТСТВ

## График

информирования налогоплательщиков в январе 2004 года

Дата	Тема
19 января	НДС и акцизы
20 января	Единый социальный налог
21 января	Транспортный налог
22 января	Налог на доходы физических лиц
23 января	Налогообложение доходов от ценных бумаг
26 января	НДС и акцизы
27 января	Налог на прибыль и имущество юридических лиц
28 января	Упрощенная система налогообложения юридических лиц
29 января	Налог на имущество физических лиц
30 января	Налогообложение доходов юрлиц от ВЭД

Прием налогоплательщиков в информационном центре по адресу: Литвиный пр., д. 53, с 10.00 до 17.00 (в пятницу – до 16.00), перерыв на обед с 13.00 до 14.00. Выходные дни: суббота, воскресенье. Телефон для справок: 272-01-88



Уже в декабре прошлого года стало ясно, что слухи о безвременной кончине комиссии сильно преувеличены. Теперь, однако, ИТК приобрела функции совещательного органа при правительстве города. Мнение специалистов отраслевых комитетов и управлений, руководителей территориальных образований и муниципальных округов редко бывает ошибочным. По словам вице-губернатора Александра Вахмистрова, из 50 вопросов об инвестиционных предложениях, рассмотренных на заседании правительства, только по пяти-шести принимается окончательное решение, противоречащее выводам ИТК. По-прежнему рассматриваются вопросы о предоставлении права на проведение изыскательских работ, правда, теперь приоритет отдается проектам в районах с низкой инвестиционной активностью и социально значимым объектам. Начальником секретариата ИТК назначена Екатерина Ампилогова, которая до этого работала ответственным секретарем секретариата. Первое заседание комиссии в новом году прошло в спокойной деловой обстановке, а присутствовавшие на заседании выглядели отдохнувшими и посвежевшими.

### Сроки продлеваются

ГВД по Санкт-Петербургу и Ленобласти разрешено продлить сроки строительства жилого дома в 4 квартале Василеостровского района в связи с тем, что отсутствует обещанное финансирование их федерального бюджета. Возведение дома началось в 2001 году и должно было завершиться в конце 2003 года. На заседании ИТК принято решение о продлении сроков строительства до конца 2005 года. Удовлетворена просьба ЖСК «Строитель», возводящего жилой дом по адресу: Гражданский проспект, квартал 24, корпуса 19-20, о продлении сроков окончания строительства до июня 2005 года. Инвестор объясняет промедление тем, что ОАО «Ленэнерго» может присоединить мощности не ранее первого квартала 2005 года. ИТК освободила инвестора от штрафных санкций. С похожей проблемой, но уже из-за дефицита тепла в зоне действия Северомуринской котельной столкнулось ООО «Пари Гранд». Компания должна была закончить строительство жилого дома по адресу: Севернее Муринского ручья, квартал 54, корпус 38А, еще летом 2003 года, однако теперь сроки сдачи объекта перенесены на июнь 2005 года.

### Два ТБК

В Невском районе, восточнее дома 44 по улице Тельмана, на участке площадью около 2 тыс. кв. метров ООО «Аргон А» планирует построить торгово-бытовой комплекс. Сейчас здесь располагаются временные торговые точки. С таким же проектом, но уже в Приморском районе (квартал 37-Б района озеро Долгое, лот 1) выступило ООО «Союз». Инвестор приступит к изыскательским работам на участке площадью около 30 тыс. кв. метров. Инвестор предупрежден о том, что должен сам решить имущественно-правовые вопросы – на территории находятся гаражи КАС.

### Кафе и автозаправка

ЗАО «Рааж» северо-восточнее пересечения бульвара Трудящихся и улицы Металлургов в Колпино собирается построить семейное кафе. Для изыскательских работ выделен участок площадью 546 кв. метров. Ранее этот же инвестор выступал с предложениями построить на участке торгово-бытовой комплекс и медицинский центр, заявления были отклонены КГА. На Выборгском шоссе, около дома 1/29 ООО «Север-Авто» собирается построить автосалон с сервисным обслуживанием. Участок площадью более 7 тыс. кв. метров был поделен на несколько лотов, с инвестиционными предложениями выступили четыре компании. В результате участок был передан компании «Север-Авто», подавшей заявку на все лоты по этому участку.

### Петербург промышленный

В промзоне «Металлострой» южнее дома 3, лит. Б, на участке площадью около 60 тыс. кв. метров ООО «НИЭФА-Энерго» собирается возвести производственный корпус. Участок, выделенный для проведения изыскательских работ, граничит с территорией института и сегодня представляет собой пустырь. ОАО «Леспром СПб» на территории бывшего мебельного предприятия «Балтика» в Колпинском районе собирается построить комплекс зданий для обслуживания участка деревообработки. Площадь участка – 35 тыс. кв. метров. Рядом, на участке площадью 4 тыс. кв. метров ООО «Интербалт» построит комплекс зданий для сушки пиломатериалов. В поселке Понтонный (напротив дома 5, лит. А, по улице Пролетарской Победы) ЗАО «СУ-12 «Промстрой» собирается построить склад для стройматериалов и стоянку техники. Участок площадью около 3,5 тыс. кв. метров расположен рядом с территорией, занимаемой СУ-12.

### Колпинские отказы

На заседании ИТК принято решение отказать ЗАО «Царскосельская недвижимость» в реализации проекта строительства жилого дома по адресу: Колпино, восточнее дома 89 по Пролетарской улице, в связи с несогласием жителей и муниципального образования. Впредь на участок площадью 1685 кв. метров по этому адресу ГУ «Управление инвестиций» заявок принимать не будет. Такое же решение принято по участку, расположенному по адресу: Колпино, квартал 1а, корпуса 88-90. Заявки на изыскательские работы поступили от ООО «Строй-Ком» и ООО «Раритет». ТУ Колпинского района объясняет свое решение тем, что территория, на которую претендуют инвесторы, благоустроена.

### Жилые дома

Управлению ФСБ РФ по Ленинградскому ВО передан участок площадью более 11 тыс. кв. метров в Калининском районе южнее дома 14 по проспекту Мечникова. Инвестор собирается построить жилой дом со встроенными помещениями. Все документы, необходимые для изыскательских работ, в том числе новый градостроительный регламент, были выполнены ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», поэтому Управление ФСБ согласилось компенсировать затраты конкурента. В Невском районе, севернее дома 124, корпус 3, лит. А, по Октябрьской набережной (Уткина заводь) ООО «Эталон» собирается возвести жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Площадь участка – 8,8 тыс. кв. метров. В городе Колпино ЗАО «Корпорация «Петрострой» хочет построить жилой дом. Инвестор получил для изыскательских работ участок площадью 6,7 тыс. кв. метров юго-западнее дома 3, лит. А, по Московской улице.



# Прибыльное дело

Построить что-либо в Центральном районе Петербурга становится все тяжелее. Инвесторы выступают с очень скромными проектами и даже готовы по собственной инициативе заплатить отчисления в бюджет города, превышающие рыночную оценку.

С такой инициативой на предновогоднем заседании ИТК выступил генеральный директор компании «Петербургская Недвижимость» Вячеслав Семенов. Инвестор собирается построить жилой дом на участке площадью 600 кв. метров между домом 33 по улице Рылева и домом 47 по улице Восстания. По рыночной оценке, сделанной ООО «Альфа Девелопмент Групп» в ноябре 2003 года, отчисления составили \$275 тыс., однако инвестор, вероятно, боясь передачи пятна на торги, выразил готовность заплатить в казну города \$408 тыс. Чем поставил в неловкое положение членов Инвестиционно-тендерной комиссии, которые не могли решить, ка-

ким образом оформить городскую «сверхприбыль».

«Петербургская Недвижимость» собирается построить пятиэтажное здание с подземной автостоянкой (въезд с улицы Восстания). Общая площадь квартир составит 1300 кв. метров. Возможно, первый этаж будет отдан под объекты соцкультбыта. ТУ Центрального района выдвинуло требование сохранить пешеходный транзит с Гродненского переулка на улицу Рылева.

ЗАО «БиК-Санкт-Петербург» получил участок площадью 161 кв. метр и собирается построить административное здание (вставку) по адресу: Невский проспект, 150, с единым фасадом по Тележному пе-

реулку. Сегодня на участке расположены нежилые одноэтажные пристройки; прилегающие к участку здания имеют глухие стены. На общественном обсуждении, которое состоялось 26 ноября 2003 года, инвестор сообщил, что подумает о реконструкции арки со стороны Конной улицы. Подвоз строительных материалов будет осуществляться со стороны Тележного переулка. Инвестора обязали осуществить комплексное благоустройство прилегающей территории, до начала строительства произвести техническое обследование несущих конструкций домов, в процессе строительства осуществить мониторинг несущих конструкций, исключить применение технологии забивных свай и производство работ в ночное время.

Сумма отчислений в бюджет составит \$200 тыс., на строительство отводится 13 месяцев.

# В рынок вложат инвестиции

ООО «Торговый дом «Южный» выступил с масштабным проектом реконструкции Южного рынка в Московском районе. Здесь будет возведен современный торгово-выставочный комплекс. Строительный процесс разбит на четыре пусковые очереди. Стоимость строительных работ оценивается в \$3 млн.

Первая очередь, в которую войдет административно-торговый блок, должна быть построена за 18 месяцев, учреждения розничной торговли – за 36 месяцев, блок оптовой торговли – за 30 месяцев и складская зона – за 48 месяцев. Завершить строительство предполагается к 2007 году.

Участок, находящийся северо-восточнее пересечения проспекта

Гагарина и улицы Орджоникидзе в соответствии с градостроительной документацией был предусмотрен для размещения объектов общественного и коммунального назначения, здесь и организовалась торговая зона Южного рынка.

Общая площадь торгового комплекса составит 15 780 кв. метров. Предпроектные предложения выполнены ООО «Архитектурная студия ТСК-Плюс». Торговая зона (рынок «Южный») разместится вдоль проспекта Гагарина, складская зона – вдоль улицы Орджоникидзе. В результате реконструкции старого рынка площадь застройки уменьшится с 32 тыс. кв. метров до 14,2 тыс., территория, отведенная под торговую площадку, составит 11 тыс. кв. метров вместо 13,5 тыс.

Будет построена парковка для посетителей и сотрудников, рассчитанная на 520 машин. В торговой зоне предусмотрено строительство кафе на 90 посадочных мест. Отчисления в городской бюджет составят \$1100 тыс.



# «Макромир» строит в парке и на золоотвале

В городе развивается система торговых и развлекательных комплексов «Макромир». Еще два центра будут построены в «спальных» кварталах Красногвардейского и Невского районов.

На заседании ИТК представитель компании «Макромир» заверил собравшихся, что в квартале 49 района Ржевка-Пороховые (юго-западнее пересечения проспектов Энтузиастов и Индустриального проспекта) построят досугово-развлекательный и спортивно-оздоровительный комплекс, в котором не будет предприятий торговли. На таком жестком условии настаивал КГА.

Земельный участок площадью почти 30 тыс. кв. метров в соответствии с «Концепцией градостроительного развития Красногвардейского административного района Санкт-Петербурга» планировался под парковую зону с возможным «вкраплением» объектов культурно-спортивного назначения. До недавнего времени в парке ГУСПП «Охтинка» располагались теннисные корты региональной общественной организации «Большой детский теннис».

Участок расположен в восточной части квартала и органичен с севера проспектом Энтузиастов, с востока – Индустриальным проспектом, с юга – участком, рекомендованным КГА для размещения ресторана быстрого питания «Блиндалтс». В 2001 году министр культуры РФ Михаил Швыдкой просил выделить «пятна» в разных районах города для строительства кинотеатров-мультиплексов. ГУ «Управление инвестиций» дало разрешение на разработку предпроектных предложений по строительству кинотеатра на участке, который сегодня является парком.

По проекту ООО «Архитектурная студия М4» компания собирается построить здание атриумного типа со срезанными углами, в которых будут размещаться входы в комплекс. По словам заместителя директора отдела развития ООО «Макромир» Г-на Алферова, высказанным на общественном обсуждении проекта, компания «сделает все возможное, чтобы сэкономить парковую территорию». В связи с чем автомобильная парковка расположится в цокольном этаже (а не рядом с комплексом, как планировалось ранее), а площадь газонов займет более 8 тыс. кв. метров. Площадь, отданная под строительство и благоустройство, составит 30 процентов от территории парка.

Комплекс будет напоминать единый квартал со своими внутренними улицами-пассажами и площадями-атриумами. На первом этаже разместятся выставочный зал и кафе. На втором – спортивно-игровой комплекс, на третьем – спортивно-оздоровительный комплекс, зал аттракционов и шестизальный кинотеатр на 1200 мест. Компания отказалась от идеи строительства бассейна из-за его нерентабельности.

Комплекс рассчитан на посещение до 10 тыс. человек в день. Часть учреждений комплекса будет работать в дневном режиме, часть – круглосуточно.

Планируется благоустроить прилегающую территорию, провести компенсационную посадку деревьев, мощение плиткой пешеходных дорожек, установить урны, фонари и скамейки. По мнению ГУ Красногвардейского района, согласовавшего проект, «учитывая его высокую социальную значимость», необходимо будет сделать сплошное ограждение многоярусной стоянки со

стороны парковой зоны и сохранить березы вдоль проспекта Косыгина.

По оценке ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» затраты на строительство могут составить около \$30 млн. В бюджет города будет перечислено более \$1,5 млн.

Неожиданные осложнения возникли с реализацией проекта ООО «Макромир» в Невском районе – строительстве торгового центра восточнее пересечения Дальневосточного проспекта и улицы Коллонтай (севернее улицы Новоселов, квартал 9Б). Компания начала изыскательские работы на участке площадью около 75 тыс. кв. метров в сентябре 2002 года и была вынуждена остановиться, поскольку ООО «Омни», претендовавшее на часть этого участка, инициировало судебное разбирательство. Позже выяснилось, что «Омни» имело в виду смежную территорию – квартал 9Б1. В результате иск был аннулирован, но «Макромир» не успел уложиться в сроки, отведенные для изыскательских работ. Члены ИТК согласились с предложением Александра Вахмистрова и дали компании еще три месяца для получения всех согласований. По словам Г-на Вахмистрова, это второй такой случай за все время существования ИТК. В скобках заметим, что компания «Омни», начавшая судебную волокиту, может оказаться в крупном проигрыше. Дело в том, что 11 декабря 2003 года компания «Техно-Маркет» подала заявление на изыскательские работы на участке в квартале 9Б1, и от своего заявления в пользу «Омни» она отказываться не собирается. На заседании ИТК было решено передать участок площадью более 100 тыс. кв. метров ООО «Омни», однако «Техно-Маркет» готов отстаивать свою позицию на заседании правительства.

Участок, выбранный компанией, отличается неблагоприятным экологическим состоянием. По оценке ГУ «Управление инвестиций», на экологическое обустройство квартала в соответствии со сметой, выполненной ЗАО «Инженерный центр ВНИИГ им. Б.Е.Веденеева», может быть затрачено около \$2,5 млн. Долгое время территория использовалась как золоотвал ТЭЦ-2. Сейчас золошлаковые отложения перекрыты песком и строительным мусором, поэтому золоотвал имеет превышение над прилегающей территорией до двух метров.

Предпроектные предложения выполнены «ООО Архитектурная студия Т.С.К. – Плюс». Предполагается построить разновысотное здание, площадь застройки составит более 30 тыс. кв. метров. В здании будут размещены продовольственные и промтоварные магазины, предприятия бытового обслуживания, развлекательный и спортивно-оздоровительный центр. Внутри Г-образного здания расположатся гостевые автостоянки. На третьем этаже разместится культурно-развлекательный комплекс с шестизальным кинотеатром, боулингом, бильярдом, игровыми автоматами, детскими аттракционами, интернет-кафе. Отчисления на городскую инфраструктуру составят \$1240 тыс. На строительство здания отводится 30 месяцев.



## Ну очень большой «Ла Макс»

В Приморском районе московская компания «Ла Макс» собирается построить многофункциональный торговый комплекс «Питер-Гранд». Площадь участка превышает 35 тыс. метров, в бюджет города будут перечислены средства в размере \$3700 тыс. На строительство отводится всего 14 месяцев.

Новый комплекс расположится в восточной части квартала 63 Северо-Приморской части (напротив дома 112, лит. А, по улице Савушкина). Рядом с участком намечено строительство торгового комплекса компании «Цейзер» и жилого комплекса ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ». По оценке ООО «В.Герман» стоимость проекта составит более \$10 млн.

Проектировщики ООО «Проперти Менеджмент Компани» запланировали строительство большого магазина по продаже мебели, сопутствующих и хозяйственных товаров (кроме красок и растворителей), товаров, связанных со спортом и отдыхом. Торговые площади

составят 16-18 тыс. кв. метров. Построят и развлекательную зону с многозальным кинотеатром, фитнес-центром, боулингом на 48 дорожек. В здании разместятся два бильярдных зала, суши-бар, зона аттракционов и игровых автоматов. На третьем этаже построят кинотеатр с четырьмя залами, дискотеку на 200 человек, большую детскую комнату. На четвертом этаже разместятся казино на 80 игровых автоматов, диско-зона, бар, концертная сцена, тир. На пятом этаже должны появиться зона игровых стимуляторов и виртуальная дискотека, рассчитанная на посещение 800 человек. ГУ Приморского района согласовало проект с условием размеще-

ния в здании пункта охраны общественного порядка.

Комплекс проектируется как пятиэтажный единый объем с «выраженной геометрией» каждого этажа, которые образуют каскад со стороны главного фасада, обращенного в сторону улицы Савушкина. Пространство пятиэтажного атриума будет использоваться как коммуникационная зона, планируется установить панорамные лифты. Общая площадь здания составит 42 265 кв. метров.

