

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

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Острова – под стражей!



Законопроект парламентария Алексея Белоусова «О градостроительной деятельности на территориях островов Крестовский и Каменный» наконец рассмотрен ЗС Санкт-Петербурга.

По словам депутатов, документ полностью соответствует Градостроительному кодексу.

Стр. 7

Ударим ПИФами по рынку

Вполне вероятно, что, начиная с 2004 года, средства дольщиков, за счет которых в городе возводится 95 процентов всего жилья, будут замещаться альтернативными источниками финансирования. Готов ли к этому бизнес?

Стр. 8-9

Федералы «столбят» землю

Не совсем понятная ситуация складывается вокруг территории, прилегающей к СКК. Городские власти предоставили участок иностранной компании. Однако Госкомспорт также пытается «застолбить» этот участок.

Стр. 10

Рынок продолжает расти

Прошедший год стал для городского рынка недвижимости во многом переломным. «Строительный Еженедельник» представляет подробный анализ первичного рынка и прогнозы его развития на ближайшее время.

Стр. 14-15



В ближайшую пятницу – 30 января – в гости к членам «Союзпестростроя» должен приехать председатель Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга Евгений Яцышин. Но уже сейчас можно предположить, что помимо чисто технических и процедурных вопросов, связанных с обустройством инвестиционно-строительного рынка, молодого чиновника в очередной раз непременно спросят о самом сокровенном – о его связях с Группой ЛСР.

Продолжение на стр. 2



ЛЕНСТРОЙТРАСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ
ОПТИМА
ОСОБЕННЫЕ КВАРТИРЫ
Лиц. Г 945547
325-91-91



ПРОМЫШЛЕННО
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
БАНК

П РИВИЛЕГИИ
С ТАБИЛЬНОГО
Б ИЗНЕСА

329-8-329
WWW.ICBANK.RU

Цитата номера



Роман Могилевский, политолог:

«Суд среднего класса – очень серьезная вещь, поскольку бедные прощают ошибки власти, а средний класс – нет»

Стр. 6

Все чиновники откуда – то приходят

Обеспокоенность относительно «связей» нового главы строительного ведомства появилась у наиболее экспрессивных представителей бизнес-сообщества сразу после появления в здании на Мойке помимо самого председателя стройкомитета Евгения Яцышина (бывшего вице-президента Группы ЛСР) еще двух выходцев из этой структуры. Конкретно – Кирилл Анаевский (экс-генерального директора ОАО «Ленстройкерамика»), занявшего пост первого заместителя председателя комитета, а также Льва Винника (бывшего эксперта по новым проектам ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»), который получил кресло директора подведомственного ГУ «Управление инвестиций».

Затем появились высказывания отдельных лиц о якобы имеющих место преференциях к предприятиям Группы ЛСР и в целом – привилегированном положении указанной компании по отношению к другим участникам рынка. Однако каких-либо серьезных доказательств на этот счет не последовало, впрочем, нет их и сегодня. В то же время, по нашей информации, из Смольного этим «отдельным лицам» настоятельно рекомендовали прекратить любую критику Комитета по строительству, включая критику конкретных чиновников. Если не навсегда, то минимум – до ближайшей пятницы, когда, повторимся, должна состояться встреча Евгения Яцышина со строителями, во время которой председатель комитета впервые после своего назначения (это произошло, напомним, 17 ноября 2003 года) расскажет бизнес-сообществу о своем видении развития инвестиционно-строительного рынка.

ЛСР теряет менеджеров

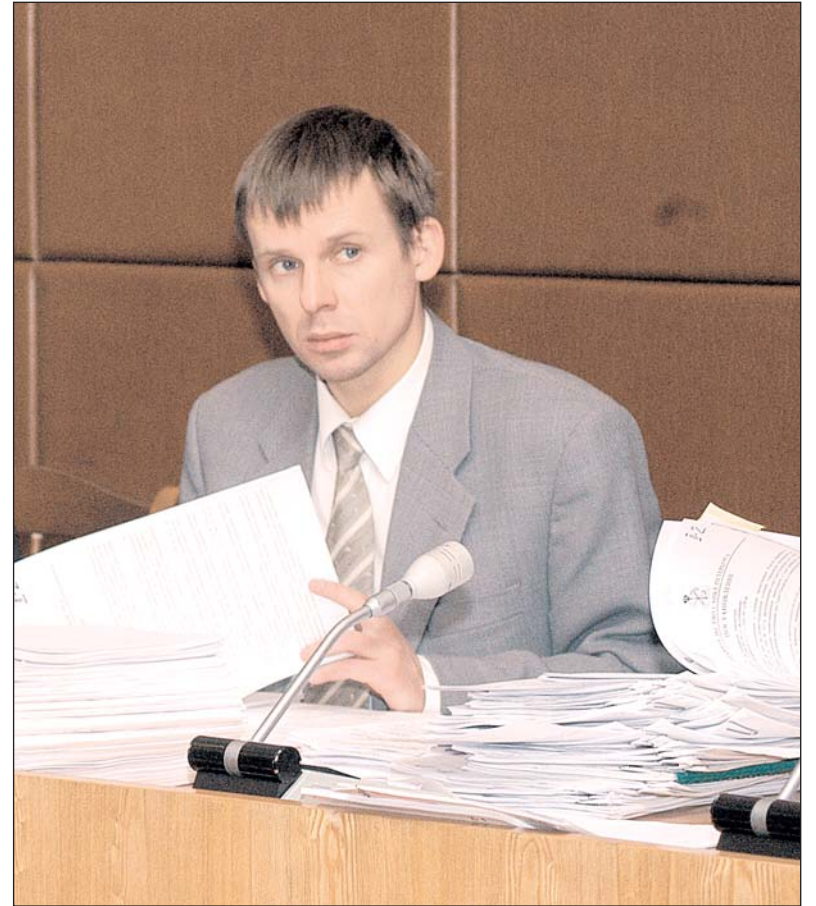
Но уже на прошлой неделе Евгений Яцышин сообщил корреспонденту «Строительного Еженедельника», что политика городского правительства и Комитета по строительству направлена в первую очередь на то, чтобы инвестиционно-строительный рынок стал более открытым. С этой целью, в частности, и будут организованы торги. Новая сис-

тема предоставления земельных участков, уверяет глава стройкомитета, исключает наличие льгот для каких-либо компаний. «Процедура торгов создает равные условия для всех игроков, и говорить о том, что у Группы ЛСР будет привилегированное положение – нет оснований, – поясняет г-н Яцышин. – На мой взгляд, такие предположения вызваны тем, что в комитете появилось два сотрудника из этой компании. Я предложил им эту работу, поскольку уверен, что у них есть достаточно опыта и знаний, чтобы отвечать за те направления деятельности, которые вызывают наибольший ажиотаж, требуют максимальной отдачи и ответственности. Без создания четкой вертикали нельзя эффективно решать проблемы и задачи».

С бывшим коллегой и подчиненным согласен президент Группы ЛСР Андрей Молчанов. Он уверен, что эти назначения будут способствовать динамичному развитию всей строительной отрасли города, а значит, и развитию компаний, работающих на этом рынке. «Нам, так же как и другим строительным компаниям, нужны четкие правила и равные условия, – говорит г-н Молчанов. – Перешедшие на государственную службу из Группы ЛСР менеджеры – грамотные управленцы, высокопрофессиональные специалисты, поэтому, надеюсь, их опыт и знания помогут создать понятную и прозрачную систему работы. В этом смысле Группа ЛСР даже потеряла».

Расторгнутый контракт

Приблизительно в том же ключе размышляют и другие участники рынка, хотя есть и такие, которые не пожелали открыто высказаться на столь «щекотливую» тему. Остальные, например, генеральный директор компании «М-Индустрия» Сергей Загудалин, говоря о председателе стройкомитета, называют его «опытным строителем и опытным бизнесменом». «Он объективно может рассматривать обе стороны: и сторону государственных служащих, и сторону строителей, – рассказывает г-н Загудалин. – Безусловно, поначалу ему будет нелегко, так как он никогда ранее не был госслужащим. Но как любой строитель, он знает все зако-



Кирилл Анаевский пришел на должность первого заместителя председателя Комитета по строительству также из бизнеса: до недавнего времени он занимал пост генерального директора ОАО «Ленстройкерамика»

ны и проблемы, связанные с сегодняшней бюрократией. Поэтому я не сомневаюсь, что назначение Евгения Яцышина на должность председателя Комитета по строительству – верное и правильное».

Позицию холдинга RBI прокомментировал генеральный директор Эдуард Тиктинский. По его словам, шаги, предпринимаемые правительством города, четко выверены и просчитаны. Команда, которую формирует губернатор, состоит из профессиональных менеджеров, обладающих и знаниями, и опытом, и, бесспорно, осознающих всю полноту ответственности, лежащую на них. Ведь они принимают решения, от которых зависит судьба города, каждого петербуржца и в целом строительного комплекса Санкт-Петербурга.

В свою очередь президент ИС ФПГ «РОССТРО» Александр Макаров по-житейски заметил, что все вновь назначаемые руководители «откуда-то приходят», но они приходят работать. «Прежний опыт – это их багаж

и связи. Чем профессиональнее и слаженнее команда, тем лучше, – считает г-н Макаров. – Никто не станет отрицать, что именно так и следует охарактеризовать бывших топ-менеджеров Группы ЛСР. Сегодня они государственные служащие – поставлены решать городские задачи, и будут работать не для ЛСР, а, как и вся администрация, для Санкт-Петербурга – значит и для всего рынка».

В заключение добавим следующее. На ноябрьском съезде петербургских строителей в ДК им. Горького губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко произнесла фразу, суть которой сводится к тому, что если кто-то из чиновников городского правительства будет замечен «в связях» с бывшим местом работы, то контракт с таким человеком будет немедленно расторгнут. Из этого следует, что, в случае чего, факты «о неправильных связях» можно сообщать напрямую в Смольный.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

Адрес редакции:
194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., дом 12
16-й этаж, офисы 3-5
e-mail: se@stroypress.ru
http://www.stroypress.spb.ru

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

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

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

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

Ответственный секретарь
Татьяна Зиновьева

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

Фотослужба
Владимир Тилес
Николай Малышев

Корректор
Елена Дудко

Технический отдел
Ирина Попова
Дмитрий Долгов
Алексей Коваленко
Богдан Белоус

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

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

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

Ответственность за информацию в рекламных
объявлениях несет рекламодатель. Товары,
рекламируемые в издании, имеют все необходимые
лицензии и сертификаты.

При использовании материалов газеты,
полностью или частично, ссылка
на источник обязательна.

Газета «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-160
Подписано в печать 23.01.2004

Выходит еженедельно по понедельникам.
Цена договорная.

Уроки прошлого и задачи будущего

Шестьдесят лет назад закончилась героическая трагедия блокадного Ленинграда. Судьба города-героя решалась не только в боях на Невской Дубровке, под Пулковом, Волховом, не только в цехах Ижорского и Металлического заводов, но и на улицах Ленинграда. Город выстоял и победил благодаря верности долгу, мужеству и стойкости и организованности своих защитников.

Мы живем совсем в другой стране, но и сегодня не грех припомнить и использовать кое-что из блокадного опыта. Сейчас нет тех, казалось бы, непреодолимых трудностей, с которыми столкнулись руководители города блокадной поры, но остались расхлябанность, разгильдяйство, надежда на русский «авось». Примеры косности, глупо-

сти, неумения толково организовать работу – у всех на глазах.

Вспомните, с какими вопиющими фактами столкнулась Валентина Матвиенко, принимая дела у своих предшественников. В Приморском районе выяснилось, что строительство пожарного депо обошлось впятеро (!) дороже, чем планировалось; то здесь, то там

«вскрывается» асфальт на только что отремонтированных дорогах; на вновь разбитых газонах устраиваются автостоянки; сданный госкомиссии в июле 2003 года уже в августе признается непригодным для жизни. Список можно продолжить, но надо ли?

Жилищно-коммунальное хозяйство так и осталось «черной дырой» российской экономики. Нерешенные и нерешаемые проблемы отрасли, необоснованный рост тарифов на услуги предприятий ЖКХ заставили премьер-министра Михаила Касьянова сделать строгое внушение Владимиру Яковлеву.

А как убираются наши улицы? Только не надо видеть в этом признак экономического подъема (мол, кто же пойдет работать дворником за четыре-пять

тысяч рублей в месяц). Причины (см. выше) – неумение организовать работу, расхлябанность и разгильдяйство. Кстати, и это общеизвестный факт, блокадный Ленинград был чище, чем нынешний Петербург.

Наверняка, не все так плохо. Город и страна живут, и, положи руку на сердце, живут лучше, чем пять лет назад. Экономическая политика становится все более предсказуемой, налоговый пресс – не столь беспощадным, как ранее, все реже и реже на вечерних улицах вспыхивают бандитские перестрелки. Однако наши предшественники, земляки и соотечественники блокадными ночами мечтали о другой жизни – мирной и счастливой.

Редакция

В ПОМОЩЬ СМЕТЧИКУ



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

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



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

Составлены в базовых ценах
на 1 января 2000 года

По вопросам заказа и приобретения обращаться:

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

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

МЫ РЕЖЕМ ЖЕЛЕЗОБЕТОН КАК МАСЛО



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

Виды работ:

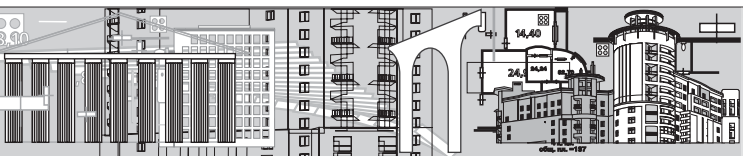

- сверление отверстий различного диаметра
- вырезание проемов в стенах и перекрытиях
- нарезка швов в бетонных покрытиях
- резка и ломка крупногабаритных конструкций на отдельные транспортабельные части



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

Инвестиционно-строительная компания "ТД "Сигма"
Член Санкт-Петербургского союза строительных компаний "Союзпестрой"

- Строительство
- Инвестиции
- Продажа квартир в новых домах

- Комплексная поставка строительных материалов (за долевое строительство);
- Функции генподрядчика;
- Монолитные работы;
- Кирпичная кладка внутренних и наружных стен;
- Кровельные работы;
- Электрокабельная, электрощитовая, электротехническая продукция;
- Внутренняя отделка помещений;
- Проектирование, производство, монтаж, пусконаладочные работы АИТП (автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов), автономных котельных, напорных насосных станций и др.

Лиц. № Д213589 от 27.02.03

Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 23, 2 эт.
Тел.: 327-2222, 325-3373, e-mail: sigma@mail.freelines.ru

**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

Новый год начинается с серьезных проектов

Началась вторая очередь строительства табачной фабрики «Филип-Моррис-Ижора». Компания СМУ-53, которая принимала активное участие в работах по строительству первой очереди фабрики, будет задействована и на следующем этапе реализации данного проекта.

За прошедший год компания увеличила объемы производства на 15 процентов, освоила 306 млн рублей, в том числе генподряд, проложила около 30 километров сетей и произвела только земляных работ 1 млн 350 тыс. кубометров. Создала собственную испытательную лабораторию контроля качества сварных стыков и строительства дорог, начала освоение бестраншейного способа прокладки инженерных коммуникаций.

Современное строительство требует постоянного обновления знаний и повышения квалификации всех участников производственного процесса. СМУ-53 планомерно проводит политику повышения качества работ на всех этапах строительства. Компания стала первой строительной организацией на Северо-Западе, которая в ноябре 2001 года успешно прошла аттестацию на соответствие качества ее работ стандарту ISO 9002.

Выполнение ответственных и сложных заказов стало возможным благодаря освоению передовых технологий и применению современных материалов. Техническая оснащенность СМУ-53 – одна из лучших в регионе среди предприятий данного профиля. В настоящее время полностью укомплектованный парк компании насчитывает более двухсот единиц современной строительной техники и авто-

транспорта. Он постоянно пополняется новыми механизмами и агрегатами от лучших мировых производителей. «Наша компания одной из первых в регионе начала переходить на новые технологии, применять импортную строительную технику. Мы точно рассчитали, что такие затраты быстро себя окупят, и время подтвердило нашу правоту», – рассказал Александр Попов, заместитель коммерческого директора СМУ-53.

О планах СМУ-53 можно говорить, исходя из результатов, достигнутых за прошлый год. Специалисты компании подтвердили высокое качество производимых работ, еще раз пройды ресертификацию на уровень соответствия стандарту ISO 9001:2000 по системам менеджмента качества в октябре 2003 года. Сейчас помимо участия в реализации проекта по строительству фабрики «Филип-Моррис-Ижора» СМУ-53 задействовано на многих других объектах. Закончена прокладка коммуникаций и благоустройство территории торгового комплекса «Мир техники» площадью около 25 тыс. кв. метров. В городе Приозерске на объекте «Ленплитинвест» проложено более 15 километров инженерных сетей, которые уже сданы в эксплуатацию. Проводятся работы по газификации в городе Выборге, ведется подготовка работ по строительству в районе КАД в Ленин-

градской области. Осуществлены работы на Пулковском шоссе, где специалисты СМУ-53 занимались подготовкой инженерной площадки и устройством всей инженерии. Компания начала строительство инженерных сетей в городе Кириши на заводе ООО «Киниф». Ведется реализация проекта по строительству British American Tobacco.

Для успешного выполнения этих и других проектов компания продолжает наращивать свое техническое оснащение. Парк строительной техники и автотранспорта за 2003 год обновился ультрасовременными, высокотехнологичными японскими экскаваторами Hitachi, виброкатками и другими видами техники.

Уже в самом начале года СМУ-53 ожидает получить большой объем заказов, планирует в самое ближайшее время выиграть новые тендеры и ждет встречи с новыми заказчиками на крупных стройках Санкт-Петербурга и всего Северо-Запада!



ЗАО «СМУ-53»

191014, Санкт-Петербург, Ковенский пер., 21
Тел.: (812) 272-41-38 Факс: (812) 272-64-43
www.smu-53.ru e-mail: info@smu-53.ru

Лич. Д.220571

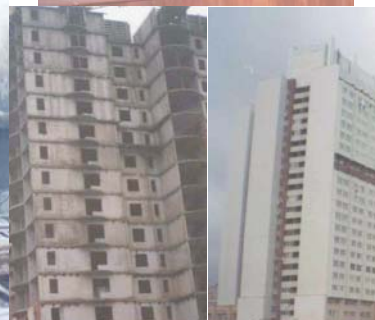
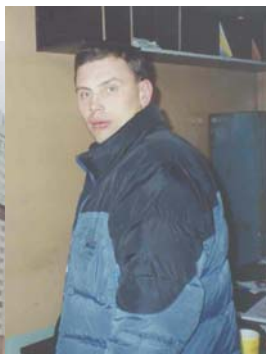
2004 год, январь, почти первые...

Уважаемые коллеги, Николай Александрович и Эдуард Викторович!
Ваш труд умелых специалистов строительного фронта в нашей строительной компании знаком многим. Я искренне рад за каждого из вас!

Николай Александрович, построенные тобой дома и дороги, уральско-питерский строительный почерк – неповторимый! В день твоего 35-летия шлем искренние и сердечные поздравления тебе и твоей супруге Ларисе, сыну Максиму! Всего вам доброго, счастья, здоровья, радости.



Эдуард Викторович! Твои 25 лет и продолжение семейных строительных традиций – добрый знак в истории города, в твоём человеческом становлении в нашей строительной компании, заметный след мастерства, выбранного профиля.



35

25

Уважаемые Николай и Эдуард, присоединяемся к вышеизложенному и проиллюстрированному! Добрых дел Вам, мастерства, удачного семейного очага!

Василий Авхач, Яна Акулич, Андрей Алдокимов, Константин Бадмаев, Лидия Барановская, Андрей Белов, Виктор и Жанна Богдановы, Александр Александрович Быков, Алексей и Анатолий Васильевы, Владимир Жаголко, Владимир Жук, Григорий Журавлев, Александр Иванов, Александр Ильин, Павел Казаков, Зоя Маратовна Каплина, Вячеслав и Павел Киселевы, Ольга и Александр Корниловы, Вячеслав Корсаков, Эдуард Кункевич, Вячеслав Куклин, Роман Кондратьев, Борис Кудряшов, Равиль Кутуев, Владимир Лукьянов, Игорь Маслов, Сергей Махнович, Мария Макарова, Татьяна и Виталий Молодкины, Светлана Мухина, Наталья и Андрей Никитины, Алексей Николаев, Роман Оннышевич, Алексей Орлов, Роман Поломарчук, Александр Попов, Владимир Петров, Максим Петров, Владимир Полоскин, Галина и Алексей Поляковы, Константин Розанов, Сергей Скачко, Владимир Скворцов, Дмитрий Соколов, Владимир Одинокоев, Анатолий Самойлов, Альберт Табуев, Вячеслав и Станислава Ткаченко, Эмилия и Евгений Филипповы, Ольга Ивановна Хисамова, Владимир Хвиль, Любовь Ивановна Шерстобитова, Людмила Петровна Щербакова. Все мы и другие!

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

ВЕНТИЛЯЦИЯ
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ
ОТОПЛЕНИЕ
АВТОМАТИКА

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

“ФИРМА ЦЕНТР”
196070, СПб, Бассейная, 14

т./ф. 388-06-73

ЛП СПб № 78 – 024409



Кони на стадионе

Губернатор Валентина Матвиенко совершила рейд по спортивным достопримечательностям Северной столицы. Оказалось, что встречать заморских гостей под лозунгом «Все флаги в гости будут к нам» пока рановато. Губернатор захотела уделить особое внимание водным видам спорта, в частности, яхтенному. Для этого надо реконструировать яхтенные стоянки. Серьезной реконструкции требует крупнейшее спортивное сооружение города – стадион им. Кирова.

Валентина Матвиенко побывала в Центральном яхт-клубе, в учебном центре спортивной гребли «Знамя», в центре велоспорта, на стадионе им. Кирова, а также в детской спортивной школе олимпийского резерва, расположенной на Среднем проспекте Васильевского острова.

Кировскому – быть

ГУП «Стадион имени С.М. Кирова» располагает территорией на Крестовском острове площадью 48 гектаров. Комплекс состоит из двух футбольных полей (одно из них на 62,5 тыс. зрителей), трассы для проведения автомобильных гонок, базы водных видов спорта, конного манежа.

Стадион давно находился в плачевном состоянии. Этот год, похоже, станет в его судьбе переломным. Немалую роль в этом сыграет приватизация стадиона.

В прошлом году был объявлен конкурс проектов развития территории стадиона. Лучшие проекты предполагается взять на вооружение при реконструкции.

В этом году стадион планируется сделать крытым, а для большей зрелищности трибуны приблизить к игровому полю. Есть возможность увеличения площади за счет намыва земель.

В августе прошлого года свой проект дальнейшего развития Кировского стадиона предложил один из холдингов небезызвестного петербургского предпринимателя Михаила Мирилашвили – «Петромир». Руководство холдинга оценило стоимость реконструкции стадиона и прилегающих территорий в \$150 млн. Холдинг предложил свои услуги по управлению объектом и привлечению средств на его развитие. При этом директор «Петромира» Михаил Пратусевич надеялся зарабатывать деньги не только на спортивных мероприятиях, но и за счет разовых, но масштабных акций. Например, концертов.

Забыли о лошадях

В преддверии 300-летия Санкт-Петербурга комитет по физкультуре и спорту акцентировал внимание на строительстве на стадионе велотрека. Средства на это нашлись, и сейчас работы близятся к завершению.

В то же время о соседнем сооружении – конном манеже, похоже, забыли. А это единственная площадка для конного спорта в центре города, где можно было бы проводить соревнования мирового уровня. Тут можно вспомнить и предыдущего губернатора Владимира Яковлева, ратовавшего за развитие конного спорта в Северной столице. Пока же Санкт-Петербург может предложить для конных состязаний только окраину.

Недавно мастер спорта по конному спорту Евгений Костин предложил проект реконструкции и модернизации конной секции Кировского стадиона и создания на их базе конноспортивного клуба. В частности, возможности размещения между чашей стадиона и строящимся велотреком зимних (манеж, конюшни) и летних (разминочные и соревновательные поля) плоскостных сооружений. Предполагается, что клуб может вести не только коммерческую, но и благотворительную деятельность: проводить занятия для детей с церебральным параличом, а также организовывать классы для детских домов.

По предварительным расчетам, конная площадка может приносить ежегодно около \$750 тыс и более.

Яхтенная столица

Губернатор Валентина Матвиенко привлекла внимание и к другим спортивным сооружениям. Губернатор отметила, что Санкт-Петербург, как морской город, должен уделять больше внимания развитию водных видов спорта. В частности, в Центральном яхт-клубе на Петровской косе необходимо реконструировать яхтенную стоянку. Стоимость реконструкции составляет более \$50 млн, поэтому силами одного яхт-клуба ее не осуществить. До сих пор не было договоренности между профсоюзами и городом, чьей собственностью является территория клуба. Теперь процесс ускорится – в течение месяца будут подготовлены все необходимые документы по разделению собственности и окончательному оформлению всех юридических процедур. Затем будет проведен конкурс на лучший проект создания современной, на европейском уровне, яхтенной стоянки.

НОВОСТИ

Миллиарды для КАД

Как сообщили в ГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода», требуемый объем финансирования петербургской кольцевой автомобильной дороги (КАД) в 2004 году составляет 16 млрд рублей. Однако в федеральном бюджете на 2004 год предусмотрен объем финансирования в размере 2,5 млрд рублей. Остальные средства Государственная служба дорожного хозяйства Минтранса России (Росавтодор) планирует привлечь из внебюджетных источников. Так, строителям кольцевой предстоит освоить около \$70 млн из так называемого первого транспортного займа ЕБРР (около \$30 млн было освоено в 2003 году). Также в 2004 году ЕБРР начнет финансирование КАД за счет второго займа. Его сумма пока не уточняется, как ожидается, он составит от \$100 млн до \$150 млн.

Как сообщалось ранее, объем федерального финансирования КАД в 2003 году должен был составить 6 млрд рублей, а объем финансирования из заемных средств ЕБРР – 2,5 млрд рублей. На расселение жилых домов из зоны строительства кольцевой автодороги (КАД) в федеральном бюджете на 2003–2005 годы предусмотрено 1,5 млрд рублей. Новое жилье взамен находящегося в зоне строящегося восточного полукольца КАД должны получить 1,5 тыс. семей (всего около 4 тыс. человек), проживающих в Невском и Красногвардейском районах Санкт-Петербурга. С начала строительства дороги полностью расселено 24 дома (76 семей, или 213 человек). Осталось расселить 35 жилых домов. Сносу в районе строительства восточного полукольца петербургской КАД подлежат 2 тыс. гаражей. Их владельцам ГУ «ДСТО Санкт-Петербурга» обещает выплатить компенсацию либо построить неподалеку аналогичные боксы из железобетона.

