

ИПОТЕКА
В КАЖДОМ НОМЕРЕ

АНОНСЫ

Моральное право



Нормы, когда государство и его граждане пытались обмануть друг друга, уходят в прошлое. Теперь государство, установившее минимальные налоги, требует их платить. Тем, кто не хочет, создадут нестерпимые условия.

Стр. 7

Рапортует власть

Руководители строительной отрасли отчитались за двухлетний период. Город строится небывалыми темпами. В этом году объемы жилищного строительства составят около 2,3 млн кв. м, в 2006 году – 2,5 млн.

Стр. 9

Реставрация в зависимости



Проблема формирования реставрации как отдельной экономической отрасли – именно об этом и шла речь на всероссийской конференции «Сохранение исторического и культурного наследия России» в Петербурге.

Стр. 17

Осознанная необходимость

Мы продолжаем беседовать с руководителями строительных компаний в рубрике «Чай с Лимоном». Сегодня гостем редакции является президент корпорации «Петербургская Недвижимость» Максим Шубарев.

Стр. 20–21

Ожидается смена лидеров



Многие события нынешнего года, например, трудности с продажами жилья, заставили петербургских застройщиков пересмотреть свою политику на строительном рынке. Большинство из компаний, как и предполагали высокие чиновники Смольного, начали работать по-новому – с учетом современных реалий. Однако мнения о том, что некоторые строительные фирмы «упадут» или «продадутся», по-прежнему присутствуют. *Продолжение на стр. 3*

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
тел.: 319-90-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ
www.lstspb.ru
Квартиры
в строящихся домах
6543210

БИО ЭКОЛОГИЯ
Туалетная кабина Poly Portables (США)
• Аренда
• Продажа
• Обслуживание
Подтвержденный срок службы 7 лет!
www.bioec.ru
(812) 591-74-73

СОРОК ПЯТЬ 45
БЕТОН И РАСТВОРЫ
крупнейшая сеть заводов
мы всегда рядом
Объединение 45
(812) 586-78-98
www.045.ru

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
АРЕНДА ОПАЛУБКИ
КОТЛ (812) 740 6244



СТАЛО ТЕСНО?

КРЕДИТЫ НА ЖИЛЬЕ

Основные условия ипотечного кредитования:

- срок кредита – до 15 лет
- сумма кредита – до 80% от стоимости квартиры
- возможность приобретения готового жилья
- 11% годовых в долларах США и евро
- 15% годовых в рублях

Лицензия ЦБ РФ № 2275 от 18.12.2004 г.

СОДРУЖЕСТВО
ОСНОВАНО В 1988 ГОДУ

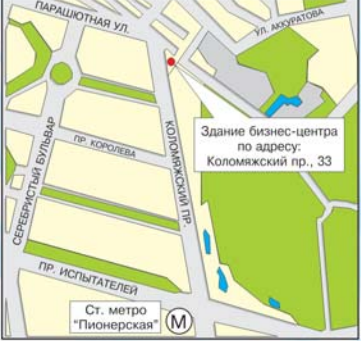
ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ

на Коломяжском, д. 33



I ОЧЕРЕДЬ
ПРОДАЮТСЯ КОММЕРЧЕСКИЕ
ПОМЕЩЕНИЯ НА 9м ЭТАЖЕ
СТОИМОСТЬ - от 1000 €/кв. м
I очередь СДАНА

II ОЧЕРЕДЬ
ПРОДАЮТСЯ КОММЕРЧЕСКИЕ
ПОМЕЩЕНИЯ от 200 до 2000 кв. м
СТОИМОСТЬ - от 750 €/кв. м
НА 1м ЭТАЖЕ - от 1000 €/кв. м
II очередь: СДАЧА - II кв. 2007



380-86-30

“СОДРУЖЕСТВО” ЗАКАЗЧИК, ИНВЕТОР, ПРОЕКТИРОВЩИК, ПОДРЯДЧИК
СПб, Коломяжский пр., д. 33, 2-й этаж,
административное здание, 380-86-30
www.sodruzhestvo.spb.ru

21 октября 2005 года свои 70-летний юбилей
отмечает руководитель фирмы
АССОЦИАЦИЯ ДЕЛОВОГО СОТРУДНИЧЕСТВА СОВБИ,
доктор технических наук www.sovbi.spb.ru
ВСЕВОЛОД ДМИТРИЕВИЧ ВАСИЛЬЕВ

Уважаемый Всеволод Дмитриевич!
От всей души поздравляем Вас с юбилеем!
Желаем Вам крепкого здоровья, счастья
и долгих лет жизни. Ваша неуемная энергия
и целеустремленность вдохновляют всех нас
на постоянное развитие нашей фирмы,
достижение новых побед и успехов.
Так пусть все Ваши идеи и замыслы
и в дальнейшем воплощаются в реальность,
а в жизни всегда будут поводы для радости и
улыбок! Всего Вам самого доброго!

С уважением, коллектив АДС СОВБИ



Проектирование Согласование Строительство
Реконструкция Реставрация
Капитальный ремонт
Генподряд



ЛЕНИНСК-92

Все виды работ: от проектирования до сдачи в эксплуатацию
Строительство мансард Реконструкция без расселения

Лиц. ФАС и ЖКХ ГС-2-781-02-26-0-782507892-005677-1 от 07.07.2004

Санкт-Петербург, Греческий проспект, д. 31
Тел. 710-30-40 Факс 710-33-94 L_92@rambler.ru

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Торговый Дом СИГМА - это:

- Строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровня ответственности
- Комплексные поставки строительных материалов, спецтехники, оборудования
- Инвестирование строительства
- Генпроектирование
- Общестроительные работы (от нулевого цикла до завершения работ)
- Продажа квартир в новых домах

11 лет
успешной работы

www.td-sigma.ru СПб, наб. Обводного канала, 14 Тел.: 449-73-60
Лиц. ГС-2-78-02-27-0-781063750-004703-1 от 27.02.03г.

Мы знаем как строить...



... и из чего строить



Санкт-Петербург
Итальянская ул., д. 5, оф. 72-Н
(812) 703-57-09
(812) 346-79-83

ТЕРМИНАТОР

198095, Санкт-Петербург
ул. М. Говорова, д. 37
Тел.: 334-3535, 252-7955
mail@terminator.com.ru
www.terminator.com.ru



Строит будущее,
не загрязняя настоящего,
а перерабатывая прошлое.

- снос, демонтаж зданий и сооружений**
- вывоз и утилизация строительного мусора**
- переработка строительного мусора, производство вторичных строительных материалов**
- земляные работы, благоустройство, инженерные сети**

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7805274656-002420-01 от 29.05.2003 Госстроя РФ

Ожидается смена лидеров



тоимости и, конечно, пагубное влияние нового пакета федеральных жилищных законов».

Достаточно любопытно причины нынешней непростой ситуации нам объяснил председатель совета директоров ПО «Ленстройматериалы» Дмитрий Игнатьев. Он уверяет, что сначала был всплеск на рынке: у людей появились деньги, они стали массово покупать жилье. По его словам, «преуспел тогда тот, кто набрал больше бесплатных пятен». «О сервисе, качестве и брендинге никто не думал. Да и покупатель был непритязательным: брал все, что предлагалось. Через пару лет в отрасль пошел спекулятивный капитал, а уже после того зашевелилась и администрация – начала регулировать. В результате рынок перегрелся, чиновники выступают с ограничительными инициативами – произошла стагнация», – размышляет г-н Игнатьев.

Фото: Дмитрий Игнатьев, председатель совета директоров ПО «Ленстройматериалы»: «Итоги этого строительного года однозначно будут хуже прошлого»

Первые причитания по поводу заговаривания первичного рынка Санкт-Петербурга появились еще летом прошлого года. Тогда многие авторитетные строители с цифрами в руках и желанием побороть болезнь на корню доказывали, что объемы продаж существенно упали, цены встали и вообще рынок в своем развитии остановился. Адресатами этих декламаций, как и положено, были власти и потенциальные покупатели жилья. Прошло более года, но проблемы все те же, хотя некоторые подвижки наметились.

ВЛАСТЬ ЗАШЕВЕЛИЛАСЬ

Как заявляют застройщики, они чувствуют, что спрос на строящееся жилье начал расти. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ситуация немного хуже, говорит генеральный директор компании «Петербургстрой Skanska» Виталий Вотолевский, поскольку с лета минувшего года начался спад и объем продаж достиг минимума к концу зимы – началу весны 2005 года. Сейчас начался незначительный подъем. Ситуация по-прежнему критична, поскольку объемы продаж еще далеки от тех, которые были в 2003 и даже в 2002 годах. Эти объемы никоим образом не покрывают потребности в финансировании объектов по графикам, установленным постановлениями (распоряжениями) правительства Санкт-Петербурга. Соответственно, общий дефицит оборотных средств застройщиков все еще нарастает.

«С другой стороны, цены стоят уже практически год, – пояснил корреспонденту «Строительного Еженедельника» г-н Вотолевский. – Основные причины, как я и говорил ранее, – объемы строительства и ввода, для которых пока нет достаточного платежеспособного спроса, необоснованные рассуждения федеральных властей о сверхприбыли и завышенной себес-

По мнению президента ИПГ «Источник» Мирона Шакира, современная ситуация немногим отличается от прошлогодней. Есть некоторые позитивные стороны, например, «увеличение нижнего уровня заключаемых договоров на 10 процентов». Однако эффективность спроса еще довольно низкая. «Как мне кажется, заговаривание рынка – это одно из очевидных следствий становления рынка строительства в новом формате. Ведь необходимо четко выделить категории жилья и, в соответствии с уровнем и качеством, предлагать их по соответствующим ценам, – делится впечатлениями г-н Шакира. – Мы изначально четко определили категории нашего жилья и, соответственно, их ценовой уровень. В результате колебания в цене были минимальными и уровень продаж в компании был более-менее стабилен. При этом продажа элитного жилья развивалась по своим законам: скажем, пентхаусы в «Авроре» были проданы независимо от колебаний рынка, по своим ценам. Некое снижение спроса до уровня 55-60 процентов в сравнении с 2004 годом – логичное завершение более чем трехлетнего роста цен».

МИНУСОВОЙ КРЕН

По некоторым оценкам, сегодня в продаже до 25-27 тыс. квартир – это довольно большая цифра, однако уже к концу 2005 года эта цифра уменьшится за счет роста количества сделок. Во всяком случае, в некоторых компаниях это уже происходит.

Строители утверждают, что к началу 2006 года ситуация на рынке окончательно стабилизируется и к весне будет очевидна позитивная динамика рынка. В то же время, как считает Мирон Шакира, «на общее формирование рынка потребуется еще от полутора до трех лет, после чего рынок Санкт-Петербурга будет развиваться стабильно, с годовым темпом роста 10-15 процентов». Однако все это возможно

лишь в случае четкой и отлаженной работы всех механизмов рынка, перехода к новым технологиям. «Но главное, – отмечает президент ИПГ «Источник», – обезопасить рынок от непродуманных законов. Отношения же с покупателями должны выстраиваться на взаимовыгодных интересах, а это задача городских властей. А приоритетом должна стать работающая схема ипотечного кредитования. В сложившихся условиях это самое действенное средство, которое поможет в стабилизации и развитии рынка».

Примерно о том же самом говорит Виталий Вотолевский. На его взгляд, пути выхода следующие: внесение поправок в федеральные законы, временное сокращение объемов строительства и ввода новых объектов (что и происходит с начала этого года), развитие ипотечного кредитования, повышение цен, которое позволит застройщикам брать больше кредитов. «Что касается прогнозов, то делать их пока не буду», – резюмировал глава компании «Петербургстрой Skanska».

Вместо него о будущем рынка согласился высказаться Дмитрий Игнатьев. По его словам, позитивные подвижки если и появятся, то не скоро. «Итоги этого строительного года однозначно будут хуже прошлого, – предполагает г-н Игнатьев. – Я имею в виду – по финансовым показателям. В глазах общественности все будет выглядеть как должно, ведь объемы вводимого жилья остались на прежнем уровне. Но минусовой крен в прибыли строительных компаний, который существует на сегодняшний момент, будет присутствовать и в будущем году. У строительных компаний (тех, кто занимается только жилищным строительством) этот крен наиболее ощутим. И сейчас у них на первое место вышел вопрос сбыта строящихся и построенных квадратных метров».

В целом ситуация на строительном рынке как ни крути сложная. По-прежнему вопрос продаж жилья является ключевым абсолютно для всех застройщиков. Однако для многопрофильных (вертикально интегрированных) компаний ситуация не столь критична – у них есть достаточный запас прочности, плывучести. Но и крупные фирмы, по заявлениям их руководителей, постепенно входят «в острококурентную ситуацию, где будут драться за клиента, что непременно приведет к смене лидеров». «У кого один-два объекта – уйдет с рынка. Кто-то станет подрядной фирмой и будет бороться на рынке заказов. У кого большие объемы и имя, но нет оборотных средств – вынужден будет продаться. А кто-то, может, и упадет», – подытожил Дмитрий Игнатьев.

Скорее всего, прогнозируют строители, из сложившейся ситуации отрасль будет выходить постепенно. Кто-то из фирм зафиксирует объемы и станет копить силы, кто-то будет искать альтернативные источники финансирования. Но все это произойдет не раньше чем через год-полтора. До этого момента можно ожидать самых разнообразных событий и непонятностей.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

ЦИТАТА НОМЕРА



Стр. 7

МАРТИН ШАККУМ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
КОМИТЕТА ГОСДУМЫ РФ

Сектор ЖКХ – это огромная черная нерыночная дыра

ЦИФРА НОМЕРА



млрд рублей

Стр. 5

составит общий объем госгарантий по заимствованиям АИЖК в 2010 году

ОПРОС НОМЕРА

Какую квартиру вы бы купили: строящуюся или уже готовую?

Александр Шабасов, генеральный директор агентства по реконструкции и развитию «Апраксин двор»:

– Я бы купил новую квартиру в только что построенном доме, потому что там можно сделать соответствующую перепланировку. Речь идет о новых монолитно-кирпичных домах, которые сейчас сдают без отделки. К такому жилью у меня точно не было бы претензий по качеству.

Максим Калинин, партнер юридической компании «Бейкер энд Маккензи» в России:

– Я бы точно не стал покупать квартиру на условиях долевого участия. Вероятнее всего, не стал бы рисковать, и приобретать жилье на вторичном рынке. Уж больно много подводных камней может найтись в его истории, которые крайне сложно вычислить. После отсеивания этих вариантов остается единственный выход – приобретение жилья у строителей, но совершение сделки с объектом недвижимости, по которому уже зарегистрировано право собственности.

Анастасия Савельева, директор департамента группы компаний «Городской центр экспертиз»:

– Я недавно заключала сделку и выбрала квартиру на первичном рынке. Во-первых, это дешевле. Во-вторых, квартиры, предлагаемые на первичном рынке, имеют более удобную планировку. Ну и, в третьих, в только что построенной квартире, которую мне предложили, можно 2-3 года не делать ремонт. А на восстановление квартир вторичного рынка, которые мне показывали, сразу пришлось бы потратить немалую сумму.



стройконсалтинг

191014, Санкт-Петербург, Манежный переулок, 3
тел./факс: (812)272-7171, smeta@stroymeta.ru

**СМЕТНАЯ
И ТЕНДЕРНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ:**

- ✓ ИНВЕСТОРУ
- ✓ ЗАКАЗЧИКУ
- ✓ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
- ✓ ГЕНПОДРЯДЧИКУ
- ✓ ПОДРЯДЧИКУ
- ✓ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

**БЕЗ СМЕТЫ –
ТОЛЬКО ЭТО!**

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Учредитель и издатель ООО «Издательство «Строй-Пресс»

Директор издательства **Алексей Удовиченко**
тел. 380-15-81, e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства **Инга Удалова**
тел. 380-15-82, e-mail: inga@stroypress.ru

Заместитель директора по спецпроектам **Михаил Трунов**
тел. 324-99-10, e-mail: mg@moi-dom.com.ru

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

Главный редактор **Наталья Бабаджанян**
тел. 380-15-83, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Заместитель главного редактора **Андрей Теплоухов**
тел. 380-15-83, e-mail: andrey_t@stroypress.ru

Выпускающий редактор **Ольга Зарецкая** (тел. 380-15-82)

Технический директор **Дмитрий Долгов** (тел. 380-15-84)

Начальник отдела подписки **Елена Хохлачева** (тел. 380-09-74)

Над номером работали:

Игорь Мокеров, Ирина Барчук, Игорь Черевко, Григорий Песков,
Александра Тен, Лилиана Глазова, Екатерина Меньшикова,
Марина Голокова, Зоя Шпанько, Владимир Тилес, Николай
Мальшев, Валентин Журов, Ирина Попова, Евгения Филиппова,
Ольга Подосенова, Александр Злобин, Екатерина Плеханова

Отдел рекламы:

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шептунова, Валентина
Бортникова, Наталья Сосновская, Екатерина Полина, Елена
Савоськина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шилина
тел.: 380-1581, 380-1582
e-mail: reklama@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти — 14221.

Подписка через редакцию (812) 380-09-74, 380-15-81

e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ» (812) 335-97-51,
e-mail: zayavka@спр.spb.ru

Каталог Российской Прессы «Почта России» —
через любое почтовое отделение

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет
рекламодатель. При использовании материалов газеты, полностью
или частично, ссылка на источник обязательна.

Материалы, помеченные ☒, опубликованы на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована
Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати,
телерадиовещания и средств массовых коммуникаций
Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004

Отпечатано в ООО «Новая Типография»

Санкт-Петербург, Угловая гавань, Элеваторная площадка, 6

Тираж 8000 экземпляров

Заказ № НТ-3157. Подписано в печать 14.10.2005, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам
Цена договорная

Постоянный информационный партнер



ФОТОФАКТ



**Мост Лейтенанта Шмидта заменит временная переправа.
Первая свая моста-дублера уже забита. Сооружение временного
моста предполагается завершить к началу навигации 2006 года.**

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР, СТАЛО ИЗВЕСТНО, ЧТО...

Федеральная антимонопольная служба России намерена взыскать с ОАО «Евроцемент групп» около 1 млрд рублей. Чуть ранее ФАС признала холдинг виновным в нарушении антимонопольного законодательства и обязала компанию снизить с 1 ноября 2005 года цену до уровня «справедливой конкурентной цены». В самой компании пока не приняли окончательного решения, будет ли она оспаривать в суде решение ФАС.

Виртуальная ипотека скоро станет реальностью. За последнее время была существенно доработана виртуальная система оформления ипотечных кредитов — межрегиональная автоматизированная информационная система (МАИС). Использование МАИС существенно сокращает время на оформление кредита, проверку документов и обеспечивает в режиме реального времени полный контроль над всеми платежами по кредиту.

Конкурс по реконструкции комплекса «Новая Голландия» в Петербурге будет объявлен 2 ноября. «Нам на 99 процентов удалось согласовать правила конкурса. Процесс затянулся потому, что требовались визы от многих федеральных ведомств», — сказала губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко по итогам совещания в Министерстве экономического развития и торговли РФ. Она отметила, что последняя виза по условиям конкурса должна быть получена 17 октября.



От всей души
поздравляем
директора
ООО «СМФ «АВЛК»
Александра Ивановича
Редискина
с Днем рождения!



Уважаемый Александр Иванович!

Работа с Вами для нас очень важна. Мы ценим Вас как профессионала, руководителя и очень хорошего человека. Пусть Ваши оптимизм, целеустремленность и жизненная энергия никогда не покидают Вас! Пусть в работе открываются новые перспективы и реализуются все планы!

Мы желаем Вам крепкого здоровья, успехов и большого семейного счастья!

*С наилучшими пожеланиями,
коллектив ООО «СМФ «АВЛК»*



Что строить? Для кого строить? Сколько строить?

- Анализ инвестиционной привлекательности участков застройки или объектов реконструкции
- Определение оптимального целевого назначения объектов
- Рекомендации по квартирографии жилья и структуре нежилых помещений
- Определение стартовых цен и общего дохода от продажи и сдачи в аренду
- Прогнозирование во времени дохода от реализации проектов
- Продвижение и реализация объектов, управление ценообразованием
- Организация и управление эксплуатацией

**отдел маркетинга:
(812) 325-7577**

НЕВСКИЙ  **СИНДИКАТ**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7806000150-006487-1 от 13.09.2004 ФАС и ЖКХ

ВЛАСТЬ

Меры для роста

Председатель Правительства РФ Михаил Фрадков одобрил дополнительные меры, направленные на ускорение темпов экономического роста страны, которые были рассмотрены на заседании Совета по конкурентоспособности и предпринимательству при Правительстве Российской Федерации. Принятие этих мер потребует внести соответствующие изменения в проект программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2006-2008 годы) и план действий Правительства РФ в 2006 году.

Президент России Владимир Путин поставил задачу удвоения ВВП за десятилетие и снижения уровня бедности. Ряд мер, направленных на ускорение темпов экономического роста, осуществляется. Тем не менее в соответствии с прогнозом социально-экономического развития России на 2006 год и на период до 2008 года даже при благоприятной конъюнктуре мировых рынков сырья и энергоносителей темпы роста ВВП могут составить лишь 5-6 процентов в год, что неоправданно мало. Поэтому необходимо осуществление дополнительных мер, которые были бы направлены на ускорение темпов экономического роста и решение первоочередных задач.