### Справка

ООО «Ла Макс» была основана в 1995 году германской фирмой «Максэкс». В Москве построены гигантские мебельные магазины «Три Кита» (общая площадь – 96 тыс. кв. метров), «Три Кита-2», «Гранд» (30 тыс. кв. метров), «Гранд-2» (110 тыс. кв. метров). Торговый комплекс «Питер-Гранд» – первый выход московской компании на петербургский мебельный рынок. Новый торговый комплекс может составить серьезную конкуренцию «Мебель-Сити».

## Сколько будет этажей?

Протоколы общественных слушаний инвестиционных предложений можно читать, как рассказы Михаила Зощенко. Причем получаешь истинное удовольствие как от вопросов жильцов соседних с объектом инвестирования домов, так и от ответов инвесторов.

Агропромышленная корпорация «Земля», известная широко обсуждавшимся пару лет назад проектом строительства 30-этажного офисного центра рядом со станцией метро «Электросила» в Московском районе, на сей раз собирается возвести многофункциональный комплекс на пятне корпусов 24, 47, 48, 50 севернее дома 11, лит. А, по проспекту Художников в Выборгском районе. Вся эта территория по проекту застройки квартала 31 была предназначена для размещения блоков общественного питания, аптеки и молочно-раздаточного пункта, бытового и хозяйственно-технического обслуживания. Сейчас она используется как торговая зона. На пустыре мирно уживаются строительный мусор и детская горка.

Первоначально проект, выполненный фондом реконструкции и развития «Регион-инвест», предусматривал строительство разновысотного комплекса с подземной автостоянкой, предприятиями торговли и общественного питания, спортивно-оздоровительным и рекреационным центром. Собирались постро-

ить и 24-этажный корпус апартамент-отеля на 350 мест, на первых двух этажах планировали разместить бар и ресторан, на третьем – казино, на четвертом и пятом – офисные помещения.

На общественном обсуждении инвестиционного предложения, которое состоялось 19 декабря 2003 года, присутствовали 43 человека. Вопрос об этажности будущего здания задавался в разные моменты обсуждения. Руководству компании удалось ответить так, что представители двух стоящих рядом домов ЖСК были окончательно запуганы.

В начале обсуждения вице-президент ЗАО «АПК «Земля» Г-н Чесников сообщил, что первоначально планировалось построить 24-этажный комплекс, но «гостиныцы не будет, и поэтому этажность теперь будет до девяти-десяти этажей». Через некоторое время вице-президент компании сказал, что «строительство предполагает пять, максимум десять этажей». Еще через некоторое время он напомнил, что «этажность будет снижена, и вместо 24 будет 12 этажей». После этого выступил пре-

зидент компании Александр Гусейнов: «Я даю слово, что здесь будет построено здание этажностью не более четырех этажей». Довершила эту разногласию депутат муниципального образования Г-жа Крамаровская, которая сказала: «Я знаю Александра Комбаровича Гусейнова около шести лет. И я могу подтвердить, что свое слово он всегда держит. И если сказал, что не более шести этажей, значит, так и будет».

Собравшиеся на обсуждении говорили о том, что инвесторы часто нарушают договоренность с местными жителями об этажности будущего здания. За примерами далеко ходить не надо: на углу проспекта Художников построили недавно дом, «когда были обсуждения, то вопрос стоял о шести-восьмиэтажном доме, и до 14 этажей, а сейчас построили от девяти до 14, в результате ухудшилась инсоляция стоящих рядом домов».

В итоге мнения жильцов разделились, но многие склонялись к тому, что лучше иметь под окнами невысокое здание общественного назначения, чем высотный дом или торговую зону.

Инвестор обещал исключить применение технологии забивных свай во время строительства и производство работ в ночное время. Вопрос об этажности здания остался открытым.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

## Право домовладельца на управление кондоминиумом

В российском законодательстве закреплена общепринятая концепция кондоминиума, согласно которой в здании, являющемся кондоминиумом, отдельные помещения находятся в собственности владельцев, а остальные части здания (общее имущество) – в их общей долевой собственности. Таким образом, все здание находится в собственности домовладельцев, и они заинтересованы в том, чтобы иметь возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом. Для этого необходимо осуществлять деятельность, обычно именуемую «управление кондоминиумом».

Интерес «управлять» своей собственностью имеет юридическую основу: согласно ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. К сожалению, достаточно определенного ответа на вопрос о механизме реализации данных правомочий применительно к отношениям общей долевой собственности в кондоминиуме законодательство не содержит. Однако согласно норме федерального закона «О товариществах собственников жилья» (далее – Закон) отношения собственности и порядок управления недвижимым имуществом в кондоминиуме должны регулироваться именно этим Законом.

В соответствии с Законом, под управлением кондоминиумом понимается деятельность, направленная на обеспечение эксплуатации многоквартирного дома, пользование квартирами и общим имуществом жилого дома. Там же названы возможные пути (способы) управления кондоминиумом: непосредственное управление домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев; передача домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги; образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу – индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности; иные способы, установленные федеральными законами и законами субъектов Федерации.

В указанных способах функции по управлению кондоминиумом осуществляют: сами домовладельцы, товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ), управляющий или служба заказчика. Иными словами, в названной норме перечислены не способы управления кондоминиумом, представляющие собой порядок осуществления действий, а лица, которые могут осуществлять функции по управлению. Полагаю, что применительно к кондоминиуму имеет смысл говорить о способе (порядке) распределения полномочий между участниками управления.

Право на управление кондоминиумом следует из права собственности, поэтому именно коллектив домовладельцев обладает всей полнотой прав по управлению своим имуществом. Иные лица (ТСЖ, управляющий, служба заказчика) получают отдельные правомочия по управлению кондоминиумом от домовладельцев. Из этого следует, что непосредственным носителем права на управление кондоминиумом является домовладелец. Данный принцип должен быть положен в основу концепции управления кондоминиумом.

Поскольку каждый домовладелец является лишь обладателем доли в общем имуществе, возникает объективная потребность в коллективном принятии решений по вопросам, затрагивающим общие интересы. Коллективным органом здесь выступает общее собрание домовладельцев. В соответствии с Законом домовладельцы на общем собрании вправе решать следующие вопросы: о передаче объектов общего имущества в пользование; об определении размера долей в общем имуществе; об избрании способа управления кондоминиумом; об изменении способа управления кондоминиумом.

После организации товарищества наиболее важные вопросы, касающиеся не только его деятельности, но и распоряжения общим имуществом, должно решать общее собрание членом ТСЖ. Такое положение выглядело вполне логичным, поскольку Законом предусматривалось обязательное (автоматическое) членство всех домовладельцев в товариществе, а значит, общее собрание его членом одновременно являлось и общим собранием домовладельцев.

Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 3 апреля 1998 года признал ряд положений Закона «О товариществах собственников жилья» в той мере, в какой они допускают обязательность членства в ТСЖ без добровольного волеизъявления домовладельца, не соответствующими Конституции РФ. Следовательно, домовладельцы могут не быть членами ТСЖ, а значит, и не вправе принимать участие в деятельности общего собрания его членом.

Формально в кондоминиуме, где часть домовладельцев не являются членами ТСЖ, могут функционировать два общих собрания. При этом общее собрание членом товарищества не может решать ряд вопросов, которые каким-либо образом затрагивают права и интересы домовладельцев – не членом ТСЖ, даже несмотря на то что они прямо отнесены Законом к компетенции общего собрания членом товарищества. В частности: принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитута или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме; принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме; введение ограничений на использование общего имущества.

Фактически компетенция общего собрания членом ТСЖ должна ограничиваться вопросами деятельности внутри товарищества (внесение изменений в устав, выборы органов управления товариществом и т.д.). В свою очередь, по этим вопросам общее собрание домовладельцев не вправе принимать решения.

На практике в кондоминиумах, где функционируют товарищества, общие собрания домовладельцев не проводятся. Кроме того, все текущие вопросы деятельности решает председатель и правление товарищества, участвовать в избрании которых могут только члены товарищества. Поэтому домовладелец может полноценно реализовать свое право на участие в управлении кондоминиумом, только став членом товарищества. Если в правах на участие в управлении кондоминиумом между членами товарищества и иными домовладельцами нет равенства, то несение обязанностей по содержанию кондоминиума, как правило, не зависит от членства и обусловлено только размерами помещений, принадлежащих домовладельцам. Исключением могут быть редкие случаи, когда члены товарищества решают собрать дополнительные взносы для приобретения в собственность товарищества какого-либо помещения или иного имущества, не обременяя расходами прочих домовладельцев.

АЛЕКСАНДР ЯКИМЕНКО, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

## В поисках общего языка

Взаимоотношения предприятий инвестиционно-строительного комплекса с так называемыми «естественными» монополистами далеки от идеальных. И строители, и люди, продающие тепло, электроэнергию, газ, никак не могут найти общий язык. Пожалуй, наиболее острые споры возникли между строителями и ОАО «Ленэнерго».

Суть проблемы сводится к тому, что, в соответствии с распоряжением Администрации Санкт-Петербурга (речь идет об администрации Владимира Яковлева), инженерно-электрические сети и сооружения после завершения строительства жилых домов передаются на баланс города. В то же время, согласно техническим условиям, выдаваемым Ленэнерго, те же сети передаются на баланс этого акционерного общества. Если же застройщик передает сети городу, ОАО «Ленэнерго» отказывается подключать построенный объект на постоянное энергоснабжение. Если застройщик передает построенные сети Ленэнерго, город (в лице КУГИ) отказывается выдавать справку о полном выполнении застройщиком инвестиционных условий. Нерешимость сложившейся ситуации заставила руководство «Союзпестростроя» от имени петербургских строителей обратиться к Губернатору Валентине Матвиенко и главе энергокомпании Андрею Лихачеву с открытым письмом (см. «Строительный Еженедельник» №46 за 2003 год). Ниже редакция публикует ответ генерального директора ОАО «Ленэнерго» Андрея Лихачева.

Обращаясь к президенту Союза Владимир Гольману, г-н Лихачев, в частности, пишет:

*«Уважаемый Владимир Михайлович! В технических условиях на подключение объектов застройщиков к электрической сети ОАО «Ленэнерго», помимо обоснованных требований по усилению существующей сети, всегда предусматривалось, что эксплуатацию вновь создаваемых электроустановок будет осуществлять энергоснабжающая организация. В первую очередь, эти требования направлены на сохранение уровня надежности электроснабжения потребителей в зоне эксплуатационной ответственности ОАО «Ленэнерго».*

*Принимая к исполнению технические условия, застройщики согласились со всеми содержащимися в них положени-*

*ями. Кроме того, в соответствии с заключенными гражданско-правовыми договорами, застройщики принимали перед ОАО «Ленэнерго» обязательства произвести инвестиции в создаваемые и реконструируемые электрические сети. Существенным условием указанных договоров было сохранение результатов инвестирования за энергоснабжающей организацией.*

*Необходимо отметить, что согласие застройщиков на выполнение технических условий и принятие ими гражданско-правовых обязательств перед ОАО «Ленэнерго» всегда предшествовали заключению договора об инвестиционной деятельности с КУГИ Санкт-Петербурга. Следовательно, еще до заключения инвестиционных договоров застройщики приняли перед ОАО «Ленэнерго» обязательства, которые в настоящий момент не могут, а возможно, не желают исполнять.*

*Таким образом, проблемная ситуация с энергоснабжением жилых домов возникает исключительно в связи с отказом застройщиков исполнять в полном объеме технические условия, а также исполнять принятые перед ОАО «Ленэнерго» обязательства.*

*Полагаю, что при выделении земельных участков под застройку право застройки должно оплачиваться исключительно денежными средствами. Как правило, предъявляемыми застройщикам инвестиционными условиями размер предполагаемых инвестиций предусматривается в денежном эквиваленте. Следовательно, и исполнение застройщиками условий заключенных инвестиционных договоров должно осуществляться путем перечисления денежных средств.*

*Следует еще раз подчеркнуть, что подключение объектов к электрическим сетям возможно лишь после полного исполнения застройщиками технических условий и обязательств, принятых перед ОАО «Ленэнерго».*

Сложившуюся ситуацию корреспонденту «Строительного Еженедельника»



Андрей Лихачев, генеральный директор ОАО «Ленэнерго», уверен в себе

прокомментировал вице-президент «Союзпестростроя» Лев Каплан.

Весь конфликт, считает Лев Моисеевич, происходит из-за нерешенности вопросов между Ленэнерго и городом. В свое время прежний губернатор создал акционерную компанию «Петербургские электрические сети», и строители, чтобы выполнить условия инвестиционных договоров, должны были сдать все построенные объекты электротехнического назначения на баланс города. Одновременно Ленэнерго установило плату за подключение вместо выдачи технических условий на строительство зданий и сооружений.

Строители просто не хотят платить в два кармана, то есть Ленэнерго за подключение к электричеству и городу в исполнение инвестиционного договора.

Разрешить конфликт, по мнению г-на Каплана, можно очень просто. Застройщики готовы иметь дело с Ленэнерго, которое готово в свою очередь поручить строителям выполнение части работ, связанных с подключением к генератору электроэнергии, в счет платы за подключение.

В декабре на совещании у губернатора было принято решение о том, чтобы цену услуги Ленэнерго как естественного монополиста устанавливала региональная энергетическая комиссия. Тогда и цена этой услуги будет приемлемой.

Губернатору Санкт-Петербурга Матвиенко В.И.

Губернатору Ленинградской области Сердюкову В.П.

Начальнику ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области Ваничкину М.Г.

## О борьбе с хищениями крупной строительной техники

Строители Санкт-Петербурга и Ленинградской области с участием газеты «Строительный Еженедельник» провели 11 декабря 2003 года круглый стол, посвященный весьма актуальной для нас проблеме – участвующими случаями хищения крупной строительной техники.

За последний год значительно возросло количество угнанной и похищенной крупной строительной техники (автокраны, автобетоновозы, экскаваторы, погрузчики и даже такие крупные машины, как тракторы «Кировец»). Практически каждую неделю угоняется 1–2 единицы спецтехники, розыск которой не дает результатов. Воровство осуществляется как со строительных объектов города и области, так и на дорогах и базах, зачастую посредством вооруженного нападения. Массированный рост подобных преступлений свидетельствует об организованности преступных структур, что нарушает нормальную работу компаний (особенно малых и средних), занятых в строительстве, создает проблемы и у страховых компаний, даже при своевременном страховании техники.

Хищения дорогостоящих строительных машин – это непереносимые для владельцев, не построенные в срок дороги, торговые комплексы, объекты социального назначения.

Для исправления этого положения мы просим административные органы города и области принять меры действенного контроля. Для чего:

1. Ужесточить контроль за строительной спецтехникой: автокраны, автобетоновозы, автопогрузчики, автомобили с трейлерами, на которых перевозятся спецтехника (экскаваторы, бульдозеры и т.п.), с обязательной проверкой ее на стационарных постах ГАИ и контролем в процессе движения.
  2. Более тщательно проверять ее при регистрации, техосмотрах, осуществляемых ГАИ, а также при проверке на базах и других закрытых территориях, осуществляемых силами транспортных служб и других административных структур. Ужесточить инспекционно-контрольную деятельность транспортных инспекций по выявлению незаконных перевозчиков. Практиковать рейды сотрудников ГАИ и транспортных управлений по местам ремонта и переоборудования строительной техники.
  3. Управлению внутренних дел на транспорте ужесточить контроль за перевозками строительной техники по железной дороге, так как имеются случаи угона ее (например, трактор «Кировец») на железнодорожных платформах в другие регионы России.
  4. Внедрить на основных автомагистралях Санкт-Петербурга и Ленинградской области (особенно на транзитных) автоматизированные системы видеонаблюдения (например, система «Поток», разработанная и внедряемая компанией ЗАО «Росси-СП»), которая позволяет автоматически определять и сопоставлять с компьютерными базами данных регистрационные номера проезжающего автотранспорта и строительной техники).
- Со своей стороны, строительные и транспортные компании примут необходимые меры по оборудованию строительной техники средствами «противоугона», улучшению хранения ее на базах и стройплощадках, повышению дисциплины водительского состава и соответствующих служб подразделений, наладят более тесные контакты со страховыми компаниями.
- Мы выражаем уверенность, что энергичные целенаправленные меры как органов государственной власти Санкт-Петербурга и Ленинградской области, так и строительных и транспортных компаний помогут в 2004 году в значительной степени решить эту проблему.

От имени участников круглого стола,  
Вице-президент, директор «Союзпестростроя», д.э.н., проф.  
Л.М. Каплан  
Главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»  
Д.А. Боголюбов

Правительство Санкт-Петербурга  
Союз строительных объединений и организаций  
Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

**Приглашают принять участие в работе практической конференции  
«Актуальные проблемы развития инвестиционно-строительного комплекса  
Санкт-Петербурга и пути их решения»,  
которая пройдет 23–24 марта 2004 года в Доме архитектора (Б. Морская ул., 52).**

**Цель конференции:**

Рассмотрение актуальных проблем дальнейшего развития инвестиционно-строительного комплекса города, связанных с реализацией Градостроительного и Земельного кодексов РФ в Санкт-Петербурге, с новым городским законодательством и нормативными актами, взаимоотношениями с естественными монополистами.

**В программе конференции:**

Современное состояние и пути развития инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Разработка Генерального плана развития Санкт-Петербурга, регулирование градостроительной деятельности.

Порядок получения земельных участков под застройку.

Формирование и расходование средств на инженерную инфраструктуру города.

Взаимоотношения застройщиков (строительных компаний) с естественными монополистами.