Очередь движется, но медленно

В Санкт-Петербурге на учет по улучшению жилищных условий состоит 289 тыс. 225 семей (691 тыс. 544 человека). По предварительным данным, в течение 2003 года снято с очереди на жилье 15 тыс. 983 семьи (46 тыс. 238 человек), принято на учет 3 тыс. 909 семей (11 тыс. 120 человек).

В минувшем году на выдачу безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья льготным категориям граждан из бюджета Санкт-Петербурга израсходовано 126,3 млн рублей, из федерального бюджета – 0,86 млн рублей. В частности, получили свидетельства о выделении субсидии 315 семей участников Великой Отечественной войны, блокадников и других льготных категорий.

Как отметили в КЭРППИТ, средства, предусмотренные бюджетом города в 2003 году для финансирования целевой программы «Молодежи – доступное жилье», освоены в полном объеме – 32,4 млн рублей. Кроме того, затрачены деньги федерального бюджета – 5 млн рублей. В рамках реализации этой программы 60 молодых семей скоро введут в новый дом.

За счет городского бюджета завершено строительство трех объектов: жилого дома в Сестрорецке для участников ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС (2,9 тыс. кв. метров); жилого дома в Кронштадте (9,1 тыс. кв. метров) и специального жилого дома на Чкаловском проспекте для одиноких граждан пожилого возраста (4,8 тыс. кв. метров). Кроме того, с использованием бюджетных средств завершена реконструкция общежития на улице Рябчикова под жилой дом (3,5 тыс. кв. метров).

Железные дороги уйдут?

Российская партия жизни (РПЖ) презентовала свою «Концепцию выноса объектов железнодорожного транспорта за пределы Санкт-Петербурга и освобождение промышленных территорий с перемещением их в Ленинградскую область». Концепция предусматривает перенос всех железнодорожных путей, находящихся в городской зоне, в тоннель под землю, а также вынос за пределы Санкт-Петербурга всей инфраструктуры, не связанной с обслуживанием пассажиропотоков. Как заявил автор концепции председатель Ленинградского областного отделения РПЖ Илья Баскин, отдельными и первоочередными проектами выделяется план ликвида-

ции Московской сортировочной станции с переносом ее функций на железнодорожные станции Гатчина и Мга. Кроме того, предполагается формирование промышленно-торговой портовой зоны с условным названием «Новый Роттердам» в районе Усть-Луга (Ленинградская область). Расходы, связанные с реализацией концепции, оцениваются в \$1 млрд. «Ближайшие доходы, – заявил Илья Баскин, – \$4 млрд». Также расчеты, проведенные специалистами «Балтийской строительной компании», показывают, что реализация проекта «приведет к кратному повышению уровня жизни в Санкт-Петербурге и 10-кратному – в Ленинградской области, не говоря об очевидном положительном экологическом эффекте». Кроме того, ликвидация только Московской сортировочной станции и соответствующих железнодорожных путей даст городу свыше 5,6 тыс. га свободных для развития городских территорий.

Сейчас, сказал он, концепция передана для озонирования в городскую администрацию. В ближайшее время эта тема будет в очередной раз обсуждаться с непосредственными балансодержателями переносимого имущества – Октябрьской железной дорогой. Авторы концепции намерены заручиться поддержкой Управления делами Президента РФ.

Возрождение гатчинского дворца

В Приоратском дворце Гатчины завершена вторая очередь реставрационных работ. В настоящее время отреставрированы интерьеры помещений первого и второго этажей, а также подпорная стена со стороны Черного озера. Работы проведены за счет бюджета Санкт-Петербурга.

Кроме того, в Гатчинском дворце принята комиссией «парадная опочивальня» – одно из помещений парадной анфилады. Также готовится к приемке Малая анфилада парадных залов, Угловой кабинет, Бульвар, Зеленая угловая, Проходная. Пока там ведутся живописные работы.

Архитектором Приоратского дворца в Гатчине был Николай Львов. К постройке дворца приступили в 1798 году, в следующем году уже были завершены внутренние отделочные работы. Дворец состоит из основного корпуса и скомпонованной с ним башни, как бы вырастающей из общего массива. Название дворца, восходящее к старинному монастырскому и рыцарскому должностному чину, связано с принятием Павлом I в 1798 году титула великого магистра духовного рыцарского ордена Иоанна Иерусалимского. Дворец предназначался для принца Конде – приора рыцарского ордена.

Приоратский дворец имеет еще одно название – Земляной дворец, отражающее строительно-инженерную особенность здания: дворец, стена и кухня построены Львовым с применением «землебита» – прессованной и просушенной земли.

В 1941–1944 годах дворцу был нанесен существенный ущерб оккупантами. Проведенные в спешке консервационно-восстановительные работы не принесли долговременных результатов, и здание пришло в упадок. В начале 1980-х годов началась подготовка к капитальной реставрации.

Взятие крепости Бип

Фирма ООО «Гутцайт и сыновья» начала первоочередные противоаварийные работы в крепости Бип, расположенной в парке Мариенталь в Павловске. Предварительно было проведено обследование, составлена и согласована в КГИОП проектно-сметная документация. Вывод обследования однозначный: памятнику архитектуры 1795–1797 годов (архитектор Бренна) угрожает обрушение. Чтобы не потерять навсегда крепость, поврежденную в годы Великой Отечественной войны, реставраторы проведут усиление кирпичных конструкций, перемычек, необходимые консервационные мероприятия. Затем, когда появятся необходимые средства, можно будет реставрировать памятник архитектуры.

В настоящее время бескорыстным спасением памятника занимается известный в городе предприниматель Сергей Гутцайт. Основанное им негосударственное образовательное учреждение школа «Надежда» уже вдохнуло новую жизнь в старинную дачу А.П. Брюллова на улице Софьи Перовской – отреставрирован не только жилой дом с башней, но и воссозданы на основании чертежей Брюллова служебные флигели.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

Законодательный круговорот

Уставный суд Санкт-Петербурга не устает рассматривать все новые и новые запросы депутатов городского парламента. Весь прошлый год уставные судьи принимали решения по запросам депутатского корпуса о судьбе ИТК, попеременно – то в пользу администрации, то в пользу Законодательного собрания. Под занавес года судом было принято решение по оспариванию земельного налога. А в 2004 году Уставный суд стартовал с рассмотрения еще одного депутатского запроса – на сей раз о правомочности полномочий губернатора.



Как уже сообщала наша газета (см. №49 за 2003 год), решение об ИТК, принятое Уставным судом, вступит в силу через полгода. Зато постановление о неправомочности величины земельного налога в Санкт-Петербурге в 2003 году было принято судом как окончательное, не подлежащее обжалованию, и вступило в силу сразу после оглашения, то есть 29 декабря.

Излишки можно вернуть

Депутаты ЗС Виктор Евтухов, Владимир Еременко, Зоя Заушникова, Александр Морозов и Игорь Тимофеев обратились в Уставный суд с запросом о проверке соответствия городской «конституции» положений статьи 27 закона «О бюджете Санкт-Петербурга на 2003 год». В соответствии с этой статьей, ставки земельного налога в прошлом году рассчитывались на основании Закона «О ставках земельного налога в Санкт-Петербурге» из расчета применения коэффициента 8,64 к ставкам 1998 года. Это приводило к тому, что предприятия – собственники земли платили в два-два

с половиной раза больше своих соседей, владеющих аналогичными земельными участками на условиях аренды. Наше издание рассказывало об этой несправедливости в ходе репортажей с заседаний комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗС.

Уставный суд в своем решении записал, что «неясность и неопределенность положений бюджетного и налогового законодательства Санкт-Петербурга допускает возможность различного понимания или произвольного усмотрения» оспариваемой нормы, что противоречит первому пункту статьи 3 городского Устава. Таким образом, отменена названная статья закона о бюджете 2003 года, что автоматически влечет за собой отмену положений основанных на ней актов.

Итак, ставка налога с коэффициентом 8,64 по всему 2003 году признана неправомочной и, как записано в постановлении Уставного суда, не может «применяться налогоплательщиками, иными субъектами налоговых отношений и участниками бюджетного процесса».

Принятое судом решение позволяет собственникам земли требовать возврата излишков уплаченного налога. В минувшем году несколько компаний обратились с исковыми заявлениями в арбитражный суд. Арбитражный суд обязал налоговиков вернуть истцам деньги. Теперь подобные случаи могут стать массовыми, но для этого каждый собственник обязан самостоятельно обратиться в суд. У всех ли хватит на это сил и времени?

«Делом» заняты все

Отметим, что принятое решение касается только ставки налога на землю в Петербурге за 2003 год. Для 2004 года данное решение недействительно, и это несмотря на то, что ставка земельного налога стала еще выше – принятый в конце года закон «Об отдельных вопросах налогообложения в Санкт-Петербурге» установил еще больший коэффициент – 9,504. Так что логично ожидать еще одного запроса в Уставный суд. Только вот у автора статьи очередной вопрос к депутатам – как же они принима-

ли решение о таком коэффициенте в ноябре прошлого года, когда их коллеги-депутаты уже оспаривали вышеназванную ситуацию? Заданный ряд парламентариев в ноябре вопрос остался без ответа.

По всей видимости, народным избранникам легче рассматривать и принимать законопроект, а потом их же отменять по решению Уставного суда. «Делом» заняты все – и депутаты, и уставные судьи. Никто при этом без работы не остается.

Вправе ли губернатор?..

Высказанное предположение подтверждается еще одним депутатским запросом в Уставный суд, которое сформулировано так: «О толковании Устава Санкт-Петербурга в части полномочий губернатора на подписание договоров от имени города». На сей раз депутаты Сергей Анденко, Алексей Белоусов, Александр Кушак, Владимир Еременко, Игорь Риммер и Игорь Михайлов просят дать официальное толкование ряда положений, в частности, о подписании договоров об осуществлении инвестиционной деятельности. Есть сомнение в том, вправе ли губернатор подписывать договоры об осуществлении инвестиционной деятельности между городом и акционерными обществами. При этом ссылка идет на то, что ранее Уставный суд признал: губернатор распоряжениями может регулировать только организацию работы правительства. Все остальные решения должны оформляться в виде постановлений.

В ходе рассмотрения нынешнего дела будет приниматься решение о том, действительно ли распоряжения не только действующего главы Петербурга, но и прежних. Пока состоялось только одно заседание суда, на котором депутаты уточнили свой запрос, в частности, они спрашивают о внесенных осенью 2003 года изменениях в Устав. Включать ли их в материалы слушания по данному депутатскому запросу, решат уставные судьи. А пока суд взял тайм-аут.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

144 тысячи минут Валентины Матвиенко

Первым трем месяцам работы губернатора Валентины Матвиенко большинство петербуржцев восторженных оценок не дали. Больше половины опрошенных горожан считают, что с приходом Матвиенко в Петербурге ничего не изменилось. В то же время политологи говорят, что измениться ничего особо и не могло.

На прошлой неделе Агентством социальной информации (АСИ) были подведены итоги исследования «Петербургский барометр: Первые сто дней нового губернатора». Стодневный период работы Валентины Матвиенко на посту губернатора Санкт-Петербурга 24,4 процента горожан оценивают на «четыре». При этом лишь 4,5 процента опрошенных поставили Валентине Матвиенко отличную оценку и чуть меньше – 4 процента – оценили деятельность губернатора на «единицу». Наибольший процент опрошенных петербуржцев (39) не имеют определенной точки зрения на данную тему.

Кроме того, большинство респондентов (57,2 процента) не имеют никакого представления или сложившегося мнения о сформированном Валентиной Матвиенко новом правительстве, а 33,7 процента положительно оценивают его работу.

Большая часть петербуржцев (66,4 процента опрошенных) считают, что за сто дней работы Валентины Матвиенко в должности губернатора Санкт-Петербурга ситуация в городе осталась без изменений, 19,8 процента горожан убеждены, что обстановка улучшилась. Тем не менее, большинство петербуржцев (69 процентов) в большей или меньшей степени уверены, что Валентине Матвиенко удастся добиться решения городских проблем за время пребывания на посту губернатора.

Кроме того, согласно исследованию, в котором методом телефонного интервьюирования были опрошены 602 жителя Санкт-Петербурга, если бы губернаторские выборы состоялись в ближайшие выходные, за Матвиенко проголосовали бы 57,3 процента респондентов. При этом отмечается, что сейчас доля поддерживающих Ва-

лентину Матвиенко младших возрастных групп (от 50 до 63 процентов) не слишком отличается от уровня поддержки губернатора среди представителей старшего возраста (59–65 процентов).

По мнению главы АСИ, политолога Романа Могилевского, сегодня Валентина Матвиенко востребована в основном среднем классе, в отличие от своего предшественника Владимира Яковлева, классом которого было бедное или почти бедное население. Г-жа Матвиенко оказывается в более ответственной ситуации, так как, по мнению Романа Могилевского, «суд среднего класса – очень серьезная вещь, поскольку бедные прощают ошибки власти, а средний класс – нет».

В то же время политолог Дмитрий Гавра считает, что главный итог первых дней руководства Матвиенко в том, что ожидания горожан не разрушены. По словам политолога, «сто дней – это мало для того, чтобы что-то сделать, но достаточно, чтобы разрушить собственный имидж».

«Валентина Матвиенко сделала важный шаг – создала легитимный орган: Правительство Санкт-Петербурга, – отмечает Дмитрий Гавра. –



По мнению Романа Могилевского, главы Агентства социальной информации, сегодня Валентина Матвиенко, в отличие от своего предшественника Владимира Яковлева, востребована в основном среднем классе

Теперь это субъект с правами, обязанностями, ответственностью, в то время как раньше за все отвечал только губернатор». По словам социолога, губернатор сдержала слово о привлечении в правительство молодых и эффективных менеджеров. «Население уже получило ряд законов, в частности, о нарушении тишины и о городском заказе», – отметил Гавра.

Политический обозреватель Сергей Шелин сказал, что пока Валентина Матвиенко «не делала ошибок и активно принимала решения». В первую очередь власть добилась того, что перед петербуржцами предстал образ активного губернатора, а большего за сто дней и не добилась.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ



Депутатов раздражает вето

Казалось, что на очередном заседании городского парламента назревает скандал – депутаты нервно передвигались по залу, обсуждали группами что-то свое. Однако неприятностей не произошло. Уполномоченного по правам человека избирать народные избранники не стали, других спорных вопросов не предвиделось, и страсти улеглись сами собой.

Справедливости ради стоит заметить, что при обсуждении депутатских запросов парламентарии несколько прогневались на действующего губернатора. «Возмутителя спокойствия» Алексея Ковалева поддержал депутат Сергей Гуляев, который, так же, как его собрат по ЗС, предложил считать неудовлетворительными ответы губернатора на некоторые депутатские запросы. В частности, г-н Гуляев не устроил ответ по поводу строительства в Сестрорецке многоэтажного дома.

Недовольны парламентарии и тем, что губернатор не подписала несколько принятых ими законов. Валентина Матвиенко вернула в Мариинский дворец закон «О внесении изменений в закон «О жилищной политике Санкт-

Петербурга». Депутаты не согласились вносить изменения – при повторной попытке им удалось принять документ в прежней редакции и таким образом преодолеть вето. Не помогли доводы представителя губернатора в Законодательном собрании Михаила Бродского, который уверял депутатов, что в такой редакции закона будут нарушены права и тех, кто зарегистрирован в Петербурге, и тех, кто не имеет здесь регистрации. Речь идет о том, что ЖСК или ТСЖ могут лишиться государственной поддержки, если среди их учредителей окажется кто-то, зарегистрированный не в Петербурге, а в другом регионе страны. По всей видимости, данный закон может ожидать повторное вето.

Острова взяли под стражу

Один из самых «плодовитых» депутатов Алексей Белоусов еще в начале сентября 2003 года внес на рассмотрение Законодательного собрания законопроект «О градостроительной деятельности на территориях островов Крестовский и Каменный». Однако документ был рассмотрен только сейчас. По словам депутата, законопроект полностью соответствует Градостроительному кодексу.

Крестовский и Каменный острова являются традиционными зонами отдыха, и строительство на них вызывает справедливые нарекания горожан.

Автор документа предлагает в целях поддержания экологического баланса, развития физкультуры и спорта, а также создания благоприятных условий для отдыха горожан сформировать на островах особую градостроительную зону. Ее статус предполагает запрет строительства зданий, строений и сооружений, превышающих по высоте 12 метров. Таким образом, законопроект не запрещает малоэтажное строительство, – запрет на строительство жилья введен только на территории Приморского парка Победы, – а лишь вводит ограничение по высоте.

Депутат предпочитает EURO

Ключевым моментом законопроекта является статья 3, в которой сформулированы нормы отчислений в фонд развития инфраструктуры. В соответствии с этой статьей «подлежат утверждению только те инвестиционные проекты застройки, которые предусматривают денежные перечисления на развитие инфраструктуры Санкт-Петербурга в размере не менее 500 у.е. за 1 кв. метр объекта инвестирования». Депутат Белоусов считает, что одна условная единица должна быть равна одному EURO, а оплата должна проводиться в рублях по

курсу, установленному Центральным банком РФ на день производства платежа.

В настоящее время подобные отчисления рассчитываются исходя из 250 у.е за 1 кв. метр. По подсчетам г-на Белоусова, двойное увеличение ставки позволит городу построить около 90 тыс. кв. метров жилой площади для расселения жильцов из аварийного и ветхого фонда на том же Крестовском острове. «Жители Петербурга примут такой городской закон с благодарностью», – утверждает он.

Алексей Белоусов отметил, что исполнительная власть города иногда по собственному усмотрению меняет ставки отчислений в бюджет, и чтобы этого не произошло, целесообразнее в тексте законопроекта «привязаться» именно к евро. Депутаты предложили оформить ссылку на единицу перечисления отдельной статьей, и автор согласился внести в законопроект специальную поправку.

Разработанный законопроект регламентирует порядок перечисления инвесторами средств в бюджет. Деньги в городскую казну должны быть переведены в течение одного месяца с момента вступления в силу акта администрации, в соответствии с которым инвестору предоставлен участок под застройку.

На наш взгляд, существенным является также пункт о том, что средства, поступившие от реализации инвестиционных проектов застройки Ка-

В целом надо отметить, что новый губернатор переняла практику ветирования принятых ЗС законов. Например, к документу об изменениях в закон «Об инвестициях в недвижимость» ею было подано три поправки. В этом случае депутаты были более сговорчивы, однако приняли только две поправки из трех. Они согласились с тем, что ИТК теперь должна действовать при городском правительстве, а не при губернаторе, как было раньше. Устроило их сокращение сроков заключения договоров с инвесторами с 20 до 5 дней с момента принятия решения о победителе торгов. Зато они категорически отказались согласиться с поправкой о сроке вступления закона в силу. Таким образом, изменения в закон об инвестициях в недвижимость приняты в новой редакции, правда, не факт, что и в таком виде губернатор их подпишет.

Напомним, что разработанный Вадимом Тюльпановым и принятый в первом чтении законопроект о торгах предполагает полное исключение из оборота самого закона «Об инвестициях в недвижимость». Поэтому сказать, с какой целью в него вносятся бесконечные изменения, достаточно сложно.

Спор между городскими парламентариями возник о дальнейшей судьбе местного самоуправления. В повестке дня стояло сразу два альтернативных проекта закона, к стати, предложенных одним и тем же депутатом Алексеем Тимофеевым. В одном из них предлагалось сохранить существующую систему, в другом – создать двухуровневую систему выборов депутатов МО. Прошел вариант об одноуровневой системе местного самоуправления со 111 МО. 35 депутатов выразили свое желание оставить существующую систему, когда муниципальный совет, глава МО избираются населением и обладают собственными полномочиями. Закон может вступить в силу с 1 января 2006 года, когда войдет в действие федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

Кроме того, депутаты приняли в первом чтении законопроект о расширении полномочий контрольно-счетной палаты, которая сможет проверять все организации, работающие с бюджетными средствами.

А вот выбирать уполномоченного по правам человека депутаты пока не стали. Один из двух претендентов, вышедших во второй тур – Леонид Романков – решил сделать еще одну попытку избраться в городской парламент, на этот раз по 4 округу. Спикер ЗС Вадим Тюльпанов считает, что вернуться к выборам уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге стоит после 14 марта.

менного и Крестовского островов должны направляться исключительно на цели расселения аварийных домов, строительство и реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры, там расположенных.

Гневный Амосов

Депутаты, в общем-то, поддержали проект Алексея Белоусова. В частности, Сергей Андреев предложил принять его в первом чтении, так как документ нацелен на решение социальных программ. «Давайте примем его за основу, а потом будем работать с текстом», – сказал он. Но голосовали парламентарии как-то вяло – 25 «за» и 1 «против». Этого, однако, хватило, чтобы принять документ в первом чтении. Зато тут же разгорелись споры о сроке на разработку поправок. Михаил Амосов предложил установить его до 1 марта, однако автор законопроекта запросил всего две недели. «Мы поддержали тебя, а ты не хочешь идти нам навстречу», – заявил Михаил Амосов гневно, на что Алексей Белоусов сначала возразил, а потом был вынужден все же уступить. Впрочем, г-н Белоусов надеется, что «все шероховатости» будут сглажены поправками к последующим чтениям документа.

Напомним, что Алексей Белоусов разработал еще один документ для строителей – «О защите прав дольщиков по договорам долевого участия в строительстве зданий, строений и сооружений», который в конце прошлого года прошел первое чтение. Совсем недавно комиссия, под руководством как раз Михаила Амосова, утверждали поправки к нему. Их немало, в том числе и по замене названия законопроекта. Г-н Белоусов не может не понимать, что судьба окончательного текста закона о дольщиках зависит не от него одного.

Депутатские запросы

«Просперити» не дают покоя

Как известно, строительство торговых павильонов, которое ведет на Большом проспекте Васильевского острова фирма «Просперити», признано незаконным. В ответ на депутатский запрос Михаила Амосова Валентина Матвиенко сообщила, что оформление договоров аренды земельных участков под строительство павильонов приостановлено в конце прошлого года. Отменены решения Комиссии по распоряжению объектами недвижимости ТУ Василеостровского района. Кроме того, утратили силу соответствующие распоряжения городской администрации.

Депутаты за паркинги

Депутат Олег Нилов сообщает о негативной практике строительства автостоянок не только на пустырях, но и на благоустроенных газонах. Например, напротив дома 22 по Комендантскому проспекту в Приморском районе. Депутат задает губернатору риторический вопрос – не считает ли Валентина Матвиенко строительство паркингов более эффективным и целесообразным, чем возведение новых автостоянок? В ответе губернатора говорится, что вопрос по организации стоянки автотранспорта на Комендантском проспекте, 22, находится в стадии согласования. При принятии решения будет учтено мнение депутатов муниципального совета и горожан.

Спор на Кирочной

Депутата Никиту Ананова беспокоит намечающееся строительство жилого комплекса на территории 86-го военного городка. Строительство будет осуществляться рядом с домом 59 по Кирочной улице. Из ответа заместителя командующего ЛенВО генерал-майора Бунина известно, что все необходимые согласования уже получены. Из КУГИ же, по словам депутата ЗС, поступило сообщение, что проект еще не согласован. Депутаты МО «Смолянинское» утверждают, что общественного обсуждения по проекту застройки не проводилось. Никита Ананов просит губернатора прокомментировать ситуацию, с учетом того, что дома 57 и 59, по его мнению, подлежат реконструкции. В ответе Валентины Матвиенко содержится информация о том, что КГА разрешил квартирно-эксплуатационному управлению ЛенВО разработку предпроектных предложений на строительство жилого комплекса на территории 86 военного городка. Эти предложения согласованы санитарной и экологической службами Санкт-Петербурга. Председателю Комитета по содержанию жилищного фонда и главе ТУ Центрального района дано поручение провести обследование технического состояния дома 59 по Кирочной улице.

Дом все же построят

Правомочность строительства жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Сестрорецк, ул. Воскова, 5, лит. Б, по просьбе избирателей своего округа оспаривает депутат Сергей Гуляев. По его словам, во время избирательной кампании на пост губернатора жители якобы слышали обещания, что уплотнительная застройка в Сестрорецке вестись не будет. Однако в ноябре вышло распоряжение № 2706-ра, разрешающее ООО «Былины» проектирование и строительство 23-этажного жилого дома на месте бывшего одноэтажного каркасного сооружения летнего кафе «Былины». Депутат просил губернатора приостановить действие этого распоряжения. В ответе из городской администрации сообщается, что земельный участок по этому адресу принадлежит ООО «Былины» на праве частной собственности. Предпроектные проработки по строительству этого здания согласованы со всеми службами. Кроме того, проект одобрен МО города Сестрорецка. Из чего можно заключить, что оснований для отмены распоряжения не имеется.

Петербургский Правовой Альянс юридические услуги

Оформление и экспертиза объектов

Сопровождение сделок,
аренда и выкуп земли

Перепланировки, мансарды,
перевод в нежилой фонд

Проектирование, Строительные
согласования, лицензии
оценка Арбитраж

КУГИ, КГА, ПИБ, ГБР,
КЗРиЗ, СЭС, ИТК

273-98-10, 273-75-97, 273-29-81
E-mail: urtek@sp.ru

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА



Осталось решить три вопроса

Вопрос о вступлении России во Всемирную торговую организацию, возможно, решится к лету

Министерство экономического развития и торговли рассчитывает до конца весны завершить переговоры с ЕС по присоединению России к ВТО. Напомним, что на саммите России и ЕС в Риме главы государств ЕС определили, что Россия должна присоединиться к ВТО до конца 2004 года. На сегодняшний день Россия уже завершила переговоры по данному вопросу с десятью странами, а с 15–20 государствами переговоры находятся на завершающей стадии. Как заявил заместитель главы Минэкономразвития Максим Медведков, очередной раунд переговоров начнется 27 января в Брюсселе, а в начале февраля состоится заседание рабочей группы по присоединению России к ВТО. На нем будут обсуждаться девять разделов третьей версии доклада рабочей группы, в том числе по налогам, сборам, таможенным пошлинам и свободным экономическим зонам и деятельности госпредприятий. Планируются также две многосторонние встречи по таможенному кодексу РФ и по вопросам сельского хозяйства. Характерно, что Россия уже значительно продвинулась в переговорах по сельскому хозяйству. Неурегулированными пока остаются вопросы, связанные с доступом на российский рынок телекоммуникационных, финансовых и транспортных услуг. «Однако и здесь есть значительное продвижение вперед. Если год назад было 12 секторов разногласий, то сейчас их осталось всего три», – отметил замминистра.