Чтобы решить эти вопросы, необходимо принять меры по следующим направлениям: дальнейшее уменьшение налоговой нагрузки на экономику; активизация инновационной деятельности, направленной на создание условий для выпуска высокотехнологичной продукции; развитие транспортной инфраструктуры, в том числе морских портов; создание условий и механизмов для привлечения долгосрочных инвестиционных проектов в приоритетные сферы экономики; стимулирование структуры экспорта в пользу продукции с высокой добавленной стоимостью и конкурентоспособных услуг; вовлечение в хозяйственный оборот земли и интеллектуальной собственности; дальнейшее развитие ипотеки; создание территориальных производственных кластеров; снижение административных барьеров в экономике.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

В целях вовлечения земли и недвижимости в хозяйственный оборот предлагается завершить процесс переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности или аренды.

Предусмотренный федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса

Российской Федерации» предельный срок для переоформления прав на землю истекает 1 января 2006 года. Однако в настоящее время общее число переоформленных с права постоянного (бессрочного) пользования земельных участков, принадлежащих юридическим лицам, по экспертным оценкам, составляет менее 25 процентов от общего числа земельных участков, которые могут быть переоформлены, поскольку для большинства предприятий действующие выкупные цены и арендная плата являются финансово обременительными.

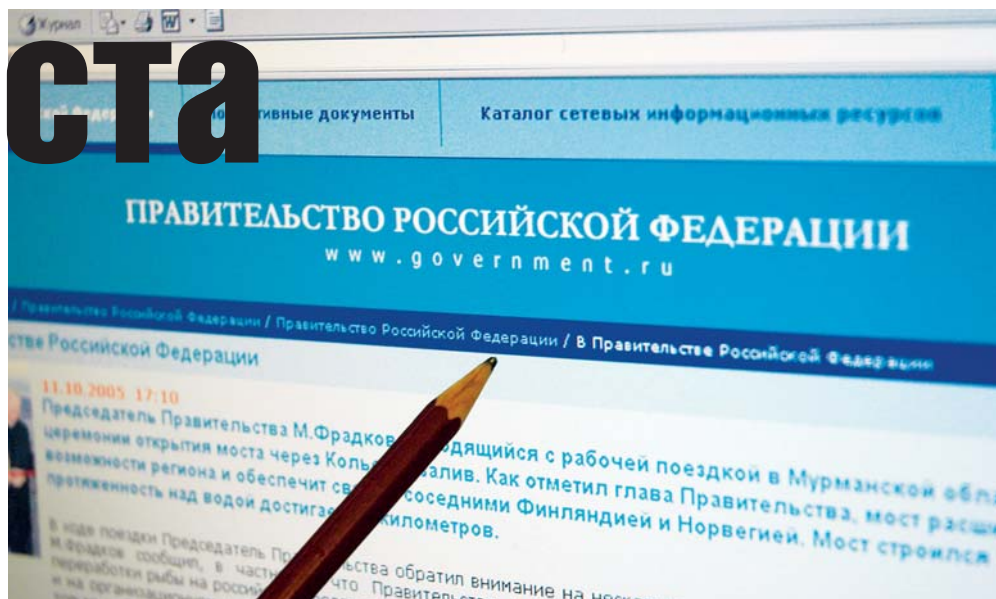
Это не позволяет вовлечь в хозяйственный оборот большую часть земельных участков, препятствует развитию залогового права и ограничивает возможности предприятий в привлечении кредитных ресурсов, необходимых для развития производства и обновления основных производственных фондов.

Установление высоких выкупных ставок может привести к тому, что совокупная стоимость выкупаемых участков, по оценке Минэкономразвития России, составит \$22,8 млрд, а по оценке предпринимательского сообщества – \$100 млрд.

Размер выкупных цен и арендной платы должен быть установлен с учетом допустимой финансовой нагрузки на промышленные предприятия и должен стимулировать приобретение земельных участков в собственность путем установления минимальных цен, а в некоторых случаях – бесплатно.

В связи с этим следует установить цену выкупа земельных участков в пределах не более 20 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в поселениях с численностью населения свыше 3 млн человек, и не более 2 процентов – для расположенных в иной местности; установить размер годовой арендной платы за земельные участки, в основном соответствующий размеру земельного налога, рассчитанного для арендуемых земельных участков; предусмотреть возможность предоставления рассрочки платежей за выкуп земельных участков, переоформление прав на земельные участки, в том числе занятые объектами линейной инфраструктуры и земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения; продлить на 3 года срок обязательного переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения и сооружения; вводить при необходимости дополнительные платежи при перепрофилировании земельных участков.

Установление разумных и обоснованных ставок выкупа и арендной платы за землю будет способствовать развитию земельных отношений. Создание полноценных единых



объектов недвижимости (имущественных комплексов) станет гарантией прав собственности на недвижимость, обеспечит приток инвестиций в действующие и новые предприятия, что приведет к росту налоговых поступлений в бюджеты всех уровней.

РАЗВИТИЕ ИПОТЕКИ

Обеспечение граждан доступным жильем является одной из целей государства на современном этапе. Для ее достижения необходимо увеличить объем государственных гарантий по заимствованиям ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на период 2006-2008 годы до 58 млрд рублей, дополнительные взносы в уставной капитал – 14,2 млрд рублей. Общий объем государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям агентства накопленным итогом на конец 2010 года может быть ограничен предельной величиной 152 млрд рублей.

В целях развития конкуренции на рынке ипотечных бумаг следует при этом сокращать участие ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на рынке обращения ипотечных бумаг сроком до 5 лет и увеличивать участие агентства на рынке ипотечных ценных бумаг со сроком обращения свыше 5 лет, это позволит другим участникам рынка ипотечного кредитования размещать собственные ценные бумаги.

Дополнительными мерами, направленными на развитие ипотечных ценных бумаг, является вовлечение средств Пенсионного фонда Российской Федерации, которое позволит интенсифицировать процесс увеличения сроков обращения ипотечных ценных бумаг, сократить государственные расходы на обслуживание внутреннего долга, являющегося основным объектом инвестирования пенсионных накоплений на сегодняшний день, и увеличить доходность по пенсионным накоплениям.

В настоящее время большая категория потенциальных инвесторов, в том числе Пенсионный фонд Российской Федерации, не имеют права вкладывать средства в ценные бума-

ги, исполнение обязательств по которым не обеспечивается государственной гарантией Российской Федерации.

Необходимо также совершенствование законодательного регулирования долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, исключив солидарную ответственность банка, предоставившего кредит, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства, что будет способствовать обеспечению участия банков в строительстве.

Кроме того, существующий порядок продажи пулов ипотечных кредитов требует обязательной государственной регистрации сделки по переходу прав требования по закладным, что сопряжено со значительными временными и материальными затратами. Предстоит внести изменения в порядок продажи пулов закладных путем установления института номинального держателя закладных, что позволит сократить транзакционные издержки и будет способствовать развитию рынка ипотечных ценных бумаг.

Следует внести изменения в законодательство Российской Федерации, предусматривающие совершенствование требований к ипотечному покрытию и процедуре выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. В этой связи необходимо уточнить порядок определения размера ипотечного покрытия, требования к ипотечному покрытию и порядок досрочного погашения облигаций с ипотечным покрытием, а также изменить механизм страхования жизни заемщика (залогодателя) путем установления в качестве выгодоприобретателя по договору страхования банк, выдавший кредит, или лицо, являющееся залогодержателем.

По оценкам экспертов, в результате реализации мер, направленных на стимулирование жилищного строительства и развитие ипотечного кредитования, произойдет увеличение годового ввода жилья с 41,2 млн кв. метров в 2004 году до 70-80 млн кв. метров в 2010 году, при этом доля населения с доходами, позволяющими приобрести стандартную квартиру с использованием собственных и кредитных средств, возрастет с 9 до 25-30 процентов.

329-93-39

Серебряный ВЕК Все виды услуг для юридических лиц

КОЛЛЕКЦИЯ адвокатов

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

А также любые услуги физическим лицам

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120

ООО "Союзстрой" Строительство жилого комплекса

ПРИГЛАШАЕТ ИНВЕСТОРОВ

Для реализации инвестиционных проектов

Строительство жилого дома

Тел.: 528-56-36 715-82-23

www.soyuzstroy-spb.narod.ru

В Адмиралтейском р-не Санкт-Петербурга со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Общей площадью 5729 кв.м.

В Центральном р-не Санкт-Петербурга. Общей площадью 2380 кв.м.

ПРОВЕРКА

Эх, дороги, пыль да туман...

Бюджетно-финансовый комитет петербургского Законодательного собрания 10 октября заслушал отчет Контрольно-счетной палаты о результатах выборочной проверки деятельности Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству в 2003-2004 годах. Напомним, что председателем комитета в тот период был Владимир Дедюхин, нынешний руководитель комитета Владимир Антонов был назначен на эту должность 1 декабря 2004 года.

В ведении комитета находится четыре государственных учреждений: Государственная инспекция по маломерным судам, Центр комплексного благоустройства, Парк 300-летия Санкт-Петербурга, Дирекция транспортного строительства – и 50 государственных унитарных предприятий.

В ходе проведенной проверки КСП «установлены многочисленные факты грубых нарушений бюджетного и гражданского законодательства». В частности, КСП выявила, что в нарушение требований Бюджетного кодекса РФ в 2003-2004 годах доходы от предпринимательской и иной деятельности, полученные комитетом и подведомственными учреждениями в сумме 70 млн 128,5 тыс. рублей, не были перечислены в бюджет Санкт-Петербурга. Данные средства были израсходованы комитетом по своему усмотрению на собственные нужды. Часть ГУПов не выполнила заданий, предусмотренных бизнес-планами, в результате чего бюджетом Санкт-Петербурга недополучены платежи в виде отчисления от прибыли на сумму 9 млн 625,6 тыс. рублей. КСП установила факты проведения и оплаты работ на ряде объектов без утвержденных проектов или проведения проектно-сметной документации. Так, рабочий проект по государственному контракту между комитетом и АОЗТ «Дорстрой-2» на сумму 29 млн 143 тыс. рублей был утвержден после оплаты 78 процентов всех работ по договору.

В нарушение ст. 330 Гражданского кодекса РФ и условий государственных контрактов комитет не предъявлял требования к исполнителям работ об оплате пени за нарушения сроков, что свидетельствует об отсутствии должного контроля за исполнением контрактов. Необоснованное сокращение объемов финансирования на реконструкцию ГУП «Завод по механизированной переработке бытовых отходов» привело к срыву сроков его эксплуатации – средства были направлены на дорожное строительство. Кроме того, был нарушен принцип адресности, установленный БК РФ: законом о бюджете на 2004 год не были утверждены адресные программы капитального строительства и ремонта по объектам дорожного хозяйства. Перечень объектов капитального строительства дорожного хозяйства был утвержден в марте 2004 года постановлением городского правительства. Таким образом, финансирование объектов капитального ремонта дорожного хозяйства в течение 2,5 месяца осуществлялось без утвержденных адресных программ. В то же время в рамках соглашения Федерального дорожного агентства с городским правительством в 2004 году комитетом были приняты и оплачены в полном объеме работы по дорожному покрытию. КСП установлено недовыполнение объемов этих работ на 11 объектах общей площадью 38,5 тыс. кв. метров, в результате чего городу нанесен ущерб в размере 23 млн 125,1 тыс. рублей.

Несмотря на снижение ставки НДС с 20 до 18 процентов, в 2004 году комитетом не были пересмотрены ранее заключен-



ные договоры, что привело к завышению стоимости работ на 526,5 тыс. рублей и повлекло избыточные расходы бюджета.

При проверке ГУ «Дирекция транспортного строительства» КСП обнаружено, что в нарушение устава этого бюджетного предприятия средства, полученные из бюджета Санкт-Петербурга, использовались им как собственные. В 2003 году ГУ «ДТС» списало дебиторскую задолженность в сумме 3 млн 531,4 тыс. рублей на расходы при отсутствии таковых. Установлены факты нецелевого расходования средств в сумме 1 млн 78,5 тыс. рублей – приобретено оборудование для бани-сауны, расположенной в помещении дирекции (77,3 тыс. рублей), оплачены абонементы в бассейны для руководства (269,3 тыс. рублей), экскурсионные поездки сотрудников (75,7 тыс. рублей). КСП выявлены факты нерационального использования средств: несмотря на наличие в штате двух юристов-консультантов, для оказания юридических услуг привлекались коммерческие организации; закуплено восемь дорогостоящих ручек «паркер» по цене свыше 3 тыс. рублей за штуку, следов которых не обнаружено. Товары для обеспечения деятельности дирекции закупались без проведения конкурсов – общая сумма затраченных средств составила 33 млн 294 тыс. рублей.

Государственное унитарное дорожное специализированное предприятие «Коломяжское» в нарушение действующего законодательства без согласования с комитетом заключило три договора

внутреннего лизинга с ООО «Интерлизинг СПб» на сумму 13 млн 982,6 рубля. Руководителю предприятия в нарушение всех правил выплачено в виде вознаграждений и премий 582,5 тыс. рублей.

Директор ГУДСП «Курортное» получил вознаграждение в размере 19,1 тыс. рублей, несмотря на то, что в данный период предприятие получило убыток в сумме 753 тыс. рублей, а также премии на основании приказов комитета по итогам работы в размере 20,1 тыс. рублей были выплачены за счет отнесения этих сумм к затратам.

Отметим, что проверку деятельности комитета в настоящее время продолжают Министерство финансов РФ и Прокуратура Санкт-Петербурга. Члены БФК решили направить председателю Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Владимиру Антонову письмо с просьбой представить информацию о мерах по устранению указанных нарушений.

Как заявил нашему корреспонденту нынешний председатель комитета Владимир Антонов, ничего криминального в деятельности комитета и подведомственных ему организаций нет, сейчас по результатам проверки КСП идет диалог с Прокуратурой Санкт-Петербурга и другими контрольными ведомствами. Все руководители предприятий работают на своих местах. Правда, одному из них по результатам проверки объявлен выговор. «Заключение КСП – недопонимание специфики дорожного хозяйства», – считает г-н Антонов.

Эх, дороги, пыль да туман...

НОВАЦИИ

Жилищные сертификаты на капремонт

Депутат петербургского Законодательного собрания Александр Кушак направил губернатору Санкт-Петербурга Валентине Матвиенко предложения о выпуске в обращение целевых жилищных сертификатов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

«Данный проект – идея не моя, а инициативной группы избирателей, проживающих в жилищном массиве Ржевка–Пороховые избирательного округа №34, от которого я был избран депутатом, – пояснил г-н Кушак. – Но предложение это разумное и достаточно проработанное, и я его полностью поддерживаю. Данное предложение представляется мне достаточно актуальным, учитывая изношенность сис-

тем жизнеобеспечения жилых домов (холодное и горячее водоснабжение, отопление, канализация и электроснабжение) в условиях создания товариществ собственников жилья. Об этом много говорится, но дело движется весьма медленно, и главное препятствие – это отсутствие решения вопросов капитального ремонта домов».

«Выполнение ремонта за счет собственных средств граждан невозможно из-за низких доходов большинства горожан. Поэтому принятие решения или инициирование перед Правительством РФ выпуска в обращение целевых жилищных сертификатов на капитальный ремонт жилых зданий позволит огранить жилой фонд города от разрушения, а также значительно ускорить процесс создания ТСЖ», – считает г-н Кушак. Тем более что сейчас абсолютно непонятно, как правительство Санкт-Петербурга планирует осуществлять передачу ТСЖ домов, нуждающихся в капитальном ремонте.

Запуск данного проекта предполагает выполнение двух обязательных условий: признание долга государства по капитальному ремонту зданий и определение источников необходимого финансирования. По этим двум вопросам должно быть принято политическое решение на федеральном уровне, считают авторы проекта. Как вариант предлагается использовать на эти государственные цели часть резервных средств из Стабилизационного фонда или создание специального фонда.

Проект выделяет следующие этапы: подготовительный – создание методической и нормативно-правовой базы, включающей разработку методики обследования дома и определение стоимости работ, определение средней стоимости (номинала) сертификата, требований к нему, а также стандартов по предоставлению работ и услуг. Должен быть определен порядок выдачи сертификатов и их использования, проработана финансовая схема их обращения. Второй этап – это общая инвентаризация дома, передаваемого с баланса города на баланс ТСЖ. Далее определяется стоимость сертификата, и он вводится в обращение для организации работ по ремонту.

Авторы проекта предлагают реализовать пилотный проект в одном из районов Санкт-Петербурга, например, в их жилом массиве, где дома возводились в 1979–1987 годах и состояние общего имущества которых сейчас оценивается как предаварийное.

«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.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ
ПОДГОТОВИЛ
ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

Комитет Госдумы РФ по собственности под председательством Виктора Плескачевского на своем заседании рассмотрел, в частности, проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (о переходе к новой системе регулирования оценочной деятельности). Проект федерального закона инициирован Правительством РФ и связан с отменой лицензирования оценочной деятельности с 1 января 2006 года. Директор Департамента по корпоративному управлению Минэкономразвития РФ Анна Попова сообщила, что законопроект направлен на правовое обеспечение снижения административного регулирования оценочной деятельности, освобождение государственных органов от выполнения избыточных функций, введение общественного надзора за развитием этой профессии. Контроль за деятельностью оценщиков после отмены лицензирования компенсируется введением механизма обязательного членства оценщиков в саморегулируемых организациях. Депутаты комитета одобрили концепцию законопроекта. Вместе с тем были высказаны замечания, которые необходимо учесть при доработке законопроекта ко второму чтению. Это касается вопросов взаимодействия саморегулируемых организаций с органами государственной власти, принципов и механизмов саморегулирования оценочной деятельности, условий перехода членов саморегулируемых организаций из одной в другую, порядка создания механизма обеспечения ответственности саморегулируемых организаций оценщиков перед потребителями оказываемых ими услуг, экономически обоснованного количества саморегулируемых организаций в данной отрасли. Комитет рекомендовал Госдуме принять законопроект в первом чтении.

Председатель Комитета Госдумы РФ по промышленности, строительству и наукоемким технологиям Мартин Шаккум, выступая в рамках «правительственного часа», призвал ввести мораторий на повышение тарифов для населения на жилищно-коммунальные услуги до тех пор, пока правительство не примет нормативно-правовые акты, необходимые для создания прозрачной правовой базы в сфере ЖКХ. Как заявил г-н Шаккум, «сектор ЖКХ – это огромная черная нерыночная дыра: чем больше население платит, тем больше этот сектор тратит». По мнению депутата, в ЖКХ необходимо ввести рыночные отношения, однако на это потребуется несколько лет, за которые в отрасли необходимо навести порядок. «До этого времени тарифы должны контролироваться и регулироваться. Это можно сделать только с помощью законов и нормативных актов», – заявил г-н Шаккум. На своем заседании, также посвященном вопросам реформирования жилищно-коммунального хозяйства, Комитет по промышленности, строительству и наукоемким технологиям указал на невыполнение правительством своих функций по разработке правовой базы для проведения реформы ЖКХ. По данным комитета, из 41 нормативно-правового акта, предусмотренного к принятию в 2005 году и необходимого для реализации положений основного пакета законов по формированию рынка доступного жилья, принято всего шесть документов. Особую озабоченность комитета вызывает отсутствие методики расчета экономически обоснованных цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Кроме того, г-н Шаккум указал на необходимость разработки и принятия закона о финансовом оздоровлении предприятий ЖКХ. «Я предлагаю до принятия этих документов объявить мораторий на всякое повышение тарифов для граждан, так как собираемые средства никак не помогают ЖКХ, а оседают в карманах чиновников и руководителей этих предприятий», – заявил Мартин Шаккум.

ЗАРПЛАТА

Власть имеет моральное право

Зарплата в конверте унижает человеческое достоинство

Нормы 90-х годов, когда государство и его граждане пытались обмануть друг друга, уходят в прошлое. Теперь государство честно говорит: мы установили минимальные налоги, будьте добры их платить. А кто не хочет, для того создадим нестерпимые условия существования. На прошедшей неделе в Смольном губернатор Валентина Матвиенко провела расширенное заседание с приглашением руководителей бизнес-структур по теме «Государственная политика Санкт-Петербурга в области оплаты труда».

Заседание проходило бурно. Гнев градоначальницы на нерадивых работодателей можно понять: без легализации заработной платы напоянять бюджет становится все сложнее, ведь он более чем на треть формируется из доходов физических лиц. А если эти доходы не растут? С января нынешнего года правительство приняло решение платить заработную плату работникам бюджетной сферы не менее прожиточного минимума, и за неполный год средняя зарплата в здравоохранении выросла до 9328 рублей, а в образовании – почти до 8 тыс. рублей. С января 2006 года зарплата, по прогнозам правительства, вырастет еще на 15 процентов. Высокая заработная плата сохраняется в финансовой сфере (22 633 рубля), в связи (15 481 рубль) и в строительстве (15 017 рублей). Вместе с тем в таких отраслях, как розничная и оптовая торговля, транспортные перевозки, ремонт автотранспортных средств, средняя зарплата в два раза ниже, чем по городу (10 888 рублей), а на некоторых предприятиях не дотягивает даже до прожиточного минимума. Понятно, что городское руководство такое положение дел не устраивает. И оно всерьез озабочилось легализацией зарплат.