Участие граждан в общественном обсуждении градостроительных проектов.

Контроль за соблюдением градостроительных норм и качеством строящихся и реконструируемых объектов.

Роль бизнес-сообществ в решении проблем инвести-

ционно-строительного комплекса города и организация системного диалога власти и строительных бизнес-сообществ.

Развитие законодательной базы для эффективной работы инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.

**Круглые столы по вопросам:**

взаимоотношения города, застройщиков с естественными монополистами;

организация и проведение торгов на право застройки (реконструкции) объектов;

обсуждение материалов по Генеральному плану развития Санкт-Петербурга.

**Участники конференции:**

Руководители органов власти Санкт-Петербурга: Правительства, Законодательного собрания, комитетов и ведомств, ОАО «Ленэнерго», руководители и специалисты компаний инвестиционно-строительного комплекса города.

Участникам конференции будет предоставлена возможность выступления в дискуссиях по темам конференции, особенно на круглых столах, установления деловых связей, размещения рекламных материалов. Готовится публикация уже принятых законодательных и нормативных актов, их проектов, ряд аналитических и информационных материалов.

По итогам конференции будут приняты конкретные рекомендации и обращения.

**Справки по телефонам: (812) 273-52-43, 275-46-69, 275-36-91.**



**Почем квадрат**

Госстрой России определил размер средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на I квартал 2004 года. Размер стоимости одного «квадрата» будет применяться для расчета размеров безвозмездных субсидий и ссуд, подлежащих применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для расчета субсидий и ссуд, выделяемых в соответствии с планами на I квартал 2004 года, для всех категорий граждан, которым указанные субсидии и ссуды предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений. В среднем по Российской Федерации 1 кв. метр будет стоить 10 560 рублей. В Ленинградской области стоимость «квадрата» составила 9500 рублей, в Московской – 13 900 рублей, в Санкт-Петербурге стоимость составила 13 000 рублей, а в Москве – 17 500 рублей.

**ЛСР пришла в Германию**

В январе в центре Мюнхена открылся офис европейского представительства Группы ЛСР – компании LSR Europe GmbH. Задачи новой компании – развитие девелоперской деятельности Группы ЛСР в Германии и других европейских странах, а также централизация закупок оборудования, поиск потенциальных западных партнеров и развитие новых сфер деятельности. Основные деловые партнеры Группы ЛСР в Европе – это немецкие строительной техники – Liebherr, Werhahn, TDK. Это и обусловило выбор в качестве стартовой площадки для выхода на европейский рынок одного из крупнейших деловых центров Германии – столицу земли Бавария Мюнхен. Первым строительным проектом компании станет возведение жилого дома в центре Мюнхена. Кроме того, проводятся работы по оформлению нового проекта в центре Кельна. По словам вице-президента Группы ЛСР Игоря Левита, открытие европейского представительства – новый этап в развитии предприятия. Г-н Левит считает, что его компании вполне по силам добиваться успеха в конкурентной борьбе с лучшими мировыми фирмами.

**Не платишь – выезжай!**

В Иванове нашли оригинальный способ борьбы со злостными неплательщиками и должниками по квартплате. Должники привлекаются за неуплату к административной ответственности. На данный момент у МП ЖХ Иванова уже есть выигранные дела по выселению должников в квартиру меньшей площади. И надо сказать, что у такого кардинального метода есть положительные результаты: уровень собираемости платежей за жилье и коммунальные услуги сейчас составляет 106 процентов. Никто не желает быть выселенным из своей квартиры, поэтому практически 90 процентов должников буквально перед первым судебным заседанием выплачивают долги. Но у данной практики, которую в Иванове решили не прекращать, есть и недостаток. Уже сейчас все коммунальные службы города представили план мероприятий по увеличению собираемости платежей. Следовательно, горожане будут вынуждены платить столько, сколько им укажут коммунальщики.

Справки по тел. 319-90-63, 117-31-12

# Юбилейные медали в новом году

В связи с многочисленными обращениями строительных компаний, Союз строительных объединений и организаций продолжает прием списков на награждение медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга».

За прошедший 2003 год на заседаниях Президиума Союза строительных объединений и организаций были рассмотрены обращения более 300 организаций инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга о награждении сотрудников медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга».

Для поддержания высокого статуса государственной награды было принято решение – установить ограничение по максимальному количеству награждаемых от одной организации в размере 7–10 процентов от среднесписочного количества сотрудников.

С мая по декабрь 2003 года Президиум Союза строительных объединений согласовал кандидатуры 2881 работника строительной отрасли Санкт-Петербурга. Вручения медалей «В память 300-летия Санкт-Петербурга» проходили в торжественной обстановке, зачастую непосредственно на сдаваемых в эксплуатацию объектах. В церемониях награждения принимали участие члены Правительства Санкт-Петербурга, руководители Комитета по строительству, Союза строительных объединений и организаций и представителей районных администраций.

Медаль «В память 300-летия Санкт-Петербурга» учреждена указом Президента РФ от 19.02.2003. В соответствии с Положением медалью награждаются участники обороны г. Ленинграда, награжденные медалью «За оборону Ленинграда», граждане, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда» или медалью «В память 250-летия Ленинграда», труженики тыла, работавшие в период Великой Отечественной войны 1941–1945 годов в г. Ленинграде и награжденные государственными наградами, а также лица, внесшие значительный вклад в развитие Петербурга.

Согласно правилам и порядку вручения медали, утвержденным распоряжением Администрации города от 10.04.2003, вручение медалей производится на основании утвержденных губернатором Санкт-Петербурга списков. Списки составляются по ходатайству руководителей организаций с привлечением общественных объединений. При включении в списки граждан следует учитывать:

– высокие достижения в труде и общественной работе в Санкт-Петербурге (Ленинграде);

– наличие государственных наград СССР и Российской Федерации и поощрений за работу в Санкт-Петербурге (Ленинграде);

– стаж работы в государственных органах и иных организациях Санкт-Петербурга (как правило, не менее 10 лет).

Организации инвестиционно-строительного комплекса, еще не представившие своих работников к награждению юбилейной медалью, могут подать списки сотрудников в исполнительную дирекцию Союза строительных объединений и организаций (наб. реки Мойки, дом 76, пом. 517). Ближайшее рассмотрение наградных материалов состоится на очередном ежемесячном заседании Президиума Союза строительных объединений и организаций 23 января 2004 года.

**«Союзпестрой» РЕКОМЕНДУЕТ**

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

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпестрой».  
**Тел.: 273-12-38, 273-52-43, 275-46-69.**

**329-93-39**

**Серебряный ВЕК** Все виды услуг для юридических лиц

**КОЛЛЕГИЯ адвокатов**

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

А также любые услуги физическим лицам

**Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120**

Объем рынка офисных помещений Санкт-Петербурга в 2003 году составил порядка 3 млн. кв. метров. Важнейшим источником предложения офисов являются бизнес-центры – офисные здания с профессиональным управлением, предоставляющие арендаторам, кроме собственно офиса, дополнительные услуги, такие как охрана, уборка помещений, кафе и т.п. Первые бизнес-центры появились в Санкт-Петербурге около 10 лет назад. В настоящее время рынок бизнес-центров достаточно развит и представляет собой порядка 200 зданий. Управление бизнес-центрами осуществляется десятками управляющих компаний, значительная часть которых работает на рынке более пяти лет.

# Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Сегодня в Санкт-Петербурге отсутствует единая общепризнанная классификация действующих бизнес-центров, классы присваиваются произвольно и зачастую не отражают реального состояния объектов. Такая ситуация дезориентирует всех участников рынка недвижимости. В связи с этим в апреле 2002 года Гильдия Управляющих и Девелоперов предложила разработать и за-

тем утвердить в Госстандарте единую классификацию бизнес-центров.

В основу данной классификации положены основные параметры, характеризующие качественный уровень действующих бизнес-центров.

По каждому из критериев зданию может быть присвоена категория А, В или С. За интегральную оценку принимается минимальный из набранных показателей.

Общий объем предложения офисных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 2003 году составил порядка 700 тыс. кв. метров (в совокупности всех классов).

В течение 2003 года на рынке Санкт-Петербурга появилось около 130 тыс. кв. метров офисных площадей всех классов. Как и предполагалось, вывод на рынок такого объема новых качественных площадей не вызвал затоваривания на рынке. Наиболее масштабные из новых бизнес-центров – «Петровский Форт» и «Сити-Центр» заполнены на 95 процентов.

ные площади тысячами квадратных метров. Так, «Мегафон» арендовал целиком бизнес-центр класса А на Караванной улице, 10. К наиболее крупным сделкам по аренде офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга также можно отнести помещения, арендованные в «Петровском Форте» американской компанией «Борланд» (при помощи агентства DTZ компания арендовала 3 тыс. кв. метров), а также аренда 1700 кв. метров компанией «Евроконтракт» в бизнес-центре «XIX век».

Наблюдавшийся в 2002-2003 годах экономический подъем отразился на росте объемов и на качественных показателях офисной недвижимости, что позволило выявить следующее: сегодня качественные и технические характеристики большинства предлагаемых помещений не соответствуют сложившимся требованиям потребителей. Сейчас очевидна тенденция, когда арендаторы при выборе офиса в бизнес-центре обращают внимание не только на уровень арендных ставок, но и на комплекс сервисных услуг. Заметно возросшая доля арендаторов, являющихся представителями иностранных и московских фирм, ориентируется на качественный офис с привычным для них уровнем сервиса. Рост доходов российских компаний также приводит к расширению занимаемых ими площадей и к повышению требований к функциональным характеристикам помещений. Месторасположение играет не последнюю роль при выборе офиса – центр города с отличным окружением свидетельствует о процветании компании, дает возможность иметь представительный офис.

Повышаются требования к качеству внутреннего ремонта офисных помещений и фасаду здания БЦ. Минимальный набор услуг в бизнес-центрах класса В включает: круглосуточную охрану, различные системы телекоммуникаций, комнаты для переговоров, кафе и бары, уборку помещений, парковку. Но управляющие уже понимают, что требования к бизнес-центрам сейчас выше – кроме месторасположения и перечисленных выше услуг арендаторы хотят видеть также индивидуальную планировку офисов, круглосуточный доступ, неограниченное количество оптоволоконных телефонных линий, наличие на территории БЦ сервисных служб: банк, тренажерный зал, ресторан и т.п. Таким образом, от качества предлагаемых услуг зачастую зависит и процент заполняемости. Даже незначительное повышение арендной ставки в одном из бизнес-центров и расширение спектра услуг в другом может легко привести к миграции арендатора.

Однако, несмотря на широкий спектр предложенных на рынке офисных помещений, клиент не всегда может подобрать адекватную своему уровню и бюджету недвижимость. Эта тенденция характерна и

для всего петербургского рынка коммерческой недвижимости. Далеко не все предлагаемые помещения остаются востребованными. Основная масса заявок по-прежнему ориентирована на небольшие офисы. Около половины потенциальных клиентов запрашивает 40-50-метровые помещения. Примерно 40 процентов предпринимателей подбирают себе конторы от 150 до 300 метров. Пять процентов интересуются крупными площадями.

## Бизнес-центры класса А

Объем офисных площадей класса А составляет около 30 тыс. кв. метров или 0,006 кв. метра на душу населения. По заявлению экспертов Penny Lane Realty, такой уровень Москва имела еще в 1994 году, следовательно, отставание Петербурга от столицы по уровню обеспеченности офисными площадями класса А составляет почти восемь лет.

## Бизнес-центрами класса А в Санкт-Петербурге принято считать:

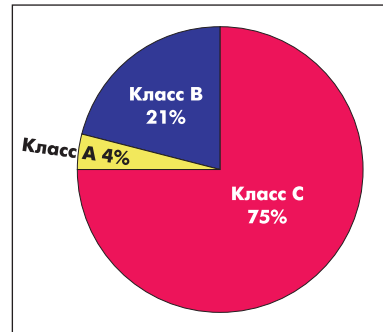
- \* «Атриум» на Невском, 25;
- \* «Северная столица» на наб. реки Мойки, 36;
- \* «Белые ночи» на Малой Морской ул., 23;
- \* «Шведский дом» на Малой Конюшенной, 1/3;
- \* «Караванная, 10».

Рынок бизнес-центров сформировался в 1998 году перед кризисом, когда за год в эксплуатацию было введено три бизнес-центра – «Атриум», «Северная столица» и «Белые ночи». Существующие бизнес-центры представляют собой исторические здания после реконструкции.

Однако перечисленные офисные здания, за исключением бизнес-центра на Караванной, 10, построенного в 2003 году, нельзя без оговорок отнести к классу А. Это связано с тем, что это – не заново построенные здания, а при реконструкции невозможно в точности соблюсти функциональные требования, предъявляемые к бизнес-центрам этого класса. В этих бизнес-центрах не соответствует западному стандарту первоклассных офисных зданий как инженерное оборудование, так и качество услуг. Кроме этого, не соблюдается еще одно из важнейших условий – удобство парковки, которая крайне затруднена в пределах центра города.

Предложение увеличилось за счет строительства второй очереди бизнес-центра «Северная столица» общей площадью 8 тыс. кв. метров. Объект находится на стадии проектирования, срок начала работ не определен.

Все бизнес-центры класса А расположены в историческом центре города, на незначительном расстоянии от центральной городской магистрали – Невского проспекта.



Структура рынка бизнес-центров

Уровень арендных ставок в бизнес-центрах зависит от класса, престижности, качества внутренней отделки самого офисного центра, уровня услуг, месторасположения (близость к центру города и транспортная доступность).

В 2002 году цены на офисные помещения Санкт-Петербурга выросли в среднем на 5-10 процентов. Более значительный рост ставок (в пределах 10-15 процентов) наблюдался в секторе бизнес-центров класса В и С благодаря возросшему спросу. Период стремительного роста арендных ставок (на 25-30 процентов за год) миновал, однако, пользуясь благоприятной рыночной ситуацией, бизнес-центры продолжают осторожно повышать ставки и индексировать платежи по действующим договорам. В 2003 году наблюдается ежемесячный рост арендных ставок, который составляет порядка 1,5 процента в месяц. В некоторых бизнес-центрах платежи автоматически индексируются при увеличении тарифов на энергоресурсы.

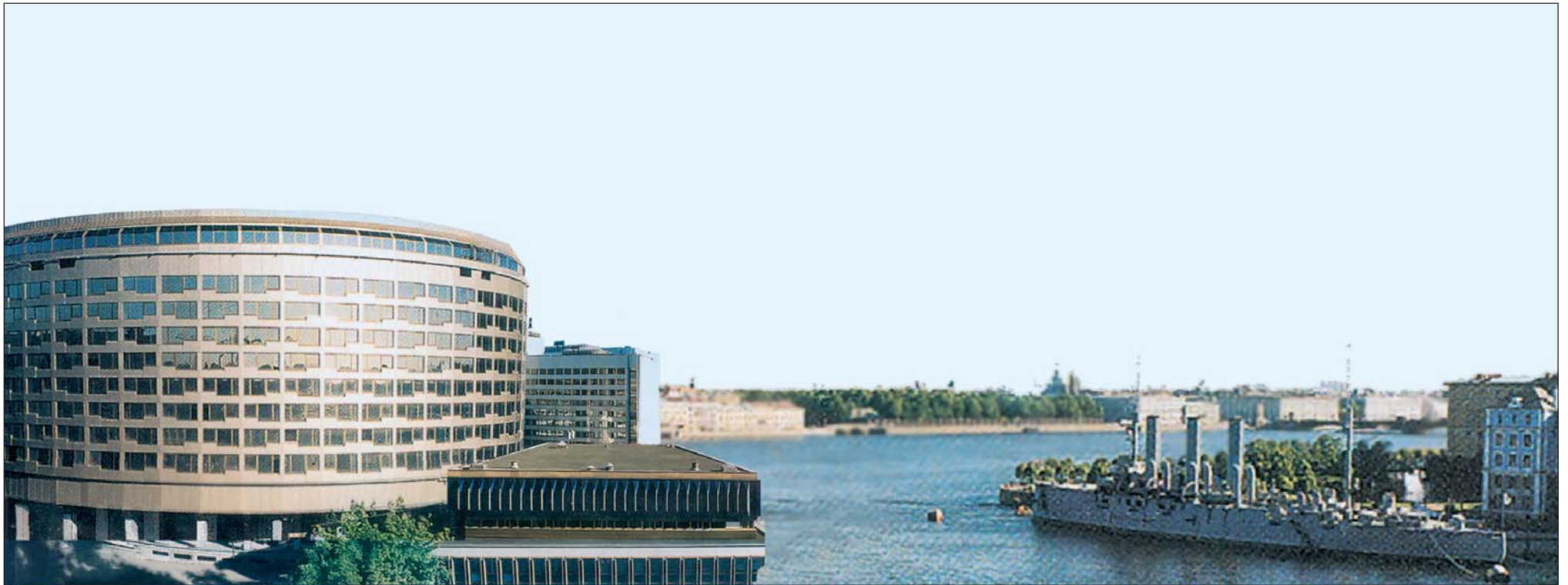
## Арендные ставки в бизнес-центрах города в 2003 году составляют в год за 1 кв. метр:

- Класс А – \$450-600;
- Класс В – \$250-450;
- Класс С – \$120-250.

Новой тенденцией 2002-2003 года стало предложение на продажу действующих бизнес-центров различных классов. Цены предложений варьировались от \$1200 до 3500 за квадратный метр в зависимости от класса и месторасположения.