Область манит инвесторов льготами

Законодатели Ленинградской области решили существенно облегчить жизнь инвесторам

Парламентарии Ленобласти рассмотрели поправки в областной закон «О налоге на имущество организаций», предложенные комитетом по экономике и инвестициям областного правительства. Напомним, что закон «О налоге на имущество организаций» был принят Законодательным собранием Ленинградской области в ноябре 2003 года и установил увеличение налоговой ставки с 2 до 2,2 процента. Нынешний законопроект «О внесении изменений и дополнений в областной закон «О налоге на имущество организаций» предполагает полностью освободить от налога на имущество организации, финансируемые из бюджета области, органы законодательной и исполнительной власти, а также инвесторов и трейдеров. В частности, инвесторов предлагается освободить от уплаты указанного налога на срок фактической окупаемости инвестиционных затрат. Трейдерам льгота предоставляется в части имущества, используемого для осуществления трейдерской деятельности в соответствии с законом «О мерах господдержки трейдерской деятельности на территории Ленинградской области», который был принят правительством области в 2003 году. Кроме того, законопроект предусматривает предоставление льгот в размере 50 процентов от налоговой ставки организациям потребительской, предприятиям сланцеводобывающей промышленности и речного транспорта, предприятиям по производству и переработке сельхозпродукции, объединениям собственников жилья, организациям, осуществляющим поддержку малого бизнеса, и некоторым другим.

ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНСТВ

«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК» ПРИГЛАШАЕТ КОМПАНИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА К УЧАСТИЮ В ОЧНЫХ И ЗАОЧНЫХ КРУГЛЫХ СТОЛАХ. ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВАС ТЕМЫ ПРИСЫЛАЙТЕ НА E-MAIL: DIRECTOR@STROYPRESS.RU

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
СПОНСОР
**RADIO
ROKS**
102.5 FM



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР
ПРОЕКТА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

с 10 февраля по 24 апреля
на петербургском телеканале «ЛОТ»

ТЕЛЕВИЗИОННЫЙ ПРОЕКТ «Интерстройэкспо»

ВНИМАНИЕ!

Участники МЕЖДУНАРОДНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ФОРУМА имеют реальную возможность представить свои новые технологии, продукцию и проекты.

Телевизионный проект - это официальный источник информации, освещающий подготовку и проведение МЕЖДУНАРОДНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ФОРУМА.

В проекте примут участие:

представители ГОССТРОЯ РФ, руководители города и области и общественные строительные объединения.

В рамках проекта будет проведен конкурс «НАРОДНЫЙ МАСТЕР». Участникам, представившим наиболее интересные проекты, технологии или продукцию, будет вручен ПРИЗ СИМПАТИИ ТЕЛЕЗРИТЕЛЕЙ.

Вручение призов состоится в дни проведения

Международного строительного форума «Интерстройэкспо-2004».



TK «RISING STAR»

Ждем Ваших заявок на участие в проекте:
Fax 159-88-42 E-mail: zitalex@mail.cmk.ru

Также, свою заявку можно подать в оргкомитет выставки.

Ударим ПИФаами

Вполне вероятно, что начиная с 2004 года средства дольщиков, за счет которых в Санкт-Петербурге сегодня возводится около 95 процентов всего жилья, постепенно будут замещаться альтернативными источниками финансирования. Среди «новых» инструментов эксперты, в частности, называют: активное привлечение банковских ресурсов в обмен на залог земли, деньги паевых инвестиционных фондов недвижимости, корпоративные облигации и, конечно же, – куда без него? – ипотечное жилищное кредитование.

По словам экспертов компании Colliers International, на начальном этапе строительства, когда еще не поступают средства от реализации квартир, как правило, девелоперы используют собственные средства. Преимущество такого подхода заключается в минимальных издержках, что влияет на доходность проекта в целом. В то же время, не у каждой компании имеется в наличии необходимый объем средств для начала реализации проекта. По этой причине, а также для диверсификации рисков проектов девелоперы используют заемные средства для финансирования строительства.

Землю пустят в оборот?


Различают следующие заемные источники (инструменты). В первую очередь – это средства дольщиков. Это самый распространенный и, как говорят сами строители,

практически «бесплатный» финансовый ресурс. По большому счету, «долевка» заменила на сегодня и федеральное бюджетное финансирование, и городское, и ипотечное кредитование. «Но это от безысходности, – считает директор «Союзпестростроя» Лев Каплан. – Мы прекрасно понимаем, что это необыкновенно рискованное и опасное дело. Во-первых, это опасно для дольщиков, так как они ничем не защищены. Во-вторых, это опасно для строительных компаний, потому что к моменту завершения стройки цена может возрасти».

В качестве второго источника заемных средств выступают кредиты коммерческих банков, по которым необходимо платить достаточно высокие проценты – в ПСБ, например, 16-17 процентов годовых по рублевым и около 13 процентов по валютным кредитам. Но и для их получения банки требуют серьез-

ного обеспечения. Чаще же всего большинству застройщиков, кроме пятна под застройку, заложить нечего. Однако сделать это (за редким исключением) невозможно. Несмотря на то, что Земельный кодекс РФ допускает залог права аренды земельного участка в пользу третьих лиц, условия инвестиционного договора между застройщиком и КУГИ говорят об обратном: арендатор не вправе отдавать право по договору в залог без согласия арендодателя, то есть города.

К слову сказать, КУГИ в свое время подготовил проект распоряжения, согласно которому «доброе совестным инвесторам» разрешается передавать право на краткосрочную аренду земли в залог, а также регистрировать в ГБР право собственности на объекты незавершенного строительства опять-таки с целью залога. Однако с того момента прошло уже полтора года, а документ (если он все-таки существует) до сих пор не подписан. Кстати, теперь этот виртуальный циркуляр, видимо, неактуален, по крайней мере, в части залога земельных участков. Сегодня и строители, и банкиры, и прогрессивная часть городских чиновников надеются на торги, с приходом которых петербургская земля будет запущена в цивилизованный коммерческий оборот.




**Петербургская
Недвижимость**

ОЛИМП

ЭЛИТНЫЙ
ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС

ДОМ твоей мечты



ЛЕНИНСКИЙ ПР. / ВАРШАВСКАЯ УЛ.

Московский пр, 212
380 1850

Ул. Комсомола, 41
380 1150

www.spbrealty.ru

- ◆ Панорамные окна в гостиных
- ◆ Высота потолков - 3,14 м
- ◆ Просторные ванные комнаты
- ◆ Подземный паркинг
- ◆ Консьерж

Срок сдачи: IV кв 2004 г.

ПО РЫНКУ

Нерыночный инструмент

Специалисты фирмы Colliers International указывают также на некоторые другие финансовые инструменты, используемые в единичных случаях. К таковым относят, например, облигации жилищного займа (ОЖЗ), которые выпускаются при помощи коммерческого банка под строительство конкретного дома. Стоимость одной облигации равняется цене 1 кв. метра жилья, причём впоследствии ОЖЗ можно погасить как деньгами, так и квадратными метрами построенного дома. «Гибкость этого финансового инструмента, – поясняют в Международном банке Санкт-Петербурга, – делает его привлекательным как для частного инвестора, желающего приобрести жилье, так и для корпоративного, который получает высокодоходный и надежный финансовый инструмент для размещения собственных средств».

Но есть и другие оценки. Скажем, финансовый директор компании «Северный город» (холдинг RVI) Марк Лернер считает ОЖЗ «негибким, нерыночным инструментом – квазиоблигациями, которые невозможно продать». Несмотря на это, данным видом заимствования пользуются такие компании как «Аском», «Инком ДСК-3» и «Монолит-Кировстрой».

Между тем, по всей вероятности, скоро будет объявлено о создании нескольких закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ПИФов). Пока эта сфера развивается исключительно в Москве. Там существуют, например, закрытые фонды «Жилищное строительство» под управлением компании «Менеджмент-Консалтинг», Паевой фонд недвижимости («Профессионал»), «Межрегиональная недвижимость» и «Деловая недвижимость» («Креативные инвестиционные технологии»), Первый инвестиционный фонд недвижимости («Конкордия эссет Менеджмент»). Средства последнего, кстати, предполагается инвестировать в том числе в строительство гольф-клуба под Санкт-Петербургом площадью 150 га и два коттеджных поселка на берегу Финского залива площадью 55 га. По словам одного из столичных экспертов, для Москвы доходность пая сопоставима с выгодой от покупки квартир и при сохранении конъюнктуры рынка недвижимости составит 30–40 процентов годовых в валюте, а по некоторым проектам – 35–60 процентов годовых.

В Северной столице цифры ничуть не хуже. Если взять, рассказывает генеральный директор ЭСОН Михаил Виктор, к примеру, ситуацию с осени 2002 по осень 2003 года, то участие паевого инвестиционного фонда могло бы принести пайщикам от 30 до 40 процентов дохода в валюте. Но есть и более впечатляющий пример (не будем называть источник). Инвестор вложил в жилищный проект в районе ст. метро «Спортивная» деньги из расчета \$700 за 1 кв. метр, а извлеч средства из проекта через полтора года по цене \$2200 за 1 кв. метр. Считайте сами.

ПИФы в городе

Как утверждают эксперты, рынок недвижимости Санкт-Петербурга представляет собой для коммерческих банков, с одной стороны – относительно устойчивую с точки зрения риска сферу вложений, с другой – высокодоходный актив. Поэтому формируемые петербургскими банками ПИФы нацелены сейчас на строительство как коммерческой, так и жилой недвижимости. Хотя, по мнению финансового директора холдинга RVI Марка Лернера, значительного влияния на первичный рынок они не окажут. «Пока это небольшие фонды с пакетами \$20–30 млн, – говорит г-н Лернер. – Они могут выступить в жилых проектах в качестве инвесторов, но застройщики вряд ли будут делиться маржой с первичного девелопмента. На мой взгляд, в основном ПИФы будут работать на рынке коммерческой недвижимости и служить главным образом катализаторами инвестиционных

проектов среднего масштаба стоимостью около \$4 млн».

Примерно такого же мнения придерживается вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость» Вячеслав Семенко: «Не думаю, что новые инвестиционные фонды могут оказать существенное влияние на рынок жилья. Большинство частных инвесторов еще не располагают такими суммами сбережений, которые могли бы быть вложены в жилье».

В свою очередь генеральный директор компании «Петербургстрой Skanska» Виталий Вотолевский уверяет, что как раз ПИФы, начавшие с вложений в коммерческую недвижимость, и постепенно расширяющие границы своих интересов, в первую очередь могут повлиять на рынок жилищного строительства. «Также влияние на инвестиционный климат строительного рынка смогут оказать пенсионные фонды, что связано с проводимой сегодня реформой в этой области. Такой поворот событий будет интересен для рынка в целом», – резюмирует г-н Вотолевский.

Что касается развития системы ипотечного жилищного кредитования, то 2004 год, судя по заявлениям чиновников разного уровня, будет для ипотеки «ударным». Наступление на нее планируется в основном по двум «законодательным фронтам»: с одной стороны проблемой озаботились участники специальной экспертной группы по вопросам развития рынка доступного жилья, которую возглавляет заместитель руководителя администрации Президента РФ Игорь Шувалов; с другой – решением вопроса занимаются чиновники федерального правительства, которым предстоит разработать около 36 (!) законопроектов и подзаконных актов.

В отношении еще одного упомянутого источника жилищного строительства – корпоративных облигаций – сказать можно только одно: этому инструменту в силу различных причин уготована пока участь индивидуального, точечного применения. Видимо, для него наш рынок пока не созрел (см. также материал ниже).

И последнее. Один из наших экспертов заметил: появление дополнительных источников жилищного кредитования приведет к неизбежному росту цен на жилье.

«Северному городу» понравилось занимать

Строительная компания «Северный город» планирует приступить в феврале 2004 года к подготовке эмиссии второго облигационного займа на сумму 200–250 млн рублей. Непосредственно само размещение облигаций на бирже предварительно планируется на конец августа – сентябрь текущего года.

Вкратце напомним: первый облигационный займ фирмы «Северный город» на сумму 50 млн рублей был размещен в ноябре 2002 года в течение одного дня на Московской межбанковской валютной бирже. Тогда специалисты Промышленно-строительного банка – финансового консультанта эмитента – назвали это событие «удачным дебютом компании на рынке публичных заимствований». Всего в ходе конкурса было подано 34 заявки от московских и петербургских инвесторов, в основном облигации купили опорные банки самой строительной компании. Доходность по первому купону составила 21,8 процентов годовых, по второму – 15,27 процентов. Ставка по третьему купону, выплаты по которому должны состояться в мае 2004 года, установлена эмитентом на уровне 13,62 процентов годовых.

Сегодня держателями облигаций «Северного города» являются десятки инвесторов, причем практически ежедневно

они торгуются на бирже. «Я не надеялся, что на таком маленьком объеме (50 млн рублей) будут проводиться вторичные торги, – признается финансовый директор компании Марк Лернер. – Однако все, что мы задумывали, мы получили: публичную кредитную историю, узнаваемость на рынке, пусть небольшие, но дополнительные средства для ведения строительного процесса. Кроме того, на первом выпуске мы обкатали технологию облигационного займа и сейчас вполне можем приступать к подготовке второго выпуска. Думаю, на этот раз подготовка займа займет не полтора года, как раньше, а гораздо меньше. Сумма займа, напротив, увеличится и составит 200–250 млн рублей».

К слову сказать, второй выпуск планировался в прошлом году. Но, начиная с лета 2003 года, на долгом рынке (рынке облигаций) началась стагнация: ставки заимствования серьезно возросли, и стало непонятно, что будет с рынком дальше.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Расширение ЕС грозит убытками

Потери российских предприятий от расширения стран Евросоюза составят \$150 млн в год

Потери, которые понесут российские предприятия в 2004 году, будут связаны с увеличением пошлин на российские товары, поставляемые в эти страны, а также с применением в отношении ряда товаров антидемпинговых мер, действующих в ЕС. В настоящее время ЕС применяет 15 ограничительных мер в отношении российской экспортной продукции. Российская сторона надеется к 1 мая найти решение многих проблем, существующих с ЕС. Очередной раунд переговоров с комиссией ЕС намечен на 27 января в Брюсселе. Одними из основных проблемных вопросов остаются: доступ на рынки стран – членов Евросоюза, поставки ядерного топлива, калининградский грузовой транзит. Основная задача в переговорах – максимально снизить фискальные и административные нагрузки на российские компании и перевозчиков, которые обслуживают транспортировку грузов. По некоторым данным, уже сейчас совокупные потери операторов от неурегулированных вопросов с Литвой и Европейским Союзом по транзиту оцениваются в 6 млрд рублей в год.

Амнистируют по-бельгийски

Опыт европейских стран поможет амнистировать отечественных укрывателей капиталов

Министерство экономического развития и торговли изучает опыт Бельгии по налоговой амнистии и намерен внести в правительство аналогичный законопроект. 16 января в Бельгии вступил в силу закон о единовременной освобождении декларации, который создает специальный режим возврата в страну бельгийского капитала. По словам заместителя главы Минэкономразвития Юрия Жданова, это самый совершенный на сегодняшний день закон о налоговой амнистии, и поэтому он представляет большой интерес для России. По оценке Минфина Бельгии, за пределами страны находится до 150 млрд EURO. Уже в этом году бельгийские власти ожидают, что в бюджет поступит около 850 млн EURO. Власти Бельгии не призывают переводить деньги в бельгийские банки, а предлагают просто задекларировать их, обещая, что в этом случае владельцы этих сумм будут освобождены от уголовной ответственности. Сейчас Минэкономразвития активно изучает текст бельгийского закона. В ближайшие дни он будет передан в Минфин. «Затем мы проведем консультации в правительстве о возможности проведения аналогичных мер в России», – сообщил замминистра. По его словам, уже в этом полугодии министерство, возможно, предложит «первый вариант законопроекта». Г-н Жданов не стал называть размера вывезенного из России капитала. «Для нас важно создать механизм возврата этих средств», – подчеркнул он. Предполагается, что амнистия пройдет в несколько этапов, сначала для крупного бизнеса, а потом для среднего и малого бизнеса.

ПСБ эмитировал новые карты VISA

Промышленно-строительный банк приступил к выпуску пластиковой международной карты VISA Classic ПСБ со счетом в евро.

Как говорится в информационном сообщении банка, оплата покупок и получение наличных в России и за рубежом осуществляется по карте в валюте страны пребывания, причем при расчетах в евро оплата осуществляется без конвертации. Во время пребывания за границей держатель карты VISA Classic EURO может использовать средства, перечисляемые на постоянной основе и без комиссии с рублевого карточного счета, открытого в ПСБ. Держателям VISA Classic EURO в качестве дополнительной услуги предоставляется возможность выбрать программу страхования выезжающих за рубеж, по которой предоставляются и оплачиваются медицинские, медико-транспортные и сервисные услуги.

ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНТСТВ

ВЕДОМОСТИ
www.vedomosti.ru

ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
www.ipp.spb.ru

Отдел конференций газеты «Ведомости» и Институт проблем предпринимательства приглашают Вас на утренний брифинг, проводимый при поддержке Администрации Санкт-Петербурга

ВЫВОД ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ИЗ ЦЕНТРА ГОРОДА

Приглашены к участию руководители Комитетов Администрации СПб: комитета по управлению городским имуществом, комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, комитета по строительству, а также Союза строительных объединений и ассоциаций (ССОО)

30 января 2004 года, с 09:00 до 13:00
Гранд Отель Европа (Михайловская ул., 1/7), зал «Чайковский»
Стоимость участия \$80 + НДС.



Детальная программа брифинга на сайте www.events.vedomosti.ru и в газете «Ведомости». По вопросам участия и регистрации обращайтесь по телефону в Санкт-Петербурге (812) 325-60-80 (отдел конференций) и по электронному адресу: conference@sptimes.ru

Архивисты на панели

Конфликт между сотрудниками Российского Государственного исторического архива (РГИА) и федеральными чиновниками разгорелся с момента вступления в действие распоряжений правительства №1784-р от 17 декабря 2002 года и №62-р от 17 января 2003 года, в соответствии с которыми здания Сената и Синода, а также особняк Лавалля, где располагается РГИА, переданы на баланс Управления делами Президента. Сотрудники института считали и считают, что незаконная передача и, как следствие, переезд архива в новое здание «ущемляет их гражданские права». О выселении научного учреждения, имеющего несчастье квартировать на Сенатской площади, сообщили, кажется, все российские СМИ. Нынче борьба с могущественным соперником вступила в новую фазу: 20 января Верховный суд России передал историческое здание Управлению делами Президента.

Инициативная группа ученых, общественных деятелей и политиков создала общественный комитет по защите РГИА. Старший архивист Валентина Лупанова и историк Борис Бессонов подали иск в Верховный суд о незаконной передаче зданий Сената и Синода. Интересы РГИА представляет депутат Законодательного собрания Алексей Ковалев, известный, кстати, как один из защитников гостиницы «Англетер».

Сейчас общественный комитет архива готовит надзорную жалобу в президиум Верховного суда, заявление в Конституционный суд и Европейский суд по правам человека. Вероятно, что на сборы документов и ожидание ответа уйдет много времени. Тем временем, как стало известно «Строительному Еженедельнику», на этой неделе в институте начинается работа комиссия КГИОП, которая должна определить и взять под охрану наиболее ценные предметы.

Предполагается, что после выселения института в историческом здании «будут находиться территориальные органы исполнительной власти города Санкт-Петербурга». Однако по другой версии, в особняке Лавалля (Английская набережная, д. 4) появится пятизвездный отель фирмы «Букет».

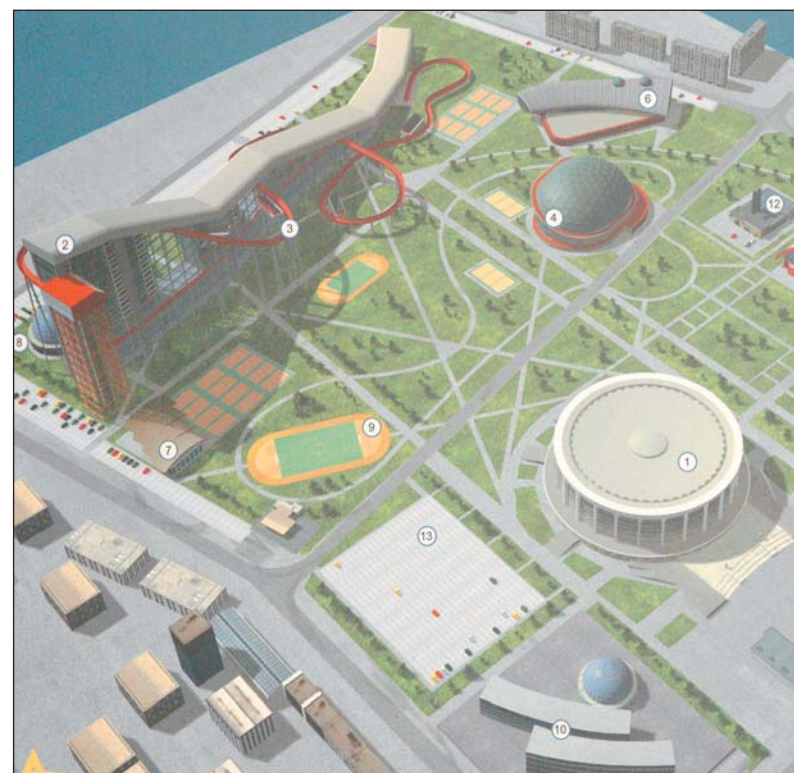
Госкомспорт «застолбил» участок?

Не совсем понятная ситуация сложилась вокруг Спортивно-концертного комплекса на Московском проспекте. Вокруг – в буквальном смысле слова. Речь идет о территории, окружающей СКК, на которой будет построен новый торговый комплекс. Хотя раньше здесь предполагалось разбить «спортивный город-сад». Участниками назревающего конфликта могут стать Госкомспорт, городские власти и инвесторы.

Совсем недавно печатные и электронные СМИ с разной степенью возмущения сообщили о том, что рядом с СКК в соответствии с Генпланом еще с советских времен предполагалось разбить «спортивный город-сад». А городские чиновники, мол, позволили на этом участке изыскательские работы иностранной фирме «Винчи». Возмущение свое коллеги-журналисты подкрепляют еще и тем, что проектом спортивного городка заинтересовался Госкомспорт в лице его руководителя Вячеслава Фетисова, который заявляет о своих договоренностях с некими потенциальными инвесторами.

А вот что удалось узнать нашей редакции. Строительство не гипермаркета, а многофункционального торгового центра с культурными и спортивными объектами будет вестись на территории, ограниченной Витебским проспектом, Кузнецовской

улицей, проспектом Космонавтов и Басейной улицей. В некоторых публикациях Кузнецовская улица заменена проспектом Гагарина, а это уже – совсем другой участок, на целый квартал больше, и в него попадает само здание СКК. Далее, как сказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» представитель фирмы «Винчи» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Леонид Шустарев (к слову сказать, мастер спорта по легкой атлетике), компания целый год проходила согласования и вместе с городскими властями проделала большую подготовительную работу. И никто ни словом не обмолвился о том, что на этом участке предполагается другое строительство. «Согласно Генплану, – сказал г-н Шустарев, – на данном пятне находится резервная зона. Сейчас там – болото и свалка. И вообще во всей этой шумихе не прослеживается логики: в



спортивно-концертном комплексе работает «барахолка», он не перегружен спортивными мероприятиями. А нашей фирмой в числе других объектов (кроме торговых площадей) будут обустроены скверы и зеленые зоны, будут построены кинотеатр, кафе и рестораны. Также наша фирма построит и отдаст городу детскую площадку свободного доступа размером 100 на 40 метров – настоящий стадион! И инвестиций привлекается не 30 и не 60, а 150 миллионов долларов!»

Теперь об интересе Госкомспорта «к загадочной территории». Как сообщил «Строительному Еженедельнику» начальник управления сопровождения инвестиционных проектов Комитета по строительству Александр Молодожников, в середине прошлого года в адрес управления из Госкомспорта действительно пришло письмо с просьбой не зани-

мать земли вокруг СКК. Однако никакой юридической силы это письмо не имеет. Зато постановление Правительства Санкт-Петербурга о строительстве торгового центра, подписанное губернатором Валентиной Матвиенко, является вполне законодательным актом, подлежащим исполнению. И иного пока нет.

Теперь осталось дождаться, станет ли Госкомспорт вмешиваться в ход событий. И, если станет – то, каким образом и как скоро. Не исключено, что может разгореться очередной скандал. Впрочем, Валентина Матвиенко неоднократно заявляла о своем умении договариваться с любыми министерствами и по любым вопросам. Так что, если Госкомспорт действительно «имеет виды» на СКК, возможно, еще будет найден компромиссный вариант.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

Тема совещания:
“План продвижения компании в 2004 году”

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

Санкт-Петербургский
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПЛАНИРУЙТЕ БИЗНЕС ВМЕСТЕ С НАМИ!

НАШИ ПАРТНЕРЫ:



Формируется делегация Санкт-Петербурга для участия
в крупнейшей международной выставке инвестиций в недвижимость



9-12 марта, Канны, Франция

Справки по телефону 110-42-29
в Центре инвестиционных проектов Санкт-Петербурга
(пл. Островского, дом 11)

ПРИХОДИТЕ, ВЫ НУЖНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ!

Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга,
«Информационно-издательский центр Администрации Санкт-Петербурга «ПЕТРОЦЕНТР»,
ЗАО «Комита» и Выставочное объединение «РЕСТЭК»

приглашают посетить
9-ю выставку

«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗАКАЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА-2004»

Деловая программа:

- Пленарное заседание
- Методический семинар «Организация работы поставщиков в системе Госзаказа Санкт-Петербурга с использованием автоматизированной информационной системы Государственного заказа (АИСГЗ)»
- Семинар «Нормативно-правовая база обеспечения Госзаказа и перспективы её совершенствования»

Участники:

- отраслевые комитеты;
- территориальные управления Администрации Санкт-Петербурга;
- муниципальные образования города.