НАМЕРЕНЫ ПРЕДПРИНЯТЬ

Что для этого планируется сделать? Прежде всего – создать нестерпимую обстановку по отношению к тем работодателям, кто платит небольшие зарплаты. Начнут с того, что будут вызывать на ковер и требовать повышения минимальной заработной платы хотя бы до прожиточного минимума. Если не подействует, списки недобросовестных работодателей будут опубликованы в городских СМИ. Кроме того, среди населения планируется провести разъяснительную работу по поводу того, что получать зарплату в конверте – себе же хуже: в будущем будет небольшая пенсия, а в настоящем за медицинское обслуживание придется платить по полной программе, то есть каждый работающий гражданин из Фонда ОМС на соб-



ственное лечение получит ровно столько, сколько за него туда перечислил работодатель. Людям постараться объяснить, что легализация зарплат внедряется в их же интересах, и это дело быстрее пойдет, если те, кто получает деньги в конверте, будут стучать на своих работодателей в налоговые органы. Причем «стук» должен быть авторским, анонимный не принимается.

Валентина Матвиенко считает, что власть, которая обеспечила оплату труда в бюджетной сфере не ниже прожиточного минимума, имеет моральное право потребовать того же от других; что бизнес должен быть социально ответственным и думать не только о дне сегодняшнем, но и заглядывать в будущее тех, кто сегодня на него работает, а это ни много ни мало 1231 тыс. человек. Впрочем, создание нестерпимой обстановки – это только один из путей. Второй путь – реформирование трудового законодательства. Губернатор заявила, что правительство города предполагает обратиться в федеральные органы, чтобы они также приняли закон о минимальной оплате труда, равной прожиточному минимуму. Кроме того, на городском уровне планируется такой закон принять не только для тех, кто работает в бюджетной сфере, но и для всех работодателей вообще. На это депутат Наталия Евдокимова сообщила, что данный закон уже прошел два чтения в Законодательном собрании и застрял только потому, что федеральные нормы обязывают руководство регионов-доноров в случае принятия подобного закона доплачивать гражданам до прожиточного минимума из бюджета, если работодатель по какой-либо причине не хочет этого делать. Понятно, что городской бюджет подобной нагрузки не выдержит, вот и лежит хороший закон, дожидается того момента, когда 133-я статья Трудового кодекса (о

том, что минимальная оплата труда не может быть ниже прожиточного минимума) будет введена в действие особым постановлением Правительства РФ.

ВЛАСТЬ ИДЕТ НА СОГЛАШЕНИЕ

Третий путь – это заключение трехсторонних соглашений власть – работодатель – профсоюз, обязывающих руководителей предприятий легализовать заработную плату. Сегодня в списке низкооплачиваемых находится немало крупных предприятий, в том числе почти все частные охранные фирмы. Вице-губернатор Михаил Осеевский был возмущен тем, что людям с официальной зарплатой в 2000 рублей выдается оружие: где гарантия, что они не воспользуются им в неблагоприятных целях. В число недобросовестных работодателей попала и компания «Ладога», и компании маршрутных такси, и практически весь общепит и торговля. «Сегодня в городе отсутствует безработица, – отметила губернатор. – Правительство планирует в ближайшее время открывать новые высокооплачиваемые рабочие места на строящихся производствах. Квалифицированные кадры уйдут туда. С чем останутся нерадивые работодатели?» Получается, что не только городское руководство, но и сама жизнь заставляет бизнесменов идти на легализацию заработной платы. Правда, при этом надо соблюдать незыблемое правило экономики: рост производительности труда не должен превышать рост заработной платы. И над тем, как увязать срочную необходимость легализации зарплат с экономическими показателями, работодателям придется поломать голову.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Зиц – председатели Фунты снова в цене

«Инвалид 3-й группы, награжденный знаком «Житель блокадного Ленинграда», станет собственником земельных участков крупных промышленных предприятий, гостиниц в центре города, крупных рынков, сельскохозяйственных угодий, питомников и теплиц и т.п. Обременения собственностью нет. Оплата по договоренности. Контактный телефон...»

Такие неожиданные объявления могут появиться в газетах Санкт-Петербурга после принятия Законодательным собранием законопроекта «О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон «О налоговых льготах». Поводом для неожиданной радости пенсионеров и инвалидов, совершенно отчаявшихся честно заработать свой кусок хлеба, мо-

жет послужить норма статьи 5 данного законопроекта, устанавливающая, что от уплаты земельного налога освобождаются отдельные категории налогоплательщиков в отношении одного земельного участка на территории Санкт-Петербурга, находящегося в их собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении. Губернатор Валентина Матвиенко предложила длинный перечень льготников, в котором каждый четвертый житель нашего города мог бы найти себя: к 10 льготным категориям, которые устанавливал федеральный закон, была добавлена еще одна – все пенсионеры Санкт-Петербурга.

12 сентября Законодательное собрание во втором чтении законопроекта немного поправило губернатора, установив для пенсионеров верхний предел – 25 соток, которые земельным налогом облагаться не будут. Для других льготных категорий таких ограничений нет.

Если это справедливо в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом, гаражами, дачными и садоводческими участками, то в отношении земель, используемых для предпринимательских нужд, явно лишнее, считает депутат Сергей Гуляев (Демократическая фракция). Его поправка такого рода депутатами поддержана не была.

Теперь предпринимателям надо искать льготника, на которого можно было бы оформить собственность земельного участка. Если земельный участок, занимаемый свечным заводиком, менее 0,25 гектара, то для этой роли годится любой пенсионер, например, теща, а если его размеры большие, то здесь уже потребуются другой льготник. А кто сидеть будет, а кто прибыль получать – изучайте «12 стульев» Ильфа и Петрова.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

Работникам предлагают «стучать» на работодателей

ЖИЛЬЕ

Должник должнику рознь

Собственникам квартир выселение не грозит

Выселение злостных неплательщиков Соколовских, сменивших свою трехкомнатную квартиру в Кировском районе на комнату в коммуналке, вызвало широкий общественный резонанс. Вдруг выяснилось, что подобная судьба ожидает практически каждого петербуржца, задолжавшего по квартплате за последние 6 месяцев. Благо новый Жилищный кодекс, вступивший в законную силу с 1 марта этого года, полностью развязывает в этом отношении властям руки. А в их решимости воспользоваться этим правом сомнений ни у кого теперь не возникает. На днях своих отдельных «апартаментов» в Адмиралтейском районе лишился еще один должник. Он также стал новым обитателем коммунальной квартиры.

«Сегодня еще 140 наших исков находятся в производстве (то есть по ним заведены дела). Всего же в федеральные суды города и мировым судьям направлено порядка 20 тыс. исков о взыскании 323 млн рублей», — говорит начальник судебного-правового отдела Жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга Анатолий Ксензов. При этом он сообщил, что за последние несколько месяцев «исковая» активность коммунальщиков возросла примерно вдвое. Похоже, что удачно прошедшее первое выселение неплательщиков стало своего рода отмашкой жилищникам, которые воочию убедились в реальности проведения подобных мер.

Г-н Ксензов признает, что выселение является крайней мерой, но другого выхода не видит. «Государство должно защищать свои интересы как собственника», — считает он. Он также предостерегает неплательщиков от того, чтобы погашать задолженность в последний момент. «Решение о выселении может быть принято судом даже в том случае, если вы полностью погасили долги в ходе судебного разбирательства. При этом выселенные граждане не освобождаются от погашения задолженности по квартплате за свою бывшую квартиру», — говорит г-н Ксензов. И хотя теперь их выселять вроде бы уже станет неоткуда, эти средства могут быть возвращены, например, через арест движимого имущества.

Любопытно, что теперь не идет речь о выселении должников в общежития. «Согласно новому Жилищному кодексу с выселенцами должны быть заключены договоры социального найма на новую жилплощадь. Это значит, что переселять их можно только в жилой фонд», — говорит г-н Ксензов. Таким образом, не идет речь о переселении неплательщиков ни в «общаги», ни в так называемый маневренный фонд. Должников будут подселять исключительно в коммунальные квартиры, создавая их несчастным обитателям новые проблемы. Впрочем, г-н Ксензов не исключает, что в отдаленном будущем для выселяемых неплательщиков построят специальный дом, который добавят в жилой фонд. Но это будет «нормальное» здание, а не какие-нибудь бараки.

Понятно, что и такая перспектива мало кого устроит. Так есть ли панацея от выселения?

ДАЕШЬ ПРИВАТИЗАЦИЮ!

«Есть!» — уверены петербургские риэлтеры. Они считают, что легко застраховать себя от подобных проблем можно, приватизировав свое жилье.

«В Жилищном кодексе речь идет прежде всего о выселении нанимателей. Собственников это никак не касается», — уверен генеральный директор компании «Бенуа» Дмитрий Щегольский. По его словам, собственника жилья



никогда не сможет переселить в коммуналку. Г-н Щегольский говорит, что если бы господа Соколовские в свое время приватизировали свое жилье, то теперь переехали бы не в комнату, а в такую же трехкомнатную квартиру, но с небольшой доплатой.

Это подтверждает и Анатолий Ксензов. «Да, в этом случае согласно статье 293 Гражданского кодекса приватизированная квартира может быть выставлена на торги, а сумма от ее продажи пойдет ее владельцу за вычетом имеющейся задолженности и расходов на проведение аукциона», — говорит он. Г-н Ксензов считает, что, хотя в ЖК процедура выселения собственников жилья и не прописана, Гражданский кодекс позволяет это сделать. «Наш комитет в самое ближайшее время намерен инициировать подачу исков к ряду должников-собственников», — говорит он.

Но в законность подобных действий верят не все. «Что бы ни говорили господа юристы, а сегодня не существует законной процедуры выселения собственника. Соответствующие статьи в новом законодательстве можно применять только в отношении ипотеки», — считает исполнительный директор компании «Экотон» Екатерина Романенко. Она уверена, что собственники-неплательщики пока остаются неуязвимы для карающей десницы государства. Гораздо более серьезные проблемы, считает она, лежат совсем в другой плоскости. Дело в том, что десятки тысяч горожан, намеренных приватизировать свою жилплощадь до 1 января 2007 года, уже фактически лишились этого права. О чем большинство из них и не догадывается.

ЗА БОРТОМ

Прежде всего речь идет о тех гражданах, кто заключил договор социального найма после 1 марта этого года (то есть после вступления в силу нового Жилищного кодекса). Проще говоря, если вы прописались на жилплощадь после этой даты, то уже никогда не сможете стать ее собственником. Но на фоне острых дискуссий вокруг принятия пакета жилищных законов этот момент как-то остался в тени, и граждане об этом просто не знают.

Вторая категория горожан, чьи шансы на приватизацию фактически равняются нулю, —

обитатели коммунальных квартир. Но, разумеется, не все. Речь идет о коммуналках, одна из комнат которых является «выморочной». То есть проживавший там человек умер либо пропал без вести, и она отошла государству. В первом случае остальные жильцы не могут приватизировать квартиру, так как ее часть является государственной собственностью, а во втором — по причине постоянного отсутствия совладельца их коммунальной обители.

«Метода выкупа такой недвижимости сегодня не существует, а значит, у этих людей просто нет шансов приватизировать такую квартиру», — сетует г-жа Романенко.

«А раз их нельзя приватизировать, значит, их нельзя и расселить. Следовательно, после 1 января 2007 года ни одна коммуналка никогда не будет расселена», — вторит ей заместитель председателя АК «Юринформ-центр» Александр Петренко.

«Выход есть всегда», — уверен генеральный директор компании «Легион-Недвижимость» Максим Чернов. Он считает, что многие граждане, столкнувшись с подобными проблемами, сразу опускают руки, отказываясь от дальнейшей борьбы за дальнейшую приватизацию. «Надо обращаться к профессионалам рынка недвижимости, и они найдут выход из ситуации», — убежден г-н Чернов. Он привел пример из своей практики, когда жители коммунальной квартиры не могли ее приватизировать по причине многолетнего отсутствия своего соседа. Сотрудники агентства, взяв фотографию пропавшего, провели собственное расследование. В ходе него выяснилось, что последний раз его видели за 2 года до обращения в агентство в зале игровых автоматов... в Калуге. Удивительно, но его, в конечном итоге, там и разыскали. До крайности люмпенизированный нашедшийся сосед с превеликой радостью продал агентству свою комнату и, зажав в руке выреченную сумму, вновь растворился на бескрайних просторах России. А потерявшие было всякую надежду жильцы коммуналки приватизировали ее и мирно разъехались.

Но, естественно, это лишь счастливое исключение. Подавляющее большинство обитателей таких коммуналок навсегда останутся жить в государственном жилфонде. Правда, учитывая заявление г-на Ксензова, не совсем ясно, куда их будут переселять в случае задол-

женности по квартплате. Из коммуналки... в коммуналку, только еще меньшей площади? Но, как известно, метраж для выселенца не может быть меньше 6 метров на человека. А в большинстве коммунальных квартир он нередко меньше этой цифры. Так что, судя по всему, основным объектом давно вынашиваемой мести коммунальщиков станут жильцы отдельных муниципальных квартир. Впрочем, власти, с одной стороны, запугивая неплательщиков, с другой — пытаются успокоить остальное население.

ПОЛЕ ДЛЯ МАНЕВРА

«Мы же все-таки не звери. Не надо относиться к происходящему как к стремлению государства выселить всех граждан с целью завладеть их квартирами. Мы будем отдельно разбираться с каждым случаем задолженности и готовы идти людям навстречу», — говорит Анатолий Ксензов.

Но риэлтеры уверены, что петербуржцам нужно срочно подстраховаться и приватизировать свое жилье. «Многие люди, не спешащие с приватизацией, считают, что для жильцов муниципального жилья будет меньше квартплата. Это нелепое заблуждение. Платить все будут одинаково. Единственное — собственники раз в год будут еще платить налог на недвижимость, размер которого сегодня минимален», — говорит Дмитрий Щегольский.

«Возьмите себе кусочек Петербурга, пока такая возможность еще есть», — предлагает Максим Чернов. Тем более что «заморочиться с приватизацией лучше, чем переехать в коммуналку». Ну а если, к примеру, повысят налог на недвижимость, то для малоимущих владельцев городской недвижимости всегда есть поле для маневра. «Пенсия одинакова и в Питере, и в Луге. Но в Луге квартиры гораздо дешевле», — говорит г-н Чернов.

Итак, единственной панацеей от выселения сегодня пока остается приватизация. И хотя власти обещают найти законодательные лазейки и для разборки с собственниками, понятно, что в любом случае они смогут отделаться малой кровью. В то время как наниматели рискуют лишиться буквально всего.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ОТЧЕТ



Начавшись в конце сентября, продолжают отчеты членов правительства, посвященные двухлетнему пребыванию у власти губернатора Валентины Матвиенко. Предпоследними в этом марафоне выступали вице-губернатор Александр Вахмистров и руководители подведомственных ему комитетов: Роман Филимонов (Комитет по строительству), Александр Викторов (КГА), Вера Дементьева (КГИОП) и Александр Орт (Служба госстройнадзора и экспертизы).

Строительство относится к тем отраслям, результат работы которых налицо. Поэтому, наверное, и отчитываться проще. Город строится небывалыми даже в советский период темпами (в 2004 году впервые за всю историю его существования введено в строй более 2 млн кв. метров жилья). В этом году данный показатель планируется увеличить еще на 300 тысяч, а в следующем – довести до 2,5 миллиона, чтобы к окончанию первого губернаторского срока выйти на 3 млн кв. метров в год. Но столь бурными темпами развивается не только жилищное строительство, нежилой фонд в этом году прирастет миллионом квадратных метров и продолжит расти в дальнейшем: количество заявок на приобретение участков увеличивается с каждым днем. И если выделение участков под жилищное строительство и строительство АЗС отныне идет только через торги, то получить участок под нежилой фонд: бизнес-центры, гостиницы, спортивные сооружения, производства и т.д. – пока еще можно и целевым способом. Правда, в строгом соответствии с ге-

Рапортует власть

Руководители строительной отрасли отчитались за двухлетний период

неральным планом развития города, который должен быть принят в качестве городского закона к концу нынешнего года.

ГЛАВНОЕ – СИСТЕМАТИЗАЦИЯ ПРОЦЕССОВ

Вице-губернатор Александр Вахмистров начал свой отчет с того, что еще во время предвыборной кампании представители строительного сообщества обратились к лидеру гонки Валентине Матвиенко с просьбой сохранить динамику строительства в городе, одновременно прекратив анархичность застройки и систематизировав все процессы. Именно на это и были направлены первые шаги вновь избранного губернатора: активизировалась деятельность по разработке генерального плана, были приняты программы по развитию инженерно-энергетического комплекса, реконструкции центра, расселению ветхого и аварийного жилья, капитального ремонта и строительства дорожной системы, комплексной подготовки территорий и ряд других. Одним из серьезнейших решений Александр Вахмистров считает переход на выделение участков под АЗС и жилищное строительство через торги. Здесь Петербург стал лидером страны. И хотя были опасения, что торги, особенно по короткому пакету, не будут восприняты строительным сообществом, все сложилось: нашлись смельчаки, которые таким образом приобрели земельные участки. В настоящее время правительство города подготовило уже по полному пакету целые кварталы под жилищную застройку в Северо-Приморской части города (56АБ и 59АБ) и на Юго-Западе (15,18,20).

К систематизации процессов вице-губернатор относит и принятие высотного регламента как одного из ограничителей для сохранения панорамных видов города, и стратегию охраны памятников. Не случайно закон называется «О Генеральном плане и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга». Впервые в градостроительной практике проработаны правовые, организационные и проектные решения по внедрению 21 новой, особо охраняемой

природной территории (их общая площадь с ныне существующими составит 23 652 гектара). Сюда относятся 16 243 гектара лечебно-оздоровительной местности Курортного района, Северное и Южное побережья Невской губы, ихтиологический заказник «Питерская корюшка», Западный Котлин, Сестрорецкое болото, Елагин остров, Левашовский лес, парк «Сосновка», истоки Муринского ручья, Пухтолова гора и другие. Вводятся в действие 22 архитектурно-художественных регламента в области благоустройства городской среды. Внедрена Единая система контроля строительства: сегодня на учете в Службе госстройнадзора находится 1869 объектов.

НЕ ВСЕ ТАК ГЛАДКО, КАК ХОТЕЛОСЬ БЫ

Отметив значительное улучшение в работе строительной отрасли, Александр Вахмистров указал на то, что есть и проблемы. И первая из них – падение спроса на жилье. В I квартале 2005 года было введено в строй 590 тыс. кв. метров, а выкуплено только 437 тысяч. Понятно, что строители, не окупив затрат на предыдущие объекты, не могут приступить к новым хотя бы по причине отсутствия средств. И здесь город вместе со строительным сообществом разрабатывает меры по повышению покупательской способности горожан. В их числе программы «Ипотечное кредитование», «Молодежи – доступное жилье», «Жилье для бюджетников», «Расселение ветхого и аварийного жилья», «Адресная программа санации домов первых массовых серий», в реализации которых существенную роль играет финансирование из бюджета города. Если в 2004 году на бюджетные средства было приобретено только 48 тыс. кв. метров жилья, то в нынешнем эта цифра вырастет до 106 тыс. кв. метров, а в 2007 году достигнет 300 тыс. кв. метров, что составит более 10 процентов от всего введенного в строй жилья. Это неплохое подспорье для строителей.

Вторая серьезная проблема – это качество строительства. Александр Вахмистров уверен, что главным контролером качества должен

стать покупатель. Сегодня в городе достаточно большой выбор уже построенного жилья, и у покупателей есть возможность подобрать себе квартиру нужного качества. Государственные службы контролируют только соответствие построенного существующим стандартам. «Государство должно обеспечить надежность и безопасность строительства, оно не в состоянии выверять ровность стен и потолков, за этим должен следить тот, кто платит, и требовать доделок, а не подписывать акт приемки по первому требованию», – считает главный городской строитель. Его поддерживает в этом и руководитель Службы госстройнадзора Александр Орт. Вице-губернатор уверен, что все домостроительные комбинаты города выпускают продукцию надлежащего качества, так как все они оснащены самым современным оборудованием. Кроме того, сегодня многие строительные компании получают международный стандарт качества, что также говорит о высоком уровне строительства. Единственное, чего не хватает нашим строителям, – это качественное управление строительными процессами, полагает Александр Вахмистров. Не хватает западного менеджмента. Существует и проблема рабочих кадров. «В советское время на каждой стройке висел плакат, – говорит Александр Иванович, – с призывом «Родители, не пускайте детей на стройку!». Его можно было воспринимать по прямому назначению: не пускайте, потому что это опасно. Но он воспринимался и по-другому: не пускайте, потому что это неблагодарный, тяжелый труд». Сегодня в строительство народ пошел. Конкурс в СПбГАСУ – как в лучших вузах Петербурга, восемь-девять человек на место. Повышается престиж и рабочих строительных специальностей. Но работы в этом направлении предстоит еще много. Подготовлен пакет предложений, которые будут внесены в Государственную думу для рассмотрения вопросов, касающихся положения привлеченных рабочих. Легальные квоты планируется увеличить в несколько раз, процедуру получения паспорта работника упростить, в то же время существенно увеличив штрафы, налагаемые на работодателей за привлечение к работе нелегалов. Создан строительный кадровый центр. Но в целом проблема подготовки квалифицированных кадров для строительного комплекса может быть решена только всеми вместе, в том числе и СМИ: надо больше пропагандировать важность и необходимость строительных специальностей. Ведь город развивается и живет, только пока он строится.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КОНФЛИКТ

Евроцемент – под принудительное разделение

Федеральная антимонопольная служба признала, что ОАО «Евроцемент групп» монополично завышало цены на продукцию. С 1 ноября 2005 года компания должна снизить цену до справедливого конкурентного уровня. Правда, какова должна быть эта справедливая цена, пока не определено. Одновременно структурным подразделениям ФАС поручено рассмотреть возможность принудительного разделения компании.