В последнее время на рынке появилась новая категория арендаторов – компании, арендующие офис-

Буквенное обознач.	Характеристики
<b>Местоположение</b>	
А	Исторический центр города – престижные в деловом отношении части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, с удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой
В	Территории исторического центра – части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, не попадающие в категорию А, и зоны, прилегающие к историческому центру Петербурга – части Выборгского, Красногвардейского, Московского, Приморского, Калининского районов, отличающиеся хорошим расположением (на набережных, вблизи магистралей).
С	Удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, метро
<b>Тип и технический уровень здания</b>	
А	Отдельно стоящее специализированное здание Новое строительство или полностью после реконструкции Высокий уровень ремонтно-отделочных работ и внутренних коммуникаций (кондиционирование, отопление, оптоволоконные каналы связи) Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков Конференц-зал, кафе/ресторан Наличие парковки
В	Отдельно стоящее специализированное здание Выборочный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки Хорошее состояние внутренних коммуникаций (система вентиляции, отопления), оптоволоконные каналы связи Эффективная планировка этажей Конференц-зал, кафе/ресторан Наличие парковки
С	Размещение в административных зданиях, НИИ Различное состояние сдаваемых помещений от ремонта «советского» типа до хорошего современного интерьера Обеспечение достаточным числом телефонных линий Система вентиляции
<b>Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса</b>	
А	Профессиональная компания с известным брендом (опыт работы компании или ее высшего менеджмента более трех лет) Развернутая система дополнительных услуг Высокопрофессиональные службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки) Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
В	Профессиональная компания (опыт работы более трех лет) Наличие дополнительных услуг Службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки) Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
С	Внутренняя или внешняя управляющая компании Охрана Служба эксплуатации и уборки



Отсутствие адекватного предложения на рынке офисных площадей высшей категории объясняется несколькими причинами:

- \* класс А предполагает новое строительство и высокие требования к местоположению, дефицит подходящих участков в историческом центре;

- \* долгое время после кризиса 1998 года бизнес-центры класса А имели очень низкую заполняемость, и инвесторы не решались брать за подобные проекты, пока не начался рост экономики.

#### Бизнес-центры класса В

Объем предложения составляет около 150 тыс. кв. метров. Офисы данного класса – наиболее развивающийся сегмент рынка офисной недвижимости. Сегмент класса В остается лидером по вводу новых площадей в 2002-2003 годах. За 2003 год было введено около 70 тыс. кв. метров площадей, что привело к увеличению существующих площадей почти в два раза. Спрос на помещения данного класса преобладает на рынке. Его формируют местные и московские фирмы, иностранные компании.

Новые бизнес-центры в силу локации и технических параметров ориентируются на свой тип арендатора, как по уровню сервиса, так и по уровню ставок.

Часть вводимых крупных бизнес-центров – это по-прежнему реконструкция зданий различного функционального назначения («Сити-Центр», «Петровский Форт», «Аскольд»).

Помимо глобальных комплексов в городе реализуется множество проектов офисных центров площадью не более 5 тыс. кв. метров. Частично здания строятся для собственных нужд, частично – для сдачи в аренду. В Петербурге появляется все большее число компаний, начинающих работать с офисной недвижимостью.

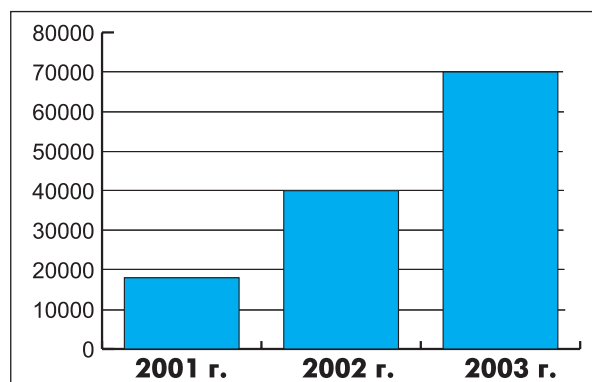
В 2003 году заполняемость большинства бизнес-центров составила 95-100 процентов, включая вновь введенные в 2003 году.

В 2002 году цены на офисные помещения класса В благодаря возросшему спросу выросли в среднем на 10-15 процентов, в 2001 году рост цен составил 20-30 процентов. В 2003 году отмечен рост арендных ставок в размере 0-20 процентов. Следует отметить, что рост ставок в новых бизнес-центрах за первые полгода эксплуатации составляет 5-15 процентов.

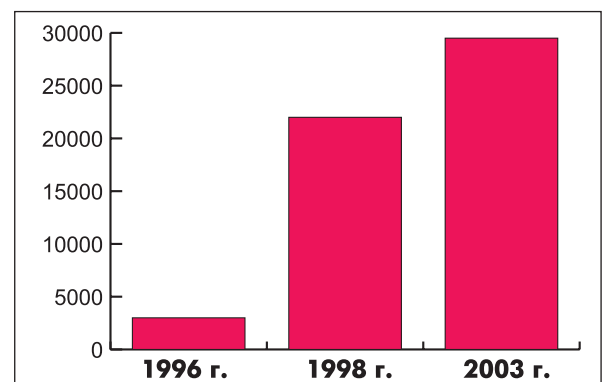
#### Бизнес-центры класса С

Бизнес-центры класса С в большинстве своем представлены реконструированными и приспособленными под офисные цели административными корпусами промышленных предприятий, научно-исследовательскими институтами и т.п., имеющими удобное (не обязательно центральное) местоположение. Отделка в такого рода центрах менее презентабельна, однако вполне приемлема для обеспечения нужного уровня комфортности арендатору. Нецентральное местоположение

Объем строительства (реконструкции) бизнес-центров класса В, кв. метров



Динамика объема предложения офисов в бизнес-центрах класса А, кв. метров



компенсируется обширной охраняемой автостоянкой и удобными подъездными путями. Офисные центры класса «С» рассчитаны на спрос среди молодых российских компаний, нуждающихся в качественных помещениях для работы, но стремящихся минимизировать расходы на аренду.

В конце 2002 года средняя заполняемость по городу превысила 95 процентов. Спрос растет как за счет новых арендаторов, так и за счет потребностей существующих клиентов увеличить свои офисы. В то же время не все бизнес-центры соответствуют возрастающим рыночным требованиям арендаторов. Следствие – снижение заполняемости в отдельных бизнес-центрах в 2003 году.

В 2002 году цены на офисные помещения класса С выросли в среднем на 10-15 процентов. В 2003 году рост составил 0-15 процентов.

### Тенденции и прогнозы

1. Спрос на офисы в течение следующего года сохранится на высоком уровне и будет превышать предложение. Заполняемость бизнес-центров, отвечающих рыночным требованиям, останется близкой к 100 процентам.
2. На рынке офисных помещений наблюдается инвестиционная активность. Предложение в основном представлено новыми офисными проектами (ввиду высокой заполняемости существующих). На рынке появились офисные объекты, построенные «с нуля». Еще недавно лидерами рынка были проекты по перепрофилированию административных и производственных зданий в бизнес-центры класса С, сейчас же большая часть введенных и строящихся бизнес-центров позиционируется в классе В.
3. Рост конкуренции, как следствие – повышение уровня отделки и технического оснащения зданий, дополнительных услуг.
4. Увеличение предложения будет сдерживать рост арендных ставок. Прогноз роста цен аренды до конца 2004 года – 5-10 процентов, цен продажи – 10-15 процентов.
5. Повышается востребованность больших объектов высокого качества. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 50-150 кв. метров, возрос спрос на площади 150-300 кв. метров. В 2003 году отмечена активизация спроса со стороны крупных компаний, на площади в несколько тысяч квадратных метров.

ОБЗОР ПРЕДОСТАВЛЕН ГИЛЬДИЕЙ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР приглашает принять участие в семинаре**

**“Гидроизоляция зданий и сооружений: подвалы и чердачные помещения”**

- классификация и сравнительные характеристики гидроизоляционных материалов, представленных на рынке Санкт-Петербурга;
- технические и стоимостные показатели;
- рекомендации по технологиям внедрения в жилищно-коммунальном хозяйстве качественных гидроизоляционных материалов;
- возможные схемы взаимодействия подрядчиков и заказчиков.

Семинар состоится 17 февраля 2004 г.  
В Зале Инвестиционных проектов.  
Телефон для справок: 324-99-97

**Строительная компания  
купит дорого  
земельные участки  
под застройку,  
объекты  
недвижимости**

**Тел. 237-18-37**

**КОМПАНИЯ**

приглашает Инвесторов  
к реализации  
инвестиционного проекта

**по строительству  
многофункционального  
торгового комплекса**

площадью 15 тыс. кв. м  
у станции метро

**Контактный телефон 948-09-92**

За последние годы строительный рынок в Петербурге значительно изменился. Все больше появляется домов, отвечающих всем требованиям европейских стандартов. И это вполне естественно, ведь жить и работать в комфортных условиях, чувствовать себя по-настоящему свободно желает каждый. На сегодняшний день современные строительные компании возводят дома, совмещая традиции классического Петербурга с новейшими технологиями. Имидж строительных фирм уже совсем не тот, что был прежде, вместе с тем изменился и стиль бизнеса. Система строительства в целом в различных крупнейших компаниях Северной столицы четко отработана и развивается очень динамично. И все это в первую очередь зависит непосредственно от руководителей фирм.

«Строительный Еженедельник» открывает новую рубрику «Стиль бизнеса», которая позволит представить читателям имидж и стиль главных людей в сфере строительства сквозь призму внутреннего убранства их рабочего помещения. И первым героем нашей рубрики стал генеральный директор одного из крупнейших строительных предприятий, холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков.



# Пространство Вячеслава Заренкова

Встретиться с Вячеславом Адамовичем на его рабочем месте не так просто: каждый день расписан, выезды на объекты, частые командировки – свободного времени практически не бывает. Однако, несмотря на занятость, гендиректор «ЛенСпецСМУ» встретил нас очень тепло и радушно и провел экскурсию по офису.

Когда человек оказывается на станции метро «Пионерская», в первую очередь он невольно обращает внимание на высокое красивое здание со шпилем. Это жилой дом со встроенными помещениями, возведенный «ЛенСпецСМУ». По соседству расположился новый центральный офис компании – большое монолитно-кирпичное 9-этажное здание, но рядом с 25-этажным «соседом» оно не представляется таковым. Сотрудники холдинга переехали сюда почти три года назад. По их словам, то, что мы видим сейчас, и прежний офис – «два разных полюса, не следует даже и сравнивать». Компания растет, а вместе с ней растет площадь и количество рабочих помещений. Но Вячеслав Заренков утверждает, что это еще не все: уже построен конференц-зал, открытие которого состоится в феврале.

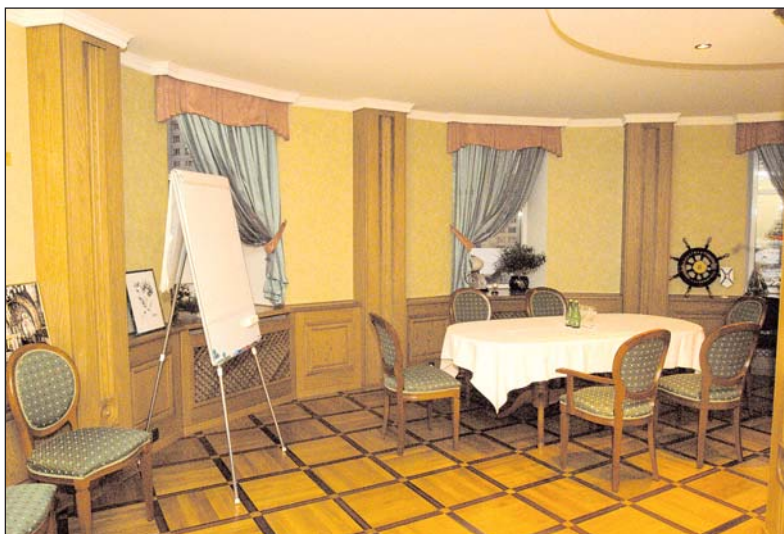
О том, как выглядит офис генерального директора одной из крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга, можно догадаться уже при входе в само здание: мраморный пол, мягкие удобные диваны для посетителей, обитые кожей, навесные потолки, просторные лифты – все это является показателем деятельности предприятия. Интерьер устроен так, чтобы свободно и комфортно себя чувствовал как сотрудник фирмы, так и любой посетитель, чье доверие необходимо при решении важнейших вопросов. Это доверие укрепляется, когда в приемной Вячеслава Заренкова знакомиться с весьма интересной «памяткой», полезной для каждого руководителя, – «Кодексом честного строительного бизнеса». Правила чести! В первую очередь они представляют самого человека, а уж потом – бизнесмена, руководителя.

Понятно, что в кабинет к директору (любому!) сразу попасть удастся не всегда, поэтому приемная руководителя «ЛенСпецСМУ» обустроена так, чтобы посетитель не ощущал дискомфорта: небольшие мягкие диванчики, стеклянный журнальный столик с последними номерами изданий строительной тематики и... скульптура. Именно на этой загадочной белой фигуре человека, держащего шар, останавливается взгляд. Метафоричность и таинственное значение этого произведения искусства усиливается названием «Ожидание». Совсем неплохо для приемной! Как говорит сам Вячеслав Заренков, каждый посетитель может трактовать название фигуры

по-своему: возможно, это ожидание решения деловых вопросов, а может быть, ожидание новой квартиры!

Как только распахнулись двери просторного, светлого офиса гендиректора «ЛенСпецСМУ», мы почувствовали свежесть и новизну – не только в убранстве помещения, но и в демократических отношениях руководителя с людьми. На первый взгляд может показаться, что весь офис ограничивается одним кабинетом, в котором находится вся мебель, необходимая для приема гостей. Но далее следует дверь – в конференц-зал, оснащенный современным оборудованием, необходимым для обсуждения различных проектов; затем – в комнату отдыха, а отсюда мы возвращаемся в кабинет директора. Такое дизайнерское решение психологически раскрепощает человека и располагает к деловой беседе. В целом интерьер продуман, конечно же, самим Вячеславом Заренковым. Тщательно подобранная мебель, открытые окна, отсутствие резких цветовых контрастов и светлые тона в главном кабинете директора настраивают на спокойный конструктивный лад. Напротив офисного стола находится скромный, но очень приятный фонтанчик, кстати, произведенный на собственном предприятии. Во всем интерьере отразился взгляд тонкого психолога и талантливого художника.

Вячеслав Заренков очень любит изобразительное искусство, более того – он сам пишет картины. И это для него является главным отдыхом. В своих произведениях он представляет свой внутренний мир, родные места, все, что связано с родителями. На стене конференц-зала висит портрет художника Дмитрия Егупова «Взгляд матери». Это пронзительный и в то же время добрый, открытый взгляд матери Вячеслава Адамовича. С какой бы стороны ни обратился зритель, она смотрит прямо в глаза. Здесь же, в конференц-зале, находится портрет Александра Суворова в исполнении того же художника, бюст Петра Великого, выполненный скульптором и олимпийским чемпионом по академической гребле Юрием Тюкаловым. А в комнате отдыха над «камином» висят фотографии Вячеслава Заренкова с особами духовного звания. Приглушенный свет, ваза с фруктами на аккуратном столике, кресла у «камина» – комната располагает к настоящему отдыху. А православная атрибутика и молельный здесь выступают как символы глубокой веры и вдохновения.



В офисе руководителя «ЛенСпецСМУ» подарки, сувениры и большое количество дипломов, благодарностей, сертификатов, которые подчеркивают успех компании в бизнесе. Особое внимание привлекают три изящные фигурки – Приз Экспертов в трех номинациях в рамках программы «Общественное признание»: «Имидж. Известность»; «Успешность экономического развития»; «Достижения в формировании профессиональной

репутации». У входа в конференц-зал лежат сувениры «ЛенСпецСМУ», и среди них символ того, без чего строительство просто невозможно – кирпич. Не простой, конечно, – сувенирный, покрытый медью. Рядом янтарный темнокрасный кораблик, подаренный вице-губернатором Калининграда.

Жизнь подарила Вячеславу Адамовичу много хороших знакомых, и все в его офисе напоминает о каких-то опре-

деленных личностях, встречах, расставаниях... Внутренний мир генерального директора «ЛенСпецСМУ» очень многогранен: рабочее место представляет его как строителя, бизнесмена, руководителя, художника, сына, отца. В кабинете царят уют, спокойствие и доброжелательная атмосфера. Наверное, в этом и кроется секрет успеха.

МАРИНА ГОЛОВОКА

# Петербург имени Галины Старовойтовой

Правительство Петербурга решило увековечить память Галины Старовойтовой. В прошлом году минуло пять лет со дня ее убийства. Теперь в городе появится несколько мест, связанных с именем депутата Государственной думы.

В соответствии с принятым на последнем заседании правительства Санкт-Петербурга постановлением имя Галины Старовойтовой предполагается присвоить школе №397 Кировского района, в которой она училась, а также одному из городских скверов. Кроме этого, на стене дома 91 по набережной канала Грибоедова будет установлена мемориальная доска с надписью «В этом доме с 1994 по 1998 годы жила ученый, правозащитник, депутат Государственной думы РФ Галина Старовойтова». Напротив подъезда дома 91 планируется установить памятный чугунный знак с профилем Галины Старовойтовой. Проект памятного знака в настоящее время разрабатывает главный художник Петербурга Иван Уралов, конкурсное изготовление памятного знака городская администрация рассчитывает провести до 1 марта 2004 года.

Предложение увековечить память Старовойтовой поддержали почетные граждане Петербурга и видные деятели культуры, которые направили обращение на имя Президента Российской Федерации Владимира Путина.

Как известно, в 1999 году в Санкт-Петербурге был создан фонд «Музей Г.В. Старовойтовой». Он ус-

пел издать две ее книги по самым насущным общественно-политическим проблемам, провести несколько выставок.