На выставке будет производиться регистрация в базе данных поставщиков АИСГЗ и льготная подписка на журнал «Государственный заказ»

Организатор:



Дирекция научно-промышленных выставок

Тел.: (812) 235-0497, 320-8092

Факс: (812) 320-8090

Internet: www.restec.ru

E-mail: sci&ind@restec.ru

17-18 февраля 2004

Санкт-Петербург, ЦВЗ «Манеж»
Исаакиевская пл., 1

Генеральные
информационные спонсоры:



Еженедельный журнал о закупках для государственных нужд

ПОДПИСКА
На 2004 год

Государственный заказ Санкт-Петербурга

Предъявителю купона подписка на журнал оформляется с 13% скидкой.
Получить льготный подписной лист и любую информацию о журнале
можно на выставке или по тел./факс: 230-94-03, 230-22-58, 230-40-34

Купон на
скидку 13%



В неравной борьбе

ИТК разрешила ООО «Энергия-Квартал» продлить сроки реконструкции жилого дома по адресу: Средняя Подъячская улица, 14. Срок сдачи объекта перенесен с III квартала 2001 года на июнь 2004. Инвестор объясняет задержку тем, что Ленэнерго не спешит, несмотря на многочисленные обращения, подключить здание к энергосетям. В похожую ситуацию, но уже «по вине» другого естественного монополиста – ГУП «Водоканал» – попало ООО «БСК-ПГС». Сроки сдачи жилого дома в III квартале Василеостровского района перенесены с декабря 2002 года на июнь 2004. Оба инвестора заплатят в городскую казну штраф. Александр Вахмистров от всей души пожелал компаниям когда-нибудь получить эти деньги назад в виде штрафа, взятого с монополистов. Представитель ООО «Энергия-Квартал» сообщил, что, возможно, компания начнет судебное разбирательство с Ленэнерго.

Не можешь – не строй!

ИТК отказала ООО «Трансстрой» в переуступке прав на застройку компании «Стройиндустрия Н». Речь идет о возведении жилого дома в квартале 6 района Ржевка-Пороховые (восточнее дома 17, корп. 1, лит. А, по Ленской улице). Члены комиссии не нашли объективных причин для такой процедуры. Было замечено, что компания «Стройиндустрия Н» вырыла по вышеозначенному адресу котлован, не имея на то никаких разрешений, а будущий объект рекламируется с упоминанием названия то одной, то другой фирмы.

Успели, но опоздали

Вероятно, в качестве иллюстрации к закону о парных случаях на последнем заседании комиссии были рассмотрены два вопроса о проектировании и строительстве объектов, срок на изыскательские работы по которым истек в день проведения заседания. С одной стороны, ничто не мешало вставить их в повестку дня, с другой – то или иное решение ИТК по этим вопросам уже по срокам не могло пройти через заседание правительства города. Не повезло ООО «Росинвест» с проектом строительства складской базы северо-западнее пересечения Домостроительной улицы и 4-го Верхнего переулка в Выборгском районе, и ООО «АБГ группа» с проектом малоэтажного жилого комплекса восточнее дома 15, лит. А, по Аэродромной улице в Сестрорецке. Оба участка, к огорчению инвесторов, были отправлены на торги. Также на торги отправлены участки на Народной улице, 4, лит. А, возле дома 26 по улице Кибальчича, у дома 11 по улице Рубакина в городе Ломоносове, южнее пересечения Приморского шоссе и Мостовой улицы в Зеленогорске.

Будет где торговать...

ООО «Кристалл» собирается построить торговый комплекс во Фрунзенском районе. Инвестор получил участок площадью почти 2 тыс. кв. метров юго-западнее пересечения улицы Олеко Дундича и Будапештской улицы. Сейчас на этом месте находятся временные торговые павильоны. Продовольственный магазин может быть построен в Невском районе, северо-восточнее дома 89, корп. 1, лит. А, по улице Седова. ООО «Вега» собирается реализовать свой проект на заброшенном пустыре площадью более 2 тыс. кв. метров. Новый продовольственный магазин может появиться и в Красном Селе. ООО «Талан» получило участок площадью более 3 тыс. кв. метров возле дома 3А по Стрельнинскому шоссе.

... и пообедать

ООО «Мечта» хочет построить кафе на земельном участке площадью 1247 кв. метров между домами 89 и 85 по Ленинградской улице в городе Пушкин. УСПХ обязало инвестора не предусматривать парковку машин в квартале и сохранить существующие пешеходные дорожки. Ресторан быстрого питания может появиться восточнее дома 2а, лит. А, по проспекту Испытателей в Приморском районе. ООО «Адлер» получило для изыскательских работ земельный участок площадью 1734 кв. метров. Предполагается, что основными клиентами ресторана станут автомобилисты, поскольку участок примыкает к АЗС.

Автомобили справят новоселье

СПБО «Автосоюз» на земельном участке площадью 9755 кв. метров юго-западнее пересечения Богатырского проспекта и Выборгского направления железной дороги намеревается построить двухэтажный гараж-паркинг. Участок соседствует с боксовыми гаражами «Межпутье». В Невском районе ООО «Балтком» разрешено приступить к изыскательским работам с целью определения возможности проектирования и строительства гаражей-паркингов. Первый разместится на участке площадью 3217 кв. метров северо-восточнее пересечения улиц Бадаева и Джона Рида, а второй – площадью 6600 кв. метров – у дома 42 по Дальневосточному проспекту. В Красногвардейском районе ООО «Бизнес-лайн» собирается построить полузаглубленный паркинг. Инвестор получил участок площадью 12 440 кв. метров западнее пересечения Ириновского и Индустриального проспектов. В Василеостровском районе, северо-восточнее пересечения улиц Уральской и Наличной паркинг будет строить ЗАО «Фирма «Петротрест Монолит». Инвестор получил пустырь площадью более 6 тыс. кв. метров. ООО «Сузуки-Нева» хочет построить новый автоцентр на месте арендуемого временного павильона. Площадь участка составляет 7555 кв. метров, расположен он юго-западнее дома 21, лит. А, по Дунайскому проспекту в Московском районе.

Картонное Рыбацкое

В нежилой зоне «Рыбацкое» (Невский район) ООО «Ригель Строй» хочет построить предприятие по производству и монтажу сооружений из металлоконструкций, изготовлению изделий из ПВХ и тары из картона. Под производство выделен участок площадью более 31 тыс. кв. метров. Чуть меньший по площади участок (30 320 кв. метров) получило ООО «Юнипак» под строительство производственно-складского комплекса пленочной упаковки западнее пересечения улиц Ленина и Мира в нежилой зоне «Шушары».

Уездное училище на 18 номеров

В центре города Пушкина построят мини-отель. Проект является воссозданием не реализованного до конца замысла архитектора Гесте. В 1810–20-х годах с северо-запада от Соборной площади главный архитектор Царского Села спроектировал комплекс административных зданий. Тогда были построены три центральных корпуса из пяти, два угловых незастроенных «пятна» превратились в небольшие скверы.

В 1820-е годы на одном из угловых участков Василий Гесте собирался построить здание уездного училища, однако замысел не был реализован.

По следам Гесте

По информации КГИОП, участок между Московской, Леонтьевской и Пушкинской улицами сегодня является территорией памятников истории и культуры федерального значения: Управления полицмейстера, Городового управления и Пожарной части (Леонтьевская улица, 22, 28 и 32).

В соответствии с откорректированным Генеральным планом развития Пушкина квартал попадает в зону, предназначенную для развития сферы туризма, объектов образования и культуры. Использование двух симметричных угловых участков под строительство мини-отелей было одобрено в 2000 году, когда архитектурной мастерской Александра Кедринского по заказу ТУ Пушкинского и Павловского района был сделан эскизный проект реконструкции центральной части города Пушкина.

Новое строительство предусматривается в рамках исторического объемно-планировочного решения в соответствии с архивными материалами. По проекту архитектурного бюро «Литейная часть-91» предполагается построить двухэтажную гостиницу, рассчитанную на 18 номеров. В первом этаже разместится вестибюльная группа и семь номеров, на втором – девять номеров, и два номера появятся в мансарде. По требованию КГИОП габариты фасада должны соответствовать историческому проекту, высота карниза и конька кровли не превышать аналогичных отметок домов 22 и 32 по Леонтьевской улице. Парковка гостевого автотранспорта (на три автомобиля) предусматривается со стороны Пушкинской улицы, а грузовой и частный транспорт будут подъезжать со стороны Леонтьевской. Площадь застройки составит всего 370 кв. метров. По требованию УСПХ будет выполнено озеленение территории высокоствольными деревьями, посажен кустарник, разбиты газоны. Теплоснабжение предусмотрено от локального источника – проектируемой газовой котельной.

Общественное обсуждение инвестиционного предложения проходило 3 марта 2003 года и вызвало большой интерес жителей и общественных организаций Пушкина (присутствовало 93 человека). В результате ТУ Пушкинского и Павловского района обязало инвестора расселить две квартиры аварийного дома 18 по Леонтьевской улице.

Инвестор перечислит в бюджет города \$140 тыс. По информации ООО «РМС-Оценка», затраты на строительство могут составить более \$700 тыс.



Еще в 2001 году заместитель председателя КГИОП Алексей Комлев одобрил идею завершения проекта Гесте. Однако, как подчеркнул чиновник, «воссоздание одного углового здания не допускается, так как это разрушит симметричную архитектурную композицию». На пересечении Пушкинской и Леонтьевской улиц компания «Элита-Девелопмент» собирается построить небольшую гостиницу. Вероятно, в скором времени можно ожидать появления инвестиционных предложений на второй угловой участок.

Двухвековой недострой

Василий Гесте известен не только как главный архитектор Царского Села, но и как проектировщик, разработавший генеральные планы развития многих российских городов. Ему принадлежит авторство в создании перспективных планов застройки Гатчины, Омска, Красноярска, Подола. После окончания Отечественной войны 1812 года император Александр I поручил архитектору составить план восстановления сгоревшей Москвы. Гесте вошел в историю петербургского зодчества и как автор проектов первых постоянных мостов: Полицейского

– через Мойку, и Новомосковского – через Обводный канал.

С деятельностью архитекторов Василия Гесте и Василия Стасова связывают окончательное формирование градостроительного «лица» Царского Села. Архитекторы подходили к городской застройке комплексно, обращали серьезное внимание на городское благоустройство, развитие инфраструктуры.

В 1820–22 годах по проекту Гесте с изменениями, внесенными Стасовым, были построены три административных здания: участок полиции, управление полицмейстера города и городская пожарная часть. С архитектурной точки зрения наибольший интерес вызывает здание управления полицмейстера. (В 1908 году архитектор Данини надстроил третий этаж). Сейчас в этом здании размещается музей Царского Села. Необходимость в комплексе административных зданий была вызвана образованием в 1817 году «Канцелярии главноуправляющего дворцовыми управлениями и городом Царское Село». Старожилы Пушкина помнят, что до начала Великой Отечественной войны на здании висела металлическая доска с надписью «Дворцовое правление».

Корпорация подружилась с комбинатами

Корпорация «Петербургская Недвижимость» сдала госкомиссии панельный дом 121 серии Гатчинского ДСК на пересечении ул. Симонова и пр. Просвещения. Это – первый совместный проект «Петербургской Недвижимости» и домостроительного комбината, входящего в Группу ЛСР.

В настоящее время корпорация «Петербургская Недвижимость» осуществляет строительство еще одного дома Гатчинского ДСК в Калининском районе, и в ближайшее время приступит к реализации следующего проекта 121 серии в Красносельском районе. С октября компания осуществляет совместный проект с другой структурой группы ЛСР – ДСК «Блок» – на ул. Есенина возводится панельный дом 137 серии.

17-этажный дом на пр. Просвещения возведен за 1 год и 8 месяцев. «Петербургская Недвижимость» выступала заказчиком и генподрядчиком строительства, Гатчинский ДСК – субгенподрядчиком. Инвестиционная стоимость проекта составила \$10 млн. В объекте 235 квартир, их общая площадь составляет 13,5 тыс. кв. метров. Практически все квартиры в доме проданы. За время строительства цена квадратного метра в доме выросла на 91

процент. В последние два месяца продажи шли от \$900 за кв. метр и выше.

Первый совместный проект «Петербургской Недвижимости» и Гатчинского ДСК позволил представителям двух компаний оценить друг друга как партнеров, понять перспективы дальнейшего сотрудничества. По мнению специалистов Гатчинского ДСК, «Петербургская Недвижимость» – очень жесткий заказчик, и работать с ней непросто. Но именно такая форма работы наиболее результативна. В свою очередь руководство «Петербургской Недвижимости» вызывает надежду на дальнейшее тесное сотрудничество с домостроительными комбинатами Группы ЛСР, считая такие проекты одними из наиболее надежных и ликвидных.



Гаражный барьер

Рядом с Санкт-Петербургским техническим университетом ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» собирается построить высотный жилой комплекс. Ту Калининского района предупредило застройщика о том, что строители могут встретить серьезное сопротивление владельцев гаражей, расположенных на выбранном инвестором участке. Ранее фирма «Ленстройдеталь», которая тоже имеет свои интересы в 10 квартале Гражданского проспекта, была вынуждена сменить пятно застройки из-за нерешенности «гаражного вопроса».

Компания «ЛенСпецСМУ» получила участок площадью более 16,5 тыс. кв. метров северо-западнее дома 19, корп. 2, лит. А, по проспекту Науки. Он расположен в квартале, ограниченном проспектом Науки, улицами Обручевых и Гидротехников, Гражданским проспектом, и во внутренней части квартала – Гжатской улицей в границах санитарно-защитной зоны завода ЖБИ-6 ЗАО «ЛенСпецдеталь». На территории находятся ремонтно-складские базы ООО «ЦПТК», СУ-837, металлические гаражи, автостоянка, складские площадки, шиномонтаж.

К этой территории «ЛенСпецСМУ» «подбирается» уже давно. В 2000 году компания разработала проект застройки

квартала объектами жилого и культурно-бытового назначения. В 2002 году было принято соглашение «О порядке и условиях совместной застройки части территории квартала 10 района Гражданского проспекта» и о переводе предприятия «ЛенСпецдеталь» в течение 2004 года с территории квартала. Тогда же ЗАО «ЛенСпецСМУ», ОАО «Ленстройдеталь», ЗАО «Строительный трест» и СПбГТУ поручили «Архитектурной мастерской Епремяна» разработку концепции застройки квартала.

По предпроектным предложениям по строительству жилого комплекса, сделанным ОАО «ЛенНИИпроект», предусмотрено возведение семисекционного раз-

новысотного здания (15–18–25 этажей) со встроенно-пристроенными помещениями в цоколе и на первом этаже. Будет построена 351 квартира (общая площадь – около 30 тыс. кв. метров), встроенные помещения займут более 3 тыс. кв. метров. Попасть в офисы можно будет через изолированные входы с проспекта Науки. Теплом комплекс обеспечит локальный источник – две газовые автоматизированные котельные, построенные во дворе. Парковка около дома рассчитана на 75 машин, полузаглубленная автостоянка – на 50. На ее крыше расположатся детская игровая и спортивная площадки.

Управление садово-паркового хозяйства обязало инвестора не устраивать новых въездов на территорию квартала, поставить газонные ограждения и восстановить озеленения со стороны проспекта Науки.

По сообщению директора департамента застройки ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» Олега Кутуева, на стадии рабочего проекта будет проведено обследование несущих конструкций окружающих зданий, а при строительстве будет применяться технология погружения свай методом вдавливания. В бюджет Санкт-Петербурга компания перечислит \$2686 тыс.

СТО с прицепом

В Калининском административном районе, напротив дома 4, корп. 1, лит. Б, по проспекту Маршала Блюхера построят центр по продаже и прокату прицепов для легковых автомобилей. Новый сервисный центр обслуживания легковых автомобилей появится в Красногвардейском районе, северо-восточнее дома 73, лит. А, по Заневскому проспекту.

Компания «Ком-би» получила земельный участок площадью 2,3 тыс. кв. метров и за 14 месяцев собирается превратить пустырь в центр по продаже и прокату легковых автомобилей, сопутствующих товаров и услуг. По словам директора ООО «Ком-би» Сергея Кузнецова, «строительство капитального сооружения позволит создать современные условия для обеспечения качественного обслуживания клиентов и для работы персонала – современные офисы, боксы, демонстрационные залы». Компания уже десять лет занимается продажей и прокатом прицепов, арендует земельный участок недалеко от места размещения будущего центра (он не подлежит капитальной

застройке). Строительство нового центра, по мнению руководства компании, позволит увеличить количество рабочих мест в полтора–два раза.

По словам г-на Кузнецова, на благоустройство прилегающей территории предполагается направить сумму, эквивалентную \$100 тыс. УСПХ обязало инвестора сохранить деревья со стороны проспекта Блюхера.

В бюджет города на развитие инфраструктуры будет перечислено \$75 тыс. По оценке ООО «Альянс-Нева», затраты на строительство могут составить около \$233 тыс.

Новый центр по сервисному обслуживанию легковых автомобилей ООО «Юнион» собирается построить на месте

собственного временного павильона СТО. Участок площадью 1,8 тыс. кв. метров ограничен на северо-востоке Заневским проспектом, на западе – проспектом Энергетиков, на юго-востоке – железнодорожными путями Ладожского вокзала.

По предпроектным предложениям, выполненным в 2002 году ООО «УИМП», предусматривается строительство здания, в котором разместятся павильон автосервиса, автосалон и административные помещения. В павильоне автосервиса можно будет установить системы охранной сигнализации, механические и электронные противоугонные устройства, аудиоаппаратуру, тонирующую пленку на стекла, будет построена мойка для автомобилей.

Заезд на территорию нового центра будет осуществляться с Заневского проспекта, перед комплексом расположится гостевая парковка на 17 автомобилей. А будущий автосервис будет работать с 9.00 до 21.00.

Инвестор перечислит в казну нашего города \$70 тыс., на предполагаемое строительство отводится один год.

Будущий комплекс у будущего метро

Во Фрунзенском районе рядом с проектируемой станцией метрополитена «Международная» появится многофункциональный жилой комплекс. Инвестор – ООО «ИСГ «Невский Синдикат» – обратил внимание комиссии на масштабность проекта и значительно «выросшую» рыночную стоимость объекта и попросил увеличить сроки строительства с 27 до 33 месяцев. Члены ИТК просьбу удовлетворили наполовину – компания обязана сдать объект через 30 месяцев.

Первоначально на пересечении Будапештской улицы, улиц Бельи Куна и Турку планировалось построить высотный жилой комплекс и отдельно стоящее здание торгового назначения. В 2001 году ООО «Юнион-шоп» выполнило предпроектные предложения для размещения в квартале 12-А Восточнее Витебской железной дороги торгово-развлекательного центра. В результате компания приступила к изыскательским работам на участке, который находится на пересечении Бухарестской улицы и улицы Турку. В 2002 году «Юнион-шоп» и «Невский Синдикат» решили объединить свои усилия по освоению территории. Однако в границы выделенного для инвестиционного предложения «Невского Синдиката» участка торговый центр застройщика «не вписался». Помешали санитарные нормы, предусматривающие разрыв между жилыми зданиями и зданиями торгового назначения.

В результате по проекту ООО «Архитектурной мастерской Каплунова» будут построены три 25-этажных односекционных жилых дома (746 квартир), в одном из зданий встроенные помещения (250 кв. метров) займут учреждения торговли. Будет устроена полузаглубленная стоянка, рассчитанная на 72 машины, и девять открытых парковок рядом с комплексом.

Проект благоустройства территории включает кроме разбивки газонов и строительства площадок для отдыха организацию сквера с посадкой высокоствольных деревьев. Площадь озеленения составит около 9,3 тыс. кв. метров. По информации ОАО НИПИ «Ленметрогипротранс», ближайшее здание будет отдалено от ограждения строительной площадки

метрополитена на 20 метров, и на расстояние около 60 метров – от будущего вестибюля станции метро «Международная».

На общественном обсуждении инвестиционного предложения, которое проходило 19 ноября 2003 года, местные жители не высказали принципиальных возражений против строительства, при условии соблюдения застройщиком щадящего метода возведения объекта. Кроме того, обратили внимание на напряженную ситуацию, сложившуюся в микрорайоне с общественным транспортом. Инвестор пообещал обратиться в Правительство Санкт-Петербурга и договориться об организации дополнительных маршрутов. На смежном участке другой инвестор собирается возвести торговый центр, поэтому дефицита в учреждениях торговли будущие новоселы испытывать не будут. Владелец размещавшихся на участке автостоянок выразил готовность участвовать в долевом строительстве парковки на 35 мест, возможно, дело дойдет и до многоярусного паркинга.

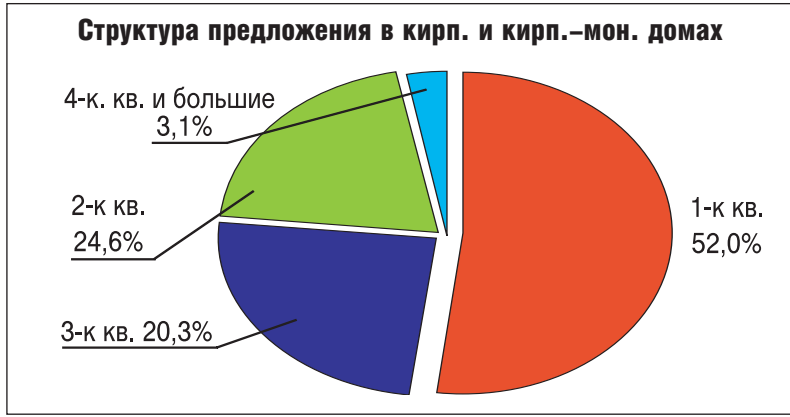
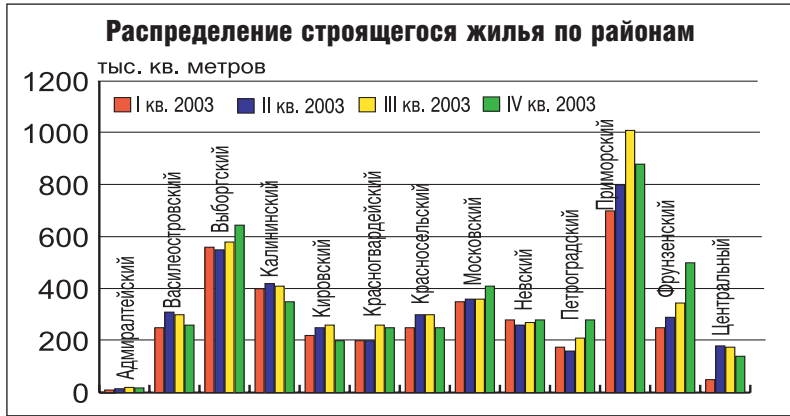
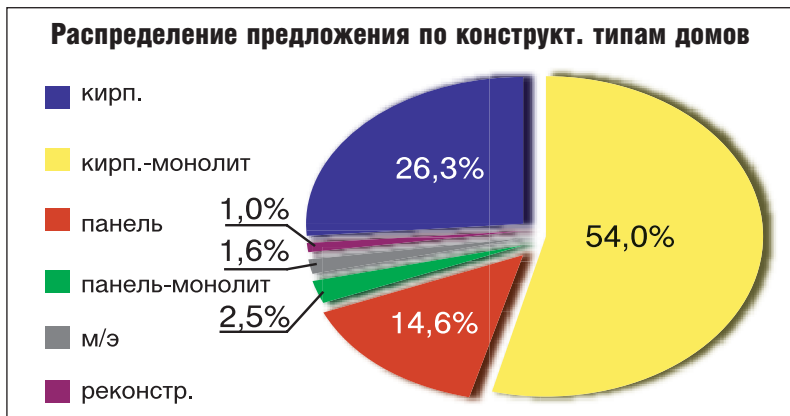
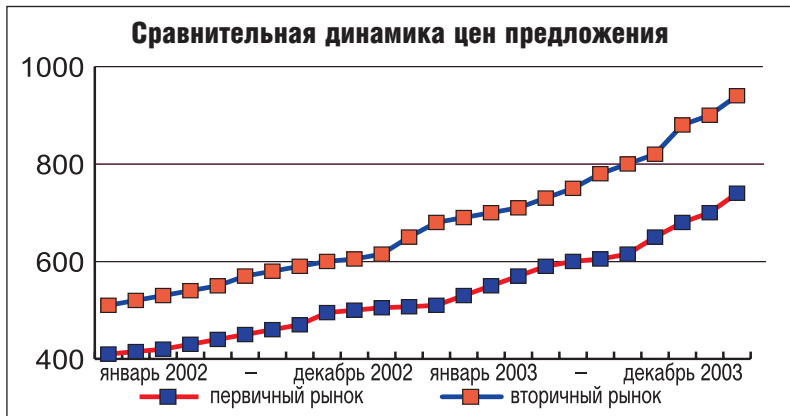
Принципиальную поддержку проекту выразил заместитель управляющего администрацией МС МО №73 Александр Долбин. По его мнению, инвестиционное предложение «Невского Синдиката» даст импульс к преобразованию района, а в дальнейшем надо будет построить в квартале школу, детский сад и поликлинику.

По новым правилам отчислений в бюджет города (Постановление правительства Санкт-Петербурга №66) компания «Невский Синдикат» вместо \$2240 тыс. заплатит \$3363. На начало строительства инвестор оценивает стоимость кв. метра жилья в сумму от \$550.



МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

Первичный рынок



Прошедший год для рынка недвижимости можно считать переломным во многих отношениях. И в первую очередь это изменение правил игры на инвестиционно-строительном поле, начавшееся с активности законодательной власти и получившее вполне ожидаемое продолжение после смены главы власти исполнительной. Последствия этих изменений пока в полной мере не проявились, но можно с уверенностью прогнозировать, что в дальнейшем они окажут определяющее влияние на рынок недвижимости в целом.

Также крайне важен беспрецедентный за всю историю первичного рынка рост объемов строительства. Ввод жилья в Санкт-Петербурге в 2003 году, по предварительным оценкам Комитета по строительству, составил 1758 тыс. кв. метров. Это на 45 процентов больше, чем в 2002 году. Для сравнения: за последнее десятилетие темпы роста редко превышали 10 процентов в год. И в начале года мы прогнозировали ввод не менее 1,5 млн кв. метров. Реальность несколько превзошла расчеты, хотя следует учитывать, что мы давали прогноз в пределах городской черты, а приведенная выше цифра учитывает также строительство в пригородах и ИЖС.

В 2003 году наблюдался беспрецедентный рост цен. С начала года цены на жилье массового спроса выросли на 43,4 процента в долларовом эквиваленте. Причем 18 процентов этого роста пришлось на последние четыре месяца прошедшего года. В результате к концу года средняя цена предложения в этом сегменте первичного рынка составила по городу \$740 за 1 кв. метр. По большинству успешных проектов рост цен составил 50-60 процентов и выше.

Спрос в течение всего года сохранялся на устойчиво высоком уровне, принимающем в отдельные моменты характер ажиотажного. Особенно это касалось нижнего ценового сегмента, где покупатели в стремлении догнать «уезжающий поезд» цен готовы были приобретать жилье на любой стадии строительства и практически в любом месте.

В 2003 году началось давно ожидаемое оживление в сфере ипотеки и кредитования покупки жилья. Целый ряд крупных финансовых компаний проявили заметную активность, другие декларировали свои намерения в ближайшее время выйти на этот рынок. Помимо того, ожидается корректировка жилищного законодательства, которая должна обеспечить развитие ипотеки. Такая перспектива способна дополнительно стимулировать спрос и дает строительным компаниям хорошую возможность продолжать наращивать предложение без опасений существенного изменения конъюнктуры рынка.