Федеральная антимонопольная служба признала ОАО «Евроцемент групп» нарушившим пункт 1 статьи 5 закона «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках». Нарушение выразилось в установлении монополично высоких цен на цемент. Строители добились главного: «Евроцемент» признан монополистом, и отныне его цены подлежат регулированию. Кроме того, ФАС России планирует взыскать в бюджет весь доход, полученный компанией в результате нарушения антимонопольного законодательства.

И хотя в «Евроцементе» намерены обжаловать решение в суде, главные баталии теперь развернутся вокруг того, какова справедливая цена на продукцию компании. До сих пор

строители и поставщик не могли определиться даже с тем, как велико было повышение цен весной этого года. Строители утверждали, что повышение составило 50-60 процентов. «Евроцемент» настаивал на цифре 20 процентов.

Другой фронт предстоящей борьбы – возможное разделение компании. Региональные подразделения ФАС должны изучить возможность этого шага. На Северо-Западе это вполне возможно. Ведь в нашем регионе существует всего три предприятия, выпускающих цемент. Два из них – ОАО «Пикалевский цемент» (Ленинградская область) и ОАО «Савинский цементный завод» (Архангельская область) – входят в холдинг ОАО «Евроцемент групп». И придание юридической независимости этим двум заводам вполне возможно. Тем более что одно из них – ОАО «Пикалевский цемент» – «Евроцемент» приобрел совсем недавно.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ



КСТАТИ

Рост объемов производства цемента в России в 2004 году составил 11,3 процента. Всего за год было произведено 45,6 млн тонн продукции. По темпам роста цементная отрасль вдвое опережает промышленность строительных материалов, где производство увеличилось в 2004 году на 5,3 процента. Вместе с тем в отрасли есть и проблемы. В частности, износ основных фондов достигает 70 процентов. Наличие проблем в цементном производстве признает и премьер-министр РФ Михаил Фрадков. «Если мы привлекаем внимание к цементным заводам, это мы делаем неслучайно», – заявил недавно Михаил Фрадков, подводя итоги коллегии Минрегион-развития по проблемам реализации национального проекта в сфере формирования рынка доступного жилья. «Проблема цемента существует, мы все знаем и молчать дальше уже не можем», – добавил глава правительства, памятуя о недавнем резком повышении стоимости цемента.

В I квартале 2005 года введено в строй 590 тысяч квадратных метров жилья

ИПОТЕКА В КАЖДОМ НОМЕРЕ

ВОПРОС – ОТВЕТ

Каковы требования к заемщику при получении ипотечного кредита и какая должна быть зарплата, чтобы взять кредит?

На самом деле, требование к заемщику всего одно: заемщик должен иметь возможность с большой долей вероятности вернуть полученный кредит. Звучит достаточно просто, но сложность здесь в том, что к такому выводу должен самостоятельно прийти сотрудник банка, который видит вас первый раз в жизни и который оперирует исключительно предоставленными вами документами. Именно поэтому перечень документов, которые вас просят предоставить, иногда пугает своей многочисленностью.

Давайте попробуем разобраться в том, как оценивается вероятность того, что вы сможете вернуть кредит. Если рассматривать упрощенно, то, чтобы относительно вас банком было принято положительное решение, документы, которые вы предоставили, должны давать положительный ответ на три вопроса:

– Вы действительно хотите взять кредит и приобрести квартиру (то есть вы не аферист).

– Вы регулярно получаете доход, достаточный для того, чтобы ежемесячно выплачивать кредит, и у вас остаются достаточно денег для нормальной жизни.

– Вы и в дальнейшем будете получать аналогичный доход.

Как вы сами понимаете, наиболее тяжело найти ответ на последний вопрос. У нас пока научились более-менее правильно предсказывать погоду, и то не всегда, а что касается предсказаний о вашей жизни на 10 лет вперед, это очень не просто. Поэтому исходим из допущений. Итак, переходим к требованиям банка, которые вытекают из вышеуказанных вопросов:

– По поводу вашей добропорядочности ответ дает служба безопасности банка, и вам не надо об этом беспокоиться. Соответствующая проверка будет проведена.

– Что такое достаточность дохода? На практике при оценке достаточности вашего дохода применяется следующий принцип: размер ежемесячного платежа по уплате кредита не должен превышать определенной доли от дохода заемщика. Как правило, этот коэффициент составляет от 35 до 50 процентов, то есть не более половины вашего дохода может направляться на погашение кредита.

– При поиске ответа на последний вопрос, как минимум, необходимо обладать следующей информацией: вы работаете в организации, которая имеет стабильный бизнес и успешно работает на рынке (именно поэтому вас просят предоставить документы об организации-работодателе); вас ценят на работе, и вы, скорее всего, будете продолжать работать в этой компании (именно поэтому вас просят предоставить характеристику с места работы). Если даже с компанией, в которой вы работаете, что-то случится, то вы, скорее всего, сможете найти себе аналогичную работу (именно поэтому вас просят предоставить документы об образовании, карьерном росте, повышении вашей квалификации и т.д.).

И последнее: как мы отметили, мы говорим о доходах заемщика. Осталось определиться с тем, кого банк считает заемщиком и чей доход будет учитываться. Это полностью зависит от каждого конкретного банка и условий реализуемой программы ипотечного кредитования. Это легко узнать при первом же обращении в банк. Вариантов может быть всего три:

– Заемщиком признается обратившийся за кредитом гражданин.

– Заемщиком признается обратившийся за кредитом гражданин и его супруг (супруга).

– Заемщиком признается обратившийся за кредитом гражданин и его супруг (супруга) и иные члены семьи.

На практике наиболее распространенным является второй вариант.



Участники рынка ипотечного кредитования сходятся в том, что количество выдаваемых кредитов растет и будет расти дальше. При этом они уверены, что львиная их доля, как и раньше, будет тратиться на вторичном рынке.

В ходе недавнего круглого стола «Актуальные тенденции ипотечного жилищного кредитования: итоги, перспективы, тенденции» его участники заявили о том, что объемы рынка ипотечного кредитования быстро растут. В частности, Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного и потребительского кредитования Внешторгбанка, заявила о том, что за 6 месяцев этого года ее банком выдано в два раза больше ссуд, чем за аналогичный период прошлого года. О росте оборотов говорили Антон Борисенко, управляющий ФАКБ «Российский капитал», и Дмитрий Андреев, начальник управления продаж на рынке частных клиентов ОАО «Промышленно-строительный банк». При этом банкиры хором утверждали, что основная доля сделок приходится на вторичный рынок.

Данная тенденция подтверждается статистикой как на федеральном, так и на местном уровне. Так, по данным Павла Горячкина, помощника министра регионального развития РФ, основная часть средств, полученных в виде ипотечных кредитов, обычно уходит на «вторичку». В частности, в Уфе и Чебоксарах, где выдавали много ссуд,

90 процентов ипотечных денег ушло на вторичный рынок. Похожая ситуация и в Петербурге. По данным Павла Созинова, заместителя генерального директора Ассоциации строительного-промышленного комплекса Северо-Запада, в прошлом году на покупку строящихся квартир потрачено не более 200 кредитов. И это при том, что всего выдано не менее 1500 ссуд, а количество проданных квартир достигло 26 тысяч. Любопытно, что большинство сделок по кредитованию нового строительства сосредоточено в одном банке – ПСБ.

Фото: Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного и потребительского кредитования Внешторгбанка, заявляет, что объемы ипотечного кредитования быстро растут

Еще одна особенность: в привлечении ипотечных кредитов на новое строительство не слишком заинтересованы и сами строители. Такая позиция объясняется уверенностью застройщиков в том, что ипотека при нынешних ставках не способна увеличить покупательский спрос. Уже больно велика переплата за кредит. Не имеет смысла ипотека и как инструмент финансирования работ. Ведь получение ссуды на стройплощадку, которая не удовлетворяет требованиям банка, все равно невозможно. А надежная, с точки зрения банкиров, компания найдет деньги и так. Пример такой позиции – слова Инны Купцовой, аналитика рисков строительной компании «ЮИТ Лентек». Она заявила, что ее фирма рассматривает организацию выдачи ипотечных кредитов лишь как одну из предпочтений покупателям. При организации ипотечных ссуд фирме приходится давать такие гарантии, которых с лихвой хватило бы для прямого финансирования работ. Ведь чтобы петербуржец сегодня смог получить ипотечный кредит на новое строительство, его гарантом становится местная компания «ЮИТ Лентек», поручительство которой, в свою очередь, обеспечено ее учредителем – финским концерном.

И все же развитие ипотеки, пусть даже и за счет вторичного рынка, весьма полезно для застройщиков. Ведь расширение этой схемы кредитования немедленно приводит к росту цен вторичного рынка. В тех же Уфе и Чебоксарах, где активно росли объемы кредитования, за 3 года стоимость жилья увеличилась на 100 процентов. Та же самая картина в странах Балтии. Там идет бум ипотечного кредитования. Рост стоимости жилья – 60 процентов за 2 года. Рост же стоимости готовых квартир избавит строителей от тех проблем, которые у них имеются сейчас. Ведь сегодня резко падают объемы продаж, и все из-за того, что стоимость реализуемых квартир постепенно приближается к ценовому уровню вторичного рынка. В случае резкого увеличения цен «вторички» эта проблема исчезнет сама собой.

НОВАЦИИ

Риэлтер в нагрузку к кредиту Газпромбанка

Газпромбанк и компания «Миэль Недвижимость» предложили новую схему выдачи ипотечных кредитов. Заемщик, у которого уже имеется собственное жилье, может получить кредит, превышающий его финансовые возможности, и приобрести на него вторую квартиру.

После этого ему дается 9 месяцев на реализацию старого жилья. Все эти 9 месяцев можно выплачивать только проценты по ссуде и откладывать расчет по основному долгу. Взамен гражданин обязан покупать и продавать квартиру только через фирму «Миэль Недвижимость».

Как заявляет Мария Сорокина, генеральный директор компании «Миэль Недвижимость», основная выгода, которую может получить клиент в рамках данной программы, – те прибыли, которые возможны за счет неторопливой продажи жилья. Ведь сегодня подавляющее большинство получателей ипотечных кредитов берут ссуды для того, чтобы найти доплату между имеющейся и вновь приобретаемой квартирой. Они получают одобрение банка на кредит, а потом вынуждены продавать имеющееся жилье в срочном режиме. Естественно, при этом стоимость квартиры не столь высока, как могла бы быть.

А вот при схеме, которую предлагают Газпромбанк и «Миэль Недвижимость», у заемщика



есть возможность продавать жилье даже по несколько завышенной цене. Ведь, купив новую квартиру, он переселяется в нее и оформляет регистрацию, то есть к моменту продажи в старой квартире никто не прописан и не проживает. А по существующей практике такая собственность оценивается на 10-15 процентов дороже. Эта завышенная цена связана с тем, что 90 процентов заключаемых в Петербурге сделок – цепочки. Граждане продают собственность и одновременно рассчитывают купить другую квартиру. Для того чтобы эту цепочку закрыть, нужно найти человека, который готов просто продать недвижимость и получить за нее деньги. А раз таких людей мало, то им полагается некоторая премия.

СПРАВКА

АБ «Газпромбанк» – уполномоченный банк ОАО «Газпром». Он входит в тройку крупнейших российских банков по всем основным показателям.

«Миэль Недвижимость» – одна из крупнейших риэлтерских компаний России. Фирма является инвестором нескольких крупных проектов в Москве и Подмосковье. В 2004 году общая стоимость инвестиционных контрактов компании составила \$680 млн.

Фото: Ольга Драгомирецкая, управляющий филиалом АБ «Газпромбанк» в Санкт-Петербурге (справа), и Мария Сорокина, генеральный директор компании «Миэль Недвижимость», рассчитывают помочь другу другу в привлечении клиентов

Условия, которые предлагает Газпромбанк, сегодня следующие: при выдаче кредита ставка по нему составляет 13 процентов годовых в валюте. При погашении 40 процентов задолженности эта ставка снижается до 12 процентов. А при выплате 70 процентов долга она упадет до 11 процентов годовых. При получении кредита нужно застраховать физическую сохранность приобретаемой квартиры, ее титул, а также свою жизнь и трудоспособность. Как утверждает Ольга Драгомирецкая, управляющий филиалом АБ «Газпромбанк» в Санкт-Петербурге, страховщика можно выбрать из длинного списка, в который входят все крупнейшие фирмы этого профиля. «Миэль Недвижимость» занимается оценкой документов и занимается продажей недвижимости. При покупке квартиры она возьмет 4 процента от суммы сделки; при продаже – 5 процентов от суммы сделки.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

Ипотека развивается, но деньги уходят на вторичный рынок

МНЕНИЯ



Каждому — свое

Цены на жилье сегодня такие высокие, что большинство молодых россиян не могут купить квартиру даже через ипотеку. Как можно изменить ситуацию? Как у вас появилось ваше первое собственное жилье? С такими вопросами мы обратились к некоторым известным персонам.

Мартин Шаккум, председатель Комитета Госдумы РФ по промышленности, строительству и наукоемким технологиям (фракция «Единая Россия»):

— На законодательном уровне уже много сделано для реального развития ипотеки — еще в том году Госдума приняла большой пакет законов по формированию рынка доступного жилья. Мы с марта живем по новому Жилищному кодексу, который регулирует большинство вопросов в данной сфере. Проблема, скорее, в том, чтобы эти законы работали, а рынок ипотеки стал доступным не только для скудного количества наших граждан. Правительству нужно принять еще множество вспомогательных нор-

мативных актов, чтобы механизмы той же ипотеки могли эффективно развиваться. Проблема в том, что строителям надо строить в разы больше, чтобы удовлетворить растущий спрос на жилье. Банкам нужен вторичный рынок ипотечных бумаг для удешевления кредитов. Ну а людям нужны нормальные зарплаты, чтобы кредит на жилье стал не фантазией, а реальностью. А это уже отдельная большая проблема.

Михаил Боярский, народный артист России:

— Моя первая квартира, где я жил с родителями после войны, досталась нам по распределению. Очень маленькая была, даже квартирой ее можно назвать с трудом — так, просто жилищные условия. А первое собственное жилье — комнату 13 квадратных метров — мы с супругой получили от театра. Потом, когда родились дети, нам дали двухкомнатную квартиру. Что касается сегодняшней ситуации на рынке жилья... Я считаю, что законодательно ее изменить невозможно. Цены на жилье как росли, так и будут расти. «Ипотека», «кредиты» — наверное, эти слова красивые

и мудрые, но, если человек хочет устроить свою жизнь, он должен сделать это сам. Надо учиться, чтобы после окончания учебы заниматься тем пост, который принесет много денег и возможность купить ту квартиру, которую хочется. Но вот что интересно: когда люди строят замок, он оказывается им в конце концов не нужен. Сегодня многие хотят не жилья, а чтобы было лучше, чем у других. Это бред. Лично мне при том, что у меня есть хорошая квартира, было бы достаточно вагонного купе, чтобы быть вполне счастливым.

Роксана Бабаян, певица (жена Михаила Державина):

— Первое собственное жилье появилось давно, еще в другой стране. Это была кооперативная квартира, которая стоила по тем временам немалые деньги — 5 тысяч рублей. Я их одалживала, а потом поехала на 3 месяца в Африку и смогла долги погасить. Это была очень трудная история. Вообще, у нас в России с жильем проблема хроническая. Думаю, это психологический вопрос из прошлого. Достаточно вспомнить коммунальные квартиры, где один туалет на 65 человек. Целое поколение в них выросло. Казалось бы, страна большая — есть, где строить. Но и сейчас для людей, не обладающих большими деньгами, трудности все те же. Только цены в десятки раз выросли. Кстати, они очень завышены, особенно в мегаполисах — держатся на уровне Парижа, Лондона, Японии. Но если европейские столицы обладают мощной инфраструктурой, то у нас ее нет. Более того, часто продают стены, которые надо еще отремонтировать.

Ипотека? Это хорошо, но при таких ценах — все равно не выход. Нужно что-то менять на государственном уровне. Нужна единая государственная политика. Надо молодым перспективу определить, чтобы они захотели жениться, рожать детей, иметь свой дом. Нужна благоприятная почва для развития общественного сознания, а сегодня все живут одним днем. Надо вкладывать инвестиции в человека, чтобы страна выжила, а не рассосалась. Вот что важно.

Дмитрий Нагиев, шоумен:

— Мое первое, собственно и единственное, жилье я купил сам. Когда пришла какая-то популярность, пошли и заработки. Долго долго копил, вкладывал в строящийся дом и постепенно всю стоимость погасил. Но при нынешних ценах я не уверен, что смог бы вы-

платить сумму, которую стоит эта квартира сейчас. Менять, совершенно точно, что-то надо. Я, к сожалению, не знаю, что. Думаю, надо в корне переламаывать недоверие народа к государству. Мне кажется, что все эти кредиты и ипотеки, все, что связано с займами у государства, попахивает каким-то обманом. Я имею в виду высокие ставки и сложность, с которой получают кредиты. У меня знакомые пытались, но выяснилось, что надо собрать 600 справок: и от венеролога, и от стоматолога... Это просто жуть.

Николай Курьянович, член Комитета Госдумы РФ по безопасности (фракция ЛДПР):

— Свое жилье, впрочем, как и все остальное, покупаю за деньги. На государство тут надежды нет никакой. Этот вопрос поднят еще Булгаковым. Если помните, он сказал, что «квартирный вопрос нас испортил». Это актуально до сих пор. Или вот еще интересный факт: первый советский фильм, который выпустили в начале 1918 года, назывался «Уплотнение» и был посвящен теме отселения бедняков в барские дома. Но и сейчас «уплотнение» остается в силе. Считаю, что отчаянные попытки реализовать проекты, касающиеся в том числе ипотеки для молодежи, — это чистой воды популизм и профанация. Почему? Потому, что дается кредит под высокие проценты — 16-18 процентов годовых, и на три-четыре, максимум 5 лет. Все это обставляется такими неподъемными для молодой семьи юридическими препонами и финансовыми барьерами, что сама идея оказывается выхолощенной. Лично я отправил на имя премьера Михаила Фрадкова целый комплекс предложений, основанных на положительном зарубежном опыте, на который так любят ссылаться у нас. Главная идея — кредит дается на 30-50 лет и под 2-3 процента годовых. При этом при рождении первого ребенка 25 процентов кредита списывается, при рождении второго — 50 процентов, а при рождении третьего — квартира на безвозмездной основе передается семье. Такой международно-правовой опыт есть уже в Белоруссии. Но предложения пока остались без обратной связи. И при существующем раскладе политических сил в стране это маловероятно.

По материалам «VIP-Вести» от www.subscribe.ru

СОГЛАШЕНИЕ

Внешторгбанк идет в Ленобласть

«Это соглашение — начало большой и перспективной работы», — заявил президент-председатель правления ОАО «Банк внешней торговли» (Внешторгбанк) Андрей Костин, выступая на церемонии подписания соглашения о сотрудничестве между Внешторгбанком и правительством Ленинградской области.

Согласно этому документу Внешторгбанк будет предоставлять местным властям, предприятиям и организациям полный комплекс банковских услуг, принимать участие в осуществлении расчетов в ходе областных целевых программ, содействовать развитию предпринимательства и созданию новых рабочих мест на территории Ленобласти. Также соглашение предусматривает участие Внешторгбанка в финансировании инвестиционных проектов, направленных на повышение эффективности экономики региона, а также в формировании и развитии рынка ценных бумаг Ленинградской области.

«На сегодняшний день нами подписано около 40 соглашений с администрациями муниципальных образований во многих регионах России. А Ленинградская область является для нашего банка одним из приоритетных регионов», — заявил Андрей Костин. Он также заметил, что подписание этого соглашения станет очередным шагом в рамках политики Внешторгбанка по усилению присутствия в Ле-



нобласти. «Роль Внешторгбанка в финансировании экономики области будет неуклонно возрастать», — сказал г-н Костин. Этому будет способствовать и запланированное слияние Внешторгбанка и ПСБ.