Сегодня имя Галины Старовойтовой постоянно на слуху. Многие ее друзья и коллеги вспоминают, каким человеком она была, какие быстрые, жесткие и совсем не женские решения она принимала. Так было с самого начала ее политической карьеры. Еще в 1968 году, будучи студенткой Ленинградского университета, она подписала письмо против ввода войск в Чехословакию. А в 1987 году, в самый разгар войны в

Нагорном Карабахе, выступала с непопулярными заявлениями о мирном разрешении проблемы и отстаивала право Карабаха на самоопределение. Именно от Советской Армении Галина Старовойтова становится народным депутатом СССР. В октябре 1990 года она – лидер движения «Демократическая Россия». А затем, уже после путча 1991 года, – советник Президента РФ по национальным вопросам. И даже кандидат на пост министра обороны. Галина Старовойтова – первая в стране женщина, выдвинувшая свою кандидатуру на пост Президента России. Она была профессором Браунского университета США, блестящим публицистом, входила в состав Московской Хельсинкской группы.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ



## ВАКАНСИИ

## ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
ООО «Атлантик»	Директор по строительству. М., 30–45 лет, в/о строительное, опыт работы на аналогичной позиции не менее 5 лет. З/плата от \$ 1500.	237–18–37 Екатерина Валерьевна
Корпорация «Строймонтаж»	Инженер технадзора. В/о строительное, опыт работы в должности ИТР от 5 лет. З/плата от \$ 500.  Инженер по сопровождению объектов (работа с проектными организациями). В/о строительное, опыт работы в строительстве от 5 лет. Желателен опыт работы в проектных организациях. З/плата от \$ 500.  Специалист по согласованию инвестиционных проектов. В/о, опыт работы в строительстве по согласованию проектной документации в городских инстанциях; работы с проектировщиками. З/плата от \$ 500.	332–15–45, 332–15–15, 332–22–16 Галина Стремоусова

## Мадрид Москве не конкурент

Наконец определились все города – претенденты на право принять у себя Олимпийские Игры 2012 года.

Одними из последних заявки подали Нью-Йорк и Мадрид. Однако, несмотря на объемистый том-презентацию, сами испанцы расценивают свои шансы как мизерные. Они считают, что Мадрид не пригоден для проведения Игр с экологической точки зрения. К такому выводу пришла группа местных экологов, обследовавших окружающую среду столицы Испании. По их словам, так плохо не обстоят дела с экологией ни в одной европейской столице. Наибольшую проблему могут вызвать соревнования по гребному слалому в Арнауэсе, что на юге города. Большой лесной массив по берегам реки Тахо существенно загрязнен.

Не слишком оптимистично оценивают шансы и англичане. Так, по мнению Боба Скотта, председателя заявочных комитетов английского Манчестера, дважды терпевшего неудачу, проигрыш ожидает и Лондон. Хотя бы потому, что Великобритания не может похвастаться симпатией среди членов исполкома Международного Олимпийского комитета, одну треть которого составляют франкоязычные или исламские страны. «Для того чтобы выйти во второй раунд конкурса, за вашу страну должны проголосовать минимум 20 государств. И неплохо бы значиться у участников голосования на втором месте, то есть после проигрыша основного фаворита – Нью-Йорка или какого-нибудь другого – Лондон забрал бы эти голоса. Но будет ли Лондон вторым выбором латиноамериканских или франкоязычных стран? Не добавит дивидендов Лондону и ситуация с ЧМ-2005 по легкой атлетике. Мы подали заявку и выиграли право на проведение этого турнира с условием строительства нового стадиона. Но так его и не построили», – признается Скотт.

Напомним, что среди других претендентов на проведение Олимпийских игр в 2012 году числятся Гавана, Стамбул, Лейпциг, Москва, Париж и Рио-де-Жанейро. Международный Олимпийский комитет сделает свой выбор в июле 2005 года.

Примечательно, что Правительство Санкт-Петербурга уже сейчас заявило, что в случае неудачи Москвы Северная столица России немедленно выдвинет свою кандидатуру на право принять Игры-2016.

## Теннисисты попались на допинге

В допинг-пробах сразу 36 теннисистов-профессионалов был обнаружен запрещенный препарат. Официально подтверждено, что за период с августа 2002 года по май 2003 года в их допинг-пробах обнаружен нандролон, а у семи других спортсменов, в частности, у чеха Богдана Улиграха, содержание анаболика оказалось превышенным. Он был дисквалифицирован в мае 2003 года на два года, заплатив при этом \$43770 штрафа, и лишился 100 рейтинговых очков. В связи с этим Всемирное Антидопинговое агентство (ВАДА) выразило заинтересованность в сотрудничестве с АТП и намерено в ближайшее время подписать соглашение, регулирующее применение стимулирующих препаратов. То есть определить, какие из них запрещено использовать теннисистами-профессионалами, а какие все-таки разрешены и могут быть использованы в тренировочном процессе.

При этом первая ракетка мира по итогам 2003 года американец Энди Роддик считает, что «повальное» применение анаболиков теннису не грозит. «Я знаю всех теннисистов, с которыми мне приходилось играть и не думаю, что кто-нибудь из них стал мошенничать», – отметил Роддик. Сам он в ходе прошлого сезона был проверен около 17 раз. Любопытно, что главным сторонником борьбы против допинга в теннисе считается Андре Агасси. За последние 12 месяцев он также тестировался около 13 раз. «В нашем виде спорта допинг-контроль проводится довольно часто, и это, вероятно, правильно. Надо быть уверенным, что с тобой играют в честную игру», – полагает Агасси.

## «Локомотив» хочет Сычева

Столичный «Локомотив» ведет переговоры с «Олимпиком» о покупке футболиста Дмитрия Сычева. Об этом заявил спортивный директор «железнодорожников» Борис Игнатьев. «Сычев – футболист высокого уровня, мы очень хотим видеть Дмитрия у себя в команде. «Олимпик» запросил за Дмитрия очень большие деньги, однако мы не опускаем руки – переговоры продолжатся», – так прокомментировал Игнатьев ситуацию с Сычевым. Напомним, что прошлый сезон Сычев начал в московском «Спартаке», однако затем решил разорвать контракт с красно-белыми в одностороннем порядке, мотивировав этот факт невыполнением клубом контрактных обязательств. Однако руководство «Спартака» с этим не согласилось.

В итоге «дело Сычева» перешло за сугубо футбольные рамки и грозило вылиться в «дело Босмана» в российском масштабе. Закончилось оно тем, что Сычева дисквалифицировали на полгода. Более того, «Спартак» настаивал на неустойке в размере 6 млн EURO, однако в этом вопросе российские футбольные власти приняли сторону футболиста. С другой стороны, ни один российский клуб не выразил желания видеть Сычева в своих рядах по окончании дисквалификации: футболист вынужден был отправиться в марсельский «Олимпик».

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

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

На этой неделе родились:

Городник Павел Алексеевич, генеральный директор

ОАО «Лифт РСУ-5», 20.01.1949

Гольман Борис Михайлович, главный инженер

АОЗТ СП «Лиссант», 21.01.1947

Педан Александр Григорьевич, генеральный директор

ЗАО «Петросервис-СДМ», 22.01.1963

Еремин Александр Константинович, генеральный директор

ЗАО «ДСК-3», 25.01.1959

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется  
ко всем поздравлениям!



# СПАРТАКИАДА СТРОИТЕЛЕЙ

## “За труд и долголетие”

### СОРЕВНОВАНИЯ ПО ШАХМАТАМ

с 24 по 25 января 2004 г.



Справки по телефону

# 319-90-63

# Важнейшие из систем

Любое сооружение, любой дом будет всего лишь железобетонной или кирпичной коробкой, если в них будут отсутствовать инженерные сети. Именно этим, дающим жизнь любому зданию сетям и посвящена сегодня наша рубрика. А начнем мы с самой актуальной (учитывая время года) темы.



## Самое главное — не замерзнуть

Так уж устроен человек: причину любых неприятностей мы непременно ищем где-то рядом, но не в самих себе. Скажем, если ощущаем тепловой дискомфорт в доме, то виновник — вот он: с детства знакомая «гармошка» батареи. И приговор безапелляционен: «Батарея не греет!» А что на самом деле?

Ассортимент водоотопительных приборов на отечественном рынке сегодня необычайно широк. Десятки фирм со всего света представляют нашим потребителям свою продукцию. По современным представлениям, комфортное отопление определяется целым рядом признаков: температурой воздуха и ее особым распределением по высоте помещения, равномерностью прогрева всех предметов, влажностью и чистотой воздуха, отсутствием сквозняков. В общем, есть над чем поломать голову, как хозяину жилья, так и строителям. Тем более что зачастую доводы теплотехников противоречат замыслу архитекторов и дизайнеров. И третьей-ским судьей приходится выступать владельцу — ведь это на его деньги эти симпатичные люди ищут оптимальное решение. Однако надо помнить, что если прибор выбран неграмотно, ценной ошибки будет не стоимость нового радиатора, а, скорее всего, ремонт помещения и мебели. И не только у себя, но и у соседки снизу.

Заметим сразу: выбор оптимального варианта зависит от того, где вы живете — в городской квартире или коттедже. И дело не в традиции или моде, а в неодинаковых условиях работы систем отопления городских и загородных домов.

Для города характерна центральная система отопления с подачей горячей воды в несколько домов от одной котельной. В коттеджах применяют автономные системы, то есть каждый дом имеет свой котел. Последние бывают с естественной и принудительной циркуляцией воды от котла к приборам и обратно. По тому, каким образом вода разводится от питающих стояков, системы делят на однотрубные и двухтрубные.

Оказывается, система может усложнить или облегчить жизнь отопительному прибору. Причин для неприятностей три: высокое давление воды, коррозия внутри прибора и газо-выделение. Тяжелее всего приборам работать в городской системе центрального отопления. В первую очередь из-за высокого и нестабильного давления в сети. В обычной пятиэтажке его рабочая величина составляет 5-6 атмосфер, а в высоких башнях — до 10-15. После летнего ремонта системы проверяют на герметич-

ность, спрессовывая их при давлении, превышающем рабочее в полтора раза. Стоит обратить внимание, что импортные устройства надо приобретать с запасом по рабочему давлению, поскольку на их родине нагрузка при испытаниях на 20 процентов меньше, чем у нас. Разного рода гидроудары, вызванные неисправностью арматуры и регуляторов могут если не разрушить приборы сразу, то постепенно ослабить их.

Вода в городских системах отопления насыщена кислородом, она, как правило, жесткая, содержит массу твердых частиц и имеет ненормальный кислотный показатель pH. Все это способствует усиленной коррозии, которая к тому же сопровождается выделением газов. Ими, конечно, не отравившись, но закупорить устройство и лишит нас тепла они вполне могут.

Перечисленные неприятности нехарактерны для автономных систем отопления. Давление здесь довольно маленькое (3-4 атмосферы) и стабильное, система замкнутая, и воду заливают очищенной, после чего она нигде не контактирует с воздухом. Для таких условий приборы подбирают гораздо проще, а подходящих моделей больше.

Существует еще одна тема для размышлений, очевидная для специалистов, но неведомая многим заказчикам. Мы имеем в виду схему подвода труб к приборам. Подвести трубы можно тремя способами: сбоку, сзади и снизу. Боковая схема всем знакома: трубы идут вдоль стены, не только не украшая ее, но еще и отнимая полезную площадь (выплотную к этой стене уже ничего не поставишь). Зато этот вариант наиболее дешевый, да и теплоотдача радиатора наивысшая, если воду подводить через верхнее отверстие, а отводить — через нижнее. Однако трубы можно спрятать в штробах в стене или под полом и подвести к прибору соответственно сзади или снизу.

Еще каких-нибудь десять лет назад нам продавали только отечественные батареи и конвекторы, пять лет назад на российском рынке действовало всего 13 инофирм, сегодня их — более трех десятков, а счет моделей приборов идет на сотни. Давайте рассмотрим, что сегодня нам предлагают производители.

### Секционные радиаторы

Они, как явствует из названия, состояются из секций. Необходимую теплоотдачу легко получить, соединив определенное количество секций. С помощью этих приборов довольно просто решить различные архитектурно-строительные задачи при переустройстве жилья. Например, несложно подогнать длину радиатора под ширину оконного проема (радиатор должен перекрывать не менее двух третей ширины окна), вписать в готовую нишу, простенок и т.п. Важным достоинством секционных радиаторов является то, что до 35 процентов тепла они выделяют излучением, а остальные 65 процентов — конвекцией. Следовательно, эти приборы подходят для высоких помещений (низ прогревается радиацией, верх — конвекцией воздуха). Секции радиаторов могут быть изготовлены из чугуна, стали, алюминиевого сплава, а также их комбинаций. Как показывает опыт, от материала напрямую зависят внешний вид и параметры прибора.

### Чугунные секционные радиаторы

Это наши старые знакомые батареи. Наверное, глазам настолько наскучило их повсеместное единообразие, что новоселы, взбудораженные обилием новинок, кинулись заменять свои «гармошки» приборами других типов. А это, кстати, далеко не всегда оправданно.

Главное достоинство чугунных радиаторов — высокая коррозионная и абразивная стойкость. Служат они не менее 50 лет. Запасают много тепла (в секциях много воды и толстые стенки), обеспечивают широкую зону обогрева. К сожалению, большая тепловая инерционность чугунных радиаторов, как продолжение большой теплоемкости, не позволяет быстро изменять температуру в комнате. Поэтому они плохо встраиваются в системы, оснащенные автоматикой. Рассчитаны на рабочее давление не более 6-8 атмосфер. Чугунные «гармошки» лучше всего подходят для городских сетей в домах до восьми этажей и пока остаются незаменимыми в системах с естественной циркуляцией.

### Стальные секционные радиаторы

Как и чугунные, стальные радиаторы состояются из секций, которые штампуются из листовой стали и имеют два, три или четыре канала. Диапазон размеров: по высоте — от 350 до 900 мм, по глубине — от 80 до 220 мм. Длину стандартных блоков, сваренных из 2-20 секций, можно увеличить, присоединяя на резьбовых nipples (как в чугунных радиаторах) дополнительные секции. Приборы легко очищаются от пыли и менее инерционны, чем чугунные. Но их рабочее давление находится в пределах 5-6 атмосфер, поэтому пригодны эти модели в основном для коттеджей.

### Алюминиевые секционные радиаторы

Изготавливают их литьем или прессуют из алюминиевых сплавов. Радиаторы выделяют много тепла, они легче чугунных и занимают меньше места. С помощью оребрения вокруг основных каналов в них усилена конвекция воздуха, поэтому меньше задерживается пыль. Приборы малоинерционны и быстро изменяют температуру по командам термостатов управления.

Но есть у них одна «заморочка», на которую поначалу не обратили внимания потребители. Будучи смонтированными в одну систему со стальными трубами и медесодержащими деталями (например, теплообменником котла или латунными фитингами), эти радиаторы начинают корродировать изнутри. Чем выше электропроводность воды, тем быстрее идет разрушение. Этому «помогают» растворенный в воде кислород, разные химические добавки для снижения жесткости воды и блуждающие утечки в здании. Ну и наконец, рабочее давление для многих моделей радиаторов составляет 6-8 атмосфер, что не годится для многоэтажек. Вот и получается, что эти радиаторы лучше использовать в автономных системах коттеджей, где нет указанных выше проблем.

### Биметаллические секционные радиаторы

На сегодня это, пожалуй, наилучший тип приборов для городской квартиры. Столь же мощные, как и алюминиевые, они отлично выдерживают большой напор воды и противостоят коррозии. Вертикальные каналы таких радиаторов выполнены в виде стальной трубки и снаружи залиты под давлением алюминиевым сплавом. Сталь хорошо держит давление, а алюминий прекрасно передает тепло воздуху.

### Панельные стальные радиаторы

Они привлекли покупателей строгой геометрией прямоугольных форм, плюс большой греющей способностью при относительной дешевизне. Но у всех производителей приборы выполнены в основном по одной конструктивной схеме. Они могут иметь 1, 2 или 3 панели. Каждая сварена из двух стальных листов толщиной 1,25 мм, в которых штампованы углубления для прохода воды. Для усиления теплоотдачи с тыльной стороны панели могут быть приварены П-образные ребра-выступы, которые существенно усиливают конвекцию воздуха.

Панельные стальные радиаторы имеют небольшую глубину (60-160 мм), мало весят и обладают незначительной тепловой инерцией. Пожалуй, они быстрее и точнее других работают с автоматизированными системами управления. Хороши в том числе для низкотемпературных систем отопления, которые дают дешевое и комфортное тепло. Но надо учитывать, что доля тепла, отдаваемого конвекцией, достигает в этих приборах 75 процентов, циркуляция воздуха в комнате усилена.

### Стальные трубчатые радиаторы

Сравнительно новый и активно развивающийся тип приборов. В них входной и выходной коллекторы соединены рядом стальных трубок (обычно диаметром 25 мм) без всякого оребрения. Приборы отлично держат рабочее давление в 10-12 атмосфер и противостоят коррозии. Они обладают небольшим гидравлическим сопротивлением и пригодны для городских домов. С конструктивной точки зрения развиваются по двум направлениям. В первом случае трубки соединены в секции (как у чугунных батарей), которые свариваются между собой в «гармошку». При таком решении каждый ряд (а в него может входить от 2 до 6 трубок) расположен перпендикулярно направлению коллекторов. В радиаторах другого типа ряды трубок (от одного до четырех) параллельны коллекторам. Ну, а плавные закругления трубок снижают травмоопасность и помогают создать ажурные конструкции, хорошо вписывающиеся в любые интерьеры. При этом приборы гигиеничны и легко чистятся.