Предложение на первичном рынке

На конец 2003 года площадь объектов, предлагаемых на первичном рынке жилой недвижимости в черте города, составила 4,37 млн кв. метров. Это несколько меньше, чем в III квартале, что связано с завершением продаж в ряде объектов. Также это связано с сохраняющейся сезонностью в выходе объектов на рынок и, соответственно, в их уходе.

Несмотря на увеличивающийся объем предложения, доля домов на завершающей стадии строительства невелика и по-прежнему находится на уровне 5-7 процентов от общего объема строительства. Доля непроданных квартир в таких объектах также крайне незначительна.

Анализ строящихся объектов позволяет прогнозировать в 2004 году объем ввода жилья на уровне не ниже 1,8 млн кв. метров, хотя достаточно вероятным представляется и выход на рубеж 2 млн кв. метров. Таким образом, в 2004 году ожидать такого же роста ввода, как в 2003, не приходится. Не заметно пока и значительного увеличения предложения с более отдаленными сроками сдачи, которое способно было бы существенным образом повлиять на конъюнктуру рынка. Поэтому можно предполагать, что следующий год пройдет с тем же преобладанием спроса над предложением, которое определяло развитие первичного рынка последние несколько лет. Даже нынешний рекордный 45-процентный прирост не принес и отдаленных признаков насыщения, которого так опасались участники рынка.

Ход событий показывает, что строительная индустрия в своем развитии отстает от потребностей рынка, со временем это отставание становится все очевиднее, и объективных предпосылок для его ликвидации пока еще не существует. Необходимо значительное увеличение производственных мощностей строительных

компаний и принципиальное решение давно наболевших вопросов с инженерной инфраструктурой и системой выделения участков под застройку.

Первичный рынок продолжает оставаться фрагментированным: ни один из застройщиков не контролирует более 8-9 процентов предложения. Суммарная доля рынка десяти крупнейших компаний составляет около 45 процентов.

В структуре предложения можно отметить наметившееся в предыдущем квартале сокращение доли панельных домов. Существующие ДСК не успевают увеличивать производство пропорционально росту рынка, поэтому теряют свою долю. Доля панельных объектов по вводу, как правило, выше за счет меньших сроков строительства. Кирпичное домостроение, напротив, продолжает сохранять свою долю рынка, несмотря на все усиливающуюся конкуренцию монолитной технологии.

По объему предложения среди районов уже традиционно продолжают лидировать Приморский и Выборгский. Следует отметить резкую активизацию строительства во Фрунзенском районе, который отнял у Невского лидерство по объектам эконом-класса и по объему предложения строящихся объектов вышел на третье место, опередив даже суперпопулярный Московский район.

Тенденцией прошедшего года можно считать все более равномерное распределение строящихся объектов по районам массовой застройки. Если несколько лет назад львиная доля первичного рынка была сконцентрирована в Приморском районе, то сейчас строительство охватывает все районы, большинство из них - в сопоставимых объемах. Это вызвано, во-первых, дефицитом пятен под застройку, «выдавливающим» строительство в непрестижные районы. Во-вторых - развитием рынка, более продуманным позиционированием объектов, позволяющим привлекать спрос практически в любое место.

По предложению элитного жилья уверенно лидирует Петроградский район (около 50 процентов). Здесь сосредоточено около половины объема элитного рынка, причем большинство объектов сконцентрированы на Крестовском острове, где развернулось активное строительство. На втором месте - Центральный район (около 25 процентов).

Жилье высокой комфортности строится в традиционно престижных Василеостровском (около 25 процентов), Московском (около 20 процентов) и Выборгском (около 25 процентов) районах. Также в этом сегменте увеличилась доля Приморского района (в конце года - с 12 до 18 процентов).

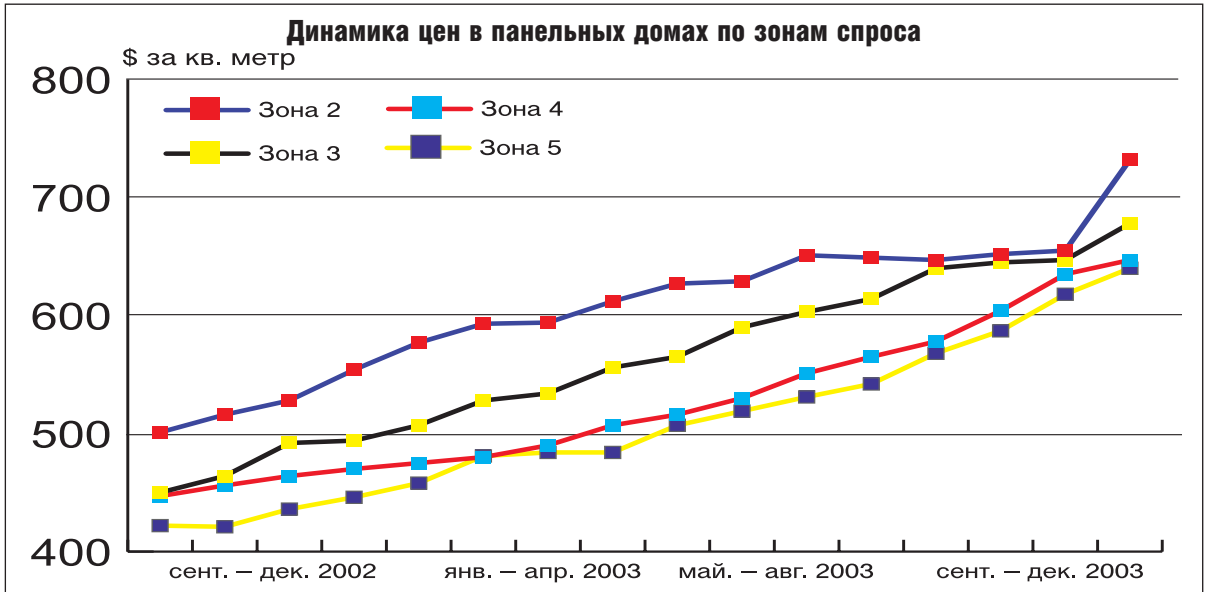
Типовое жилье среднего ценового диапазона сосредоточено в Приморском, Выборгском и Калининском районах, эконом-класс - в Невском, Красносельском, Фрунзенском и на окраинах Приморского района. В этом сегменте следует отметить активизацию строительства панельных домов в Выборгском районе, которых долгий период там было достаточно мало; сокращение объема предложения в Невском районе, который длительное время лидировал в сегменте эконом-класса; резкая активизация строительства во Фрунзенском районе.

Типовая структура предложения в строящихся объектах в течение года существенных изменений не претерпевала. Наиболее распространенное соотношение одно-, двух- и трехкомнатных квартир сохранялось на уровне 50/30/20 для кирпичных и кирпично-монолитных домов и 45/35/20 - для панельных.

В прошедшем году на рынке стали чаще появляться объекты, где доля однокомнатных квартир составляла 60, 70 и даже 80 процентов. Такой массовый выброс на рынок однокомнатных квартир начинает оказывать влияние на конъюнктуру не только первичного рынка (где такие квартиры по-прежнему в дефиците), но и вторичного. По наблюдениям специалистов, дефицит предложения прямой продажи однокомнатных квартир на вторичном рынке сократился, причем во многом за счет недавно введенных домов.

Спрос на первичном рынке

Спрос на первичном рынке сохранялся высоким в течение всего 2003 года. В структуре продаж преобладали однокомнатные квартиры. В IV квартале их доля резко увеличилась. Это объясняется тем, что в условиях резкого увеличения цен в первую очередь распродаются наиболее доступные по цене типы квартир. Поэтому самым востребованным товаром на первичном рынке были и остаются «РИАЛы» и малогабаритные однокомнатные квартиры.



продолжает расти

Рост цен также привел к заметной дифференциации спроса: наибольшим спросом пользуются самое дешевое жилье и дорогие комфортабельные квартиры в престижных районах, особенно те, аналогов которым нет на вторичном рынке.

В последнее время получили распространение утверждения о большом количестве непроданных квартир в сданных или близких к сдаче домах. Однако анализ доли проданных квартир в домах разных сроков сдачи показывает, что это ни в малейшей степени не соответствует истине. Действительно, в среднем количество непроданных до окончания строительства квартир не сколько увеличилось. Тем не менее, к моменту ввода дома в эксплуатацию в нем обычно продано не менее 90–95 процентов квартир для кирпичных и кирпично-монолитных и не менее 95–97 процентов – для панельных домов. Если этот показатель ниже, то это говорит о допущенных при реализации проекта ошибках. В большом количестве объектов 100 процентов квартир распродается еще задолго до сдачи дома.

В заблуждение может ввести увеличившееся количество предложений квартир в сданных домах. Практика показывает, что это либо квартиры, целенаправленно зарезервированные застройщиком до окончания строительства (такая практика становится все более распространенной), либо квартиры, приобретенные с инвестиционными целями (то есть для последующей перепродажи). Доля таких квартир заметно увеличилась. Хотя точной статистики нет, ее можно оценить в 5–7 процентов (по отдельным проектам – до 10 процентов) против 2–3 процентов в 2002 году.

Несмотря на то, что в течение всего года непрерывно увеличивалось предложение малогабаритных однокомнатных квартир, спрос на них очень высок. В условиях непрерывного роста цен и недостаточной платежеспособности покупателей в сегменте однокомнатных квартир концентрируются значительная часть спроса на жилье эконом-класса и практически все первичные покупки жилья, которые при наличии развитых инструментов кредитования были бы в значительной степени распределены также между двух- и трехкомнатными квартирами.

Следует также отметить, что до сих пор на рынке так и не появилось серийных панельных домов, по площади квартир в полной мере удовлетворяющих требованиям эконом-класса. Хотя сочетание небольшой площади, скорости возведения и полной отделки делало бы такие дома идеальным продуктом для этого сегмента.

Динамика цен на первичном рынке

В течение 2003 года наблюдался непрерывный рост цен на жилье. И если до августа месяца он еще носил прогнозируемый характер, оставаясь в пределах 2–3 процентов в месяц, то с конца лета цены начали стремительно расти. Ежемесячный рост достигал 5 процентов.

К концу года средняя цена на жилье массового спроса составила \$740 за 1 кв. метр, в том числе в кирпичных и кирпично-монолитных домах – \$751 за 1 кв. метр, в панельных – \$673 за 1 кв. метр.

В результате за год средняя цена на жилье массового спроса выросла на 43,4 процента. Такого не ожидали – в начале года никто не прогнозировал роста цен более 25–30 процентов. Были даже мнения, что к середине года цены, увеличившись на 10–15 процентов, прекратят рост. Объективных обоснований таких прогнозов не приводилось, в основном вся аргументация сводилась к тому, что «деревья не растут до небес» и «рост цен не может быть бесконечным».

Много ценовых ожиданий было связано с 300-летием города – от взлета цен до их полного обвала. Ни того, ни другого не произошло, более того, юбилей вообще практически никак не повлиял на ценовую динамику.

Рост цен был обусловлен несколькими причинами:

Во-первых, в последнее время заметно увеличились доходы населения, возросло количество свободных денежных средств у частных лиц, и это можно констатировать, даже не обладая достоверной статистикой. Все большее количество людей сегодня оказываются в состоянии собрать сумму, необходимую для покупки жилья.

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

В-третьих, на рынке недвижимости все большую роль начинают играть инвестиционная составляющая. Как у частных лиц, так и у корпоративных структур возрастает интерес к покупке жилья как к выгодному вложению свободных денежных средств. Такой интерес вполне объясним. Банковские вклады в лучшем случае обеспечивают минимальную доходность, большинство прочих финансовых инструментов либо неразвиты, либо достаточно рискованны. К тому же многочисленные потрясения прошедших лет не способствовали развитию у населения доверия к банкам и фондовому рынку. Недвижимость же отличается и высокой степенью доходности, и относительной безопасностью вложений.

Недвижимость становится объектом инвестиций пока не так часто. Но доля таких операций становится все более заметной: по нашим оценкам, в 2003 году уже до 10 процентов квартир покупались с целью получения дохода путем последующей перепродажи (в 2002 году – только 3–5 процентов).

Еще одним фактором, который наиболее заметно повлиял на рост цен на жилье, можно считать ослабление доллара. Многие люди стали вкладывать доллары в недвижимость, меняя таким образом слабую валюту на более устойчивый капитал.

В то же время следует отметить, что в рублевом эквиваленте цены выросли в среднем только на 32,5 процента. Для сравнения: в 2002 году этот показатель составил 33,6 процента. В сущности, можно говорить о том, что рост цен в рублях в 2003 году был практически таким же, как и в 2002.

В связи с этим все чаще звучит мнение о возможности перехода на расчеты в рубли. Действительно, большинство застройщиков уже давно не привязывают свою «условную единицу» к курсу доллара. Это либо EURO, либо собственный фиксированный курс, который находится в диапазоне 30–32 рубля. Неготовность к переходу на рубли объясняется в основном психологической неготовностью как покупателей, так и продавцов.

Одной из тенденций прошлого года стала более заметная дифференциация цен на жилье в зависимости от зоны спроса. Разрыв между фешенебельными и остальными зонами позволяет говорить о наметившейся тенденции к формированию социальной среды целых районов, в которых ведется активное строительство домов верхнего ценового диапазона. В дальнейшем этот процесс будет развиваться активнее.

Рассматривая средний рост цен в объектах, которые находились в продаже в течение всего 2003 года, можно отметить, что по всем районам массовой застройки он находился в пределах 40–50 процентов. Были отдельные успешные проекты (в основном комфорт-класса), где этот показатель достигал 70–80 процентов.

Выводы и прогнозы

Таким образом, в 2003 году, как и в 2002, первичный рынок функционировал как рынок продавца. И в 2004 году ситуация вряд ли изменится кардинальным образом. Спрос на жилье, особенно недорогое, по-прежнему значительно выше предложения. Поскольку резкого увеличения объема предложения жилья в ближайшее время ожидать не приходится, можно предполагать, что цены и дальше будут расти.

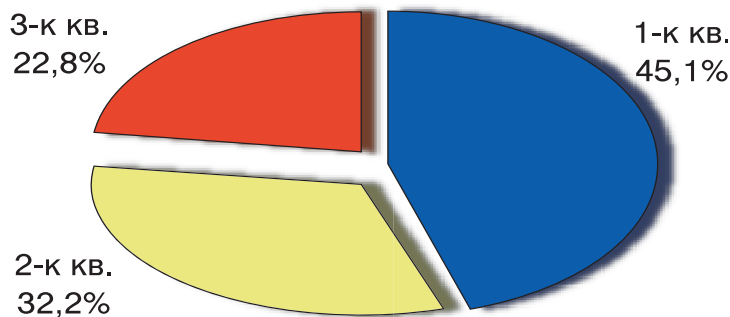
В первом полугодии темпы роста цен сохранятся на нынешнем уровне. Дальнейшая динамика будет существенно зависеть от целого ряда факторов. Помимо общей экономической ситуации, это возможный рост объемов строительства, а также развитие кредитования покупки жилья. Если объем строительства не увеличится, а объем выданных кредитов резко возрастет, это приведет к дальнейшему взвинчиванию цен. Напротив, если предложение удастся значительно увеличить (как минимум в полтора раза), то возможна некоторая стабилизация цен, которая на первоначальном этапе выразится в снижении темпов их роста до предсказуемых показателей. В любом случае, рост цен в 2004 году вряд ли будет ниже 30 процентов.

Примечание к диаграммам:

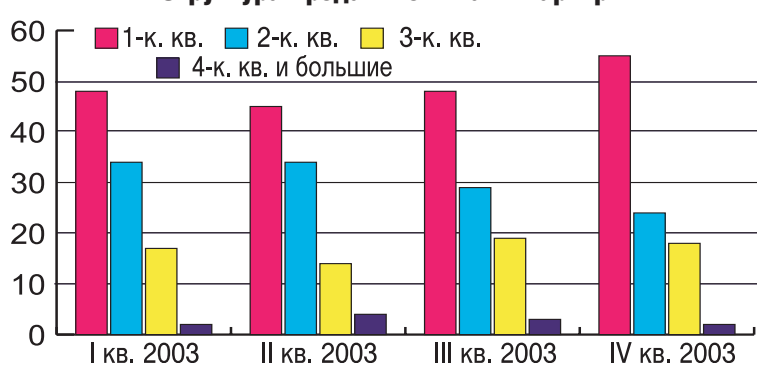
Зона 2 – «фешенебельные» районы с высоким уровнем спроса и высокими ценами; Зона 3 – популярные «спальные» районы; Зона 4 – районы с теми или иными существенными недостатками, снижающими их привлекательность (транспортная доступность, типология застройки и т.п.); Зона 5 – районы низкого спроса.

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН КОРПОРАЦИЕЙ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

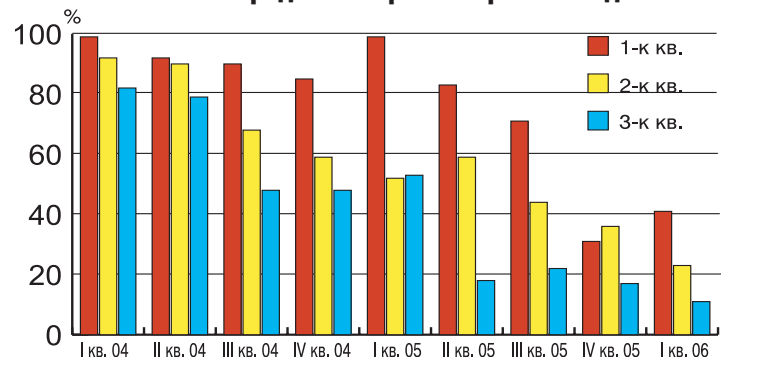
Структура предложения в панельных домах



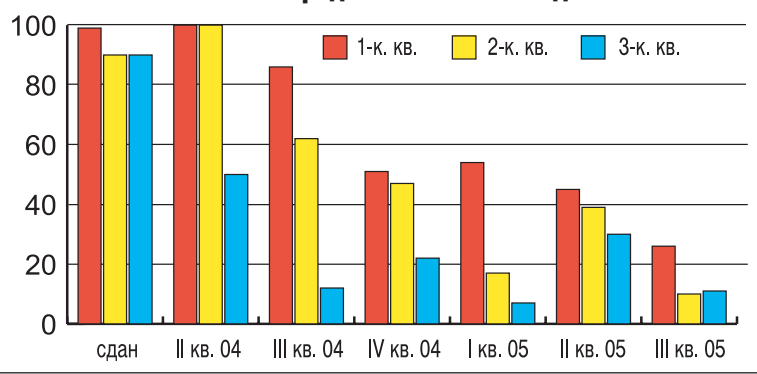
Структура продаж по типам квартир



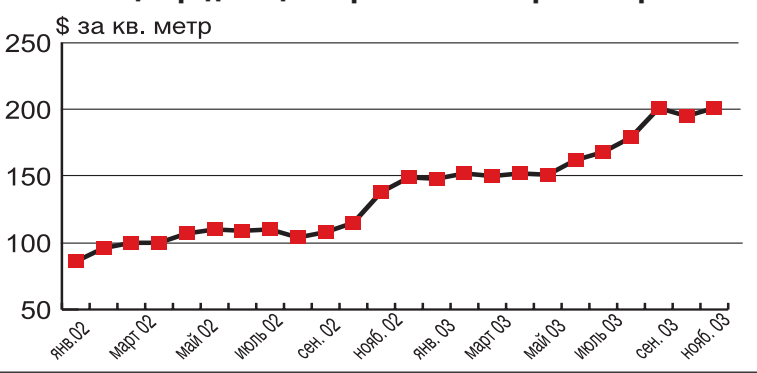
Активность продаж в кирп. и кирп.-мон. домах



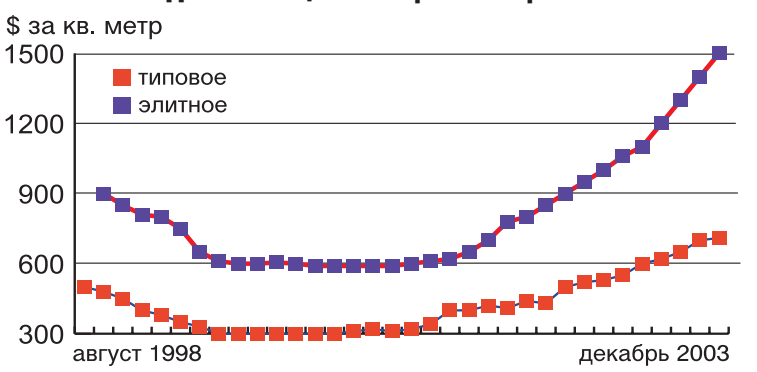
Активность продаж в панельных домах



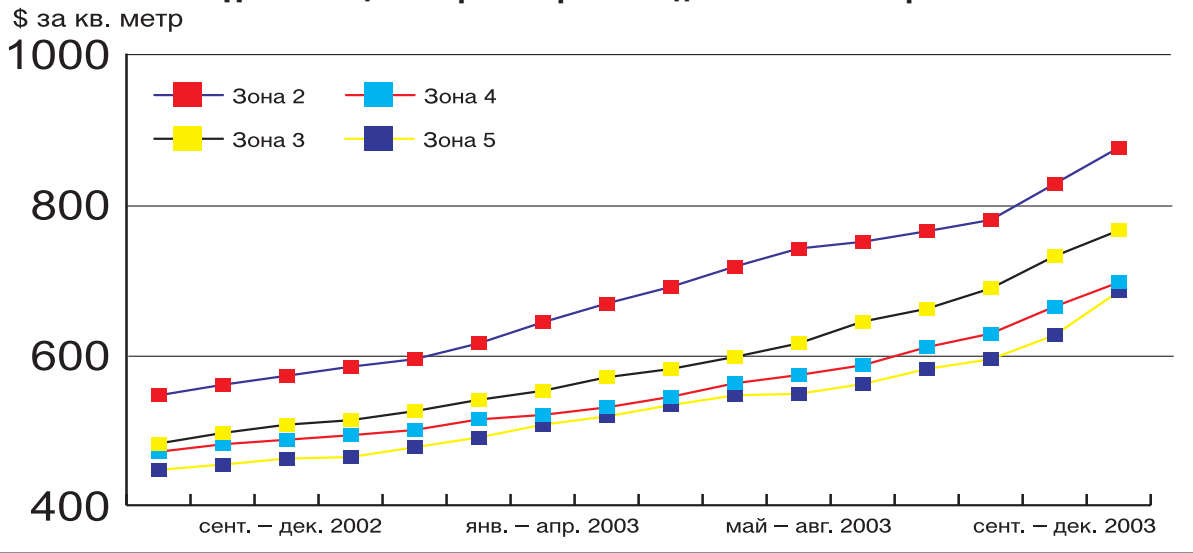
Разница средних цен первичного и вторичного рынка



Динамика цен на первичном рынке



Динамика цен в кирп.-мон. домах по зонам спроса



Наши догнали Европу... и перегнали

Касьянов – «за»!

Премьер-министр РФ Михаил Касьянов заявил депутатам Государственной думы о необходимости строительства жилья для неимущих граждан за счет государственных и муниципальных средств. Строительство социального жилья за государственный счет будет, по мнению премьер-министра, препятствовать созданию микрорайонов для людей с низким уровнем доходов. Такой способ приобретения жилья позволит малообеспеченным гражданам жить среди граждан со средними доходами. Также Михаил Касьянов отметил, что в системе ипотечного кредитования необходимо принять ряд поправок и законов, которые позволят оформлять в залог приобретенные квартиры.

Москве холодно

Скоро столице будет не хватать имеющихся мощностей по выработке тепло- и электроэнергии. Решить данную проблему предлагается с помощью строительства дополнительных генерирующих мощностей, которые будут создаваться на основе газотурбинных установок, имеющих более высокие показатели экономичности и надежности, чем действующие московские ТЭЦ, а также мини-ТЭЦ. Функции государственного заказчика по реализации Плана внедрения генерирующих мощностей в Москве в части проектирования, строительства, а также по реконструкции и техническому перевооружению действующих генерирующих мощностей выполнит Департамент топливно-энергетического хозяйства Москвы.

Шереметьево №3

Осенью нынешнего года начнется строительство терминала «Шереметьево-3». Об этом сообщил на пресс-конференции заместитель генерального директора ОАО «Аэрофлот» Лев Кошляков. Строительство нового терминала позволит ОАО «Аэрофлот» вступить в глобальный международный альянс авиаперевозчиков Sky Team. На данный момент решаются последние вопросы подписания соглашения с правительством Московской области на долгосрочную аренду земельного участка под строительство терминала. Планируется, что в проект будет инвестировано \$350 млн. Строительство завершится к 2007 году.

Награда за комфорт

ТУ Адмиралтейского района Петербурга учредило наградный знак «За благоустройство». Знак – изделие ювелирной пластики – является формой поощрения за личный вклад в благоустройство района – за комплекс работ и мероприятий, направленных на создание комфортных условий жизни населения.

По единодушному мнению специалистов, применение сухих строительных смесей (ССС) существенно изменило, если так можно выразиться, облик строительных работ. Интерес к ним постоянно растет. Откликаясь на запросы строителей, предприятия стройиндустрии наращивают производство СССР прямо-таки «стахановскими» темпами.

Как это ни странно, стремительный рост производства СССР в России начался в августе 1998 года. Импортные стройматериалы резко подорожали – покупались-то они за валюту, – и появилась острейшая необходимость в стройматериалах отечественного производства. Можно сказать, что кризис сыграл на руку российским производителям. На сегодняшний день сухие строительные смеси выпускает около 200 предприятий стройиндустрии. Что касается Северо-Запада, то здесь работает 45 предприятий, 20 из которых имеют производственные базы в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Сегодня 70 процентов петербургских строительных компаний используют СССР, изготовленные в нашем городе.

Одним из ведущих производителей сухих строительных смесей является компания «РЕМИКС». Начиная с 1998 года фирма выпускает смеси под торговой маркой «РЕАЛ». Компания выпускает сухие строительные смеси для всех этапов строительства,

от кладки до финишной отделки. Смеси для черновой отделки «РЕАЛ» включают цементно-песчаную смесь, штукатурку и ровнители для пола. Элитные строительные смеси «РЕАЛ» выпускаются по европейским технологиям с использованием пластификаторов, которые обеспечивают свойства, предъявляемые к материалам для финишной отделки. К ним относятся клеи для плитки и газобетонных блоков, штукатурки, шпаклевки, затирки, ровнители для полов.

Производительность предприятия превышает 1500 тонн сухих строительных смесей в месяц, из которых около 500 тонн приходится на элитные смеси для отделочных работ, и более 1000 тонн – на цементно-песчаную смесь, штукатурку, ровнитель для пола и литой бетон, используемые для промышленного и многоэтажного строительства.