Основными направлениями деятельности Внешторгбанка в Ленобласти станет предоставление кредитов малому бизнесу, развитие ипотеки, а также участие в ряде инвестиционных проектов, например, в строительстве портов в Усть-Луге и Приморске. Также г-н Костин отметил перспективность развития в области

горнолыжных курортов. Он сообщил о том, что в ближайшее время его банк планирует подписание еще одного соглашения с областным правительством, в рамках которого предусматривается финансовая поддержка наиболее успешных представителей медицины, образования и культуры.

«Мы не первый год работаем с Внешторгбанком, прежде всего с его Выборгским отделением. Теперь же мы рассчитываем на расширение его розничной сети, чтобы оперативно решать вопросы на каждой конкретной област-

ной территории», — заявил губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков. Он напомнил, что Ленобласть является одним из наиболее динамично развивающихся регионов в России. Кредиты же крайне важны для увеличения темпов роста областной экономики. Например, сельхозпредприятия области в прошлом году получили кредитов на 2,7 млрд рублей и к 1 января этого года полностью по ним рассчитались. «Наши специалисты прогнозируют увеличение темпов роста областной экономики в следующем году на 12-13 процентов», — заявил Валерий Сердюков.

Г-н Костин, в свою очередь, напомнил, что с 5 октября Внешторгбанк стоит на налоговом учете в Санкт-Петербурге. Его местный офис располагается на Большой Морской улице, д. 29. Также до конца этого года будет закончен косметический ремонт в здании на Большой Морской, д. 30, где разместится главный офис Внешторгбанка в Петербурге. По словам г-на Костина, это лишний раз подтверждает заинтересованность Внешторгбанка в расширении своего присутствия на местном финансовом рынке. «Я вообще люблю Питер. Мне нравится ездить на работу вдоль его набережных», — говорит он.

Валерий Сердюков, в свою очередь, отметил обоюдную заинтересованность в расширении сотрудничества между Ленинградской областью и Внешторгбанком.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

Внешторгбанк состоит на налоговом учете в Санкт-Петербурге

АВТОСЕРВИС

Налоговики тянутся к центру

Санкт-Петербургский инженерно-технический центр Федеральной налоговой службы собирается возвести в Центральном районе многоэтажный гараж с комплексом автосервисного обслуживания.

Инвестор хочет построить свой объект на земельном участке, который имеет площадь около 5,1 тыс. кв. метров и расположен северо-восточнее дома 4, лит. А, по Херсонскому проезду (Херсонский проезд, д. 4-6). В письме губернатору города Валентине Матвиенко руководитель Федеральной налоговой службы г-н Сердюков сообщил, что ФГУП «СПб Инжтехцентр» работает в системе ФНС России с октября 2001 года и осуществляет функции «хозяйственного, инженерно-технического и автотранспортного обеспечения налоговых органов. Однако указанное пред-

приятие не наделено имуществом, что существенно влияет на эффективность его деятельности и вместе с тем затрудняет организацию процесса по комплексному автотранспортному обслуживанию налоговых органов». Для выправления этой ситуации и возник проект в Херсонском проезде.

В соответствии с концепцией Генерального плана развития Санкт-Петербурга функциональное назначение территории, ограниченной Исполкомовской улицей, проспектом Бакунина, Херсонской улицей, Херсонским проездом и Синопской набережной, — «общественно-деловая застройка с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры». Концепцией инвестиционного развития территории, примыкающей к Синопской набережной, занимается ЗАО «Синопская набережная», поэтому позиция КУГИ заключается в том, что строить инвестор на этом участке

сможет только в том случае, если согласует свои планы с ЗАО «Синопская набережная».

Сейчас, по информации Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, на участке находится часть металлического двухэтажного здания, трансформаторная будка, остальная часть территории является пустырем. Участок расположен в пределах объединенной зоны регулирования застройки 1-й категории, поэтому здесь действуют ограничения по высоте и силуэту здания, модулю застройки (длина нового здания не должна превышать среднюю длину одного домового участка окружающей застройки), по тектонике фасадов (соразмерна окружающей застройке), по материалу и фактуре стен (штукатурка, облицовочный кирпич, керамика), по методам строительства — «единый фасад». За выполнением всех этих требований будут пристально наблюдать специалисты КГИОП.

ПРОИЗВОДСТВО

Стекланный проект

ЗАО «Русская содовая компания» готово начать изыскания на земельном участке в поселке Металлострой для строительства завода по производству листового и бутылочного стекла.

Пока инвестор претендует на земельный участок, имеющий площадь 447 051 кв. метр и расположенный в квартале 5 нежилой зоны «Металлострой» (дорога на Металлострой). Правительство Санкт-Петербурга утвердит проект только после того, как будут определены границы особой экономической зоны, которую собираются открыть в по-

селке. Как известно, город примет участие в федеральном конкурсе, объявленном Правительством РФ на право создания особых экономических зон, на территории которых будут действовать налоговые и таможенные льготы. Санкт-Петербург претендует на открытие двух таких зон. Пока планируется, что Шушары и Металлострой станут свободными экономическими зонами с «производственным» уклоном, а Предпортовое и Нойдорф — технико-внедренческими.

К губернатору города Валентине Матвиенко обратился генеральный директор ЗАО «Русская содовая компания», академик РАЕН г-н Закоптелов с просьбой предоставить земельный участок в Металлострое целевым назначением. Компания произво-

дит кальцинированную соду, вместе с Единой торговой компанией «регулирует 75 процентов отраслей рынка России по поставке соды для производства стекла, химикатов, моющих и чистящих средств».

Предварительные инженерные разработки уже провела французская компания Stein Heurtey. По мнению представителей инвестора, «планируемое строительство завода с высокотехнологичным и экологически безопасным производством положительно повлияет на социально-экономическое развитие города, окажет существенное влияние на улучшение взаимоотношений Санкт-Петербурга с другими субъектами Федерации и иностранными компаниями».

По информации Комитета по градостроительству и архитектуре, предприятие относится к 4-му классу санитарной вредности. Квартал 5 нежилой зоны «Металлострой», согласно действующей документации, предназначен для размещения предприятий машиностроения, металлообработки, химической промышленности, стройиндустрии.

ЖИЛЬЕ

Инвестор запутался в сетях

Жилые дома по адресу: Краснопутиловская улица, д. 56-1 и д. 66-1, будут введены в эксплуатацию соответственно в апреле и феврале 2006 года.

Оба здания ЗАО «Мегастрой-2000» возводит в квартале 7-10 западнее Варшавской железной дороги в Московском районе. Разрешение на проектирование и строительство компания получила в 2001 году. С этого времени в распоряжения администрации и постановления правительства города не раз вносились изменения.

По мнению генерального директора ЗАО «Мегастрой-2000» г-на Пахомова, срыв сроков сдачи домов госкомиссии произошел из-за «длительной задержки в получении технических условий ОАО «Ленэнерго» на теплоснабжение и электроснабжение домов, технических условий ГИТ «ТЭК Санкт-Петербурга» на вынос тепловых сетей из-под пятна застройки, на проектирование электромеханической защиты теплотрассы, технических условий ЗАО «Водоканал Санкт-Петербурга» на присоединение к системам коммунального водоснабжения и канализации». В результате работы были приостановлены на 9 месяцев. Сегодня каркас первого здания выполнен на 70 процентов, второго — полностью, идут отделочные работы.

Компания должна передать Жилищному комитету 26 квартир (2271,4 кв. метра) в доме по адресу: Краснопутиловская улица, д. 50, корпус 2.

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Делят зону ответственности

Проект строительства многофункционального административно-жилого комплекса по адресу: улица Смольного, д. 4, связанного с большим объемом работ по освобождению территории, уже в течение 3 лет реализует ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ». Изменения в инвестиционные условия вносились не один раз, теперь готовится решение о том, что часть из них возьмет на себя город.

Распоряжение администрации Санкт-Петербурга о разрешении строительства многофункционального комплекса по адресу: улица Смольного, д. 4, инвестор получил в июле 2002 года. Земельный участок имеет площадь около 86,5 тыс. кв. метров. В связи с реализацией этого проекта должны быть снесены и реконструированы строения, находящиеся по адресу: Орловская улица, д. 3, лит. А, Б, В, и улица Смольного, д. 4, лит. Ж, Б, Ю, Я и Н. Во-первых, прежде чем приступить к строительству и реконструкции на этом участке, инвестор должен перевезти Психоневрологический интернат №1 в город Зеленогорск (а для этого — завершить строительство комплекса зданий интерната и котельной по адресу: Зеленогорск, улица Мира, квартал 43, восточнее пересечения с Выборгским переулком). Во-вторых, компания должна реконструировать помещение в доме 27 по Таврической улице для переезда туда детского сада №121. В-третьих, из дома 3 по Орловской улице надо перебазировать эколого-биологический учебный комплекс Городского дворца творчества юных в Приморский парк Победы (строительство оранжевой-питомнического



хозяйства). Стоимость этих работ 2 года назад инвестор оценивал в сумму около \$14 млн. Завершить строительство многофункционального комплекса рядом со Смольным нужно было в IV квартале 2008 года (строительный объем — около 300 тыс. кв. метров). В-четвертых, компания должна перечислить в бюджет города более \$2 млн. Общая сумма вложений в проект — около \$60 млн.

Дополнительное инвестиционное условие инвестор получил в сентябре 2003 года. Это реконструкция комплекса зданий Психоневрологического интерната №9 в Красном Селе по адресу: Красногородская улица, д. 1.

Теперь городские ведомства и инвестор договариваются о совместной деятельности. Пла-

нируется, что Комитет по строительству выступит заказчиком по проектированию и завершению строительства интерната в Зеленогорске, внеплощадных сетей, а также по проектированию и строительству малосемейного общежития на 300 человек. Окончание строительства интерната намечено на июнь 2006 года, а общежития — на III квартал 2007 года. Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли вместе с Комитетом по строительству в бюджете 2006-2007 годов должен предусмотреть выделение средств для финансирования оснащения зданий интерната монтируемым технологическим оборудованием и инвентарем, а Комитет финансов вместе с Комитетом по труду и социальной защите

населения при формировании бюджета на 2007 год должен найти средства для оснащения интерната и общежития бытовым и медицинским оборудованием.

Комитет по строительству возьмет на себя функции заказчика по проектированию и реконструкции объектов Психоневрологического интерната №9 в Красном Селе, а именно: морга, прачечной и котельной, а также по проектированию и строительству дополнительного корпуса (на 400 человек с пищеблоком, рассчитанным на 600 мест). Окончание реконструкции намечено на III квартал 2006 года, а завершение строительства — на IV квартал 2007-го. Оснащение объекта тоже ляжет на городской бюджет.

В мае 2006 года инвестор должен завершить реконструкцию помещений по адресу: Таврическая улица, д. 27, а в марте 2012-го — ввести в эксплуатацию многофункциональный комплекс по адресу: улица Смольного, д. 4.

В конце июля 2006 года состоялось совещание у губернатора Валентины Матвиенко, которое было посвящено анализу инвестиционного проекта ЗАО «ЛенСпецСМУ». В результате пришли к выводу, что дополнительный корпус в Красном Селе возведет за свой счет инвестор, а реконструкцию служб психоневрологического интерната он осуществит на бюджетные средства. Завершать строительство интерната в Зеленогорске будет инвестор, а средства на строительство малосемейного общежития для персонала интерната и котельной поступят из городского бюджета. По мнению специалистов КЭРППиТ, необходимо провести рабочие встречи с представителями инвестора для уточнения объема работ и разграничения зоны ответственности.

РЕКОНСТРУКЦИЯ



Маяк расширяется

Компания ООО «Маяк» собирается реконструировать здания, находящиеся по адресу: Московский проспект, д. 93, лит. А (участок 1), под общественно-деловую зону.

Площадь земельного участка, который может быть предоставлен инвестору для изыскательских работ, – более 31,6 тыс. кв. метров. Директор ООО «Маяк» г-жа Белова в письме на имя губернатора города Валентины Матвиенко сообщила, что расположенный по адресу: Московский проспект, д. 93, складской комплекс, состоящий из трех нежилых зданий, построенных до революции, сегодня находится в аварийном состоянии и требует полной реконструкции. «Состояние основных конструктивных элементов и инженерных сетей не только портит внешний облик зоны Московского проспекта, но и подвергает угрозе пожара и обвала имущество города, травматизма – работающих там людей. Около 78 процентов помещений объекта принадлежат городу, остальные находятся в собственности различ-

ных юридических лиц». Компания предлагает сделать комплексные градостроительные преобразования территории, ограниченной Малой Митрофаньевской улицей и Московским проспектом между домами 89-93. Здесь планируется разместить офисный центр, торгово-досуговый комплекс и складские помещения.

Руководство ООО «Маяк» считает, что предоставление этой территории компании было бы целесообразно, поскольку, во-первых, компания уже является собственником объектов недвижимости, граничащих с участком (Московский проспект, д. 89-91). Во-вторых, «участок, занимаемый зданиями ООО «Маяк», отсекает рассматриваемый объект от Московского проспекта, а объединение их улучшает экономические показатели рассматриваемого участка». В-третьих, компания уже получила разрешение КГА на разработку проекта реконструкции объектов недвижимости по адресу: Московский проспект, д. 89-91.

В конце сентября 2005 года ОАО «РЖД» сообщило инвестору, что эта организация не

возражает против инвестиционных планов, поскольку предназначенная для преобразования территория находится вне полосы отвода железной дороги. Участок расположен в квартале 112А района Митрофаньевского шоссе и пробивки Измайловского проспекта, который в 1980 году был предусмотрен под строительство жилых и общественных зданий. В 2004 году постановлением правительства Санкт-Петербурга ОАО «Измайловская перспектива» начало разработку градостроительной документации проекта планировки района Митрофаньевского шоссе и пробивки Измайловского проспекта. КГА уже согласовал схему генерального плана функциональной территории этого района в границах набережной Обводного канала, полосы отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Московского проспекта и Благодатной улицы.

По информации КГИОП, в границах участка находится выявленный памятник культурного наследия – комплекс построек акционерного общества «Просвещение» Н.С. Цетлина и А. Мейера. Комитет принципиально поддержал проект при условии, что инвестор будет руководствоваться архитектурно-реставрационным заданием на реконструкцию, выданным КГИОП.

СИТУАЦИЯ

Построил – попробуй сдать!

Магазин по продаже автозапчастей в Выборгском районе будет сдан в эксплуатацию на полгода позже установленного срока – в декабре 2005 года.

Индивидуальный предприниматель Андрей Романов получил разрешение на проектирование и строительство магазина по адресу: Лесной проспект, д. 78, в январе 2004 года (площадь участка – 350 кв. метров, отчисления в бюджет – \$18 тыс.). Строительство надо было завершить через 6 месяцев после выхода постановления городского правительства. В апреле 2005 года сроки окончания строительства были продлены, теперь инвестор вышел с повторной просьбой перенести ввод объекта в эксплуатацию.

Как сообщил в ГУ «Управление инвестиций» Андрей Романов, причиной задержки стало «злостное неисполнение договорных

обязательств ОАО «Ленэнерго». В соответствии с договором об оказании услуг по присоединению к электрической сети от 10 января 2005 года ОАО «Ленэнерго» обязано обеспечить заказчику техническую возможность подключения электроустановок в точке присоединения, подготовить для заказчика справку на мощность, акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, а также иные документы, необходимые для заключения договора электроснабжения в срок до 15 июля 2005 года. В настоящее время ничего из вышеперечисленного со стороны ОАО «Ленэнерго» не сделано, хотя оплата была произведена мной досрочно (около 290 тыс. рублей)».

Вторая причина, по мнению предпринимателя, состоит в том, что Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству «не дает разрешение подрядчику на прокладку инженерных сетей через



Лесной проспект», несмотря на то, что проект прошел государственную экспертизу, которая подтвердила, что «врезку к существующим сетям» не сделать без вскрытия проезжей части Лесного проспекта. В августе 2005 года комитет сообщил инвестору, что «присоединение к сети канализации в районе дома 78 по Лесному проспекту возможно не ранее 2008 года», поэтому инвестору необходимо «вы-

брать инженерное решение, исключающее вскрытие проезжей части Лесного проспекта».

Сегодня, судя по справке Управления сопровождения объектов строительства, магазин автозапчастей построен полностью, на 100 процентов сделано благоустройство территории, инженерные сети проложены на 95 процентов (нет подключения к магистральным сетям).

ЛОГИСТИКА

Склад на Парнасе

В нежилой зоне «Парнас» собираются построить складской комплекс для хранения отделочных материалов и сантехники.

Инвестор – ООО «Софт» – получит для изыскательских работ участок, имеющий площадь 4708 кв. метров и расположенный по адресу: 2-й Верхний переулок, участок 1 (юго-восточнее пересечения с 5-м Верхним переулком). Пустырь находится в северной части квартала 1-2 нежилой зоны «Парнас».

По мнению председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Владимира Бланка, инвестиционный проект позволит расширить существующие площади ООО «Софт» (5-й Верхний переулок, д. 1, лит. А). Строительство необходимо «в связи с планируемым увеличением объемов производства и с целью снижения себестоимости готовой продукции путем организации новых складских помещений, позволяющих осуществлять оптовые закупки материалов и оборудования». Увеличение налоговых поступлений в бюджет города составит примерно 1 млн рублей, объем инвестиций в проект оценивается в сумму \$2 млн.

На участке планируется построить одно-двухэтажное здание по индивидуальному проекту, площадь застройки составит 1,2 тыс. кв. метров. Проектом предусмотрено благоустройство прилегающей территории с озеленением, установка наружного освещения.

По данным КГА, в границах участка «проходят многочисленные инженерные коммуникации, условия эксплуатации этих технических зон должны быть определены по заключениям их владельцев».

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

Ст. м. «Чернышевская»,
Манежный пер., д. 6



Тел./факс 327-08-20
www.an-aksioma.ru
e-mail: aksioma@peterstar.ru

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ В РАЗРЕШЕНИИ ЛЮБЫХ ПРОБЛЕМ

- Подготовка разрешительной документации
- Внесение изменений в действующие постановления
- Оформление договоров аренды
- Работа с инвесторами (расселение ветхого и аварийного фонда)
- Юридическое сопровождение сделок, экспертиза документов

НЕДВИЖИМОСТЬ

- Все операции с городской и загородной недвижимостью

ПРОДАЖА инвестиционного проекта

в г. Павловске

**по строительству
10 малоэтажных
жилых домов
Площадь зем. уч. – 2,3 га**

тел. 8(812)232-88-60

Продажа от собственника ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

**пр. Маршала Говорова/
Химический пер.
S = 4 163 кв. м
\$170 за кв. м
под нежилое
строительство
(все коммуникации)**

449-87-46, 449-87-29



ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОКУПАЕТ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ ГОРОДА

Тип квартир	Площадь, кв. м	Итого квартир
Однокомнатные	от 33	144
	от 36	102
Двухкомнатные	от 45	90
	от 54	207
Трехкомнатные	от 72	167
	от 90	1
Четырехкомнатные	от 90	86
Пятикомнатные	от 126	21

Санкт-Петербург,
пер. Гривцова, 5
Т.: 571-04-01, 571-02-10
www.property-fund.ru

Администрация Центрального района информирует о проектах градостроительных решений:
– временный регламент застройки ВРЗ–1269 Санкт-Петербург, территория, ограниченная Лиговским пр., продолжением ул. Черняховского, перспективной пробивкой жилой улицы, территорией сада «Сан-Галии».

Организация, ответственная за разработку градорегулирующей документации: ГУ «НПЦ ГЕНПЛАНА СПб»
Бюро генерального плана КГА; Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, д. 2, тел. 312-01-63.

Инвестор: ЗАО «Лиговский 54», Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 3, ТК «Сенная», тел. 740-47-68.

Пояснительная записка: целью проекта является создание правовых условий градостроительной деятельности при использовании и застройке территории исторического центра. Площадь участка в границах ВРЗ–1269 – 54 190 кв. м.

– предпроектные предложения по строительству распределительной трансформаторной подстанции.

Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 56.

Срок реализации проекта: 2006 год.

Заказчик: ОАО «Ленэнерго», Санкт-Петербург, Марсово поле, д. 1, тел. 595-86-50.

Проектировщик: ООО «Промэнерго», Санкт-Петербург, Гражданский пр., д. 114, корп. 3, тел. 532-78-38.

Инвестор: ЗАО «Лиговский 54», Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 3, ТК «Сенная», тел. 740-47-68.

Пояснительная записка: целью предпроектных разработок является определение концепций строительства распределительной трансформаторной подстанции в рамках ВРЗ–1269.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 14, зал технопарка ИТМО.

Экспозиция будет открыта с 04.11.2005 по 23.11.2005, с 10.00 до 18.00.

Запросы, предложения по проектам градостроительных решений будут приниматься в течение 14 дней с момента опубликования данного информационного сообщения администрацией Центрального района, тел. 274-33-01 (каб. 581), а также инвестором, тел. 740-47-68.

Публичное слушание данного проекта будет проходить по месту проведения экспозиции 24.11.2005, в 15.30.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: предпроектные предложения по реконструкции здания административно-производственного корпуса, строительства двух зданий распределительного устройства, открытой стоянки для автомобилей.

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. 3-я Конная Лахта, д. 38, лит. А.
Срок реализации проекта: 2006 год.