### Конвекторы

Само название говорит о том, что тепло они передают главным образом за счет конвекции (до 95 процентов). В приборах мала тепловая инерция, они быстро прогревают помещение. Их «сердцем» является нагревательный элемент, который выполняется в виде стальной или медной трубки прямой или змеевидной формы с многочисленными пластинами оребрения. Последние и обеспечивают конвективный обмен тепла. Кожицу вокруг трубки и воздушная заслонка позволяют регулировать тепловой поток без вмешательства в гидравлику системы. Такие приборы хорошо подходят для высотных городских домов, в особенности оснащенных однотрубными системами. Держат давление, имеют малое гидравлическое сопротивление, толстые трубы конструкции не боятся коррозии. Важно и то, что об эти приборы невозможно обжечься, — температура кожуха не превышает безопасный предел в 43°C. Но существует одна серьезная проблема: с течением времени ослабевает контакт между трубой и напессованными на нее пластинами, и прибор греет все слабее и слабее.

ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ



## Китайцы оказались первыми в главном

Археологи, занимающиеся раскопками в провинции Хунан в районе Хунджи, в конце минувшего года удивили мир потрясающим открытием. Оказывается, древние китайцы первыми изобрели не только порох, компас, бумагу и шелк, но еще и унитаз. Об этом свидетельствует древнейшее устройство подобного рода, обнаруженное в захоронении монарха Западной династии Хань.

Древнейшему в мире унитазу – более 2 тыс. лет. Создан он был, по мнению экспертов, примерно в 50-100 годах до нашей эры. Смысл того, что называется продуктами жизнедеятельности организма, производился при помощи воды из водопровода, который китайцы изобрели также раньше европейцев. Таким образом, китайцы отняли пальму первенства в создании столь замечательного и полезного изделия у слесаря королевы Виктории Томаса Краппера. Именно он, как до сих пор считалось, впервые изобрел U-образную сливную систему. Правда, поговаривали, что крестник королевы Елизаветы также как-то преподнес своей крестной маме нечто подобное в качестве подарка в день ее ангела. Но то ли в конце XVI века унитаз считался стратегически важным секретным изобретением, то ли не понравилось Елизавете нетрадиционное для того времени отправление естественных нужд, но ее унитаз история не сохранила. Серийное же производство унитазов впервые предприняла в начале двадцатого столетия (всего сто лет назад!) испанская фирма «Единство» (по-испански ее название звучит как «Унитас»). Собственно, это и дало название тому замечательному приспособлению, без которого подавляющее большинство из нас не может обойтись.

# Без нее нам никак

Не менее важной, чем отопление, является другая инженерная система. Вот без чего нам точно не обойтись, так это без канализации. Лучше уж замерзнуть! Однако за право пользования благами канализации каждый из нас постоянно платит стрессом от ожидания какой-либо неприятности от нее. Увы! Эти опасения довольно часто оправдываются. По наблюдениям специалистов, более 60 процентов подвалов в жилых зданиях было хотя бы однажды затоплены сточными водами из-за засора канализационных труб.

Помимо затопления помещений нечистотами, внутридомовая канализация преподносит сюрпризы в виде протечек, специфических запахов, пугающих шумов. Да и эстетика хитросплетений видимых трубопроводов не слишком привлекательна. Чтобы предвидеть, какие проблемы можно ожидать от канализации, полезно понять суть ее устройства и принцип работы. От каждого прибора (мойка, ванна, унитаз и др.) стоки через отводной трубопровод направляются в горизонтальный поэтажный отвод, из него – в стояк, то есть вертикальный трубопровод. В подвальной части дома стояк плавно переходит в горизонтальную трубу – выпуск, отводящий стоки из здания под землей (ниже глубины промерзания грунта). Далее они направляются по трубам в смотровой колодец, а из него – в сеть наружной канализации. Верхняя часть стояка выводится выше кровли дома и называется вытяжкой. Через нее отводятся в атмосферу газы из наружной канализации. Канализационная сеть изначально создается как безнапорная, самотечная. Поэтому на всех ее горизонтальных участках предусмотрены небольшие (1-4 процента) но строго контролируемые уклоны трубопроводов по ходу отведения стоков. Соединение труб в разветвлен-

ную сеть осуществляют с помощью особых соединительных элементов (тройники, отводы, крестовины и др.). Их называют фасонными элементами, или «фасонинной». Таких элементов для подключения одного прибора требуется от трех до шести штук. Чтобы канализационные газы не попадали в помещение, каждый прибор присоединяют к отводам через особое устройство, работающее как гидравлический затвор. Сантехники обычно называют их «сифонами».

### Как избежать тромбов

Засор – это, несомненно, главный бич канализации. Основная его причина заключается в варварском отношении к канализационной сети, которую многие из нас почти сознательно используют как разновидность мусоропровода. И если в городском доме ситуация частично спасает большой объем стоков, одновременно сливаемых из многих квартир, то, скажем, в коттедже сброс мусора в унитаз неминуемо ведет к закупорке труб.

Но даже при нормальном пользовании канализацией возможность засора не исключена. Для самоочищения канализационной сети надо, чтобы крупные частицы находились во взвешенном состоянии в потоке жидкости, а скорость потока не бы-

ла бы ниже критической. Для канализации такая скорость потока в горизонтальной трубе должна быть не менее 0,7 м/с, а заполнения сечения трубы водой – не меньше, чем на треть диаметра, иначе частицы осядут на дно трубы.

Вероятность засора трубы тем больше, чем более шероховата ее внутренняя поверхность, в том числе из-за коррозии и разных отложений, чем больше на пути потока резких перепадов, поворотов, уступов. То есть, чем сложнее сеть трубопроводов, тем сильнее возможность возникновения неприятностей. Поэтому системы канализации необходимо периодически чистить. Для этого в трубопроводах предусмотрены так называемые «ревизии» (уплотняемые лючки) и «прочистки» (отверстия в стенке трубы, закрытые пробкой). Их ставят там, где поток воды резко меняет характер движения, например, перед местом присоединения нескольких труб, резким поворотом, уступом (небольшой излом на стояке), а также на выпуске.

Образование отложений может замедлить «жироловка» (жироулавливающее приспособление), установленная на выходе из мойки. Чем больше разовый расход воды, тем лучше происходит самоочищение труб и наоборот. Красивый импортный унитаз со сливным бачком малой

емкости, безусловно, позволяет экономить воду (ради чего и был сделан), но совершенно не способствует самоочищению труб в наших системах канализации.

Ну, а если увеличить уклон труб? Поток потечет, конечно же, несколько быстрее, но толщина слоя жидкости станет меньше, и при малом объеме стоков крупные предметы осядут на дно. То же происходит и при необоснованном увеличении диаметра труб при неизменном объеме стоков. Как же быть, если условие самоочищения труб не выполняется (это проверяется расчетом) в выпуске из дома? Здесь можно предложить три выхода. Первый, самый простой, но при этом самый неэкономичный – почаще сливать как можно больше воды из приборов. Второй – сделать уклон произвольным, исходя из диапазона 2-10 процентов (чем короче выпуск – тем больше уклон). При этом установить на выпуске «прочистку» и периодически прочищать его механическими средствами, что довольно хлопотно.

### Чтобы не пахло

Основных причин проникновения газов из канализации в помещение три: неплотности в местах соединений трубопроводной сети, трещины в резиновой манжете на сливе унитаза и срыв гидравлического затвора какого-либо прибора.

Первые две неприятности довольно просто устранить мелким ремонтом: подтянуть гайки, залить «герметиком», сменить уплотнение. Устранение срыва затвора – дело более серьезное, так как требует полного обследования системы, а иногда и ее переделки. Дело в том, что стоки, вливаясь из отвода в стояк, перебивают часть его сечения и далее, стекая вниз, увлекают за собой воздух («эжектируют» воздух). Если сверху в стояк поступит достаточный объем воздуха, то ниже уровня входа в него жид-

кости дефицита воздуха не будет, и давление будет равно атмосферному. В противном случае возникнет разрежение. Если оно велико, то вода из гидравлического затвора будет втянута в отвод, и тогда путь газам в помещение – открыт. Чем больше объем стоков в стояке и диаметр отвода, чем ближе к 90° угол присоединения отвода к стояку и чем меньше высота затвора, тем больше вероятность подобной аварии. В России выпускают гидрозатворы высотой 50, 60 и 70 мм. При покупке импортной сантехники в комплекте с сифонами обязательно обращайтесь внимание на высоту затвора.

Проблема срыва затворов влияет и на конструкцию стояка, и на конструкцию вытяжки. Например, как устроить вытяжку от стояка унитаза, расположенного в одноэтажной пристройке коттеджа? Оказывается, иногда стояк можно делать неветилируемым, т.е. не выводить его выше кровли здания. Стояк на уровне верхних приборов оканчивают прочисткой, а подводы к нему делают из труб увеличенного диаметра. Возможность применения подобной конструкции обязательно проверяют расчетом. Эти лишние хлопоты вполне окупаются удешевлением системы и возможностью новых планировочных решений.

Вытяжку располагают не ближе чем в 0,3-0,4 метра выше кровли. Более высокая труба зимой быстрее забивается льдом вследствие конденсации влаги из канализационных газов. А это означает неминуемый срыв затворов. Дефлектор на вытяжке лучше не ставить – он способствует ее перемерзанию.

Из всего вышесказанного вытекает, что серьезная модернизация всей системы, а тем более ее разработка и монтаж в новом доме, несмотря на кажущуюся простоту, все-таки удел квалифицированных специалистов.

ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

**БИО ЭКОЛОГИЯ** **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

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

Лиц. Д 318496

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

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

# TOP-PLAN

## CD-ROM

**Строительство  
Недвижимость  
Инвестиции  
2003**

### Содержание диска

Архитектура, проектирование  
Вентиляция, отопление, кондиционирование  
Сантехника  
Водоснабжение, канализация  
Инструмент, оборудование  
Интерьер  
Недвижимость  
Окна и двери  
Отделочные и декоративные материалы  
Строительные магазины  
Строительство  
Стройматериалы  
Транспорт  
Выставки, выставочная деятельность



**(812) 184 27 27  
(812) 320 83 26  
www.topplan.ru  
advert@topplan.ru**

Электронные карты  
Санкт-Петербурга, Москвы,  
России.

База данных по строитель-  
ным организациям Санкт-  
Петербурга и Москвы  
(35 000 фирм).

Раздел  
"Инвестиционные проекты  
Санкт-Петербурга" - офици-  
альная информация Коми-  
тета по строительству СПб.

Электронная версия дайдже-  
ста "СтройБизнесМаркет"  
за 2000-2003 гг. - о совре-  
менных строительных тех-  
нологиях и материалах.

Р  
И  
Э  
Л  
Т  
А

197101, СПб,  
ул. Чапаева, г. 17  
Т./ф. отдела сбыта:  
**(812) 103-1360,  
233-0302**

ВНИМАНИЮ ПРОЕКТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

АВТОМАТИЧЕСКИЕ ВЫКЛЮЧАТЕЛИ ОСВЕЩЕНИЯ «ФЕНИКС»

Разработаны специально для автоматического управления освещением проходных помещений, где лампы горят круглосуточно: лифтовых холлов, приквартирных коридоров, лестничных площадок кооперативных и муниципальных жилых домов.

**Выключатели «Феникс» более чем в 20 раз сокращают расход электроэнергии на освещение темных проходных помещений и заметно увеличивают срок службы ламп.**

Инфракрасный выносной датчик «Феникс» «видит» выходящего из квартиры или лифта человека и выдает сигнал на включение освещения на этаже. Свет продолжает гореть до тех пор, пока человек находится на лестничной площадке, и еще некоторое время после этого (время отключения настраивается).

## “Электрические сети и электрооборудование (особенности проектирования, монтажа и эксплуатации различных зданий, в том числе интеллектуальных)”

- Программа:**
- ❖ Анализ новых нормативных документов. Практика их применения для зданий различного назначения.
  - ❖ Электромагнитная совместимость.
  - ❖ Особенности формирования электрических сетей. Электропитание систем автоматизации.
  - ❖ Электрооборудование интеллектуальных зданий.
  - ❖ Посещение объектов.



Семинар предназначен для повышения квалификации проектировщиков, строителей и монтажников, специализирующихся по электрооборудованию и автоматике зданий и сооружений.



2-4 марта 2004г.

тел/факс: (812)233-2029, 233-4189, E-mail: infoteka@lenproekt.com

## ОАО "Монтаж"

# МОНТАЖ:

1. Технологического оборудования
2. Электрооборудования
3. Металлоконструкций
4. Электроосвещения
5. Пневмотранспорта

**Лицензии:**  
Госстроя России

Наш адрес: СПб, ул. Кирочная, д. 10  
т. 273-2501, ф. 272-3341

## Монтаж – дело ответственное

Строительный комплекс Санкт-Петербурга – это не только строители, возводящие дома в городе и области, не только строительные и монтажные организации, строящие КАД, БТС, порты и другие известные всей стране сооружения; это еще и сотни чаще всего не очень крупных строительно-монтажных фирм, обеспечивающих капитальный ремонт многих сооружений города.

Даже отъявленные скептики не могут отрицать, что рыночные отношения в России присутствуют уже во многих отраслях экономики. Точками роста и стабилизации экономики стали предприятия, различными способами решившие проблему привлечения инвестиций для коренной модернизации производства с целью повышения качества и ассортимента выпускаемой продукции, а также увеличения объемов производства, так как конкуренция растет постоянно по всем направлениям.

Почти всегда модернизация производства требует проведения реконструкции строительных сооружений на действующих предприятиях. Все знают, как нелегко и непросто построить здание, сооружение, но каждый согласится также и с тем, что провести их реконструкцию сложнее многократно. Для завершения любого объекта очень важно, как и кем будет выполнена его «начинка», то есть проведены специали-

рованные монтажные работы, обеспечивающие необходимый технологический цикл любого предприятия или жилого дома.

Для дальнейшей эксплуатации любого объекта очень важно, кто же будет заниматься этой «начинкой», а учитывая, что Санкт-Петербург – это не только город дворцов и музеев, но еще и один из крупнейших промышленных центров России, одним из главнейших требований к предприятиям города становится требование безопасной эксплуатации производств.

Чтобы вывести предприятия на современный уровень, требуется привлечение передовых технологий, а значит приобретение нового, в том числе зарубежного оборудования, новых технологических линий.

В результате такой модернизации производства усложняются, а сложные производства являются потенциальными источниками техногенных катастроф. Одной из причин таких катастроф являются условия и

качество проведения монтажа оборудования и коммуникаций в нестандартных условиях:

- «втискивание» нового технологического решения в существующие строительные сооружения;
- проведение модернизации и реконструкции без остановки работы существующего производства;
- резко укороченные сроки строительно-монтажных и пуско-наладочных работ.

Таким образом, и усложнение производства, и новые требования заказчиков к монтажу оборудования предъявляют новые требования к организации и качеству проведения строительно-монтажных работ.

Некоторые заказчики выполняют необходимые монтажные работы своими силами, но большинство привлекают для этого специализированные монтажные организации.

Учитывая вышеизложенное, заказчиком, желающим иметь квалифицированного партнера для решения проблем, рекомендуется обращаться к монтажным организациям, не только имеющим соответствующую специализацию лицензию, а прежде всего, имеющим опыт работы, убедиться в степени надежности исполнения ими взятых на себя обязательств, наличии у них достаточного числа профессионального персонала, оснащенного современным инструментом и оснасткой, наличии отзывов о выполненных ими проектах.



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

# НАМ 10 ЛЕТ!



**Международный строительный форум**  
**интерстройэкспо 2004**

Генеральный строительный спонсор: ПЕТРОТРЕСТ  
Генеральные спонсоры: МЕДИЦИЦИНА, МЕТРОВЕТОН  
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"

Дирекция выставки "Интерстройэкспо" и Издательство "Строй-Пресс"

## ПРЕДСТАВЛЯЮТ

1 марта 2004 года

Специальный выпуск  
газеты "Строительный Еженедельник", посвященный

### Международному Строительному Форуму "Интерстройэкспо-2004"

20-24 апреля 2004 г.  
Санкт-Петербург



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР

В течение двух месяцев газета будет распространяться по адресной базе компаний инвестиционно-строительного комплекса России и во всех павильонах выставки.

### Готовьтесь к успеху заранее!

Заявки на участие в спецвыпуске по тел. +7(812)380-1581, 380-1582 и e-mail: [reklama@stroypress.ru](mailto:reklama@stroypress.ru)

Адрес газеты в интернете [www.stroypress.spb.ru](http://www.stroypress.spb.ru)



# Место встречи ИЗМЕНИТЬ МОЖНО

**С 19 по 21 марта 2004 года в ЛенЭкспо (Гавань, 4 павильон) состоится VIII Ярмарка недвижимости.**

Уже четыре с лишним года Ярмарка Недвижимости остается ведущей петербургской выставкой по недвижимости. Частые перемены места проведения (то ДС «Юбилейный», то «ЛенЭкспо») будущих участников не пугают, и они готовятся к ярмарке особенно тщательно. Еще бы! Всем известно, что если не выделиться среди остальных участников и не подготовиться должным образом к этому грандиозному мероприятию, выставка может не принести ожидаемых результатов. А конкуренция на ярмарке очевидна. Помимо организаторов, которые изо дня в день, посредством рекламных мероприятий, в течение двух месяцев приглашают на выставку горожан, каждый экспонент стремится привлечь как можно большее число посетителей своими уникальными предложениями. Здесь и нераспроданные участки под индивидуальное жилищное строительство, новые коттеджные поселки, рубленные избы, престижные пентхаузы, доступные блочные многоэтажки – и это только на Ярмарке недвижимости, которая в очередной раз распахнет свои двери для посетителей в марте в 4 павильоне ЛенЭкспо. Помимо предложений по первичному и вторичному рынкам жилья, достаточно широко будет представлена на ярмар-

ке и сфера услуг: ипотечный кредит с рассрочкой платежа, иные виды банковских кредитов, страхование, аренда и оценка жилья. Жилищные кооперативы расставят акценты по специфике своих предложений, агентства по реализации жилищных сертификатов военнослужащих дадут грамотные консультации, и конечно же, представители десятков средств массовой информации, среди которых специализированные и городские издания, помогут разобраться в многообразии предложений на рынке недвижимости. На традиционных «крутых столах» и семинарах ежедневных посетителей выставки просветят специалисты Ассоциации риэлтеров, эксперты по оценке недвижимости, юристы и специалисты по ремонту и дизайну. Гостей ярмарки будут ждать автобусы, предлагающие бесплатные экскурсии к строящимся объектам компаний-участников. А в воскресный день желающих найти работу по душе и возможностям в сфере недвижимости и строительства будут ждать работодатели на Ярмарке вакансий.