Новым направлением деятельности компании является создание промышленного оборудования для работы с сыпучими строительными

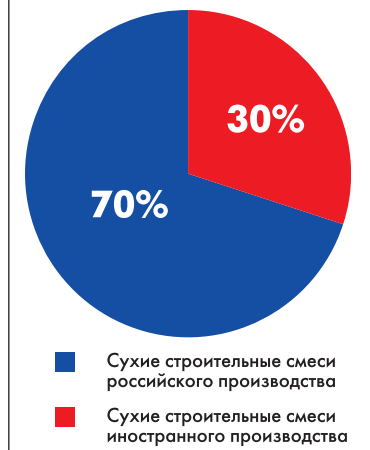
материалами. Используя накопленный опыт создания и наладки оборудования для собственного производства и высококвалифицированный персонал, фирма осуществляет сборку мини-заводов для производства сухих строительных смесей, станков для фасовки цемента, а также установок для сушки песка. Потребность в бумажной таре для сухих смесей заставила компанию наладить собственное производство бумажных мешков и пакетов.

Производителям сухих строительных смесей хорошо известны трудности, связанные с сушкой песка. Сухой песок должен соответствовать строгим требованиям по влажности, фракционному составу, содержанию глинистых частиц и температуре.

В 2002 году производство компании «РЕМИКС» было оснащено газовой сушкой песка, мощность сушильной установки составляет 20 тонн сухого песка в час. Такая производительность позволяет не только удовлетворять собственные нужды, но и продавать сухой песок как отдельный вид продукции.

Сухой песок востребован строительными фирмами, предприятиями по производству строительных материалов, мостостроительными, водоочистными, литейными, стекольными и другими организациями. Те-

Потребление сухих строительных смесей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2003 году



перь сушка отличающихся по составу песков, рассев на фракции по крупности зерна являются новыми направлениями деятельности компании. Объем продаж сухого песка постоянно растет и в настоящее время составляет 2 тыс. тонн в месяц.

В настоящее время на предприятии монтируются две автоматизированные линии для выпуска модифицированных сухих смесей мощностью 2 тыс. тонн в месяц и общестроительных смесей мощностью 4 тыс. тонн.

Письмо губернатору Санкт-Петербурга

Лев Каплан, директор и вице-президент Союза строительных компаний «Союзпетрострой», направил в адрес Валентины Матвиенко письмо. По его мнению, городские власти, принимая те или иные решения (переход к системе торгов, повышение размера отчислений на инфраструктуру), должны были бы посоветоваться с бизнес-сообществом. Это и вызвало необходимость обратиться к губернатору.

Глубокоуважаемая Валентина Ивановна!

У Вас на совещании 19 декабря 2003 года было поднято много важных проблем, связанных с дальнейшим развитием инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга. Все они требуют серьезного обсуждения совместно с бизнес-сообществом строителей, чего, к сожалению, не делалось до сих пор.

К таким проблемам относятся: переход к новому порядку предоставления земельных участков под строительство (продажа в собственность застройщику или сдача в аренду с правом залога); взаимоотношения застройщиков с естественными монополистами (особенно «Ленэнерго») и ряд других.

В качестве мероприятий для организации диалога с бизнес-сообществом, в частности, Союзом строительных компаний, нам представляется целесообразным:

1. Возобновить работу совета по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга (возможно, с двумя секциями – по отечественным и

иностраным инвестициям). Практика прежних лет показала эффективность такой формы диалога, но курировать его должен не Комитет по внешним связям, а Комитет по инвестициям или Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли.

2. Возобновить работу Координационного совета при вице-губернаторе, который прекратил свою деятельность три года назад. На проводимых же заседаниях Президиума Союза строительных объединений и организаций ничего, кроме чисто организационных вопросов деятельности этого Союза за время его существования, не обсуждалось. Координационный совет должен быть небольшим (не более 15 человек), но состоять из профессионалов Администрации города, представителей бизнеса, а также депутатов Законодательного собрания.

3. Организовать группу советников при губернаторе (или вице-губернаторе), работающих систематически на общественных началах, но обладающих определенными правами. Одной из задач таких советников станет анализ и подготовка предложений, проектов Постановлений, законов и т.п.

4. Провести под Вашим председательством общегородскую конференцию на тему «Актуальные вопросы развития инвестиционно-строительного комплекса и пути их решения» – ориентировочно в середине марта 2004 года. В случае Вашего согласия всю подготовительную работу Союз строительных компаний готов взять на себя.

Выражаем уверенность, что только при совместной системной работе мы сможем безболезненно и успешно решать все проблемы, возникающие в инвестиционно-строительной сфере города.

Директор, вице-президент «Союзпетрострой» Л.М. Каплан

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



«Союзпетрострой» 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 «Союзпетростроя».

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



Комната с видом на КАД

Случай, о котором пойдет речь, уникален. Ситуация, когда новый дом, только-только успевший принять новоселов, признается непригодным для жизни, — едва ли не первая в городе. И даже проблемы горожан, страдающих от уплотнительной застройки, покажутся еле различимыми в сравнении с тем, что сейчас переживают жильцы дома 33, корп. 1, по проспекту Косыгина.

Люди, еще вчера радовавшиеся новому жилью у лесопарковой зоны, сегодня доведены до отчаяния. Прошедший в конце прошлого года митинг должен был привлечь внимание общественности к происходящему. Предлагаем краткую версию событий, изложенную председателем правления Товарищества собственников жилья «Ржевка» Сергеем Костенко:

— Дом наш был сдан в июле 2003 года, и уже в августе началось его заселение. В сентябре-октябре продолжались работы по благоустройству придомовой территории. Застройщик дома, ЗАО «Фирма «Стройкомплекс», восстановил пешеходные дорожки, газоны и проезд, существовавшие до начала строительства. Жильцы посадили деревья и кустарники. Но на следующий же день после того, как отдел по благоустройству районной администрации принял территорию, были вскрыты свежеложенный асфальт и газоны и началось строительство путепровода в створе проспекта Косыгина. Как нам позже объяснили в СПб ГУ «Дирекция транспортного строительства», данный проект реализуется в рамках строительства восточного полукольца кольцевой автодороги, и наш дом попал в «тело» дорожной развязки. Что это значит на практике? Расстояние между проезжей частью и входом в парадные №5 и 6 составляет всего два метра (!). То есть существует реальная угроза жизни наших детей. Я уж не говорю про шум, дорожную грязь, пыль и выхлопные газы. Мы сегодня столкнулись с вопиющим нарушением наших гражданских и конституционных прав. Люди, которым квартиры в этом доме достались очень недорого, начали уже продавать свои квадратные метры. Правда, желающих переехать сюда практически нет. Рыночная стоимость подобного «экстремального» жилья сейчас стремительно падает. Из той переписки, которую мы начали со всеми «заинтересованными» сторонами, стало понятно, что виновных в происходящем будет найти крайне сложно. «Дирекция транспортного строительства» обвиняет застройщика в том, что он вышел за границы «красных линий» при проведении работ по благоустройству. Специалисты же «Стройкомплекса» уверяют, что действовали строго в рамках всех имеющихся нормативов.

Параллельно с правлением ТСЖ «Ржевка» свое «расследование» начал и депутат ЗС по этому округу Алексей Тимофеев, к которому также обратились потерпевшие. Вот лишь некоторые положения из его обращения к начальнику ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области генералу Ваничкину:

— Ввиду того, что меня буквально осадили инвесторы, вселившиеся в дом, происходят стихийные митинги, прошу разъяснить:

1. Имеет ли место состав уголовного преступления в форме умышленной продажи непригодных для заселения квартир или какой-либо иной состав экономического преступления?

2. Возможно ли привлечь к уголовной ответственности чиновников администрации, утвердивших акт государственной комиссии по этому дому?

3. Можно ли принять обеспечительные меры в отношении имущества организации-застройщика в случае, если квартиры дома окажутся непригодными для проживания и людям понадобятся компенсационные выплаты на переселение?

4. Если это возможно, прошу возбудить уголовное дело. В этой истории еще очень много «белых» пятен. К примеру, совершенно непонятно, почему по этому дому не проводилось никаких общественных слушаний? Очевидно, что если бы людям заранее сказали, что рядом с домом будет проходить КАД, многие бы задумались, покупать или нет здесь жилье. Удивляет и полное незнание существа дела, которое проявили депутаты муниципального совета №35. Перед их носом вырос 12-этажный дом, а о его проблемах депутаты узнали только сегодня.

Наша редакция берет под свой контроль развитие ситуации вокруг дома на Косыгина. Тем более что, по последней информации, все обращения жильцов в вышестоящие инстанции по любимой чиновничьей традиции переадресованы на места. Очевидно, что игра под названием «поиск стрелочника» началась.

Комментарий главного специалиста отдела градостроительства и архитектуры администрации Красногвардейского района Владимира Лебедева

— В проекте детальной планировки района Ржевка-Пороховые, разработанном еще в середине 80-х годов прошлого века, предусмотрено как возведение жилых домов, объектов соцкультбыта, так и строительство путепровода, соединяющего проспект Косыгина с Колтушским шоссе. Основные транспортные магистрали района находятся в «красных линиях», намеченных данным проектом.

В 5-м квартале, речь о котором идет в статье, по проекту должно быть три жилых дома. Нынешний застройщик построил два жилых здания, одно из которых очень близко подходит к расширению проспекта Косыгина. Очевидно, проектировщики забыли, что именно в этом месте будет строиться путепровод, и сделали выход из дома на довольно симпатичное крыльцо, которое отстоит от поребрика, отделяющего тротуар от одной из двух подъездных дорог, всего на два метра.

Впрочем, интенсивность движения на этом участке существенно снизится в 2005 году, когда будет построена эстакада, а транспорт направлен по объездным дорогам.

Разъяснение отдела жилищного хозяйства Администрации Красногвардейского района

— С начала октября 2003 года начались подготовительные работы для строительства путепровода в створе проспекта Косыгина через железнодорожные пути станции «Заневский пост», который станет связующим звеном между улично-дорожной сетью района Ржевка-Пороховые и Кольцевой автодорогой. Предусматривается строительство путепровода через улицу Коммуны и пять железнодорожных путей с выходом на Колтушское шоссе.

Заказчиком строительства выступает СПб ГУ «Дирекция транспортного строительства».

Конструктивно путепровод представляет собой три трехпролетные неразрезные плети из сталежелезобетонных пролетных строений. Полная длина путепровода с пандусом и насыпью 671,14 метра.

Проект предусматривает работы по переустройству инженерных коммуникаций, в том числе ливневой канализации, электрических линий, водоводов, высоковольтных линий электропередачи, контактной сети троллейбусов, сооружений связи.

Строительство начато с боковых съездов и въездов на пандус («северный» и «южный» проезды), которые на начальном этапе будут использованы для временного пропуска транспорта с проспекта Косыгина на улицу Коммуны и Колтушское шоссе. Только после устройства проездов участок проспекта Косыгина на пересечении с улицей Коммуны закроют. Возможно временное сужение небольшого участка проезжей части улицы Коммуны на начальном этапе строительства. На проездах предусмотрена контактная сеть для троллейбусов, поэтому троллейбусное движение отменяться не будет. При строительстве дождевых коллекторов будет сохранено движение с одной стороны улицы Коммуны.

Проектом также предусмотрено расширение улицы Коммуны.

Ориентировочные сроки строительства такого объекта — 2 года 10 месяцев.

Однако окончание строительства зависит от сроков поступления финансирования.

На этот год финансирование из федерального бюджета предусмотрено в размере 128 млн рублей. Общая стоимость строительства превышает 520 млн рублей.

Строительство развязки над железнодорожными путями позволит решить проблему скопления автотранспорта в месте железнодорожного переезда. Сейчас из-за необходимости пропуска поездов переезд закрыт в сутки на 6–7 часов в летнее время и на 8–9 часов в зимнее время. Кроме того, в перспективе будут проложены еще две железнодорожные ветки, что очень важно при реализации строительства Ладожского вокзала и повышения интенсивности движения поездов данного направления.

В результате осуществления проекта строительства путепровода через улицу Коммуны и железнодорожные пути в створе проспекта Косыгина будет снято напряжение на переезде «Заневский пост», увеличится безопасность движения, как автотранспорта, так и железнодорожных составов.

ПОДГОТОВИЛА ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

Право домовладельца на управление кондоминиумом

Окончание. Начало в №95

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) создается в целях согласования порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества. Для того чтобы все домовладельцы без исключения имели равные права на участие в управлении кондоминиумом, они должны иметь равные права на участие в деятельности товарищества. В этой связи представляется необоснованным само существование института членства в ТСЖ, так как это предполагает ограничение круга его участников и возможность отказа в принятии нового члена.

Наличие членства не является обязательным условием деятельности некоммерческой организации. Например, не имеет членства автономная некоммерческая организация.

Таким образом, в законодательстве вместо ТСЖ следует предусмотреть специальную форму некоммерческой организации, создаваемой для управления кондоминиумом. Высшим органом управления данной организацией должно являться общее собрание домовладельцев, которое вправе формировать исполнительные органы. Кроме этого, в законе следует закрепить статус общего собрания домовладельцев как высшего коллективного органа домовладельцев по управлению принадлежащим им имуществом в кондоминиуме, определить его компетенцию, порядок созыва и процедуру принятия решений.

Особую практическую значимость имеет вопрос о том, в каком порядке должны приниматься решения общего собрания домовладельцев.

В соответствии с Гражданским кодексом, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по согласию всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом. Следовательно, необходимо единогласное решение всех домовладельцев. То же мнение высказано Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 3 апреля 1998 года: «Определение необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией кондоминиума, должно производиться в порядке достижения общего согласия всех домовладельцев, а споры по данным вопросам — разрешаться в судебном порядке». Между тем в Законе предусмотрено, что решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей. При этом голоса участников общего собрания домовладельцев определяются в зависимости от «доли участия», т.е. доли в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме.

Говоря о порядке принятия решений на общих собраниях домовладельцев, необходимо отметить, что единогласное решение, как следует из ГК, удобно при небольшом количестве участников общей собственности. В кондоминиумах же, как правило, количество домовладельцев, а значит, и участников общей долевой собственности, довольно значительно. При большом количестве домовладельцев значительно сложнее добиться единогласного решения об определении порядка использования общего имущества. Кроме того, даже организационно очень сложно обеспечить участие на общем собрании всех домовладельцев, особенно если вопросы в повестке общего собрания малозначительны. Требование единогласного решения по всем вопросам, возникающим по поводу эксплуатации кондоминиума, существенно затруднило бы хозяйственную деятельность домовладельцев, не позволило бы оперативно решать многие вопросы.

Таким образом, можно отметить, что положения ГК не учитывают специфику права собственности в кондоминиуме. В то же время Законом к ведению общего собрания домовладельцев отнесены лишь некоторые вопросы, принятие которых осуществляется простым большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев. Этого указания явно недостаточно для урегулирования правоотношений в кондоминиуме. Специфика отношений в этом виде собственности (наличие значительного числа участников) делает необходимым дифференцирование порядка принятия решений по управлению делами в кондоминиуме в зависимости от характера сделок, совершаемых на основании данных решений. Поэтому можно предложить следующий порядок управления делами в кондоминиуме.

В порядке достижения единогласия должны решаться только те вопросы, которые наиболее существенно затрагивают интересы домовладельцев. Так, решения о совершении действий и сделок, влекущих изменения в составе общего недвижимого имущества в кондоминиуме и технического оборудования, должны приниматься совместно всеми домовладельцами. В частности, это касается перестройки помещений, находящихся в общей собственности домовладельцев и возведения новых помещений и иных объектов недвижимости. Решения о выборе способа управления кондоминиумом, размере обязательных платежей на ремонт и содержание кондоминиума, найме работников, производстве капитального ремонта и т.п. должны приниматься большинством голосов домовладельцев. Наконец, вопросы хозяйственной деятельности, связанной с текущей эксплуатацией и поддержанием сохранности существующего общего имущества в кондоминиуме, могут решаться каждым домовладельцем.

АЛЕКСАНДР ЯКИМЕНКО, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»



Ваш дом сможет прислать вам SMS

В элитном коттеджном поселке, расположенном в одном из пригородов Санкт-Петербурга, скоро появится первый дом, наделенный интеллектом. Строительство дома уже закончилось, сейчас ведутся отделочные работы. Что же это такое – «интеллектуальный жилой дом»?

Отдельные системы энергопотребления, безопасности, видеонаблюдения, климата, освещения и прочих жилых помещений уже не справляются со своими задачами на необходимом уровне. Основой интеллекта является возможность «общения» систем между собой посредством шины (кабеля), благодаря которой системы выполняют большее количество функций. Например, система безопасности и электроснабжения получают информацию от одних датчиков движения, регистрируя непрошенных гостей и включая свет перед хозяином дома. Управление светом происходит не только при помощи настенных выключателей, но и с единого пульта управления, с которого можно также и настроить любимый телевизор, не вставая с дивана.

В отсутствие хозяев дом сам позаботится о своей безопасности, надежно закрыв окна и двери. А в случае обнаружения протечки перекроет воду в определенном месте, не блокируя водоснабжение всех помещений.

Стоимость подобных систем может обойтись в 70–90 у.е. за один кв. метр. Отдельной статьей расходов идет установка аудио-видеосистем и систем климат-контроля. Их стоимость наиболее зависима от пожеланий заказчика, а ценовой потолок ограничен только финансовыми возможностями.

Для наглядности приведем пример далеко не самой «наворочен-

ной» интеллектуальной системы для частного дома, которая обеспечивает следующие функции:

Контроль проникновения (два датчика на парадной входной двери и при входе из гаража, 10 датчиков перемещения внутри дома, один датчик + акустика) – все датчики охраны возможно разделить на два контура (внешний и внутренний), что позволяет, находясь в доме, установить внешнюю охрану. При уходе из дома автоматически ставятся на охрану оба контура. Проникновением считается ситуация, в которой при срабатывании одного из датчиков охраны через заданный пользователем промежуток времени не был введен пароль доступа. В этом случае «McS» включит сигнализацию и осуществит оповещение; имеется возможность включения внешнего сигнала тревоги (на пульт консьержа, охранника, диспетчера и т.д.). Реакция системы на проникновение одинакова для обоих контуров охраны.

Режим «тревожная кнопка» – обеспечивает удаленное голосовое оповещение по телефонной линии доверенных лиц о нажатии тревожной кнопки. В протокол заносится время и место нажатия кнопки, а также результаты дозвона.

Контроль и предотвращение утечки газа – при срабатывании датчиков включается сигнализация, вентиляция, выключается электроэнергия, блокируется подача газа, осуществляется автодозвон по

пяти телефонным номерам. В протокол заносится время и местонахождение сработавшего датчика и результаты дозвона.

Контроль и предотвращение протечки воды – при срабатывании одного из датчиков блокируется подача воды клапанами. В системе предусмотрены два контура контроля, работающие независимо. Оповещение осуществляется в обоих случаях по одним и тем же номерам. В протокол заносится время и местонахождение сработавшего датчика и результаты оповещения.

Контроль возгорания (в гараже, на кухне, на верхнем уровне) – при срабатывании датчиков включается сигнализация, выключается вентиляция и электроэнергия, осуществляется автодозвон по пяти телефонным номерам.

Контроль СО в гараже – при срабатывании датчика включается система вентиляции и сигнализации (строб-лампа, сирена и т.д.).

Сценарное освещение – возможность одновременно включать несколько групп освещения с одного блока выключателей или пульта ДУ. Возможно переназначение (программирование) данных выключателей по желанию с монитора компьютера.

Управление освещением – с дистанционного пульта из всех комнат.

Управление температурным режимом сауны – два датчика на предельную температуру в сауне; при

достижении первого предела принудительно отключается электокотел, при достижении второго – система фиксирует аварийную ситуацию «пожар», начинает дозвон, включает сигнализацию и т.д.

Управление отоплением – задаваемый температурный диапазон от 0 °С до 125 °С. В каждом помещении может быть задана недельная программа подогрева со своим температурным и временным режимом. Возможно одновременное понижение/увеличение температуры во всех контролируемых помещениях при постановке/снятии системы с охраны на одну и ту же величину, заданную заранее.

Управление вентиляцией – дает возможность разделить вентиляцию дома на три зоны и в каждой зоне задавать свои режимы работы утренней, дневной, вечерней и ночной вентиляции. Кроме этого при возгорании вентиляция принудительно выключается, а при утечке газа включается.

Управление электроэнергией при постановке/снятии системы с охраны – отключается электропитание от единого автомата, установленного в силовом шкафу, кроме выделенной линии.

Управление освещением по датчику (на лестнице, в прихожей, в гараже) – свет включается в момент, когда датчик фиксирует движущийся предмет, выключается спустя определенное заказчиком время после последнего зафиксированного движения. Время задержки задается с пульта «McS» одновременно для всех зон. Установка различного времени задержек по зонам возможна только с монитора компьютера.

Управление поливом – обеспечивает возможность автоматического полива по 4 зонам. Достаточно задать по каждой зоне время начала утреннего и вечернего полива и его длительность. Полив не включается в том случае, если датчик осадков зафиксировал осадки, кроме этого, он не включится, если температура воздуха ниже заданной. Температура, время и длительность полива задается вручную с пульта «McS» или с монитора компьютера.

Имитация проживания – в отсутствие хозяина время от времени автоматически включается свет, музыка, раздвигаются и задергиваются шторы и т.д.

Сигнализация – включение сирены и строб-лампы при возникновении нестандартных ситуаций.

Ведение протокола – фиксирование всех действий (дата и время снятия и постановки системы на охрану, дата и время возникновения нестандартных ситуаций с указанием номера порта, к которому подключен датчик, зафиксировавший аварию; возможность прочтения протокола с экрана пульта и монитора компьютера).

Удаленное управление:
- при помощи мобильного телефона – посылка управляющих SMS-команд (макрокоманд) на включение устройств или сценариев, заранее запрограммированных с экрана компьютера;

- через Интернет – полное управление всеми режимами и устройствами системы (при обязательном предварительном наборе кода доступа) в пакетном режиме.

Оповещение:

- по телефонной линии – по пяти номерам в случаях возгорания, проникновения, утечки газа, протечки воды, нажатия тревожной кнопки и при аварии системы; номера телефонов и голосовые сообщения вводятся пользователем с пульта «McS» и монитора компьютера; результаты автодозвона и время аварии заносятся в протокол;
- через динамик – в режиме «хозяин дома» голосовое оповещение о причине тревоги выдается через динамик;

- через Интернет – по инициативе удаленного пользователя формируется запрос о состоянии системы и отправляется на домашний компьютер, находящийся на связи с «McS»; домашний компьютер пришлет информацию о состоянии системы на текущий момент.

Плюс ко всему, хозяину дома, а также в диспетчерские соответствующих служб по мобильному телефону присылается SMS-сообщение в случае проникновения в дом посторонних, протечки воды, утечки газа, возгорания и аварии системы.

Пока для большинства из нас все это кажется фантастикой.

Однако очень хотелось бы верить, что наступит все же то время, когда подобные умные системы в наших домах и квартирах станут такими же обыденными вещами, как телефон и телевизор.

РЕДАКЦИЯ БЛАГОДАРИТ СПЕЦИАЛИСТОВ ЗАО «КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ» И ЛИЧНО НИКОЛАЯ БУРЬЯНА ЗА ПОМОЩЬ В ПОДГОТОВКЕ ДАННОЙ ПУБЛИКАЦИИ

МАКЕТНАЯ СТУДИЯ
лауреат Госстроя России и выставки MIPIM

Изготовление МАКЕТОВ зданий, сооружений с детальной проработкой инфраструктуры любой сложности

Изготовление плана типового этажа

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

Тел. для заказов: 380-1581, 380-1582

Шамиль Акбулатов, президент ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург»:

Необходимо упростить схему прохождения разрешительной документации

«Строительный Еженедельник» совместно с Союзом строительных объединений и организаций продолжает серию интервью с главами ассоциаций и объединений, входящих в Союз. Сегодня мы предлагаем вашему вниманию разговор с президентом ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург», заслуженным строителем Российской Федерации Шамилем Акбулатовым.

– Шамиль Измаилович, представьте, пожалуйста, ваше предприятие.

– «Инжстрой Санкт-Петербург» – одно из крупнейших в Санкт-Петербурге и на Северо-Западе предприятий, которое более 30 лет занимается комплексной инженерной подготовкой территорий массового строительства в Ленинграде, реконструкцией и строительством инженерных сооружений водопровода и канализации, а также прокладкой тоннельных коллекторов, магистральных теплотрасс, сетей газопровода, канализации, водопровода, строительством дорог, мостов, набережных, жилищным строительством. В нынешнем виде ЗАО существует с 1993 года.

– Каким образом компания создает условия, при которых тресты и предприятия инженерного комплекса продолжают успешно работать на строительном рынке?

– Для этого проводится определенная работа в самых разных направлениях. Так, уделяется большое внимание созданию собственной производственной базы. За последнее десятилетие введен в эксплуатацию ряд производственных линий различного назначения, закуплена новейшая, в некоторых случаях уникальная, техника. Кроме того, именно в ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург» впервые в городе разработана и применяется система образования консорциумов из числа своих акционеров. Выступая ведущим партнером в консорциумах, наше акционерное общество выиграло такие значимые для города тендеры, как контракт по строительству инфраструктуры в новых районах застройки нескольких кварталов в Каменке и Коломягах, финансируемый Всемирным банком; тендер на строительство завода «Форд» во Всеволожске совместно с немецкой фирмой «ГАБЕГ»; тендер на реконструкцию 130-го квартала Центрального района, а также проект инженерной подготовки нежилой зоны «Пулков-3». Могу с уверенностью заявить, что система образования консорциумов, неся в себе объединяющее начало, позволяет во многом сохранить мощности инженерного комплекса, развивать новые технологии, способствовать становлению рыночных отношений в строительстве.

– Что еще, по-вашему, является залогом успешной работы вашего предприятия?

– Крайне важное значение имеет углубление интеграции компании со специализированными строительными организациями. В качестве примера можно привести схемы долевого строительства, принятые в ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург». Подобная стратегия позволяет нашему акционерному обществу выполнять весь комплекс мероприятий от выкупа земельного участка, проекта, строительства дорог и инженерных сетей, застройки и благоустройства территории вплоть до эксплуатации и обслуживания заселенных жилых комплексов через создание товариществ собственников жилья.

Несмотря на то, что данный подход значительно снижает себестоимость одного квадратного метра жилья, построенного ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург», мы по-прежнему ищем альтернативные возможности расширения своего присутствия на строительном рынке.

Кроме того, огромную пользу как для нашего предприятия, так и для всех строительных компаний региона мы видим в объединении всех строителей в единый союз. В связи с этим ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург» встало у истоков крупнейшего профессионального союза Северо-Запада – Союза строительных объединений и организаций и активно участвует в его работе.