Заказчик: ЗАО «БАТ СПб».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. 3-я Конная Лахта, д. 38, лит. А, тел. 326-36-00.

Проектная организация: ОАО «ЛенНИИПроект».

Адрес: Санкт-Петербург, Троицкая пл., д. 3, тел. 233-15-04.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 26 октября 2005 года по 16 ноября 2005 года, с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 326-36-00, до 7 декабря.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 17 ноября 2005 года, в 15.30.

Телефон для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

ПРОДАЕТСЯ

**ПОД
ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ - 3100 кв. м**

ЧАСТНОЕ

Тел. (812) 325-42-54

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: предпроектные предложения по расширению производственно-складского комплекса.

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, Полевая Сабировская ул., д. 43.
Срок реализации проекта: 2006 год.

Заказчик: ООО «МАРТА».

Адрес: Санкт-Петербург, Полевая Сабировская ул., д. 43, тел. 320-08-50.

Проектная организация: ЗАО «Телекинопроект».

Адрес: Санкт-Петербург, Байконурская ул., д. 13, к. 2, тел. 320-08-50.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 26 октября 2005 года по 16 ноября 2005 года, с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, а также по тел.: 431-19-16, 326-36-00, до 7 декабря.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, д. 83, 2-й этаж, 17 ноября 2005 года, в 16.30.

Телефон для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Перечень

организаций, подлежащих проверке соблюдения лицензионных требований

и условий в октябре 2005 года

№ п/п	Наименование проверяемой организации	ИНН	№ п/п	Наименование проверяемой организации	ИНН	№ п/п	Наименование проверяемой организации	ИНН	№ п/п	Наименование проверяемой организации	ИНН
1.	ООО «Строительные технологии Скандинавии»	7813161078	69.	ООО «ДЖИ–ЭС ИНЖИНИРИНГ»	7801205443	142.	ООО «АГРОЛЕС»	7826168828	209.	ООО «АНАР»	7825399124
2.	ООО «ЭНЕРГО»	7813159745	70.	ЗАО «БСК–УМС»	7801081396	143.	ЗАО «ОКСТРОЙ»	7802103317	210.	ЗАО «Шестнадцатый трест»	7825333701
3.	ООО «СК СТЭК»	7813159270	71.	ООО «РСУ–Н»	7801198355	144.	ООО «РОСТСТРОЙ»	7826165672	211.	ООО «СЕВЗАПСТАЛЬ–	7817039368
4.	ООО «ДОМИОН»	7813176807	72.	ООО «УРАТУ»	7801224527	145.	ООО «ВЕГА»	7826141946	212.	ЗАО «БИК–	
5.	ЗАО «ИГБ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД»	7826024537	73.	ООО «СЕРВИС»	7801116916	146.	ООО «БСК–8»	7826100756	САНКТ–ПЕТЕРБУРГ»	7825670263	7825503632
6.	ООО «РИМ»	7813179533	74.	ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ»	7801169957	147.	ООО «ГТК СТРОЙМОНТАЖ»	7826121509	213.	ООО «НЕВСКИЙ ПРОСТОР»	
7.	ООО «СТРОЙЧЕМИНИ»	7813105566	75.	ООО «ТЕЛАРИЯ»	7801192201	148.	ООО «ЕВРОТЕКС»	7826136512	214.	ООО «МОНОЛИТСТРОЙ–	7825490359
8.	ООО «СК НОРД–СТРОЙ»	7813178385	76.	ООО «ПРОФИТ»	7801206736	149.	ЗАО «ИГБ КОНСТРАКШН ЛТД»	7826089534	ИНВЕСТ»	7825489875	
9.	ООО «СТРОЙСИНТЕЗ»	7813171414	77.	ООО «ПОЛИФОРМ»	7801217248	150.	ООО «СТРОИТЕЛЬ»	7826084871	215.	ООО «ТРЭМКОСТРОЙ»	7825487959
10.	ООО «ЦЕНТРСТРОЙ ПРОЕКТ»	7813171164	78.	ООО «ПЕТРОСТРОЙ»	7801226845	151.	ООО «СТРОЙ–ДИЗАЙН СЕРВИС»	7826079529	216.	ООО «ПРОМЫШЛЕННЫЙ ЛИЗИНГ»	
11.	ООО «СПЕЦМОНТАЖ–3»	7813159061	79.	ООО «СФ БИСЛВМ»	7801231073	152.	ООО «АЛЬФСТРОЙ»	7826069760	217.	ООО «СФЕРА»	7825477728
12.	ООО «РОАЛ НЕВА»	7813173323	80.	ООО «СТРОЙЭКОТЕХ»	7801233793	153.	ООО «ГРИНПАС»	7826079367	218.	ООО «СЕВЭНЕРГОСБЫТ»	7825482647
13.	ООО «СТРОЙМЕТАЛЛ СОЮЗ»	7813177060	81.	Учреж. «Служба по благоустройству»	7801119530	154.	ООО «Северо–западный институт проектирования транспортных объектов»	7826118263	219.	ЗАО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	7825472984
14.	ЗАО «РОССТРОЙИНВЕСТ»	7813161127	82.	ООО «ЧИМГАН»	7801156450	155.	ООО «РОЛЛЕТ»	7826096771	220.	ООО «БАЛТА»	7825470673
15.	ЗАО «СКН»	7813155677	83.	ООО «СМУ–2000»	7801157831	156.	ЗАО «КОЛОМЯГИ–РЕТРО»	7814009132	221.	ООО «БСК (ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ)»	7826100690
16.	ЗАО «СПЕЦИНВЕСТ ПРОЕКТ»	7813039670	84.	ООО «ГРАНИТ»	7801228095	157.	ООО «БСК–10»	7826099902	222.	ООО «АКВАТЕРМ–	7801161669
17.	ООО «АСФ ИНГРИЯ»	7810706661	85.	ООО «БСК»	7801211528	158.	ООО «ИРВИ–ЕВРОСТРОЙ»	7825060300	С.ПЕТЕРБУРГ»	7803021385	
18.	ООО «Современные технологии строительства»	7807042354	86.	ООО «ПРОГРЕСС»	7801207176	159.	ООО «ВИНЕЛ+»	7826691450	224.	АОЗТ «АЛЬКОР»	7809024897
19.	Кооп. «ДОРОЖНИК»	7807010867	87.	ООО «ВЕСТА–СТРОЙ»	7801176584	160.	ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ СТУДИЯ»	7826010196	225.	ЗАО «ФАСАД»	7827009450
20.	ЗАО «КОРПОРАЦИЯ В»	7804079846	88.	ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ–МОНТАЖ»	7801189520	161.	ООО «СПЕКТР»	7826055550	226.	ООО «СТРОЙПРОФИЛЬ»	7817040349
21.	ООО «НЕКСТЕЛ»	7804158720	89.	ООО «ЭЛЕКТ»	7801198235	162.	ООО «РУБЕЖ»	7839012257	227.	ООО «Физкультурно–оздоровительный центр»	7808038230
22.	ООО «СПЕЦСТРОЙ–22»	7804159788	90.	ООО «Спектр безопасности»	7801158458	163.	ООО «СПЕЦМЕЛЬМОНТАЖ»	7826097133	228.	ООО «ЭРА–МКС»	7825423874
23.	Предп. «Лебедев О.М.»	780600528522	91.	ООО «АЛЬЯНС»	7814114112	164.	ООО «РУСЬЭНЕРГО–МОНТАЖ»	7805159646	229.	ООО «АЗИМУТ–2000»	7825120774
24.	ООО «ФИРМА МЕРА»	7804096785	92.	ООО «ВЕКТОР ПЛЮС»	7805135677	165.	ООО «РЕМТУРБО»	7826088160	230.	ЗАО «КЛАБ»	7825001248
25.	ООО «БЛЕСК»	7804061221	93.	ООО «АЛЬЯНС–М»	7801174643	166.	ООО «СТРОЙЛАЙН»	7826141907	231.	ООО «ГРАНТ»	7825053207
26.	ЗАО «СЕВЗАПЭНЕРГО»	7804062063	94.	ООО «АЛВ»	7801045599	167.	ООО «СУ–3 ЭМС»	7825469004	232.	ООО «ВИЛИЯ»	7810791610
27.	ООО «ТЕХНОБАЛТПРОМ»	7804055330	95.	ООО «СТРОЙТРЕСТ №17»	7801206824	168.	ООО «ЭЛСТРОЙ»	7802191867	233.	ООО «АВЕС»	7810174054
28.	ООО «ДЕФОР»	7804155825	96.	ООО «САВОЯ»	7801091387	169.	ЗАО «МЕГASTPOЙ–2000»	7825412488	234.	ОАО «СМУ–3 ТРЕСТА №16»	7810217117
29.	ООО «АЛМАЗ»	7804080471	97.	ООО «БАСТИОН»	7810245918	170.	ООО «Стройимпера»	7802162023	235.	ООО «Петроландшафт»	7814137688
30.	Учреж. «Отдел образования ТУ Калининского административного района Санкт–Петербурга»	7804028048	98.	ООО «БАЛТПРОЕКТ»	7826141311	171.	ООО «АНДРОМЕДА»	7820025728	236.	ООО «ПКО СТРОИТЕЛЬ»	7818009013
31.	ООО «АКВИЛОН»	7804131790	99.	ООО «БАЛТИК–ТРЕЙД»	7826689450	172.	ЗАО «МЕТЭК»	7826019456	237.	ООО «НОРД–ВЕСТ ДИЗАЙН»	7810266940
32.	Учреж «СЗРЦ по делам ГО и ЧС МЧС РФ»	7804045910	100.	ООО «БАЛТСТРОЙ–98»	7826151920	173.	ООО «АТРИУМ»	7825396780	238.	ООО «СТРОЙБАЗИС»	7810141066
33.	ООО «АЛЬПСЕРВИС»	7804079081	101.	ООО «АРС–СЕРВИС»	7826137763	174.	ОАО «ЭНЕРГОМАШСЕРВИС»	7825408717	239.	ООО «КОСМИР»	7811075377
34.	ООО «ТЕЛИКС»	7804082976	102.	ООО «НПО ПИГМЕНТ»	7810244569	175.	ООО «НЬЮТОН СЕКУРИТИ ЭКВИПМЕНТ»	7825417670	240.	ООО «МЕДТЕХСТРОЙ»	7810243759
35.	ООО «ДИВНЫЙ»	7804098775	103.	ООО «МЕДЭКСПРЕСС»	7826093058	176.	ООО «НПО ПЕТРОРЕСУРСЫ»	7826038378	241.	ООО «СТРОЙ–ИМПУЛЬС»	7810257751
36.	ООО «ВИКТОРИЯ»	7804147013	104.	ООО «МАСТЕРСКАЯ Н.Ф. НИКИТИНА»	7826695729	177.	ООО «НПО ПЕТРОРЕСУРСЫ»	7826038378	242.	ООО «БИНАРТ»	7810255659
37.	ООО «СТРОЙ АРТ ДИЗАЙН»	7804160430	105.	Фонд «Александровский сад»	7810245308	178.	ООО «НОВЫЙ ВЕК»	7825427558	243.	ООО «МАРБЕЛ»	7810253771
38.	ООО «НПО Новые технологии»	7804162981	106.	ООО «СТРОЙГРАД–ПРОЕКТ»	7826141431	179.	ООО «НЕЙВА»	7825434259	244.	ООО «ИНТЕРСТРОЙ»	7810264406
39.	ООО «АСБ»	7804164114	107.	ЗАО «КРОВ»	7826013260	180.	ООО «МСК»	7810190560	245.	ООО «СТРОЙМОНТАЖ–ИНВЕСТ»	7810277268
40.	ООО «СТРОЙЭЛЕКТРО–МОНТАЖ»	7804085198	108.	ЗАО «ИНСОФТ ПОЛАР»	7808010972	181.	ООО «НПК КАТАРСИС»	7825103271	246.	ООО «ВОТЕРПРАЙС»	7810239424
41.	ООО «СТРОЙДИЗАЙН ПЛЮС»	7804081154	109.	ООО «БСК–20–САНКТ–ПЕТЕРБУРГ»	7826100682	182.	ЗАО «НПП БИКАР»	7815014054	247.	ООО «ТЕХНОГАЗЭКСПЕРТ»	7810275430
42.	ООО «СТРОЙ–Л»	7816176700	110.	ООО «НЕВА–АТС»	7826063832	183.	ЗАО «УС–2000»	7825126399	248.	ООО «Форпост»	7816047736
43.	ЗАО «ИСК СПБ СТРОЙ»	7816213503	111.	ООО «СЕВЕР»	7826708150	184.	ООО «Лифтстрой–управление»	7801129520	249.	ООО «АЛГОРИТМ»	7820032475
44.	ООО «АВТОДОМ–ЗИП»	7816175819	112.	ООО «СЕРЕВЕР»	7826708150	185.	ЗАО «ЭНЕРГОСТРОЙ СПБ»	7817017491	250.	ООО «АЛЮСТРОЙ»	7810260666
45.	ООО «НПО ИНФРАСПЕК»	7816176107	113.	ООО «РЕДУТ»	7826160473	186.	ЗАО «СКЛАД–ТЕХНИКА»	7825101073	251.	ООО «СТРОЙ РИЦ»	7810196080
46.	ООО «НОВАТОР»	7816161728	114.	Фонд «ПЕГАС»	7826124179	187.	ЗАО «СК С–ПБ»	7825480600	252.	ООО «ФСК САС»	7810157394
47.	ЗАО «ФИРМА ИНКОС»	7816113146	115.	ООО «НОРДКОМ»	7826123376	188.	ЗАО «ЛЭИВО»	7803030125	253.	ООО «НОВЫЙ ДОМ»	7826153469
48.	ЗАО «ПЕТРОГРАД–А»	7816169854	116.	ООО «РЕГИОН СТРОЙ»	7826120671	189.	ЗАО «ГАЗТЕХНОСЕРВИС»	7803067855	254.	УП «ЦНИИ А.Н. КРЫЛОВА»	7810213747
49.	ООО «НОРДВЕСТСТРОЙ»	7816205630	117.	ООО «МОНТАЖКОМПЛЕКТ»	7826117799	190.	ЗАО «ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ АВТОМАТИКА»	7803024361	255.	ООО «МАРАНТА»	7810259413
50.	ООО «Балтийская строительная группа»	7816214867	118.	ООО «ИНФО–БИЗНЕС»	7826097990	191.	ООО «Балтийская строительная компания СЕВЕРО–ЗАПАД»	7826100700	256.	ООО «СИГНАЛ–СЕРВИС»	7810188755
51.	ООО «ПЕТРОСТРОЙ»	7816206070	119.	ЗАО «ВЗЛЕТ»	7826013976	192.	ООО «НЬЮТОН СЕКУРИТИ ЭКВИПМЕНТ»	7825417670	257.	ЗАО «ИЦ АВТОМАТИЗАЦИЯ РЕСУРСОСБЕРЕГАЮЩИХ ТЕХНОЛОГИЙ»	7810169706
52.	ООО «СТЭЛ»	7816201762	120.	ЗАО «ВЗЛЕТ–СТРОЙ»	7826075676	193.	ООО «БСК–1–САНКТ–ПЕТЕРБУРГ»	7825476234	258.	ООО «МЕТРООТДЕЛСТРОЙ»	7810156376
53.	ООО «СТОК»	7810228197	121.	ЗАО «РОСПОЛИТЕХПРОЕКТ»	7801203069	194.	ООО «СТРОЙОТДЕЛ»	7825486070	259.	ООО «ТОП ХАУС БЕТОН»	7825081596
54.	ООО «ЕВРОЖЕЛДОРСТРОЙ»	7810175234	122.	УП «ЦЕНТР КОМПЬЮТЕРНЫХ РАЗРАБОТОК»	7812026358	195.	ООО «ИНКОМСТРОЙ»	7825470472	260.	ООО «СПЕЦСМУ333»	7826027545
55.	ЗАО «ХИМПРОМПРОЕКТ»	7810102349	123.	ООО «СТРОЙ ДИЗАЙН ПРОЕКТ»	7826148772	196.	ЗАО «УНИКОМ 94»	7803053860	261.	ООО «ПРЕСТИ	

МУНИЦИПАЛИТЕТЫ

Карманная реформа

Областные муниципалы станут придатками госорганов?

За неделю до выборов в органы местного самоуправления Ленинградской области разразился скандал. Целый ряд кандидатов сняли свои кандидатуры, мотивируя это тем, что власти «ввели их в заблуждение». Выяснилось, что создаваемым органам МСУ никто не собирается предоставлять полномочия на пользование большей частью имущества и земель. Кандидаты-отказники считали, что это противоречит федеральному законодательству.

В самом же областном правительстве убеждены, что кандидаты лукавили, на самом деле причина их обиды заключается в другом – в невозможности свободно распоряжаться землей. Косвенно это подтверждается и географией отказов. Это Всеволожский, Выборгский и Приозерский районы, где земля стоит во много раз дороже, чем в других областных районах. Более того, как сообщили в пресс-службе губернатора Ленобласти, передача земли органам МСУ второго уровня (то есть поселений) и не планировалась. Исключение составит земля, например, под котельными. Понятно, что пустить эту землю в коммерческий оборот будет просто невозможно. Что же касается имущества, то и здесь есть ряд ограничений. В частности, однозначно не перейдут на баланс новых МО государственные школы, поликлиники и больницы. Так что же тогда останется новым муниципалам?

В ОЖИДАНИИ КОЛЛАПСА

Правительство Ленинградской области изначально крайне настороженно, если не сказать негативно, отнеслось к объявленной реформе местного самоуправления. Что, впрочем, и понятно. Ведь годами выстраивавшаяся централизованная вертикаль во всех сферах областной экономики грозила в одночасье рухнуть. Централизованная закупка топлива, распределение земельных участков, распоряжение имуществом – все эти непростые вопросы пришлось бы отдать на откуп представителям ново-явленных МО. Причем с самого начала было ясно, что им просто не под силу будет разобраться с этими проблемами. А значит, областная экономика может вступить в полосу затяжного кризиса и полной разрухи. Одним из наиболее ярких противников реформы изначально был вице-губернатор Григорий Двас. «Реформа местного самоуправления может негативно повлиять на инвестиционную привлекательность Ленинградской области», – считает он. Г-н Двас уверен, что закон о местном самоуправлении получился слишком сырым, в частности, в нем абсолютно не прописан процесс передачи полномочий

МСУ. К тому же передача власти МО происходит в крайне неблагоприятный период – в канун отопительного сезона. В итоге передача объектов ЖКХ (включая котельные и теплосети) будет осуществляться уже в ходе него, что может привести к срыву отопительного сезона в большинстве районов Ленобласти.

Впрочем, нет худа без добра. Сырое состояние закона позволяет областным чиновникам свободно трактовать ряд его положений. Чем они, в конце концов, и не преминули воспользоваться.

СЫРОЙ ЗАКОН – ХОРОШИЙ ЗАКОН

Собственно, борьбу за конкретизацию федерального закона власти области начали еще в мае этого года, представив на суд депутатов областного Законодательного собрания законопроект «Об органах МСУ Ленинградской области», который был благополучно принят. В этом законе проведена четкая грань между двумя типами органов МСУ – первого и второго уровня. Первый уровень – это уже существующие районные МО со штаб-квартирами в райцентрах. Второй уровень – создаваемые поселковые МО. Согласно новой системе избираться будут лишь депутаты поселенческого уровня, а депутатский корпус муниципального района составят избранные из состава «поселенческих» депутаты глава поселения и представители. Глава района также будет избран из числа народных избранников. Администрации муниципальных образований всех уровней возглавят руководители, назначенные по контракту представительным органом соответствующего муниципального образования из числа кандидатов, предложенных конкурсной комиссией. И вот здесь власть сразу же отбила себе право на контроль за ходом этого процесса. Так, в соответствии с этим законом при формировании конкурсных комиссий губернатор может предложить до 50 процентов кандидатов в их состав. Таким образом, все последующие назначения будут происходить под давлением многочисленного про-губернаторского лобби. Таким образом, областное правительство подстраховалось от попадания на ключевые посты в МО случайных людей.

Решив вопрос контроля за новой властью, чиновники взялись за проблему распределения полномочий. В Правительстве России и Госдуме были направлены предложения о внесении различных поправок. А в самой областной администрации в это время шел глубокий анализ существующего текста федерального закона. В итоге для наших чиновников все сложилось самым наилучшим образом. Во-первых, в закон были внесены поправки, причем те, которые и были нужны «областникам». «Последние поправки дают нам свободу маневра как субъекту Федерации. Мы получаем право са-

мостоятельно распределять объемы полномочий между районами и отдельными городами и поселками», – говорит Валерий Сердюков.

Что же касается текста самого закона, то после его детального исследования юристами областного правительства выяснилось, что сама передача целого ряда полномочий, ранее закрепленных за госорганами, на уровень МО... не обязательна. «Согласно закону органы государственной власти вправе передавать часть своих функций и полномочий, а могут и не передавать», – считает председатель Комитета по взаимодействию с МСУ областного правительства Юрий Марасаев.

Но, поскольку реформа объявлена, передача части полномочий на уровень МО все же должна состояться. Другой вопрос – каких.