На 2,5 тыс. кв. метров выставочных площадей посетителей будут ждать специалисты ведущих строительных компаний: «Строймонтаж»,

«Инвестторг», «ЛенСпецСМУ», «Петербургстрой SKANSKA», «Гатчинский ДСК», «ТД «Сигма», «М-Индустрия», «Прага», «Петербургская недвижимость», «Петротрест», «Стройкомплект», «Тулос», «СК «Импульс» и мн. других. В числе популярных среди горожан агентств недвижимости: «Адвекс-Росстро», «Миэль», «Итака», «Бекар», «Магазин квартир», «Колвэй» и др.

Квартиры в новостройках Москвы, Подмосковья предложит компания «Социальная инициатива». Зарубежную недвижимость представят фирмы «Эстейт Тур Консалт», «MASA». Компания «Атлантик» поможет в выборе элитного жилья. Решить жилищные вопросы петербуржцев при помощи кооперативов готовы специалисты таких компаний как «Наш город», «Ваш выбор», «Старт», «Строй и Живи», «Невский Терем». Те компании, которые заочно принимали участие в прошлой выставке, решили заявить о себе реально на стенде – ЖК «Русь», АН «Модерн». Официальное издание Ярмарки – справочник «Путеводитель по рынку недвижимости» вновь порадует посетителей привлекательным дизайном и информационным содержанием.

В предыдущей Ярмарке недвижимости, прошедшей осенью 2003 года в ДС «Юбилей-

ный», участвовало около 140 компаний, представляющих весь спектр услуг на рынке недвижимости. За три дня работы экспозиции Главную арену ДС «Юбилейный» посетили 15 тыс. петербуржцев, причем 95 процентов посетителей Ярмарки сочли свое посещение полезным.

По всем ожиданиям, итоги VIII Ярмарки будут не менее впечатляющими: несмотря на то, что до ее открытия еще целых два месяца, вакантных мест в выставочном павильоне на первом этаже не осталось.

До встречи на ярмарке! А те компании, которые еще хотят назначить встречу своим клиентам – спешите, остались места на втором этаже 4 павильона ЛенЭкспо!

Организатор VIII Ярмарки недвижимости – НП «Торговый Петербург» при поддержке Комитета по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга, Союза строительных объединений и организаций, Российской Гильдии Риэлторов, Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга и Ленинградской областной Гильдии риэлтеров. Постоянный генеральный спонсор – компания «Строймонтаж». Спонсор деловой программы – компания «Инвестторг».

# Профессиональное управление строительными проектами – инструмент повышения инвестиционной активности

В своей профессиональной деятельности мы часто слышим или используем фразу «реализация инвестиционно-строительных (девелоперских) проектов» – а если сказать по-другому, то данный термин означает «процесс создания объекта недвижимости». Каждый из создаваемых сегодня объектов недвижимости независимо от своего функционального назначения есть, прежде всего, сложнейшая инженерно-техническая система.

Создание такой системы в рамках инвестиционного проекта, на всех стадиях его жизненного цикла – начиная от замысла и до ввода в эксплуатацию, а также при последующей эксплуатации требует, наряду с прочими, специальных инженерно-технических знаний, навыков и опыта.

Изучение зарубежного опыта показывает, что в таких странах как США, Канада, а также многих европейских странах на рынке, связанном с понятием land development, в сфере реальных инвестиций, строительстве и недвижимости, наряду с привычными нам риэлтером, подрядчиком, проектировщиком, «девелопером» функционирует большое количество инженерно-консультационных фирм, сферой деятельности которых является инжиниринг – комплекс услуг, предоставленных на коммерческой основе, связанный с техническим, организационным сопровождением инвестиционно-строительных проектов на условиях аутсорсинга. Инжиниринг как одно из направлений деятельности рыночной инфраструктуры охватывает полный жизненный цикл проектов, включая выработку концепции, ГЭО, стадию проектирования, реализацию проекта, ввод в эксплуатацию и освоение проектной мощности. Функционирование на рынке специализированных инжиниринговых компаний на Западе есть, безусловно, позитивный фактор, влияющий на инвестиционно-строительные процессы; а именно:

1. Это позволяет всем без исключения инвесторам (крупным и мелким), особенно тем, чей бизнес не связан со строительством, избежать отрицательного эффекта масштаба (крупная фирма – не надо удлинять управленческие цепочки, мелкая фирма или малый проект – нести затраты на создание дополнительной структуры).

2. В любом случае применение высокопрофессиональных специалистов позволяет получить оптимальный, высококачественный результат, т.к. инжиниринговые компании – это, прежде всего, глубоко специализированные компании. Инвестор может сосредоточиться на своей ключевой компетенции.

Инжиниринговая компания, осуществляющая управление строительным проектом, может выступать в этом проекте в качестве генерального подрядчика, технического заказчика, генерального проектировщика, консультанта или совмещать эти функции.

Существенным отличием является то, что управляющий строительным проектом

**УСПЕХ ВАШЕГО ПРОЕКТА!**

Лицензия ЛП СТО № 16-014935 рег. № 1050672000 от 20.08.2000

**ИРБИС**

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ

- Услуги Генерального подрядчика
- Услуги Заказчика строительства
- Строительный и проектный инжиниринг, технадзор

191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 108а, тел.: (812) 164-2997, 325-1177, тел./факс (812) 164-7511; www.sk-irbis.spb.ru

строит свои договорные отношения с инвесторами на основе контрактов типа «COST-PLUS» («цена-плюс»), суть которого заключается в следующем:

– стоимость строительства формируется и оплачивается заказчиком по мере выполнения строительно-монтажных работ, выхода проектно-сметной документации и проведения тендерных процедур, направленных на ее минимизацию;

– гонорар генерального подрядчика оплачивается отдельно и устанавливается либо на фиксированной отметке, либо в виде процента от директивной стоимости строительства.

Преимущества данного типа контракта по сравнению с традиционным договором подряда заключаются в следующем:

1. Строительство в рамках данного типа контракта может быть начато до того, как подготовлена вся проектно-сметная документация, в которую допускается внесение возникающих по ходу строительства изменений, обусловленных в том числе и развитием научно-технического прогресса, что существенно сокращает общий срок реализации инвестиционно-строительного проекта.

2. В отличие от традиционных генеральных отношений (закрытая схема) данный тип отношений предполагает открытую («прозрачную») схему формирования стоимости строительства и активное участие генерального подрядчика в проектировании объекта. Все подрядчики по видам работ отбираются на конкурсной основе. Для решения этой задачи создается совместный, из представителей генерального подрядчика и заказчика, тендерный комитет. В условиях контракта «цена-плюс» заказчик значительно более активно участвует в контроле и управлении проектированием и строительством по сравнению с другими типами контрактов, что в свою очередь, повышает эффективность всего проекта и минимизирует пере-

делки и изменения в проектной документации и в ходе выполнения строительных работ.

3. В условиях контракта «цена-плюс» совместная работа проектировщиков и генерального подрядчика на стадии проектирования обеспечивает рост качества проекта благодаря учету конкретных условий производства работ, проработке многовариантных проектных решений и применению инженерно-стоимостного анализа вариантов.

За рубежом инжиниринговые компании, управляющие строительными проектами, являются одним из основных элементов рыночной инфраструктуры инвестиционно-строительного рынка и мощным инструментом, с помощью которого инвесторы достигают (и весьма успешно) своих целей. Многие западные инжиниринговые компании являются крупными транснациональными корпорациями, имеющими разветвленную холдинговую структуру, управляет которой головная компания.

Крупнейшими в мире инжиниринговыми компаниями, управляющими миллиардными проектами, являются BATEMAN Project Holdings Ltd., HATH Group, The Kvaerner Group, SNC – Lavalin, Bechtel Corporation и др.

На отечественном рынке профессиональный управляющий строительным проектом или инжиниринговая компания – редкое явление, и Санкт-Петербург, увы, не является исключением. Проведенный мониторинг петербургского рынка показал, что имеется всего лишь несколько компаний, которые предлагают услуги по управлению строительными проектами в качестве главного вида своей профессиональной деятельности.

Как правило, наши бизнесмены-инвесторы, девелоперы или, как говорят, «профессионалы на рынке недвижимости», воспитанные на опыте советского натурального хозяйства, занимаясь инвестиционно-строительной деятельностью, со-

здают либо огромные конгломераты специалистов в масштабах данной компании, идя при этом на дополнительные издержки, не всегда оправдываемые результатом, или, если говорить о небольших компаниях, полностью отдают вопросы управления своего проекта другим участникам (проектировщикам, подрядчикам), утрачивая при этом контроль.

Но это то, что касается «профессионалов рынка недвижимости». А что же можно тогда сказать о непрофессионалах? А именно, о предприятиях различных отраслей промышленности, которые для того, чтобы удержаться на гребнях волн рыночной экономики, неизбежно должны заниматься вопросами реконструкции, перевооружения, и таким образом, инвестиционно-строительной деятельностью в рамках данных задач?

Если в советское время существовала система единого заказчика и практически на каждом предприятии был ОКС, то теперь это большая редкость. Таким образом, даже обладая достаточными ресурсами, предприятия сталкиваются с большими проблемами при решении даже своих внутренних проблем.

Сегодня, в условиях складывающегося дефицита земли, пригодной и свободной под застройку, одним из возможных путей решения этой проблемы является развитие промышленных зон и перемещение промышленных предприятий из центра Санкт-Петербурга. Но для решения этой задачи недостаточно только предоставления промышленным предприятиям альтернативных участков и включения административного ресурса. Главное – это создание рыночных условий, обеспечивающих этот процесс:

1. Рыночная мотивация собственников предприятий: перемещение предприятия должно быть однозначно выгодно экономически. То есть, необходимо, чтобы им «хотелось».

2. Собственникам и менеджменту выво-

димых предприятий должен быть понятен весь процесс реализации проекта, и они должны иметь возможность контролировать его, получая объективную информацию и квалифицированное консультирование или управление на всех его этапах. Соответственно, предприятия должны иметь возможность получить на рынке профессиональные услуги по управлению строительным проектом создания нового предприятия от компаний, не претендующих на коммерческий интерес на освожаемой территории.

3. Вывод предприятий не должен превратиться в очередную политическую кампанию. Необходим взвешенный, профессиональный подход к каждому предприятию для планирования и технико-экономического обоснования проекта, оптимизации выбора управленческих решений, и здесь тоже никак не обойтись без инжиниринговой компании высокого класса.

Другая большая задача – повышение инвестиционной активности. На сегодняшний день львиная доля инвестиций в сфере недвижимости приходится на жилищное строительство, где инвесторами выступают граждане, заинтересованные в улучшении своих жилищных условий. Инвестиционный ресурс данной категории инвесторов весьма ограничен.

Данную проблему можно было бы решить исключительно за счет привлечения инвесторов, которых интересуют реальные инвестиции в свой бизнес, то есть инвесторов, чей бизнес не является строительством, но которые посредством строительства развивают свой бизнес. В этих условиях наличие на рынке пусть и небольшого количества инженерно-консультационных фирм, профессионально занимающихся инжинирингом и управлением строительными проектами, оказывает стимулирующее влияние на инвестиционные процессы и повысило бы инвестиционную привлекательность Санкт-Петербурга при условии, что пропаганда инновационного подхода к управлению строительными проектами посредством привлечения профессиональных управляющих этими проектами была бы поставлена на должный высокий уровень, и прежде всего среди потенциальных инвесторов, так как сегодня многие инвесторы не понимают преимуществ данного типа отношений в строительстве по сравнению с традиционными и не осознают себя потребителями услуги профессионального управления строительными проектами. Такую задачу вполне могло бы решить профессиональное объединение компаний, оказывающих данные услуги, что, несомненно, послужило бы дополнительным стимулом повышения инвестиционной активности в регионе и успешности проектов.

**Г. КИРКИН,**  
**К.Т.Н., ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  
**ЗАО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ИРБИС»**

Лиц. Д 163722

**СОДРУЖЕСТВО**

**ЗАО «СОДРУЖЕСТВО»**

ОСНОВАНО В 1988 ГОДУ

**ПРИОБРЕТАЕТ**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**ПОД МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

- в Приморском, Курортном районах С-Пб
- в Ленинградской области, вблизи С-Пб

т/ф. **320-78-30**, т. **927-12-71**

**ИВИ** **ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ**  
**МЕЖДУНАРОДНЫЙ БАНКОВСКИЙ ИНСТИТУТ**

Лицензия Министерства образования РФ №24-0940 от 13.06.2002 г.

191011, Санкт-Петербург, Невский пр., 58 190000, Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки, 86

**Многоуровневая подготовка специалистов по УПРАВЛЕНИЮ ПРОЕКТАМИ НА БАЗЕ КОМПЬЮТЕРНОЙ ТЕХНОЛОГИИ В СРЕДЕ Microsoft Project 2002/2003**

Выдаются документы государственного образца

**Формы обучения: очная, очно-заочная, корпоративная, коучинг**

**Начало занятий по базовой программе: 2 февраля, 1 марта, 5 апреля, 10 мая, 7 июня 2004 г.**

Обучение позволит Вам повысить профессиональную квалификацию и эффективно управлять проектами на современном уровне. Вы улучшите не только свой профессиональный рейтинг, но и как следствие, конкурентоспособность представляемой Вами компании.

Справки по т.: **314-33-10**, т./ф.: **117-60-44**  
**Http://www.ibi.spb.ru E-mail: pm@ibi.metrocom.ru**

# Новые возможности панельного домостроения открыли НПО «Керамика» и Гатчинский ДСК

Еще недавно панельные дома едва ли могли считаться образцом жилищного строительства. Казалось, их незавидное будущее предрешено. Однако, сегодня активная модернизация домостроительных комбинатов позволяет возводить дома типовых панельных серий, по своим техническим характеристикам сопоставимые с кирпично-монолитными. А ведущие производители кирпича готовы предложить такие варианты отделки, которые дают возможность надолго сохранить привлекательный вид здания. Все это позволяет специалистам прогнозировать рост доли панельного домостроения на рынке Санкт-Петербурга и его переход из сегмента нижнего эконом-класса в высший эконом-класс.

Прецеденты сотрудничества ведущих домостроительных комбинатов и крупнейших производителей строительных материалов в нашем городе уже есть. Речь идет о союзе Гатчинского ДСК и НПО «Керамика», предприятий, входящих в группу ЛСР.



Нарядный керамический фасад крупнопанельного жилого дома 121 серии ЗАО «Гатчинский ДСК» на ул. Лени Голикова

НПО «Керамика» освоила производство керамической плитки для отделки стеновых панелей, изготовлением которых и занимаются на Гатчинском ДСК. Преимущества таких панелей очевидны. Во-первых, фасад здания становится очень привлекателен внешне. Традиционный кирпич любим горожанами, и дома с кирпичной отделкой становятся все более популярными. Во-вторых, фасады, облицованные плиткой, не требуют дальнейшего ухода и сохраняют свой первоначальный вид на протяжении многих лет.

Хотя работа предприятий в этом направлении началась недавно, ее результаты можно оценить. По новой технологии уже построено несколько панельных зданий. Это жилые дома в разных районах Санкт-Петербурга и социальный дом для ветеранов в Гатчине.

Как оценивают данный опыт в НПО «Керамика» и на Гатчинском ДСК? За ответом на этот вопрос мы обратились к руководителям и сотрудникам предприятий.

## Красота – на долгие годы

Рассказывает Лариса Иосифовна Святская, заместитель главного инженера по качеству НПО «Керамика»:

– Традиционно принцип панельного домостроения не предполагал простора для творчества: в привычном восприятии это резкие очертания границ панели, окрашенные фасады. Поэтому поставленная перед нами задача – улучшить внешний вид дома – не была легкой. Существующая в свое время практика отделки панелей глазурованной плиткой себя не оправдала: плитка плохо держалась на фасадах, отскакивала. И внешний вид таких домов был далек от понятий эстетичности.