– Вернемся к рынку жилищного строительства. Какие направления развития этого рынка кажутся вам наиболее перспективными?

– Будущее рынка жилищного строительства прямо зависит от развития ипотечного кредитования, снижения банковской ставки и долгосрочности.

Отдельной строкой хочется отметить важность и сложность реконструкции исторического центра нашего прекрасного города, в которой принимает участие и наша компания. Подобные работы требуют особого подхода – необходимо сохранить атмосферу, присущую Санкт-Петербургу, сохранить детали, придающие улицам и набережным неповторимый облик, и в то же время сделать их удобными для современного человека.



Биографическая справка

Шамиль Измаилович Акбулатов родился в 1940 году в Ленинграде. После окончания школы трудился рабочим, затем учился в Ленинградском институте водного транспорта, где в 1963 году получил диплом по специальности «гидротехническое строительство водных путей и портов». После института работал прорабом в «Волгобалтстрое», затем – в 1965–1972 годы – в Главленинградстрое: прорабом, старшим прорабом, главным инженером, начальником управления. В 1972 году назначен главным инженером треста №106, в 1975 году – главным инженером строительного объединения квартальной застройки. С 1981 по 1984 возглавлял отдел строительства и промышленности строительных материалов Исполкома Ленгорсовета. С 1984 года – заместитель начальника Главленинградстроя. В 1989 году, когда был создан Ленстройкомитет, Ш.И. Акбулатова назначили заместителем председателя Комитета. В настоящее время является президентом стройкорпорации «Инжстрой Санкт-Петербург».

Заслуженный строитель РФ. Награжден Орденом почета, медалями «За трудовое отличие», «Ветеран труда», «50 лет победы в Великой Отечественной войне» и другими; золотыми и бронзовыми медалями ВДНХ. В 1997 году избран академиком Международной академии инвестиций и экономики строительства.

Строители осваивают новую технику и технологии, позволяющие решать эти задачи. И я уверен, что только постоянное совершенствование материально-технической базы и повышение квалификации специалистов позволит ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург», как и прежде, занимать достойное место в строительном производстве.

– Какие проблемы, на ваш взгляд, препятствуют развитию городского строительства?

– Серьезнейшее препятствие, с которым может через год-два столкнуться строительная отрасль, – это отсутствие новых инженерно обустроенных территорий. Речь идет о магистральных сетях и дорогах. За последнее десятилетие в этом направлении сделано очень мало. Практически весь ресурс свободных пятен в ра-

нее освоенных районах исчерпан. Необходимы срочные и значительные бюджетные капиталовложения в развитие городской инженерной инфраструктуры, с привлечением внебюджетных источников финансирования, передачей крупным строительным компаниям и консорциумам отдельных кварталов под застройку. А для этого необходимо упростить схему прохождения разрешительной документации и ее согласование.

Второе. Сегодня районные и муниципальные органы власти, жители близлежащих к строительным площадкам микрорайонов зачастую видят в этом прежде всего источник неудобств. А вот если бы средства, передаваемые застройщиками в бюджет на развитие инфраструктуры, реализовывались в этих же районах, отношение к строителям резко изменилось бы в лучшую сторону.

– Вы затронули тему строительных площадок. Изменилась ли в последнее время культура производства?

– Да. Надо признать, что в последнее время резко повысилась требовательность к строителям в части наведения порядка на строительных площадках и близлежащих территориях. Этому косвенно способствовал юбилей Петербурга. Ведь строители – патриоты своего города, и конечно, были приняты все меры к тому, чтобы строительные площадки выглядели достойно. Мы считаем, что это доброе начало необходимо продолжить – обеспечивая рабочим хорошие бытовые условия и поддерживая чистоту и порядок на стройке.

БЕСЕДОВАЛ ЯН КРОНБЕРГ



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

НАМ 10 ЛЕТ!



Генеральный строительный спонсор: ПЕТРОТРЕСТ

Генеральные спонсоры: МЕДИКОСТАВ, метробетон

Спонсор: Термолайн

WWW.INTERSTROYEXPO.COM

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

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



Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

Адрес газеты в интернете www.stroypress.spb.ru



ВОСЬМАЯ
ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ

19-21 марта 2004 года
ЛенЭкспо /Гавань/, павильон 4

Организатор:
"НП "Торговый Петербург",
192007, Санкт-Петербург,
ул. Курская, 21
Тел./факс: (812) 320-2457,
166-4717, 050
E-mail: yarmarka@infotrade.ru
www.infotrade.ru

- Большой выбор квартир в новостройках
- Операции на вторичном рынке: покупка, продажа, обмен, аренда, расселение
- Загородная и коммерческая недвижимость
- Элитная недвижимость
- Ипотечные кредиты, юридические услуги и страхование
- Бесплатные консультации специалистов
- Экскурсии на строящиеся объекты
- Ярмарка вакансий для желающих найти работу

Постоянный генеральный спонсор: СТРОЙМОНТАЖ

Спонсор деловой программы: www.investorg.ru ИНВЕСТИТОР

ВХОД СВОБОДНЫЙ

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

"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 автоматики.
- ❖ 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

Строители учатся ГОВОРИТЬ КОМПЬЮТЕРУ «ТЫ»

Компьютерный рынок Санкт-Петербурга сегодня пестрит предложениями по автоматическому системному управлению, сетевой интеграции, построению и прокладке сетей и т.д. Современные информационные технологии позволяют значительно облегчить производственный процесс и минимизировать хозяйственные затраты как небольших предприятий, так и крупных строительных компаний. Однако, как отмечают специалисты, в большинстве случаев автоматизация строительных фирм носит скорее имиджевый характер и не получает пока комплексного развития.

В последнее время мы много говорим о реальных достижениях российского строительства, о том, что за последнее десятилетие в этой отрасли удалось добиться таких результатов, каких не получилось добиться за многие десятилетия советской эпохи. Не умаляя заслуг строителей, специалисты в области информационных технологий ратуют за то, что, помимо внедрения новых строительных материалов и технологий, необходимо еще и повсеместное, крупномасштабное использование в инвестиционно-строительной сфере современных информационных систем и техники.

«Наверное, практически каждый мужчина на каком-то этапе своей жизни работал или подрабатывал на стройке. И всем запомнился типичный прораб, с разной степенью активности участвующий в процессе строительных работ, чей образ был бы неполным без огромной кучи бумаг и чертежей. Работа всех людей, задействованных на объекте, зависела от этих бумаг, – говорит Андрей Оловяников, технический директор компьютерной компании Ascod. – К сожалению, в наш век высоких технологий производственный порядок на стройках практически не изменился».

Компьютеры и психология

Причинами тому, по мнению специалистов компьютерных фирм, отнюдь не дефицит технических средств на российском и, в частности, петербургском рынке информационных систем, а скорее некие психологические факторы. В городе уже давно появились предложения по автоматизации работы крупных предприятий, в том числе и строительных. Но нет еще понимания необходимости интеграции своей деятельности с информационными технологиями у тех, от кого зависит принятие важных для предприятия решений.

«К частичной автоматизации пришли уже многие строительные организации. Но она не может обеспечить эффективного взаимодействия всех подразделений предприятия, а это немаловажный фактор успеха бизнеса. И пока топ-менеджмент компаний не осознает, что дорогостоящий проект автоматизации предприятия окупается за два-три года, а вот



убытки из-за нечеткого планирования взаимодействия внутренних структур фирмы могут быть постоянным источником ненужных расходов, называть себя бизнесменами европейского уровня они не смогут», – считает Андрей Оловяников.

Далеко не на многих петербургских стройках увидишь сегодня картину, которая не вызвала бы удивление у западного туриста, но впечатлит россиянина: прораб не бегаёт по площадке с ворохом бумаг, а спокойно сверяет выполненные участки с чертежами, внесенными в ставший уже привычным для многих «наладонник» – портативный компьютер, компактные размеры которого позволяют носить его в кармане. Все изменения или дополнения в проекте, неизбежно возникающие в процессе строительства, можно вносить, обновляя память компьютера с помощью мобильной связи. Таким же способом можно отсылать сведения о текущем состоянии объекта в базу данных своего предприятия.

Это лишь самый примитивный пример использования возможностей современных компьютерных технологий в повседневной практике строительных компаний. Зато как бы хорошо он мог сказаться на имидже компании!

Имидж – все?

По наблюдениям специалистов компании Ascod, принимая решение об автоматизации своего предприятия, руководство крупных строительных компаний заботится больше об имидже фирмы, чем о реальной пользе для бизнеса. Такой подход плох тем, что носит поверхностный характер – фирма закупает красивую дорогую технику, но не создает организованную техническую систему, и в результате удается лишь «залатать дыры» во внутренней инфраструктуре предприятия. Кто-то внедряет систему бухгалтерского учета, кто-то ставит сметные программы, кто-то решает проблемы с инженерными проектами и библиотеками готовых решений. Хотя возможности сегодняшней техники для отдельных отраслей и организаций намного шире.

Компьютерные фирмы предлагают сегодня строителям два основных типа рабочих

станций. Первый из них – недорогие офисные станции для работы с технической и прочей документацией. Второй тип составляют мощные высокопроизводительные компьютеры, способные в короткие сроки визуализировать готовое изображение сложных объектов с расчетом большого количества характеристик: текстуры, освещения, ударопрочности, акустических характеристик и т.п. Специализированные системы для строителей, такие как 1С, сметные программы, базы данных строительных нормативов и материалов, помогут вести бюджет по строительству, приходу-расходу строительных материалов, построению календарных планов, составлению типовых смет, расчету стоимости. Полную картину офиса строительной компании, оснащенной по последнему слову техники, дополняют периферийные устройства и сетевые средства, которые соединят все компьютеры организации и обеспечат их доступ в единую базу данных, подключение к общему периферийному оборудованию (например, сетевому принтеру), выход в Интернет.

Наличие на предприятии всех этих систем и устройств позволит оптимизировать вложение средств, повысить эффективность производства и разгрузить график сотрудников. Не помешает это и имиджу компании, и о полной модернизации предприятия можно будет говорить вполне обоснованно.

Советы профессионалов

Главное правило, которого советуют придерживаться профессионалы, – правильно и точно рассчитывать организационную структуру информационных систем. Это касается прежде всего, управления информационными потоками фирмы. Представим такую ситуацию: бухгалтерия посылает на печать большое количество документов, а в это время конструктор, который находится в том же сегменте компьютерной сети, понадобилось распечатать громоздкие чертежи формата А3. В любом случае кому-то из них придется ждать своей очереди на сетевой принтер. Для того чтобы никому из сотрудников фирмы не приходилось терять драгоценное время, следует задуматься об организации информаци-

онных потоков еще на стадии проектирования компьютерных сетей. Специалист, который будет заниматься прокладкой этих сетей, не станет задумываться о том, какие потоки могут пересекаться, а какие лучше отвести в отдельные сегменты, так что лучше обдумать и обговорить этот вопрос заранее.

И еще одно правило – не приобретайте пиратские копии компьютерных программ. «Дешево создать эффективную информационную инфраструктуру на предприятии нереально, – заверяет строителя Андрей Оловяников. – Во-первых, всегда будут возникать проблемы, связанные с невыполнением программой каких-то функций, а понять, что именно не работает: программа или сам компьютер, зачастую непросто. Во-вторых, «пиратский софт» не предполагает автоматическое обновление библиотек и приложений. К счастью, практика показывает, что многие крупные коммерческие организации уже отказались от компьютерных подделок. Радует и то, что сейчас практически не осталось бизнесменов, которые заявляют, что могут в своей работе обойтись без помощи компьютера. Ведь это – невозможно».

Некоторые – уже на «ты»!

С мнением эксперта соглашаются и сами строители. «Прогрессивный менеджмент не возможен без прогрессивных технологий, – уверен Виталий Чапурин, руководитель проекта развития информационно-аналитической системы холдинга RBI. – Процесс принятия решений в нашем холдинге тесно связан с информационными технологиями. Все офисы компании, территориально удаленные друг от друга, объединены в единую компьютерную сеть. И любой сотрудник, даже если он находится не на своем рабочем месте, может спокойно работать, имея доступ ко всем базам данных и внутренней электронной почте компании. Менеджеры по продажам пользуются компьютеризированными системами учета жилых площадей, имеющихся в наличии, конструкторы получают макеты объектов от архитекторов по специально выделенным каналам электронной почты. Другими словами, мы разговариваем с высокими технологиями на «ты», и создание единого информационного пространства внутри компании – то, к чему стремится холдинг RBI».

Активно используются информационные технологии на предприятиях группы ЛСР. Денис Сушко, руководитель службы информационных технологий группы ЛСР, так охарактеризовал уровень автоматизации предприятий группы. «Информационные системы в наших организациях реализуют самый широкий спектр учетных и управленческих задач, в первую очередь таких как бухгалтерский, управленческий и производственный учет. К примеру, на двух домостроительных комбинатах Группы ЛСР – ЗАО «Гатчинский ДСК» и ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок» используются подсистемы планирования строительства. На ЗАО «Гатчинский ДСК» внедряется система автоматизации конструкторского отдела, что позволит более эффективно использовать производственные мощности. Все компьютеры на предприятиях соединены в локальную сеть с выделенными серверами, имеют выход в Интернет и используют электронную почту. В настоящее время готовится проект по созданию корпоративной сети для совместного использования информационных ресурсов. Общее количество персональных компьютеров в Группе ЛСР – более тысячи».

АЛЕКСАНДРА ТЕН

Пять принципов строительства

Как известно, на свете существуют три вещи, которые «умеют» делать все – лечить, учить и строить. Казалось бы, веками люди самостоятельно строят себе жилища – так что еще в науке строительства может быть неясного? Однако опыт показывает, что в подавляющем большинстве случаев в таком жизненно важном деле как строительство люди до сих пор учатся на собственных ошибках. Только здесь, как и в медицине или педагогике, ошибки часто оказываются непоправимыми. Если дом построен неправильно, часто уже нельзя ни исправить его, ни вернуть потраченные средства. Поэтому прежде чем начать строительство, приходится продумать и решить массу вопросов. При этом желательно придерживаться целого ряда основных принципов.

В строительном деле как нигде важен здравый смысл, взвешенность и основательность рассуждений. Дом будет служить вам не один десяток лет только в том случае, если вы создадите ему для этого оптимальные условия. Ведь дом – живой организм и часть вас самих, а значит, и относиться к его «рождению» надо очень бережно. Архитектурный проект – это лишь «эмбрион» дома, и все его дальнейшее развитие зависит только от вашей внимательности, добротности и терпения.

Принцип первый: торопиться не надо

Если вы купили проект, то не спешите сразу начинать строить, иначе ошибки и просчеты будут неизбежны. Проект – это вещь, которой нельзя пользоваться «просто так». Каждый проект требует массы предварительных доработок и проверок, и если их не провести, то может получиться, что на ваш участок будет не захват, грунты будут «пучить», в подвале будет стоять вода, в гостиной будет царить унылый полумрак, а ее окна будут упираться в стены соседнего дома. Поэтому первое, что нужно сделать еще перед покупкой проекта – получить квалифицированную консультацию относительно того, что вообще собой представляют архитектурные проекты и как с ними дальше необходимо работать. Второе важное условие – каждый проект требует привязки и доработки. Надо быть готовым к тому, что в результате привязки первоначальный план дома может претерпеть существенные изменения.

Принцип второй: на земле

Важно, например, откуда человек заезжает на участок – есть проекты с северным въездом, а есть с южным. Они совершенно разные. Юго-западная инсоляция (освещенность) для частного дома, по мнению специалистов, наиболее удобна для наших широт. Поэтому здесь рекомендован северный въезд на участок, чтобы гараж, санузел, прихожая, т.е. помещения, которые не требуют освещения, оказались с севера. Чтобы понять, можно ли на данном участке построить коттедж по данному проекту с северным или южным въездом, нужно первым делом заказать топографическую съемку участка. Она покажет, каков на участке рельеф,



Мнение специалиста

**Ольга Тихомирова,
доктор технических наук,
заслуженный архитектор России:**

– Даже имея значительные средства, при выборе проекта индивидуального дома заказчику не следует сразу же отдавать предпочтение западным проектировщикам. В архитектуре и проектировании существуют определенные национальные традиции. Скажем, у американцев в восьми случаях из десяти при входе в дом или квартиру сразу попадаешь на кухню, в Германии кухни только в очень дорогих и респектабельных домах больше пяти-шести квадратных метров, у испанцев дома строятся по технологиям, обеспечивающим максимальную прохладу

в помещениях и т.д. Иными словами, не стоит слепо перенимать иностранный опыт и строить себе дом по проекту, выбранному вами только потому, что этот проект разработан в Германии или Англии.

Плюс ко всему, если клиент – неспециалист все же сможет по представленной ему схеме разобраться, какова площадь той же кухни или где находится входная дверь, то специфику инженерных сетей, вентиляции или качественные параметры тепло- и гидроизоляции будущего дома ему оценить будет достаточно сложно. Поэтому я посоветовала бы всем, кто собирается построить свой дом, обращаться все же к нашим архитекторам и проектировщикам. В красивых домах, которые часто представляются в многочисленных каталогах, не всегда можно будет жить в наших условиях. Только деньги зря потратите...

как расположено растительность, деревья и т.п. И уже можно будет – в первом приближении – определить, какой проект можно «посадить» в данном конкретном месте. Как правило, «безнадежных» участков не бывает, хоть они и могут казаться такими на первый взгляд. Подходящий вариант можно подобрать всегда. Но и самый распрекрасный проект может быть навсегда похоронен из-за спешки и непродуманности в работе.

Кроме геодезии, в строительстве очень важна и такая наука как геология. Без исследования геологических особенностей конкретной территории участка обойтись нельзя. Так, например, если в грунтах найдены т.н. «пльвуны», то там можно строить только на свайных фундаментах. А это очень дорогое удовольствие, делающее строительство практически нецелесообразным, если, конечно, нет каких-то важных соображений, заставляющих выбрать именно это конкретное место. Геологическая экспертиза определит также, можно ли строить на участке здание с цокольным этажом или лучше без этого обойтись. Скажем, если слишком высок уровень грунтовых вод, то цокольный этаж будет стоять затопленным. Она расскажет, есть ли на участке ненадежные и опасные места, какие могут быть проблемы с водоотводом, и вообще – где именно на участке выбрать оптимальное место для строительства, а где лучше ничего не строить.

Принцип третий: избежать междоусобицы

Абсолютно необходимо знать перспективы дальнейшего строительства в данной конкретной местности, т.е. что там по

генеральному плану планируется в будущем разместить. Бывает так, что место, запланированное хозяином как место отдыха, например, с эффектным видом из окна, может потерять всю свою прелесть, т.к. напротив появится еще один коттедж, а еще хуже – возведут пивной бар для местных жителей или построят очередной участок кольцевой автодороги. А ведь всего этого можно избежать, если хозяин дома заранее узнает о перспективах развития местной застройки. Сегодня такие ошибки часто приводят к серьезным конфликтам и судебным тяжбам, не приносящим радости ни одной из сторон.

Принцип четвертый: погода в доме

Каждый архитектурный проект рассчитан для строительства в каком-то конкретном регионе, потому что конструкция стен, кровли, окон непосредственно зависит от климата. Ведь климат – это основа тепло-технического расчета, который ориентируется на самую низкую зимнюю температуру в данном регионе, официально зарегистрированную и принятую. Несколько лет назад такой температурой для Петербурга была температура –26°C, а теперь –29°C. С момента официального административного принятия этой последней цифры толщина стеновых конструкций возросла на 40 процентов. Это означает, что кирпичные стены следует возводить толщиной 770 мм (вместо 510 мм). Естественно, это делает проект более дорогим. При этом нужно еще учитывать, когда именно разработан проект. Если он подготовлен до выхода в свет новых теплотехнических нормативов (1997 год), корректировка его будет еще более радикальной.

Принцип пятый: вдавайтесь в подробности

Что собой представляет непосредственно сам проект? Проекты, предлагаемые сегодня архитектурными бюро, называются повторно примененными, а не типовыми. Типовыми проектами назывались в советское время утвержденные Госстроем разработки с массовой конкретными подробностями – только фундаментов в них разрабатывалось 7–8 видов, под самые разные грунты: от сейсмически неустойчивых до вечной мерзлоты. Понятие «типовой проект» сегодня уже неправомерно. И именно поэтому так важна корректировка проектов, ведь все они разработаны только под определенные конкретные условия. Не нужно ожидать от проекта наличия досконально проработанных подробностей строительства. Кроме того, проектирование в России неизбежно имеет свои особенности и недостатки. Главным недостатком в том, что проектирование ведется на очень устаревших программных продуктах. В подавляющем большинстве это двухмерное проектирование, при котором не избежать в дальнейшем множества ошибок и несоответствий, дорабатываемых и исправляемых при корректировке проекта. В Европе давно принято трехмерное проектирование, позволяющее и конструктору, и архитектору работать в одном программном продукте, что в несколько раз снижает количество ошибок и нестыковок. Поэтому надо знать – если вы встретите на первый взгляд необоснованные цены на вроде бы обычный проект, то, возможно, что он сделан на современном программном продукте. Этим и обоснована такая цена.

Новости

Архитекторы «на вольных хлебах»

В начале января Рижской городской Думой было принято решение о ликвидации главного проектного института Латвийской Республики «ЛатНИИпроект» (в последние десять лет он носил название «Latvian Proektes Institute»).

Трудно сказать, чем на самом деле было обосновано это решение. Однако специалисты, проработавшие в нем по 15–20 лет, считают, что такой НИИ Риге больше не нужен. После того как столица Латвии отметила свою 850-ю годовщину и все юбилейные объекты были построены, отпала необходимость содержать за счет государственного бюджета более трехсот архитекторов и проектировщиков. Каждый застройщик в Латвии нанимает своего архитектора – благо в этом отношении законы здесь более чем либеральные. А все специалисты «ЛатНИИпроекта» теперь опущены «в свободное плавание». И большинство из них этим не особенно огорчены. Теперь по законам Латвийской Республики они получили право заниматься частной деятельностью, например, проектировать и строить дачи для «новых латышей» в Юрмале. Раньше сотрудники «ЛатНИИпроекта», являясь государственными служащими, этого права не имели.

Сплошное ЖКХ

В поселке Барандей Архангельской области привлечен к уголовной ответственности руководитель местной администрации Михаил Раппопорт. Ему грозит три года жизни, мало чем отличающейся от его сегодняшней жизни в тундре.

Вину чиновнику вменяется нецелевое использование государственных средств. Г-н Раппопорт каким-то образом истратил более 400 тыс. рублей, выделенных федеральным бюджетом и бюджетом Архангельской области на развитие строительной отрасли поселка и инфраструктуры ЖКХ. Куда и как были истрачены эти деньги, пока неизвестно. В этом сейчас разбирается Архангельская областная прокуратура. Вряд ли стоило бы обращать внимание на этот факт, если бы не одно «но»... Дело в том, что поселок Барандей представляет из себя шесть (!) передвижных геологических «домиков» с общим населением 16 человек. О какой строительной отрасли и ЖКХ в данном случае может идти речь, если это временный поселок геологов, ищущих нефть на севере Архангельской области? Возможно, прокуратуре все же стоило бы поинтересоваться не г-ном Раппопортом, а теми чиновниками, которые приняли решение о выделении 400 тыс. рублей на развитие стройкомплекса и ЖКХ во временном поселке, который был основан минувшим летом и которого весной уже не будет?

А сколько таких поселков на нашем бескрайнем Севере?... И везде – строительный комплекс и сплошное ЖКХ.

ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

Что англичанину здорово, то русскому – смерть

Возможно, читателям любопытно узнать о некоторых странных пристрастиях и требованиях англичан к своим домам. С виду жители Туманного Альбиона практически неотличимы от обычных людей. Но если вы вдруг собрались к знакомому англичанину погостить, необходимо знать, что вас в его доме ожидает.

Чем движим прогресс? Врожденным и неискоренимым желанием человека облегчить себе жизнь. Но почему – то англичане к этому не стремятся. Взять это их пристрастие к домам. Ни один англичанин не захочет (если, конечно, у него есть выбор) жить в городской квартире. Ему непременно подавай отдельный дом. И пусть он будет маленький и тесный, втиснутый с трудом между такими же маленькими и тесными домами. Но зато отдельный! И вот там англичанину будет хорошо. В тесноте, как говорится, да не в квартире. И представьте – всякий раз, чтобы справиться, простите, нужду, вам приходится подняться на два пролета лестницы (если не на четыре), чтобы поставить чайник – спуститься на два пролета, а потом вы вспоминаете, что забыли в спальне книжку и опять поднимаетесь и сразу спускаетесь, чтобы заварить чай, а потом звонит телефон, который наверху... Плюс ко всему, местные жители оборудуют свои лестницы специальными калиточками на случай, если вы споткнулись и упали... И так всю жизнь!

Нормальному человеку выжить в английском доме нелегко и по причине холода. Примерно в трети английских домов нет центрального отопления. Причем их обитатели и не стремятся этим отоплением обзавестись. Как правило, они пользуются газовыми обогревателями устрашающего вида. А в тех случаях, когда центральное отопление есть, используют его англичане тоже не по-человечески: устанавливают специальный режим, когда котел работает всего пару часов в сутки. Зато у них совершенно особое отношение к резиновым грелкам. Отправляясь спать, каждый берет ее с собой, потому что забраться в ледяную постель без грелки даже у самого ортодоксального англичанина не всегда хватает силы воли.

Еще одним доказательством того, что англичане мряют себя холодом не из соображений экономии, а из принципа или по привычке, являются двойные рамы, вернее, их отсутствие. В конструкции окон англичане тоже оригинальничают. Так называемое «английское окно» устроено не так как обычное. В Англии

окна не распахиваются на петлях, а поднимаются от-весно вверх, скользя на таких специальных колесиках по принципу гильотины. То есть правильнее будет сказать, что это гильотина работает по принципу английских окон. Хотя как-то утеплить такие окна практически невозможно.

Однако, как известно, англичане просто обожают камины и увлеченно жгут в них сырые поленья. Они любят сидеть возле камина со стаканчиком горячего чая и наслаждаться жизнью. Но ею довольно-таки трудно наслаждаться в полной мере, когда с одного боку тебя поджаривает камин, а другой твой бок коченеет от ледяного сквозняка! И вот что еще поразительно! Пресловутый камин и, соответственно, дымоход всегда находятся во внешней стене дома!