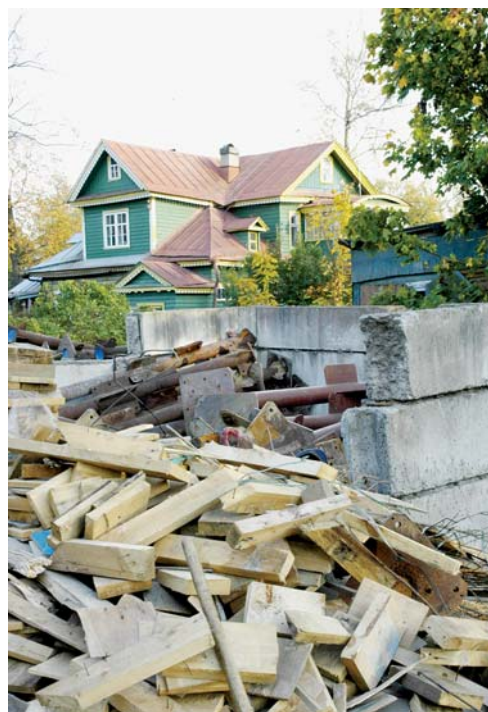
МАНДАТ БЕЗ ПОЛНОМОЧИЙ

Накануне выборов это стало предметом самых ожесточенных дискуссий. Одни и те же областные чиновники делали взаимоисключающие заявления. Прежде всего, это касается вопроса о земле. Так, Валерий Сердюков не исключил, что МО все-таки могут быть переданы полномочия по управлению землей. Но речь идет только об их первом, то есть районном, уровне. И то – временно. Окончательно этот вопрос будет решен лишь после завершения кадростройки оценки областной земли. Впрочем, г-н Сердюков не исключает, что впоследствии аналогичные права получат и поселковые МО. Но в любом случае это произойдет не раньше, чем через 4 года, то есть после истечения полномочий депутатов МО первого созыва. Мол, надо посмотреть, как будет идти процесс становления новых муниципальных властей, а уж потом... Заодно таким образом власти явно стремятся отсечь от депутатских кресел людей, намеренных поймать рыбку в мутной воде организационной неразберихи периода формирования муниципальной власти.

А вот что точно передадут поселковым МО, так это право собирать местные налоги. Это земельный налог, налог на имущество физических лиц, налог на прибыль (частично) и налог на вмененный доход. Из этого будет частично формироваться бюджет поселковых МО.

Что же касается передачи имущества, то пока однозначно здесь можно говорить лишь об объектах ЖКХ. Их содержание целиком ляжет на плечи органов МСУ поселений. Для этого им дается право вводить собственные сборы: на благоустройство, ремонт дорог и т.д. Так что органы МСУ чем-то станут напоминать садоводства. О более широких полномочиях речь сегодня не идет.

Впрочем, есть серьезные сомнения насчет того, что новые МО справятся с исполнением и имеющихся полномочий. Откуда они возьмут



средства на содержание объектов ЖКХ и закупку топлива? Тут ни сборы, ни налоги не помогут.

Это, похоже, понимают и областные чиновники.

«75 процентов муниципальных образований первого уровня сегодня являются экономически несостоятельными. Поэтому без помощи бюджета им не обойтись», – считает заместитель председателя Комитета по вопросам государственной службы и МСУ Николай Емельянов. Он полагает, что выходом из ситуации может стать формирование специальных фондов финансовой поддержки МСУ. Предполагается, что будет создан один региональный фонд поддержки с филиалами в каждом муниципальном районе. Бюджет фонда будет формироваться из доходов всех областных районов, а затем эти средства будут перераспределяться для поддержки дотационных МО. Соответствующий законопроект предполагается вынести на рассмотрение депутатов областного собрания до конца октября.

Таким образом, реформа местного самоуправления в Ленинградской области будет, похоже, осуществляться по весьма своеобразному сценарию. Ни о какой финансовой и политической самостоятельности органов МСУ (как первого, так и нового, второго, уровня) говорить пока явно не приходится. Полномочия, которыми их готовы наделить, явно недостаточны для полноценного управления подведомственных им территорий. Что же касается имущества, то его передача явно будет осуществляться по принципу «на тебе, боже, что нам не гоже». Конечно, в перспективе список имущественных полномочий может быть существенно расширен, но пока об этом речь не идет. Органы МСУ в нынешних условиях становятся не более чем придатками районных и поселковых администраций. Окончательные решения по ключевым вопросам будут по-прежнему принимать и реализовывать областные чиновники.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ИНФРАСТРУКТУРА

Планы дорожников

Интерес к Санкт-Петербургу как объекту инвестиций весьма велик. Это показала VII Международная специализированная выставка «Дороги. Мосты. Туннели», проходившая в Санкт-Петербурге на прошлой неделе. В выставке приняли участие 34 зарубежных компании, 19 московских фирм, а в прошлом году их было 13.

Об этом заявил 11 октября на пресс-конференции «Достижения и перспективы дорожно-строительной и мостостроительной отрасли Северо-Западного региона» председатель Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Владимир Антонов. По его мнению, этот год будет знаменателен началом грандиозных проектов: начато строительство

2-й очереди кольцевой автомобильной дороги, ее Западного скоростного диаметра. Первая свая 12 сентября забита в основание временного моста Лейтенанта Шмидта. Также начата реконструкция проездов через Октябрьскую железную дорогу, в том числе и американских мостов, моста в створе Александровской фермы. Тем не менее, отметил г-н Антонов, выполнен большой объем работ по текущему ремонту проезжей части более 50 улиц города, «дороги приведены в нормальное состояние». Продолжаются работы по обеспечению выходов на КАД: вводится в эксплуатацию Софийская развязка, здесь будет обеспечен выход в промышленную зону «Металлострой», где планируется создание особой экономической зоны. С помощью развязки на Российском проспекте в этом году будет завершено транспортное объединение трех районов (Невского, Красногвардейского и Калининского).

Из значительных перспективных работ председатель комитета отметил предстоящую реконструкцию Московского проспекта к 2008 году. Но для того чтобы закрыть движение по Московскому проспекту, прежде всего необходимо подготовить дублирующую трассу – Митрофаньевское шоссе, которое соединит Кубинскую улицу с Обводным каналом. В районе Авиационной и Благодатной улиц предполагается демонтаж трамвайных путей. Качество проезжей части Московского проспекта будет соответствовать европейским стандартам так же, как это сделано на Витебском проспекте. Объем дорожных работ в Санкт-Петербурге растет ежегодно. «Все решают деньги», – подчеркнул В. Антонов. – В 2006 году в городском бюджете на дорожное хозяйство заложено 15 млрд рублей. В 2005 году было 14 млрд рублей (без учета средств федерального бюджета на КАД).

«Планы Комитета по дорожному хозяйству и транспорту Ленинградской области в 2006–2008 годах – это обеспечение работ по строительству выходов из Санкт-Петербурга», – заявил председатель областного комитета Василий Соколов. По его словам, таких выходов должно быть четырнад-

цать, включая пять федерального значения и 9 – областного. Все зависит от степени финансирования работ. В 2005 году комитет запрашивал из бюджета 900 млн рублей, а дали 450 млн рублей, на 2006 год запрошено 850 млн рублей, а в проекте бюджета – 450 млн рублей. В этом году дорожники области закончили работы по обеспечению прямой связи города Подпорожье с поселком Вознесенское (7 километров трассы). По плану осуществлен ремонт трассы Санкт-Петербург – Псков (60 километров). Выполнен капитальный ремонт дорог на Карелию, Новая Ладога – Вологда. Сегодня протяженность автомобильных дорог общего пользования Ленинградской области достигла 10 909 километров, в том числе федеральных – 1245 километров (11,4 процента), территориальных – 9664 километра (88,6 процента), поэтому текущей работы по содержанию такой сети вполне достаточно.

«Главная задача дорожников Санкт-Петербурга и Ленинградской области в том, чтобы наши планы и новые дороги состыковались», – отметил г-н Соколов.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

Муниципалам никто не собирается предоставлять полномочия

ФОРУМ

Реставрация в зависимости

Формирование реставрации как отдельной экономической отрасли сегодня беспокоит всех специалистов этой сферы. Именно этой проблеме главным образом и хотели посвятить всероссийскую конференцию «Сохранение исторического и культурного наследия России» организаторы данного мероприятия. Однако внятных предложений по этой теме на форуме так и не прозвучало.

Надежды на то, что вопрос о формировании реставрационной отрасли будет все-таки серьезно рассмотрен, вселял в первую очередь состав участников конференции. Открывал мероприятие министр культуры Александр Соколов, а продолжили работу представители государственных властных структур и крупных организаций, связанных с реставрационной деятельностью.

Одной из главных обсуждаемых на форуме тем стала новая федеральная целевая программа «Культура России», которая вступает в силу с 2006 года и рассчитана на 5 лет. Главное для реставрационных организаций – вовремя подать заявки на участие в этой программе. По словам директора Департамента экономики и финансов Минкультуры России Кирилла Карновича, предельный объем финансирования ФЦП «Культура России» за счет средств федерального бюджета на сегодня составляет чуть более 54 млрд рублей. Министр культуры Александр Соколов говорит, что программа прошла почти все необходимые согласования. Все бы ничего, если бы

не разногласия с Роскультурой. «Проблема возникла при согласовании одного из положений ФЦП, где прописан режим определения приоритетов и контроля над реализацией программы, – говорит Александр Соколов. – Роскультура не желает принимать систему контроля, представленную нашим министерством». Министр культуры не стал уточнять, каким образом решится эта проблема, однако добавил, что буквально через 3 дня документ должен быть окончательно утвержден. Насколько существенным было разногласие с Роскультурой, можно судить уже сейчас – по результатам рассмотрения программы в федеральном правительстве.

Фото: Михаил Пиотровский, директор Государственного Эрмитажа, считает, что исторические ценности часто утрачиваются при восстановлении памятника в сжатые сроки

Александр Соколов особо подчеркнул необходимость сохранения архитектурных традиций. По его мнению, в реставрационной деятельности нельзя допускать «новодела». В этом отношении его поддержал директор Государственного Эрмитажа Михаил Пиотровский и привел в пример два государственных памятника культурного наследия: Константиновский дворец в Стрельне и музей-заповедник «Ораниенбаум». По словам Михаила Пиотровского, исторические ценности часто утрачиваются при восстановлении памятника в сжатые сроки, как



это произошло во время реставрации Константиновского дворца. Сейчас главная задача реставраторов – полностью сохранить Ораниенбаум. Но для восстановления Ораниенбаума, так же как и многих других архитектурных памятников, не хватает только лишь бюджетного финансирования. Поэтому сегодня власти обращаются за помощью к благотворителям.

По мнению Александра Соколова, меценатов к восстановлению памятников может привлечь государственная поддержка. Сейчас в Госдуме рассматривается целый законопроект «О меценатах и меценатской деятельности» (подробнее об этом – на стр. 26), в котором отражены разные формы государственного поощрения благотворителей.

Свой вклад в развитие реставрации внесло Федеральное агентство по туризму. По словам заместителя начальника управления по государственным проектам Ростуризма Геннадия Пилипенко, отныне агентство будет выступать заказчиком восстановления объектов, наиболее привлекательных в плане развития туризма. Инициативу в создании такой программы проявили специалисты некоммерческого партнерства «Северо-Западная ассоциация реставраторов». Председатель ассоциации Артем Новиков утверждает, что НП «Сезар» сейчас делает все возможное, чтобы взять под контроль максимум российских объектов культурного наследия, требующих восстановления. В этих целях сотрудники ассоциации разработали проект единой информационной системы, рассчитанной на всех участников реставрационной деятельности. Основу системы будут составлять региональная база данных и мониторинг объектов, нуждающихся в восстановлении. Кроме того, по словам Артема Новикова, НП «Сезар» позаботилось о том, чтобы реставрация архитектурных памятников была включена в стратегические программы развития регионов.

Многие вопросы, связанные с финансированием реставрационной деятельности, часто упирались в одну проблему: реставрация все еще несамостоятельна, и ее так или иначе нужно выводить в отдельную отрасль экономики. Но на форуме так и не прозвучало четких предложений по поводу того, как это сделать.

МАРИНА ГОЛОВА

НЕДОСТРОЙ

Незавершенку отдадут в МО

Объекты ЖКХ – не единственный подарок, который областное правительство намерено сделать новоявленным органам местного самоуправления. С ними намерены поделиться и местным недостроем.

К этой категории сегодня относится порядка 80 объектов самого разного плана – от ведомственных и жилых зданий до отрезков водо- и газопроводов. Как правило, их строительство было начато в конце 80-х годов, но после окончания перестройки остановлено из-за нехватки средств. По оценке специалистов областного правительства, их стоимость сегодня достигает порядка 3 млрд рублей. В то же время ряд этих объектов могли бы при грамотном подходе со стороны местных органов власти привлечь инвестора. Другие

же можно было бы просто ликвидировать, высвободив обширные земельные участки.

Впервые область озаботилась этой проблемой в 2004 году в рамках кампании по избавлению от объектов, находящихся на бюджетном балансе, но не приносящих прибыли. Был сформирован соответствующий адресный список, а при КУГИ создана комиссия, в которую вошли представители Комитета по экономике, КГА и ряд депутатов областного собрания. Невыгодные объекты, прежде всего «незавершенку», предполагалось выставить на торги.

В этом году власти несколько поменяли свой подход к дальнейшей судьбе «незавершенки». На последнем совещании, посвященном этой теме, губернатор Ленинградской Валерий Сердюков заявил, что разработано несколько соответствующих схем. Во-первых, часть объектов незавершенного строительства передадут на баланс муниципальных образований, и те уже са-

ми будут решать, что с ними делать дальше. Таким образом, у муниципалов появится хоть какая-то ответственность, кроме труб и котельных.

Второе направление – вовлечение «незавершенки» или земельных участков, освобожденных от нее, в процесс жилого строительства в рамках различных областных жилищных программ. Валерий Сердюков считает, что это может стать своего рода областной долей, в счет которой местные власти получат квоту для строительства жилья для работников бюджетной сферы. Кстати, такой опыт уже имеется. Многие семьи врачей и школьных учителей уже решили свои жилищные проблемы за счет подобной реструктуризации объектов незавершенного строительства.

Ну а что касается недостроенных котельных, а также трубопроводов, то они будут включены в структуру ЖКХ тех МО, на территории которых находятся.

Впрочем, сроки завершения этого процесса по-

ка никто назвать не может. Одна из причин – отсутствие правоустанавливающих документов на ряд подобных объектов.

Понятно, что ряд объектов долгостроя поменяют свой первоначальный профиль. Наглядным примером может служить судьба здания пожарного депо в Кингисепе, строительство которого было начато еще в советское время. После перестройки, в условиях острого дефицита бюджетных средств, от этого проекта решили отказаться, а проблему нехватки площадей под нужды огнеборцев решили путем строительства пристройки к зданию старого депо. А здание недостроенной «пожарки», в которое были вложены немалые деньги, потихоньку зарастало бурьяном. Но 2 года назад этим объектом заинтересовались специалисты областного КУГИ. Они составили техпаспорт на объект, сделали кадастровую съемку участка и зарегистрировали право собственности Ленинградской области. Затем объект был передан на баланс местного МО. То, в свою очередь, нашло инвестора, который построил на месте несостоявшейся пожарной части фабрику по производству строительных материалов.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

МОЗАИКА

Трансфертам быть

Законодательное собрание приняло за основу проект закона «О субвенциях бюджетам внутригородских муниципальных образований Санкт-Петербурга, предоставляемых из бюджета Санкт-Петербурга», внесенный депутатом Сергеем Никушиным. Напомним, что после отказа Комитета финансов включить в проект бюджета предложения депутатов о выделении трансфертов муниципальным образованиям в Законодательном собрании появилось сразу три похожих законопроекта по данному вопросу, а за необходимость принятия такого документа выступили все фракции, включая «Единую Россию». Согласно проекту, бюджетам муниципальных образований субвенции из бюджета города будут предоставляться для решения приоритетных вопросов местного значения, оформленных в виде муниципальной целевой программы, согласованной с финансовым органом, при условии недостаточного объема средств местного бюджета по нормативам минимальной бюджетной обеспеченности. Муниципальная целевая программа – комплекс мероприятий, направленных на улучшение качества жизни населения муниципального образования и достижение целей в решении вопросов местного значения, в том числе охраны окружающей среды; развития массовой физкультуры и спорта; военно-патриотического воспитания; досуга детей и подростков; текущего ремонта и озе-

ления придомовых территорий и дворов; ликвидации несанкционированных свалок мусора; озеленения газонов; замены входных дверей с привлечением средств населения; поддержки общественных объединений, участвующих в охране порядка. Порядок рассмотрения документов на получение субсидий из бюджета муниципальными образованиями определяется правительством Санкт-Петербурга.

Депутаты установили срок на поправки ко второму чтению законопроекта (одну неделю) с тем, чтобы ко второму чтению проекта бюджета, которое запланировано на 9 ноября, закон смог бы вступить в силу. Отметим, что цена вопроса для городского бюджета составляет несколько сотен миллионов рублей. В бюджете 2005 года трансферты, предложенные депутатами, составили 320 млн рублей.

Закон о тарифах

Законодательное собрание приняло за основу внесенный губернатором Санкт-Петербурга Валентином Матвиенко проект закона «Об упорядочении государственного регулирования тарифов (цен)», направленный на приведение петербургского законодательства в соответствие с федеральным. Законопроект содержит три положения: регулирование тарифов проводит правительство Санкт-Петербурга, обязательность проведения независимой экспертизы и сохранение имеющих-

ся льгот. Как сообщил вице-губернатор Михаил Осеевский, после обсуждения законопроекта в комиссиях было принято решение внести поправки в законопроект относительно распределения полномочий Законодательного собрания и правительства по регулированию тарифов. Губернатор предложила сохранить сложившееся положение и оставить депутатам право устанавливать тарифы на воду и канализацию, а также на оплату жилья. Соответствующий документ уже направлен в Законодательное собрание. Никто из депутатов так и не смог объяснить нашему корреспонденту, а зачем тогда данный закон нужен, если существующее положение остается неизменным.

115 новых котельных

Законодательное собрание приняло в первом чтении внесенный губернатором законопроект «О целевой программе «О строительстве и реконструкции системы теплоснабжения в Петроградском районе Санкт-Петербурга». Проект предполагает в период с 2005 по 2008 год реконструкцию тепловых сетей и 115 котельных района, а также строительство ряда новых объектов. Основным исполнителем программы планируется назначить ООО «Петербургтеплоэнерго». Предполагаемый общий объем финансирования указанных мероприятий из городского бюджета – 4 млрд 58,8 млн рублей, которые должны быть возмещены в виде арендной

платы, вносимой ООО «Петербургтеплоэнерго» за новые объекты теплоснабжения, находящиеся в городской собственности.

Шесть миллиардов на праздник

Законодательное собрание приняло в целом закон «О целевой программе Санкт-Петербурга «Программа подготовки к 300-летию Царского Села (г. Пушкина) на 2006–2010 гг.» («за» – 39 голосов). Основными целями программы являются достижение европейских стандартов качества жизни населения, стабильное развитие экономики Пушкина, ликвидация к 2010 году аварийного и ветхого жилищного фонда в городе и развитие туризма. Общий объем финансирования программы из городского бюджета составит 5 млрд 583,96 млн рублей.

Преодолели единогласно

Законодательное собрание единогласно преодолело вето губернатора на закон «О праздниках и днях памяти в Санкт-Петербурге». Автор законопроекта – депутат, спикер Законодательного собрания Вадим Тюльпанов. Закон устанавливает праздничные и памятные даты в Санкт-Петербурге и содержит перечень праздников, проведение которых будет ежегодно финансироваться из городского бюджета. Именно против включения такого перечня и возражает губернатор.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

У законопроекта о меценатах – нелегкая судьба

КОНФЕРЕНЦИЯ



26–27 октября 2005 года

приглашают принять участие в работе практической конференции «Пути и методы решения проблем инвестиционно–строительного комплекса в Санкт–Петербурге и Ленинградской области в современных условиях»

Программа конференции

1. Современное состояние, перспективы развития и проблемы инвестиционно-строительных комплексов соответственно России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
2. Состояние законодательства и подзаконных актов, обеспечивающих решение проблем строительства массового доступного жилья для граждан.
3. Развитие альтернативных долевого участию финансово-кредитных инструментов инвестирования строительства – опыт компаний, банков, агентств недвижимости; состояние и перспективы ипотечного кредитования.

4. Готовность к проведению торгов на объекты недвижимости: законодательная база, накопленный опыт, подготовка пакетов документации и процедура торгов.

5. Организация и перспективы инженерной подготовки территорий под новое строительство.

6. Пути снижения себестоимости (и, соответственно, цен) на объекты строительства: экономия ресурсов, применение антимонопольного законодательства, взаимоотношения с естественными монополистами.

7. Проблемы работы жилищных накопительных кооперативов, ссудосберегательных касс и т. п.

8. Первоочередные меры по реализации Генерального плана развития Санкт-Петербурга.

9. Принятие конкретных рекомендаций для органов государственной власти России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также участников инвестиционно-строительного рынка.