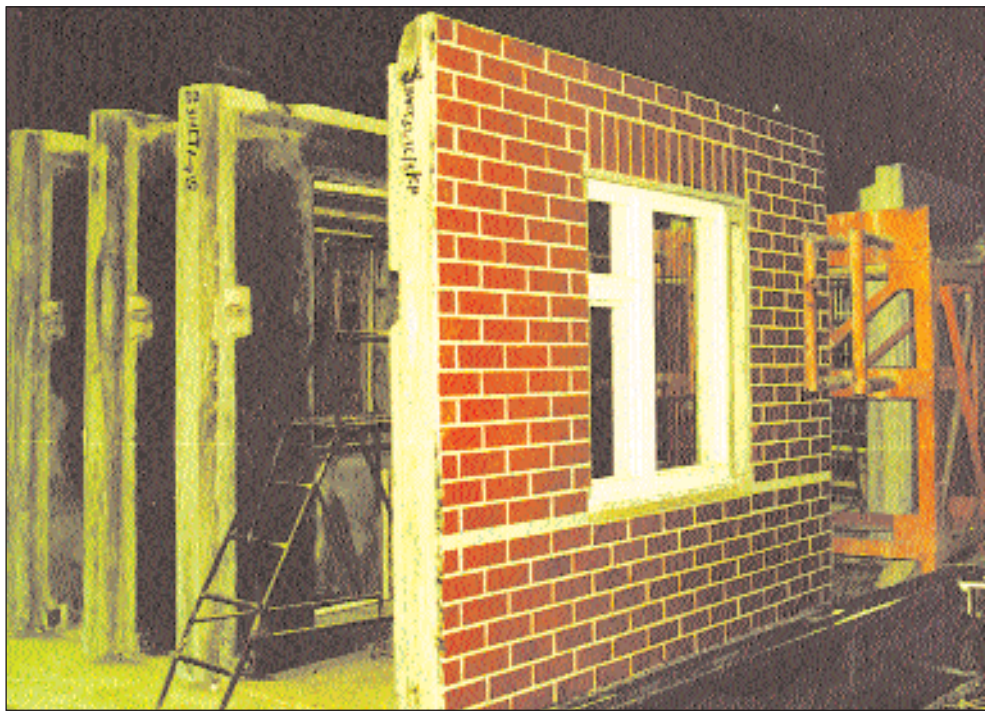
Новая продукция НПО «Керамика» позволяет принципиально изменить подход к технологии производства панелей, облицованной плиткой. Наша керамическая плитка имеет толщину 20мм, что позволяет «утопить» ее в железобетонную панель достаточно глубоко, причем непосредственно в процессе изготовления. Такая технология позволяет сохраняться плитке на фасаде практически вечно.

Здания, отделанные таким образом, очень красивы. Наша плитка открывает новые просторы для фантазий архитекторов. Великолепно смотрится фасад, сочетающий окрашенные панели и панели, облицованные керамической плиткой. В настоящее время предприятие осваивает выпуск плитки разных цветов, размеров, форм.

Помимо своих высоких эстетических свойств плитка имеет много других положительных качеств. Скажем, фасад здания, полностью облицованный кирпичной плиткой, не требует дополнительного ухода, в отличие от окрашенного, который пачкается и выцветает.

Кроме того, даже такой небольшой толщины плитка имеет свойство изолировать бетон от насыщения грязью. Способность к водопоглощению у бетона значительно выше, он впитывает влагу, и становится грязно-серым. Панельные дома, в большом количестве построенные в нашем городе несколько десятилетий назад – яркий тому пример.

Практику облицовки панельных зданий кирпичом давно освоили зарубежные строители. Финляндия, например, уже несколько лет выпускает подобную нашей продукцию, предлагая ее на рынок Санкт-Петербурга по высоким ценам. Производством керамической плитки занимаются и некоторые кирпичные заводы России. Но НПО «Ке-



Керамическая плитка прочно «утоплена» в стеновую панель

рамика», поддерживая свой авторитет ведущего производителя, стремится обеспечить строителей Северо-Запада собственной продукцией – в оптимальном соотношении «цена-качество».

Сегодня на предприятии идет процесс изучения спроса на данную позицию. Объемы выпуска пока незначительны – до 1000 кв.метров в месяц – в соответствии с потребностями Гатчинского ДСК. Однако, если в дальнейшем актуальность этого направления будет расти, мы готовы пойти на приобретение отдельной технологической линии по выпуску данного вида продукции.

## Вместе мы сможем все

Свою точку зрения на новую технологию высказали и специалисты Гатчинского ДСК – начальник заводской испытательной лаборатории Татьяна Васильевна Фролова и главный технолог комбината Тамара Васильевна Панькина:

– За 40-летнюю практику работы ДСК мы уже имели опыт работы с керамической плиткой других производителей. Но качество их продукции, первоначально достаточно приемлемое, с годами резко ухудшилось. Глазурь «отстреливала» от черепка буквально через год, и фасады имели неряшливый вид. Больше того, даже та глазурь, что еще держалась на фасадах, со временем меняла тон и разрушалась.

Новая продукция НПО «Керамика» в этом смысле выигрывает. Кирпич – веками проверенный материал, он никогда не потеряет своих первоначальных свойств, достаточно посмотреть на кирпичные дома, история которых исчисляется веками. С панелью, облицованной кирпичом, значительно проще работать на объекте – ее не нужно грунтовать и красить. А технология, по которой мы работаем, позволяет не заботиться о том, что такая плитка не будет держаться на фасаде, – она имеет достаточную толщину, и большая ее часть заформована в бетон.

Однако технология выпуска наружных стеновых панелей с кирпичной плиткой на сегодня достаточно трудоемка. Почему? Дело в том, что на форме для изготовления панели должны быть наварены русты, как правило, металлические, которые обеспечивают строгую ориентацию плитки в пространстве.

Но в таком случае данная форма может быть использована только для производства панелей данного вида. Объем выпуска стеновых панелей с кирпичной плиткой – пока небольшой, а количество форм ограничено. Поэтому мы применили новые технологические решения. На дно формы укладывается гомотенный линолеум, к которому прикрепляются русты из ПВХ. Поддоны закрывают поролоновой тканью, защищающей кирпичную плитку от попадания смазки. Плитка размещается в ячейки и заливается раствором. Далее идет процесс изготовления трехслойных панелей – по обычной технологии. Панель подвергается термообработке, затем следует расплюбка, снимается поролоновая ткань, керамическая плитка моется. Панель готова.

Такой способ изготовления – с укладкой плитки на линолеум – зарекомендовал себя хорошо. Однако, если в будущем объемы производства панелей с керамической плиткой возрастут, потребуются формы с металлическими рустами.

Надо сказать, что долговечность панели в большой степени зависит от качества кирпичной плитки. НПО «Керамика» ведет в этом направлении большую работу, и мы видим ее реальный результат. Например, если первоначально выпускалась плитка с продольным ребром жесткости, которая в процессе изготовления давала 8–9 трещин на панели, то сегодня к нам поступает плитка с поперечным ребром жесткости – значительно более прочная. Трещины на готовой панели практически отсутствуют.

Думается, со временем работа наладится. Залог тому – дальнейший опыт совместной деятельности и взаимные справедливые требования, которые по-настоящему скажутся на качестве продукции.



Сочетание панелей, облицованных плиткой, и панелей, предназначенных под окраску, в фасаде крупнопанельного жилого дома на ул. Чудновского

## Работа – на перспективу

Подводя итоги, нельзя не сказать о том, почему крупнейшие предприятия строительной отрасли, мощности которых загружены на 100%, пошли на этот шаг – освоение нового производства, на первый взгляд, не приносящего выгоды. Чем обосновано такое решение? На этот вопрос ответил генеральный директор НПО «Керамика» Сергей Анатольевич Бегоулев:

– По оценкам специалистов, сегодня спрос на нашу продукцию превышает предложение на 20%. Казалось бы, зачем двигаться дальше? Однако, существующие тенденции говорят о том, что строительный кладочный кирпич – материал, составляющий львиную долю производимых нами объемов – постепенно сдает свои позиции. Мы же хотим сохранить то лидирующее положение, которое занимаем на рынке керамических строительных материалов. Именно поэтому мы заранее проводим инновационные работы по расширению своего ассортимента, иногда даже в ущерб текущему производству. Такое авторитетное предприятие как НПО «Керамика» может и должно работать на перспективу. Освоив производство керамической плитки, мы надеемся занять свою нишу на рынке панельного домостроения. Думаю, в перспективе наша продукция будет востребована и другими домостроительными комбинатами – ведь все они заинтересованы в том, чтобы строить здания, фасады которых будут выглядеть эстетично.

Мнение генерального директора НПО «Керамика» подтвердили и специалисты Гатчинского ДСК:

– В настоящее время наше предприятие полностью загружено заказами. Но мы не останавливаемся на достигнутом, стремимся разнообразить здания, которые возводим, придавая каждому дому индивидуальный облик. И новая продукция НПО «Керамика» такую возможность предоставляет. А конечная цель у нас одна – подарить горожанам такие дома, в которых им хотелось бы жить.

КИРА СМОЛЕНЦЕВА

НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
**КЕРАМИКА**

Информация для связи:

Россия, 192241, Санкт-Петербург, Южное шоссе, 55  
Тел./факс (812) 105 6448

Сертификат соответствия № РОСС RU.СЛ42.Н00094

www.keramika.spb.ru

ЛСР  
ГРУППА

**Р**екламное агентство полного цикла  
**РЕКЛАМНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Профессиональная, продуманная реклама  
[www.spb-reklama.ru](http://www.spb-reklama.ru)

- Оформление строительных площадок.
- Изготовление и монтаж флажков, световых вывесок и консолей, объемных световых букв, сборно-разборных металлических конструкций.
- Оформление выставочных стендов.
- Баннерные растяжки.
- Согласование.
- Дизайн любой сложности.
- Разработка названий и концепций продвижения строительных объектов.
- Создание фирменного стиля.

Чалыгина 6,  
Бизнес-центр  
"ТВ-Полис",  
оф.111, 223

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

Большой опыт работы с предприятиями строительного профиля

**ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА**

Впервые в Петербурге!  
**СПЕЦИАЛЬНЫЙ МЕТАЛЛ**  
Срок эксплуатации 70 лет Производство Японии

**Декоративная нержавеющая сталь.** Огромный выбор видов обработки поверхности, рисунков, цветов. Различные виды напыления титаном (Ti). Используется для наружной отделки зданий (фасады, двери, ворота, вывески, объемные буквы, логотипы и т.д.), для внутренней отделки (колонны, стойки, лестничные пролеты и т.д.). Простота обработки.

**Имидж надежности и роскоши!**

**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

**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 – 13 апреля 2004 г., 20 часов. Выдается персонализированный Сертификат.
- Сметчиков по программе профессиональной подготовки. Начало занятий – 15 марта, 60 часов. Присваивается квалификация и выдается Свидетельство.
- Управление финансово-экономической деятельностью организаций (повышение квалификации экономистов). Сертификат. Начало занятий – 2 февраля, 30 часов.

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

Лит. № 4519-Т157 от 24.09.2001

**БАЛТА** 198020, Санкт-Петербург, ул.Бумажная, дом 7, офис 1  
Тел./факс 185-7711, 185-2989  
e-mail: fire@balta.sp.ru

**Полный комплекс услуг в сфере пожарной безопасности**

- экспертиза, разработка мероприятий и проведение консультаций по обеспечению пожарной безопасности
- проектирование, ремонт и техническое обслуживание систем пожарно-охранной сигнализации, пожаротушения, оповещения людей о пожаре
- установка видеонаблюдения, домофонов
- производство и установка «под ключ» противопожарных (искробезопасных, со светопрозрачным заполнением) и бытовых металлических дверей, ворот, люков
- испытание лестниц, ограждений крыш, внутренних пожарных кранов и гидрантов
- все виды огнезащитных и электромонтажных работ
- измерение сопротивления изоляции

Лит. №100348, Лит. №2100541

**ЛЕНСТРОЙДЕТАЛЬ**  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**Ленстройдеталь 30 лет!**

- Бетон конструкционный всех модификация
- Растворы строительные кладочные, монтажные, для устройства полов, свай, 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 обслуживание клиентов.

Скидки

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

**ВЕНТИЛЯЦИЯ  
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ  
ОТОПЛЕНИЕ  
АВТОМАТИКА**

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

**"ФИРМА ЦЕНТР"**  
196070, СПб, Бассейная, 14 т./ф. 388-06-73

**ДОРОЖНИК** СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

**ДОРОЖНИК ТРАНСТРОЙ**

**Ремонт  
Реконструкция  
Строительство  
дорог**

пр.Наставников, 38  
конт. тел. 520-7315, 520-4891 факс 520-4896

**Российская Камнеобрабатывающая Компания**  
192241, Россия, Санкт-Петербург, Южное шоссе, 55  
Тел./факс: +7 (812) 1058450, 1058830, 1057397  
Web: <http://www.fegroup.ru/kamneobrabotka>,  
<http://www.kamneobrabotka.ru>  
E-mail: [info@kamneobrabotka.ru](mailto:info@kamneobrabotka.ru)

- Производство и реализация плит из натурального гранита более 100 месторождений;
- Огромный выбор мозаики;
- Весь спектр изделий для мощения (брусчатка, паробрик и т.п.);
- Малые архитектурные формы;
- Все виды работ по облицовке натуральным камнем.

Лиц. Д 318001



**ЭКО ООО "Компания ЭкоСан"**  
Шесть лет на рынке. Гос. лицензия. Единный городской оператор. Гибкая система оплаты.

**Приколы от "Компании ЭкоСан"**

Объявление в туалете "В случае бомбежки притаясь под этот писсуар - в него еще никто никогда не попал!"

\*\*\*

Предательски хрустнули доски сортира. Еще никогда Штирлиц не был так близок к провалу.

- Что делать, если в общественном месте выпил несколько бутылок пива, а туалет оказался закрыт?  
- Ничего страшного, после нескольких бутылок пива должно остаться ровно столько же пустых бутылок.

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](http://www.ecosan.ru) E-mail: [info@ecosan.ru](mailto:info@ecosan.ru) Лиц. А № 01744



**Внедренческий центр перспективных технологий капитального ремонта**  
193024, Санкт-Петербург, ул. Миргородская, 10  
тел.: (812) 327-82-92(93) e-mail: [vcpt@inbox.ru](mailto:vcpt@inbox.ru) [www.vcptkr.spb.ru](http://www.vcptkr.spb.ru)

Выполнение полного комплекса проектных, ремонтно-строительных и монтажных работ от ТЭО до гос.комиссии:

- Обследование конструкций и сооружений
- Разработка ТЭО
- Согласование проектно-сметной документации
- Реконструкция зданий и сооружений
- Капитальный ремонт зданий
- Реставрационные работы
- Строительство зданий и сооружений
- Функции ген.подрядчика

**ОПЫТ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ПРОФЕССИОНАЛИЗМ**

Лиц. Д 318001

**ТОЛЬКО ПРОФЕССИОНАЛАМ!**  
**ДЕРЕВЯННАЯ ОПАЛУСЬКА ДЛЯ ПОДВИЖНОГО ДОПОСТРОЕНИЯ**

**Коралл**

СПб, Рабочая ул., 16  
т./ф.: (812) 316-69-13, 138-02-93  
факс (812) 316-69-13  
E-mail: [corall.spb@mail.ru](mailto:corall.spb@mail.ru)



**ПОЛИУРЕТАНОВЫЕ И ЭПОКСИДНЫЕ ПОКРЫТИЯ**

- СКЛАДЫ
- ПАРКИНГ
- ТОРГОВЫЕ ЗАЛЫ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЦЕХА

Материалы **РезуКрепс** - грунтовки, окрасочные системы, полимерные полы, высококачественные полиуретановые и эпоксидные покрытия, с высокой износостойкостью. Покрытия устойчивы к самым жестким требованиям химии и имеют долгий срок применения в медицине, пищевой промышленности и других учреждениях.

**РезуКрепс** - ПОЛИМЕРНОЕ РЕШЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОЛОВ

В.О., Уральская ул., 17, тел.: (812) 346-67-07, факс: (812) 350-96-79, 350-59-14



**ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МИНИМАКС**

официальный дилер заводов "Электракабель" 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, Локсе, 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](mailto:minimaks@minimaks.ru)  
[Http://www.minimaks.ru](http://www.minimaks.ru)

**ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ**



**КАЛЬМАТРОН**  
ООО "Кальматрон-СПб"  
198095 Санкт-Петербург  
наб. Обводного канала, 122, оф. 21  
Тел./факс: (812) 251-83-44, 970-6981  
E-mail: [KalmatronSPb@online.ru](mailto:KalmatronSPb@online.ru)  
[www.kalmatron.ru](http://www.kalmatron.ru)

**Производство  
Поставка  
Консультации  
Техническое сопровождение**

**Защитный гидроизолирующий состав «Кальматрон»**





# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

## ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ

Лист. ГС-2-761-02-27-0-780405544-003224-1 от 30.09.2003



**"Петербургский небоскреб"**  
ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ - СДАНА!  
от € 750/м<sup>2</sup>



**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 (77м<sup>2</sup>), 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 - 1 кв. 2004 г. Работает консультационный пункт.



Архитектурная студия М-4  
**1 очередь сдана!**



от \$ 700/м<sup>2</sup>

**ПРОДАЖА МЕСТ  
В ПАРКИНГЕ**

**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/м<sup>2</sup>



**Исковский пр., 32**

15-этажный кирпичный дом расположен на Исковском 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.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"  
**Жилой комплекс "Смоленский"**

от € 700/м<sup>2</sup>



**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 "Богатырский"**  
от \$ 700/м<sup>2</sup>



**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.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"  
от \$ 700/м<sup>2</sup>



**Командантский 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-комнатные квартиры. В 5 минутах от дома станция метро "Командантская площадь", а напротив - "Голубой" универсам. Срок сдачи - III квартал 2004 г. Работает консультационный пункт.



**"Дом на Березовой аллее"**  
от \$ 750/м<sup>2</sup>



**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 Манчестерской**  
от \$ 750/м<sup>2</sup>



**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.

## 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

**ГРАФИК РАБОТЫ В ЯНВАРЕ: выходные дни - 01.01, 11.01, 18.01, 25.01.04 г.**