Но если со всеми этими несуразностями, в конце концов, можно примириться, то есть в английских домах нечто, с чем вы не смиритесь никогда. Имя ему – раздельные краны. Англичане не моются под текущей водой. Для мытья рук они затыкают раковину пробочкой, напускают туда воды и в этой воде моют руки с мылом. После чего вынимают пробочку и вытирают руки полотенцем. Не споласкивая! Англичане ничего никогда не споласкивают. Не споласкивают посуду – моют ее в заткнутой пробочкой раковине и ставят на сушилку как есть – в ключьях тающей пены. У них нет и никогда не было смесителей. И ванна, и раковина, и даже кухонная мойка всегда оборудованы исключительно двумя кранами – отдельно горячим и холодным. Вымыть нормально руки невозможно, потому что из одного крана хлещет кипяток, а из другого – ледяная вода. Но даже если вы готовы мыть руки холодной водой, это все равно невозможно – краны расположены так близко к краю раковины, что руку под них не подпихнешь.

Поэтому, если вам кто-то вдруг предлагает купить или построить дом «в английском стиле», сто раз подумайте, прежде чем идти на столь смелый шаг. «Жизнь по-английски» может очень сильно усложнить (и даже укоротить) вашу жизнь.

Проект реставрации здания
З.И. Жосновой в Царском Селе.
2003г.

ООО «Рест-Арт-Проект»
Комплексное проектирование
в области реставрации
и реконструкции.



196600, Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 20
т./факс 466-80-52, 110-44-49 e-mail: rest-proekt@mail.ru

Лицензия КГИОП СПб 000730 от 21.05.2001 г.

БАЛТА 198020, Санкт-Петербург, ул. Бумажная, дом 7, офис 1
Тел./факс 186-7711, 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

Лиц. №1/00346. Лиц. №2/00641

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»)

Лиц. № 4519-Т157 от 24.09.2001

ДОРОЖНИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
ТРАНСТРОЙ

**Ремонт
Реконструкция
Строительство
дорог**

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

ГЕНПОДРЯД на проектирование и устройство инженерных систем зданий
www.klimat-prof.ru Construction Management in planning and equipment of building engineering systems / communications



КЛИМАТ ПРОФ
СОВРЕМЕННЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЙ

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

Лиц. Д 318496

ВЦПТ КР
Внедренческий центр перспективных технологий капитального ремонта

193024, Санкт-Петербург, ул. Миргородская, 10
тел.: (812) 327-82-92(93) e-mail: vcpt@inbox.ru 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 344791

«КамАЗ» первым доехал до Дакара

Российская команда «КамАЗ-мастер» в пятый раз стала победителем международного ралли-рейда «Париж-Дакар». По итогам 17 этапов в классе «грузовики» на первом месте оказался экипаж Владимира Чагина, на втором – Фирдауса Кабирова. Третий «КамАЗ» – Ильгизара Мардеева – занял четвертое место.

Главными конкурентами россиян являлись автоконцерны «Хино» (Япония) и чешская «Татра». «Победа российской команды, выступавшей на серийных грузовиках «КамАЗ-4911», выпускаемых в Набережных Челнах, закономерна. Техника самая надежная, экипажи проявили высшее мастерство», – подвел итоги рейда капитан и штурман российской команды Семен Якубов.

Напомним, что трасса «Дакара» растянулась на 11 тыс. километров и пролегла через семь стран Европы и Африки. На этот раз в ралли участвовали экипажи 58 грузовиков, 140 легковых автомобилей, 180 мотоциклов из 38 стран. До финиша добрались менее трети экипажей.

Не обошлось и без финансовых казусов. Так, 6 января при пересечении марокканско-мавританской границы большинство экипажей подверглись обыску и конфискации денежных средств, которые вернулись к законным владельцам только на финише – в Нуакоше представителю оргкомитета авторалли «Париж-Дакар-2004» Роже Калмановичу вручили 17800 EURO. Более того, генеральный директор Таможенного управления Мавритании полковник Н'Диага Дьенг выразил глубочайшее сожаление в связи с незаконной конфискацией крупной денежной суммы. По его словам, речь идет о самовольных действиях отдельно взятого таможенника, к которым ни власти, ни вооруженные силы африканской страны не имеют никакого отношения.

Пекин начал олимпийскую стройку

Председатель Пекинского оргкомитета Олимпиады-2008 Ван Цишань заявил, что «с 2004 года подготовительная работа к Олимпиаде в Пекине вступает в этап всестороннего строительства».

Г-н Цишань отметил, что эта работа рассчитана в общей сложности на семь лет и делится на три этапа. Первый (2002–2003 гг.) – подготовительная работа базисного характера, второй (2004–2006 гг.) – строительство спортивных сооружений, освоение рынка, организация соревнований, третий (2007–2008 гг.) – всестороннее испытание и проверка инфраструктуры спортивных сооружений, а также организационной и обеспечивающей систем.

К Олимпиаде Китай планирует построить 11 новых стадионов и спортивных залов, включая Государственный стадион, Центр культуры и спорта «Уксун».

Кто платит ВАДА, тот и побеждает?

Свыше 40 стран Африки еще не внесли свои взносы за 2003 год в бюджет Всемирного Антидопингового агентства (ВАДА). Однако к ним не относится Эфиопия, которая благодаря репутации исправного плательщика может получить негласные преимущества на Играх в Афинах перед своими конкурентами. Напомним, что бегуны Эфиопии и Кении будут главными конкурентами на стайерских и средних дистанциях в Афинах. Ну а поскольку позиции ВАДА в олимпийском движении на сегодняшний день весьма сильны, не исключено что в Афинах эта организация будет косвенно лоббировать интересы эфиопов. Например, подвергать более тщательной допинг-проверке кенийцев.

Добавим, что должное в кассу ВАДА, помимо Эфиопии, уже внесли ЮАР и Нигерия. Всего же на долю стран «черного континента» приходится только полпроцента годового бюджета ВАДА, что немногим больше \$50 тыс.

Матвиенко «завернула» 3,9 млрд рублей

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко наложила вето на предложенное Законодательным собранием города целевую программу «О развитии физической культуры и спорта Санкт-Петербурга до 2006 года», заявив, что она «нереалистична» и похожа только на «благие пожелания».

Напомним, что Законодательное собрание города постановило выделить на развитие спорта в Санкт-Петербурге в период с 2004 по 2006 год 3,9 млрд рублей. Однако в ходе выездного рабочего совещания по спортивным объектам Валентина Матвиенко заявила, что «городу не по силам одновременно выделить такой объем средств». «Мы должны реально взвешивать возможности городского бюджета и выделять приоритеты, а не размывать средства по чуть-чуть везде. Иначе это превращается в долгострой, и мы не получаем готовых объектов», – заявила Валентина Матвиенко. По ее словам, нужно определить, что делать в 2004–м, 2005–м и 2006–м годах, какой объем финансирования необходим, какие средства стоит привлечь из городской казны, а какие – за счет внебюджетных инвестиционных источников.

«Развитие спорта, особенно детского, имеет для города огромное значение. Думаю, после рассмотрения на правительстве появится конкретная программа действий на ближайшее время», – сообщила Валентина Матвиенко.

Константин Цзю пошел на поправку

Абсолютный чемпион мира среди боксеров-профессионалов Константин Цзю успешно прооперирован в сиднейской клинике. Коррективная восстановительная хирургия потребовалась в связи с тем, что спортсмен повредил сухожилие левого плеча накануне боя с американцем Шармбой Митчеллом, который должен был состояться в конце января в Москве. Однако обидная травма, достаточно типичная при интенсивной подготовке и больших нагрузках, изменила эти планы.

По словам промоутера Цзю – Мэттью Уотта, операция длилась порядка двух часов и увенчалась полным успехом. Ее проводил ведущий австралийский хирург профессор Дэвид Соннабенд, поставивший диагноз при первом обследовании и рекомендовавший активное хирургическое вмешательство. Сейчас он уже не предвидит никаких осложнений и абсолютно убежден, что спортсмен сможет полностью восстановить свою лучшую бойцовскую форму. Вместе с тем Уотт со ссылкой на медиков дал понять, что восстановительный процесс займет около шести месяцев, поэтому называть возможную новую дату титульного поединка пока затруднительно.

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

Блокадная парта памяти

В канун 60-летия снятия блокады Ленинграда на Пискаревском мемориальном кладбище появился не совсем обычный памятный знак. Уникальность этого символа в том, что идея его создания принадлежит учащимся 144-й гимназии Калининского района, ребятам из детско-юношеского общественного объединения «Группа «Поиск», и даже финансирование проекта осуществлялось ими самими.

Несколько лет назад (в 1997 году), читая вместе с учителем «Блокадную книгу» Даниила Гранина и Алеся Адамовича, ребята заинтересовались темой и решили написать свою книгу. Этот день можно назвать днем рождения группы «Поиск». К 2003 году группа «Поиск» выпустила уже два сборника: «Блокадная книга гимназии 144 – Страницы славы и бессмертия» и добились установки «Блокадной парты». Участвуя в акции «Памяти павших будьте достойны!», ребята совместно с общественной организацией «Жители блокадного Ленинграда» пред-

ложили увековечить память учителей и школьников, погибших в годы блокады. Идея оказалась достойной городского проекта «300 дел в подарок Великому городу». В акцию включились ученики 22 школ. Ее также поддержали школьники из девяти регионов страны. Так «Блокадная парта» стала Всероссийской акцией. В конкурсе на лучший текст и оформление памятной плиты первое место заняли учащиеся 144-й гимназии.

Мемориальная плита – «Блокадная парта» – была установлена рядом с монументом Родины-Матери 18 января в памятный день прорыва вражеской



блокады. В граните памятной плиты высечены слова: «Учителям и школьникам блокады, поправшим смерть, свершившим подвиг на века...».

Торжественное право открытия «Блокадной парты» было предоставлено жительнице блокадного Ленинграда Софьи Андреевны Сироткиной, которая восемь лет проработала в 144-й гимназии.

Кунсткамера в дни войны и мира

Более 50 записей из дневников, архивных данных и воспоминаний людей, которые в годы войны и блокады спасли от гибели Музей антропологии и этнографии им. Петра Великого, содержит книга «Из истории Кунсткамеры 1941–1945». Книга специально выпущена к празднованию 60-летия со дня снятия блокады Ленинграда.



Идея создания сборника принадлежит научному сотруднику Кунсткамеры Вере Вологдиной. Более двадцати лет жизни Вера Николаевна отдала работе над этой книгой: собирала информацию, встречалась с защитниками музея, записывала их воспоминания.

Только 20 января 2004 года результат столь долгого труда вышел в свет. Он содержит уникальные факты о жизни Кунсткамеры в блокадные годы.

В начале войны самые ценные экспонаты были направлены на хранение в Эрмитаж, остальные перенесены в помещения с на-


дежными сводами. Часть безномерных предметов была укрыта в большой яме, вырытой около ворот, ведущих в Архив Академии Наук. Необходимо было сохранить здание Кунсткамеры. Это удалось благодаря самоотверженной работе, самопожертвованию и вере в жизнь работников музея, сумевших отстоять Кунсткамеру и уникальную коллекцию ее экспонатов.

Неизвестно, что было бы с ними, если бы не был потушен сильный пожар в башне музея зимой 1941 года: горели деревянные покрытия, стропила, огонь подбирался к большим шкафам с разными легковоспламеняющимися материалами. На тушение пламени были мобилизованы все сотрудники музея и члены их семей. Встав в цепочку, они передавали друг другу ведра, и так – до самого верха башни. Воду брали из проруби на Неве. Пожар был потушен.

И в начале войны, и в наши дни башня является «самым слабым звеном» Кунсткамеры. В ней находятся «Готторпский» (с 1754 – Большой Академический) глобус и обсерватория, которые уже давно требовали реставрации. В юбилейном году шла большая работа по «обновлению» этих экспонатов. Приглашали реставраторов и из Эрмитажа. Немало хлопот доставила реконструкция поворотного механизма и воссоздание звездного неба. Сейчас экспозиция полностью готова предстать перед посетителями, осталось совсем немного – решить проблемы гидроизоляции и температурно-влажностных режимов башни. Это дело времени, и уже совсем скоро (предположительно в этом году) первые зрители смогут оценить работу реставраторов.

ВАКАНСИИ

ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
 Корпорация «Строймонтаж»	Инженер по сопровождению проектов (работа с проектными организациями). В/о строительное, опыт работы в строительстве от 5 лет. Желателен опыт работы в проектных организациях. З/плата от 15 тыс. рублей	332-15-45, 332-15-15 (доб. 2216) E-mail: stremousova@stroimontage.ru Галина Стремоусова
	Инженер-геодезист. Опыт работы на строительных объектах от 2 лет. З/плата от 14 тыс. рублей.	332-15-45, 332-15-15 (доб. 2216) Надежда Билькевич

Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:

Баралейчук Виктор Георгиевич, генеральный директор ООО «ПУЛЬС-Пожстрой», 26.01.1965

Петрова Татьяна Вениаминовна, генеральный директор ООО «Техмонтаж», 1.02.1969

Данилов Михаил Алексеевич, генеральный директор ОАО «Электромонтаж-55», 1.02.1956

Куликов Александр Евгеньевич, директор

Санкт-Петербургского филиала ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота», 1.02.1959

Скобара Вячеслав Владимирович, генеральный директор ЗАО «Петро-Балт-Аудит», 1.02.1949

Редакция «Строительного Ежедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

Новые традиции НПО «Керамика»

Генри Форд утверждал: «Следование старым традициям и создание новых говорит о процветании фирмы». Данной формулировке вполне соответствуют мероприятия, которые по инициативе администрации НПО «Керамика» организовали в прошлом году специалисты ЗАО «Керамика» – единой структуры сбыта и маркетинга двух кирпичных заводов Группы ЛСР. Речь идет о плановых профессиональных экскурсиях, ставших для сотрудников предприятия новой и интересной традицией.

Вторая экскурсионная поездка состоялась 18 декабря и явилась своего рода логическим завершением успешного для компании года: в 2003 году НПО «Керамика» по количеству выпускаемой продукции – 105 млн штук кирпичей в год (а это рекордные показатели) – вошла в тройку российских лидеров.

«Годовое увеличение производства на 5 процентов без введения дополнительных мощностей было непростой задачей, – отметил генеральный директор фирмы Сергей Анатольевич Бегоулев, – и стало возможным прежде всего благодаря слаженной работе всего коллектива... Собст-

венно, для коллектива, для того, чтобы люди увидели конечный результат своей деятельности, имели возможность услышать непосредственно от строителей отзывы, предложения, может быть, замечания о продукции нашего завода, сделали профессиональные выводы, мы и организовали данную экскурсию».

Помимо сотрудников различных отделов НПО «Керамика», участие в экскурсии приняли и профессионалы ОАО «Ленстройкерамика», что внесло в мероприятие дополнительный и яркий элемент: «цеховые страсти» закипели уже в автобусе. Этому способствовала и та живая, интересная, захватывающая атмосфера, которую сумели создать экскурсоводы ЗАО «Керамика» – ведущий аналитик управления маркетинга Александр Будеков и заместитель начальника управления маркетинга Анастасия Жаркова.

Маршрут поездки был продуман до мелочей и четко соответствовал темам экскурсии: «Применение цветного лицевого кирпича разных производителей в современном строительстве» и «Применение фасадной керамической плит-

ки в панельном домостроении Гатчинского ДСК». По плану специалисты должны были посетить четыре объекта, где в конструкции фасадов несущих стен применен цветной лицевой кирпич разных изготовителей: НПО «Керамика», «Ленстройкерамика», «Победы-Кнауф» и Голицынского кирпичного завода.

Итак, первая остановка – у жилого дома, удачно выделяющегося на фоне серой застройки своей необычной цветовой гаммой, – дома на пересечении Бассейной улицы и Витебского проспекта. Здесь участникам поездки был продемонстрирован один из первых опытов масштабного применения розового лицевого кирпича НПО «Керамика» и дана интересная историческая справка.

Далее автобус проследовал к зданию на Варшавской улице, 10, где присутствующие смогли сравнить собственную продукцию с продукцией конкурентов – Голицынского завода и «Победы-Кнауф». Технологи сделали вывод: «Наше ничуть не хуже», и со спокойной совестью отправились к строящемуся зданию на пересечении Варшавской улицы и Ленинского проспекта, где используется свой родной кирпич.

Здесь началось, пожалуй, самое интересное. Гостей принимал настоящий профессионал – прораб объекта Сергей Юрьевич Огородников. Окруженный плотным кольцом технологов, он просто не успевал отвечать на сыпавшиеся на него вопросы. Специалисты расспрашивали о нормах расходов на кубометр кладки, об экономии раствора, о том, как проявляет себя кирпич при работе, есть ли претензии к продукции, и о многом другом. Взаимный диалог был действительно полезен и, если бы не мороз и нехватка времени, длился бы гораздо дольше. С.Ю. Огородников отметил, что он удовлетворен четкими и ритмичными поставками кирпича на



объекты, приветствует подобные встречи и приглашает на строительство новых объектов.

Автобус последовал дальше, а участники экскурсии продолжили участвовать в предновогодней викторине, которую в промежутках между остановками с блеском проводили ведущие. Вопросы, которые они задавали, носили не только профессиональный и познавательный характер, но были настолько продуманными, глубокими и интересными, что даже представители прессы не смогли остаться безучастными. (Попробуйте ответить: Какова максимально возможная высота дома из кирпича? Как в старину назывались кирпичные заводы? Почему Кирпичный переулок получил такое название?)

Помимо исторического экскурса – а участники поездки получили подробную информацию практически по всем улицам и новым зданиям, которые находились по ходу следования автобуса – было рассказано и о перспективных проектах, где продукция НПО «Керамика» и ОАО «Ленстройкерамика» может найти свое применение. Одним словом, тот лекционный материал, который был

с удовольствием прослушан экскурсантами, логическая стройность всей поездки, без сомнения, останутся в памяти присутствовавших.

Последняя остановка – жилой комплекс на улице Лени Голикова «Чистые пруды», где возводится панельный дом, облицованный плиткой производства НПО «Керамика». Эта плитка – качественно новый вид продукции, разработка 2003 года, которая уже успела себя зарекомендовать как действительно выигрышный вариант обработки фасадов, в чем, собственно, и убедились присутствующие: глазурь «не отстреливает», здание выглядит эстетично и добротно.

А далее в автобусе – раздача призов во викторине, смех, отличное настроение...

«Подобные поездки – производственная необходимость, – отметила начальник участка обжига НПО «Керамика» Анна Большакова, а представительница «Ленстройкерамики» Людмила Павлюкова дополнила ее: «Это нужное дело. Нам очень понравилось! Приглашайте еще».

Такие отзывы – лучшее свидетельство удачности начинания: новая традиция прижилась!



Сертификат соответствия
№ РОСС RU.СЛ42.H00094

НПО «Керамика»
Россия, 192241, Санкт-Петербург,
Южное шоссе, 55,
т./факс (812) 105 64 48
www.keramikа.spb.ru



IV Международный Конгресс по Строительству

WWW.INTERSTROYEXPO.COM

“Состояние жилищно-коммунального комплекса – фактор качества жизни населения России”

20-21 апреля 2004г.
Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо», Гавань, Павильон №6

ОРГКОМИТЕТ

199106, Россия
Санкт-Петербург
В.О., Большой пр., 103
тел./факс:
+7 (812) 321-28-28
+7 (812) 321-28-95

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПОНСОРЫ:

ЖКХ

СТРОИТЕЛЬСТВО

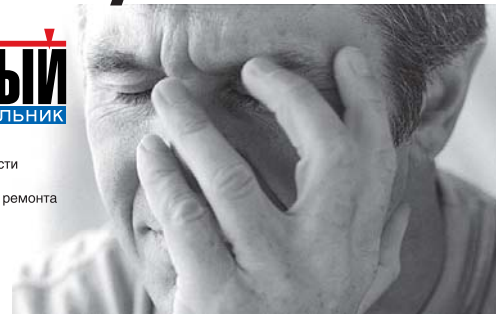
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

• В СООТВЕТСТВИИ С ПРИКАЗОМ ГОССТРОЯ РФ № 277 от 29.07.2003г.
• ПОД ПАТРОНАЖЕМ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РФ (СВИДЕТЕЛЬСТВО №44).

Газета нужна всем!

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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



Позвони в редакцию и подпишись!

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

ПОДПИСНОЙ КУПОН

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

Телефон _____ Факс _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость подписки на один месяц 2004 года – 90 руб. Кол-во экз. _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Просим отметить с какого по какой месяцы Вы хотели бы подписаться.

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

Контактный телефон 380-09-74

иВн-93

Приглашаем генподрядные организации для участия в тендере на выполнение строительно-монтажных и спецстроительных работ на объектах:

1. Строительство жилых домов в квартале 25 района Большой Охты;
2. Строительство офисно-делового центра по адресу:
В.О., Малый пр., д. 51/50.

Заявки направлять в Управление строительством по факсу 327-6950

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

Лиц. Д.258118



СТРОИТЕЛЬНО-ПРОМОНТИЛЬНЫЕ РАБОТЫ

ПСК "Промжилстрой"

- Общестроительные работы
- Благоустройство территорий, асфальтирование, тротуарная плитка
- Наружные инженерные сети (водопровод, канализация)
- Кровельные работы
- Демонтаж зданий и сооружений
- Осуществление функций генподрядчика
- Фундаментные работы, кирпичная кладка



Тел./факс (812) 553-20-81 553-40-09

Лиц. Г № 942294

Редакция "Строительного Еженедельника"

Телефон для заказов
380-15-83



принимает заказы на профессиональную фотосъемку корпоративных мероприятий, пресс-конференций, вечеринок и т. д.

Заказчику предоставляется компакт-диск с оцифрованными фотографиями отличного качества.

РИЭЛТА

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).



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"

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



Российская Камнеобрабатывающая Компания

192241, Россия, Санкт-Петербург, Южное шоссе, 55
Тел./факс: +7 (812) 1056450, 1056830, 1057397
Web: <http://www.lsrgroup.ru/kamneobrabotka>,
<http://www.kamneobrabotka.ru>
E-mail: info@kamneobrabotka.ru

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



Лиц. Д 318001

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

Буронабивные сваи

- Обследование технического состояния и проектирование зданий и сооружений
 - Фундаменты из буронабивных свай при новом строительстве, капитальном ремонте и реконструкции
 - Ремонт аварийных фундаментов по современным технологиям
 - Бурение скважин для водоснабжения садоводств, загородных домов, инженерно-геологических и других
- Тел. 314-9550 Тел./факс 117-7302
E-mail: osnova@mail.wplus.net



ООО «ОСНОВА»
Лиц. Д № 363836

ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МИНИМАКС

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

Член Союза строительных компаний
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

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

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 10 лет успешной работы, 3000 постоянных клиентов. «МИНИМАКС» - это уникальные связи с производителями, широкий ассортимент продукции и доступные цены.

Розничная сеть в Санкт-Петербурге из восьми магазинов.
Дилеры по России
(Петрозаводск, Мурманск, Новгород, Сыктывкар, Псков, Котлас, Самара и Челябинск).

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

ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ

ПОЛИУРЕТАНОВЫЕ И ЭПОКСИДНЫЕ ПОКРЫТИЯ

NEW

- СКЛАДЫ
- ПАРКИНГИ
- ТОРГОВЫЕ ЗАЛЫ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЦЕХА

Материалы **РолуКрепс**: грунтовки, окрасочные системы, наливные полы, высоконаполненные полы - создают сплошное беспыльное цветное покрытие, с высокой износостойкостью. Покрытия удовлетворяют самым жестким требованиям гигиены и имеют допуск для применения в медицине, пищевой промышленности и детских учреждениях.

РолуКрепс - полимерное решение промышленных полов

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

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
www.kalmatron.ru

**Производство
Поставка
Консультации**

**Техническое
сопровождение**

Защитный гидроизолирующий состав «Кальматрон»

ТОЛЬКО ПРОФЕССИОНАЛАМ!

ДЕРЕВЯННАЯ ОПАЛУШКА ДЛЯ МОНОЛИТНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

Коралл

СПб, Рабочая ул., 16
т./ф.: (812) 316-69-13, 136-02-93
факс (812) 316-69-13
E-mail: corall_spb@mail.ru

МИТЭК

(812) 325-43-00, 233-40-22
E-mail: mitek@rol.ru
www: pptk-mitek.narod.ru

ТРАНСФОРМАТОРЫ И ПОДСТАНЦИИ

ТРАНСФОРМАТОРЫ:	ПОДСТАНЦИИ:
<ul style="list-style-type: none"> ● масляные ТМ, ТМГ 25-1600 кВА ● сухие ТСЗЛ, ТСЗУ 100-1600 кВА ● ТСЗМ, ТСМ, ТС(З) ОСМ ● ТМПН(Г), ТМЭ(Г), ТМГМШ, ТМГЖ, ОМ(П) 	<ul style="list-style-type: none"> ● киосковые КТПН, КТПАС ● столбовые КТП 25 - 250 ● мачтовые МТП (Ж), КТПЖ ● установка прогрева бетона КТПТО-80

ВЫСОКОВОЛЬТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

<ul style="list-style-type: none"> ● разъединители РЛНД, РВР, РДЗ ● изоляторы ИОС, ИО, ИП и др. ● штанги ШО-10, 35, 110, 220 ● высоковольтные выключатели 	<ul style="list-style-type: none"> ● разрядники РВО, РВС, РТВ ● арматура ЛЭП ● ограничители ОПН
---	--

ЭЛЕКТРОЩИТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

- камеры КСО
- панели ЩО

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА:
БОЛЬШОЙ ВЫБОР НА СКЛАДЕ
МИНИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ПРИ ОПТОВЫХ ЗАКАЗАХ
ДОСТАВКА ДО ОБЪЕКТА



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ

Лит. ГС-2-781-02-27-0-7804005544-003224-1 от 30.09.2003



“Петербургский небоскреб”
ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ - СДАНА!
от € 750/м²

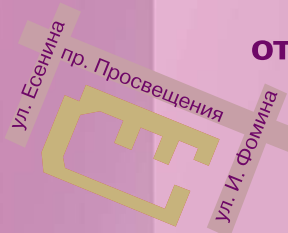


пр. М. Тореза, д. 112

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



Архитектурная студия М-4
I очередь сдана!



от \$ 700/м²

**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 г.г.



от \$ 650/м²



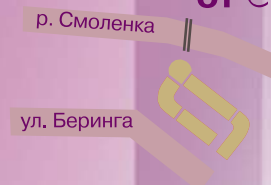
Искровский пр., 32

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.



Жилой комплекс “Смоленский”

от € 700/м²



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 г.г.



Жилой комплекс “Богатырский”
от \$ 700/м²



Коломяжский пр., 15

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



от \$ 700/м²

Комендантский пр., 25

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



“Дом на Березовой аллее”
от \$ 750/м²



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/м²



ул. Манчестерская, 10

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

ЭКОЛОГИЧНЫЕ КВАРТИРЫ

Представительство отдела продаж
на Невском пр. д. 178: тел. 329-5824
Часы работы представительств 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.