10. Тематические обсуждения:

- Новые финансово-кредитные инструменты инвестирования строительства.
- Подготовка к торгам на объекты недвижимости и процедура их проведения.
- Проблемы инженерной подготовки территорий и взаимодействия с монополистами.

Справки по тел.:

Союза строительных объединений и организаций:

(812) 319-90-63, 336-45-54, 571-31-12

e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru

Ассоциации «Строительно–промышленный комплекс Северо–Запада»:

(812)315-7980, e-mail: info@domostroitel.ru

[www: domostroitel.ru](http://www.domostroitel.ru)

Санкт–Петербургского

Союза строительных компаний:

(812) 273-52-43, 275-46-69;

e-mail: souzstr@mail.wplus.net

www.souz.conon.ru

Генеральные информационные спонсоры:



При поддержке:



ОАО «МОНОЛИТСТРОЙ»
MONOLITSTROY



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



Вышел в свет справочник строительного комплекса

В этом году ко Дню строителя вышел справочник «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга и Ленинградской области-2005». Содержание нового выпуска существенно обновлено и отражает количественные и качественные изменения, произошедшие в отрасли со времени выхода в 2003 году первого издания. Первый раздел справочника содержит информацию о государственных органах, координирующих деятельность участников инвестиционно-строительного комплекса. Второй раздел посвящен непосредственно Союзу строительных объединений и организаций. Третий раздел содержит информацию об отдельных строительных компаниях и о взаимосвязанных структурах холдингового типа, о фирмах, оказывающих услуги строительного профиля, об общественных организациях. В четвертом разделе систематизирована информация о профильных учебных заведениях. Пятый и шестой разделы включают данные о строительных выставках и отраслевых средствах массовой информации. В седьмой раздел вошла информация о банковских структурах. В этом справочнике представлена рекламная информация о компаниях, входящих в состав Союза, об ассоциациях и крупных строительных фирмах. Вы можете быстро и легко найти интересующую информацию не только по названию предприятия, но и по фамилии руководителя и виду деятельности компании.

Союз строительных объединений и организаций постоянно собирает сведения о компаниях, проводит анкетирование, обновляет базу данных. Убедительно просим вас сообщать все сведения о вашем предприятии для представления достоверной информации в третьем издании справочника.

По вопросам приобретения справочника «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга и Ленинградской области-2005» обращайтесь в дирекцию Союза строительных объединений и организаций по тел.: 319-90-63, 336-45-54



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

17 ноября III Съезд строителей

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию
Союза строительных объединений и организаций
по тел.: 319-90-63, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru
e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

Санкт-Петербург – в центре реформы ЖКХ России!

С 7 по 10 ноября 2005 года в ВК «Ленэкспо» в Гавани пройдет Международная специализированная выставка «ЖКХ России»

В подготовке выставки активное участие принимают Министерство регионального развития РФ, Федеральное агентство по строительству и ЖКХ России, Комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ, правительство Санкт-Петербурга, правительство Ленинградской области.

Участники выставки продемонстрируют технологии, позволяющие рационально использовать водо-, тепло- и энергопотребление в жилых и промышленных зданиях, современные материалы и технологии предприятий стройиндустрии, направленные на реконструкцию и благоустройство жилых зданий. Это позволит посетителям провести собственное маркетинговое исследование и найти самый короткий путь к поставщику.

7-8 ноября 2005 г. пройдет конференция «Модернизация жилищно-коммунального комплекса России».

Откроется мероприятие пленарным заседанием, и далее основные темы конференции будут обсуждаться в форме сессий. В качестве ведущих приглашены:

- член правления Фонда «Институт экономики города», директор направления «Городское хозяйство» С.Б. Сиваев,
- президент Национального центра содействия частно-государственным партнерствам А.В. Баженов,
- руководитель проектной группы РАО «ЕЭС России» по мониторингу ЖКХ Н.Ю. Брусникин.

В работе конференции примут участие представители ведущих российских и зарубежных компаний, работающих в сфере коммунальных услуг и управления жилой недвижимостью. Среди них – российские компании «Комплексные энергетические системы», «Евразийское водное партнерство» и «Российские коммунальные системы», французская компания «Далкия».

В дискуссиях смогут высказать свои мнения как представители федеральных, региональных и муниципальных властей, так и частного бизнеса, который проявляет все большую заинтересованность к работе в ЖКХ. Ожидается также участие представителей российских, зарубежных и международных финансовых организаций, в том числе таких, как Всемирный банк, Европейский банк реконструкции и развития, Внешторгбанк.

Свое участие в работе выставки и конференции официально подтвердили руководители органов исполнительной власти РФ, профильных министерств и комитетов, ведущие специалисты следующих регионов: Амурская, Вологодская, Калининградская, Курская, Ленинградская, Липецкая, Московская, Мурманская, Новгородская, Орловская, Пермская, Псковская, Ростовская, Рязанская, Свердловская, Саратовская, Тамбовская, Тульская, Ульяновская, Челябинская области, республики Карачаево-Черкесская, Карелия, Коми, Марий Эл, Саха-Якутия, Тыва, Ставропольский край, Ханты-Мансийский АО, Ямало-Ненецкий АО.

Одновременно в состав официальных делегаций входят руководители и заместители руководителей департаментов, управлений, а также учреждений, предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса России.

В соответствии с поданными на 05.10.2005 заявками в работе конференции примут участие более 250 специалистов.

Одновременно в состав официальных делегаций входят руководители и заместители руководителей департаментов, управлений, а также учреждений, предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса России. Всего в работе конференции примут участие более 300 специалистов.

Подробная информация и бесплатный пригласительный билет – на сайте www.gkh-russia.ru, e-mail: info@exprocity.info
Оргкомитет: ЗАО «Экспосити», тел./факс: +7 812 321-28-95, 321-28-28

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

ГАЗЕТА НУЖНА ВСЕМ!
ПОЗВОНИТЕ
И ПОДПИШИТЕСЬ!

Внимание!

Подписку можно оформить не покидая рабочего места через подписные каталоги и редакцию, позвонив по телефонам или по E-mail

- ЗАО «Прессинформ»: тел. 335-97-51
E-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог Российской Прессы «Почта России» – через любое почтовое отделение

подписной индекс

14221

ПОДПИСНОЙ КУПОН

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-15-82, по e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки
на 12 месяцев – 1320 руб. (1 экз.)

200 5 г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
200 6 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный телефон **380-09-74**, тел./факс **380-15-81**

Редакционная подписка

Оргкомитет ежегодного профессионального конкурса
“Строитель года”
уведомляет о начале работы и приеме анкет
для участия в конкурсе “Строитель года-2005”

Генеральный спонсор
РОСГАИП

Дизайн-партнер
IMCA

Дополнительная информация по телефону (812) 740-70-35

Строительный Еженедельник
Недвижимость и строительство Петербурга
ЖИЗНЬ
Среды
Строительный Еженедельник
Строительство в городском хозяйстве
Недвижимость
ЖИЗНЬ
Технологии и инженерные решения
Промышленно-строительное
Строительный Еженедельник
Профиль
Мир ВДМ

MVK **www.MVK.ru** (095) 105-34-97

14-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

Более 700 фирм-участниц!

Базовые выставки Департамента строительства и ЖКХ
Министерства регионального развития РФ
Базовые выставки строительных комплексов стран СНГ

СТРОЙТЕХ
www.stroytekh.ru
Строительные технологии, машины, оборудование, дорожная техника и оборудование для производства строительных материалов

БАУСТЕЙН
www.baustein.ru
Керамика, натуральный и искусственный камень для строительства и отделки

RFI
www.roofexpo.ru
Кровельные, тепло- и гидроизоляционные материалы

БЫСТРОВОВОДИМЫЕ И МОБИЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ

БЕТОНEX
www.betonexpo.ru
Цементы, бетоны и изделия из бетона для капитального и ландшафтного строительства; цемент, бетон, сухие смеси, изделия из железобетона

WALLDECO
www.walldeco.ru
Отделочные материалы. Обои, лепнина, расходные материалы и оборудование для их производства, лакокрасочная продукция

САФLEX
www.saflex.ru
Мир ковров и напольных покрытий из различных материалов

МИР ОКОН И ДВЕРЕЙ
www.swexpo.ru
Окна, двери, материалы, комплектующие и оборудование для их производства

МИР СВЕТА
www.lightexpo.ru

Организаторы: Департамент строительства и ЖКХ Министерства регионального развития РФ, Межрегиональный институт окон, Российская ассоциация производителей обоев «Рособои», Союз производителей цемента «Союзцемент», выставочный холдинг MVK

При поддержке: НП «АВСК», НА производителей стальных гнутых профилей, Ассоциации производителей трубопроводов с ППУ-изоляцией, КВЦ «Соколкин»

Дирекция выставок: тел./факс: (095) 105-34-97, 268-99-14; e-mail: info@mvk.ru, shy@mvk.ru

Проезд: м. «Соколкин», парк «Соколкин», КВЦ «Соколкин»

28 ФЕВРАЛЯ – 4 МАРТА 2006 ГОДА

Генеральный информационный спонсор: **Световое**

ЧАЙ С ЛИМОНОМ

Ассоциация — осознанная необходимость



«Строительный Еженедельник» продолжает беседовать с руководителями строительно-промышленного комплекса Санкт-Петербурга в рубрике «Чай с Лимонem». Сегодня нашим гостем является президент корпорации «Петербургская Недвижимость», член совета Ассоциации строительно-промышленного комплекса Северо-Запада Максим Шубарев.

— Корпорация «Петербургская Недвижимость» является одним из крупнейших инвестиционно-промышленных объединений не только Санкт-Петербурга, но и Северо-Запада. А как она создавалась?

— Началось все с курсов оценки недвижимости, которые я когда-то из интереса прошел. Курсы позволяли за короткое время освоить западные методики оценки, а также понять основы, без которых невозможно оценивать бизнес. Ведь оценка недвижимости и оценка бизнеса — они, в общем-то, основываются на одних и тех же методах. Поэтому, когда курсы были завершены, мне захотелось как-то использовать полученные знания. К тому моменту я уже достаточно долго работал в ХК «Лени-

нец» и занимался там вопросами недвижимости, поэтому выбор относительно сферы собственного бизнеса был предпринят.

У истоков компании стояла команда единомышленников — все ребята учились со мной в Политехе и состояли в петербургском отделении Международной ассоциации молодых экономистов, которое я создал и возглавлял в те годы.

Начали работать с долевого строительства: взяли «недострой» на Ржевке, начатый еще в советское время, и заработали на нем кучу проблем. Однако уже были взяты обязательства перед клиентами, поэтому проблемы необходимо было целенаправленно решать.

Сейчас вспоминаю это время с некоторой опаской. Ведь кроме амбиций и личной энер-

гии, по сути, у нас ничего и не было: ни опыта, ни глубоких знаний. Организовать фирму с нуля и назвать ее громким именем «Петербургская Недвижимость» — уже это само по себе было очень смелым, по-своему авантурным шагом. Наверное, в глубине души мы с самого начала ставили перед собой задачу стать одним из лидеров рынка. А иначе вряд ли было бы принято решение о таком названии.

Но без определенного здорового авантюризма большого бизнеса, наверное, никогда не создать. Другое дело, что за этим довольно быстро должен был появиться профессионализм, иначе бы ничего и сделать не удалось.

Через несколько месяцев к нам присоединилась команда из крупного агентства недвижимости во главе с Вячеславом Семененко. Мы

Корпорация «Петербургская Недвижимость» является одним из крупнейших инвестиционно-промышленных объединений Северо-Западного региона России с 11-летним опытом успешной работы. В структуру корпорации входят компании, занимающие ведущие позиции в различных секторах региональной экономики: от рынка недвижимости до отрасли мультимедийных продуктов. Основной принцип работы компании — комплексный подход к бизнесу, интеграция различных направлений деятельности с целью предоставления клиентам и партнерам максимально качественного и полноценного продукта, услуги. За годы работы «Петербургская Недвижимость» завоевала репутацию надежного и ответственного участника рынка. Первое и основное направление бизнеса «Петербургской Недвижимости» — строительство жилья. В 1995 году в структуре корпорации открылось ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость», прочно занявшее позиции крупнейшей риэлтерской фирмы Санкт-Петербурга. В структуре компании создано ООО «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость» — флагман брокерских услуг на петербургском рынке строящегося жилья. Образовано ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость» и приобретен первый бизнес-центр «Обводный, 24». С развитием этого направления общая площадь объектов в управлении «Петербургской Недвижимости» увеличилась в 10 раз, превышая на сегодняшний день 60 тысяч кв. метров. «Петербургская Недвижимость» входит в группу крупнейших региональных поставщиков строительных материалов, обеспечивая материалами не только собственные объекты, но и десятки других строительных площадок Санкт-Петербурга. Сегодня каждая компания, входящая в состав корпорации «Петербургская Недвижимость», занимает лидирующие позиции в своем отраслевом сегменте.

занимали хорошие позиции на вторичном рынке. Так уже получился альянс двух направлений: застройщиков и риэлтеров. Компания прослыла в меру консервативной, профессиональной и, как результат, надежной. Ну а дальше постепенно осваивались и другие сегменты.

— «Петербургская Недвижимость» на рынке уже 11 лет и работает успешно. Как Вы строили бизнес, какие акценты выделяли, чему отдавали предпочтение, а что, наоборот, отсекали?

— Первые синяки и шишки послужили хорошим уроком. Бизнесу требовались новые профессиональные кадры, это мы очень хорошо поняли после первого проекта. Никто лучше профессионалов не сделает их работу, и этим надо пользоваться. А еще я благодарен тому периоду жизни. Именно тогда, наверное, еще бессознательно, мы сформировали свой основной принцип: взятые обязательства надо выполнять независимо от того, есть проблемы или нет. Сейчас этот принцип лежит в основе всей экономики нашей компании: любой новый проект должен быть застрахован нашими активами. Иначе мы просто не возьмемся за него. К примеру, если представить такую гипотетическую ситуацию, что случится кризис и

какой-то наш проект окажется полностью провальным, мы все равно сможем его достроить на собственные средства и выполнить обязательства перед теми клиентами, у которых взяли деньги. Пусть даже себе в убыток, но и долгов у нас не останется.

– *Получается, что трудности Вас не пугают, а заставляют как-то собраться?*

– Мы работаем по такому правилу: сделал шаг, осмотрелся, потом полшага вперед, и еще раз осмотрелся. Никогда не делаем резких необдуманных движений. Здоровый консерватизм, особенно в занятии бизнесом, связанным с привлечением чужих денег, очень важен и необходим. И этому принципу мы всегда следуем.

– *К какому результату вы пришли за годы работы?*

– На сегодняшний день «Петербургская Недвижимость» – это компания, структуры которой работают во всех основных сегментах рынка. И везде являются одними из лидеров. Наша стратегия как раз и заключается в том, что либо мы в этом сегменте рынка выходим в группу лидеров, либо этим направлением деятельности вообще не занимаемся. Сейчас под единой структурой холдинга у нас и девелопмент, и брокерская деятельность, и подрядные работы, и бизнес-центры, и гостиница. Осваиваем рынок Калининграда.

Объемы строительства у нас в этом году не самые большие. Мы даже несколько уменьшили планы. Но это – часть стратегии. Строить много никогда не было нашей целью. Мы всегда стремились строить надежно, работали над снижением себестоимости, чтобы создавать качественный и доступный продукт и обеспечивать себе заработок.

– *Вы все просчитываете. А кто Вы по образованию, не математик ли?*

– Нет. Я экономист-инженер, специальность «Экономика и управление научным проектированием и разработками». Но, с другой стороны, любого человека, который закончил Политех и сдал в нем математический анализ, можно считать математиком... А так как у меня был провал между первым курсом в ЛИАПе и вторым – в Политехе (3 года службы в ВМФ), то я эту математику на всю жизнь запомнил!

– *А Вы в ипотеку верите?*

– Я в ипотеку мало того что верю, мы еще и очень активно сегодня ею занимаемся. На базе нашей компании создан Городской ипотечный центр – пока единственная в Петербурге компания, которая работает со всеми без исключения ипотечными программами города. Я имею в виду, реально действующими программами. Их более тридцати. И сегодня около 15 процентов всех сделок нашей компании проходят с использованием ипотечного кредита. А к концу года планируем довести этот показатель до 30 процентов. В то же время, к сожалению, доля ипотечных сделок на рынке пока ничтожно мала. Во-первых, наши люди еще не научились брать деньги в кредит. Это вопрос менталитета, который не меняется за один день. Во-вторых, остается проблема кредитной ставки. Но если на сегодняшний день банки готовы предоставлять кредиты на 25 лет, то это уже какой-то шаг. И кредиты на эти 25 лет не могут стоить, к примеру, 5 процентов. У нас в стране таких длинных и дешевых денег в принципе нет. Но уже тот факт, что сегодня мы говорим о длинных деньгах, пусть даже под большие проценты, уже радует. Ведь вся наша экономика – это сообщающиеся сосуды. И если мы говорим, что отдавать деньги в стройку рискованно, то должны быть альтернативные схемы, например, нормально работающая ипотека.

– *Некоторые из Ваших принципов Вы назвали, у Вас есть еще какие-то принципы, личные. Какой Вы человек?*

– На самом деле я не люблю такие вопросы. Не люблю говорить о себе. Какой человек –

проще оценивать другим. Есть какие-то незыблемые принципы: порядочность, честность. Но об этом, мне кажется, надо не говорить, а проявлять это на деле. Я именно так предпочитаю «говорить» о своих принципах. На самом деле, мне очень жаль, что сегодня вопросы человеческой порядочности и культуры для общества стали менее актуальны.

– *Ассоциация строительно-промышленного комплекса Северо-Запада. Как Вы думаете, каковы перспективы этого общественно-государственного объединения для создания на его базе саморегулируемой организации?*

– В Ассоциации объединились серьезные компании, готовые отстаивать общие интересы. Этого уже достаточно, чтобы говорить о хороших перспективах нашего объединения. В совет Ассоциации вошли руководители компаний, занимающие активную позицию и способные отстаивать интересы – свои и всех остальных членов Ассоциации. За последнее время (особенно последний год) сделано действительно много. Встречи и заседания совета – это не формальные мероприятия, это встречи единомышленников, которые в то же время по каким-то позициям являются конкурентами. Это люди, которые собираются ради абсолютно конкретных общих целей. И сейчас у нас уже есть четкое понимание того, на чем нужно сосредотачиваться.

За этот год мы проделали огромную работу, пытаюсь повлиять на федеральную власть в части пакета жилищных законов. К сожалению, мы не смогли добиться желаемого результата. Порознь петербургское и московское сообщества не были услышаны должным образом, и сейчас мы понимаем, что надо было объединяться. В то же время нельзя сказать, что результата нет совсем. Нам удалось, во всяком случае, привлечь внимание к проблеме, обозначить, что она вообще существует. В конце концов, мне кажется, нам удалось объяснить обществу, людям, что мы не можем так работать не потому, что не хотим или жадничать, а потому, что это просто нелегитимно и бессмысленно. Потому что это элементарно идет вразрез с законами рынка и бизнеса.

Эта проблема – федерального масштаба. Есть достаточно проблем и в Петербурге: вопросы взаимодействия с законодательной властью; неотшлифованные моменты в работе с исполнительной властью, например, взаимоотношения с ключевыми комитетами. Объединив усилия и уже выступая единым фронтом, можно требовать или отстаивать свои формы взаимодействия.

Сегодня в совете Ассоциации находятся люди, которым нет необходимости лоббировать свои личные интересы – это руководители серьезных, самостоятельных фирм, имеющих твердые позиции на рынке. Свое место в городе по отношению к клиенту и по отношению к власти они уже заняли. И если им что-то нужно, то это не лоббирование своих собственных интересов, которые они вполне способны решить и без Ассоциации, в частном порядке. Но, безусловно, общих проблем много. Объединившись, мы будем понимать, на каких вопросах нам нужно сфокусироваться – на том, что мы можем делать только сообща.

– *Вы считаете, что те поправки, которые готовила Ассоциация и которые были отправлены в Госдуму, – все эти усилия были напрасны?*

– Это пример того, что общественному сообществу не удалось решить вопрос. Мы действительно много времени и сил на это потратили. И это вопрос статуса нашей Ассоциации. Для того чтобы нас слышали и слушали уже не в режиме авторитета конкретных членов совета, а как общественную организацию, надо этот статус поднимать. Тогда, действительно, федеральная законодательная власть не будет иметь права не реагировать на совместные документы, поступившие от объединения. Внутри нашего города Ассоциация имеет достаточный вес, теперь задача получить этот вес на федеральном уровне. Поэтому я думаю, что все наши заявления будут работать, как только статус нашего общественного объединения будет определен.

– *Работа в Ассоциации – это Ваши долги или обязанность?*

– Это, скорее, насущная, осознанная необходимость. Каких-то возможностей для достижения личных целей и развития собственного бизнеса в Ассоциации я не нахожу. Да и цели такой нет. Но есть очень много вопросов. Например, во взаимоотношениях с монополистами, с городом... Здесь всегда была, есть и будет почва для взаимодействия и отстаивания интересов. Или, к примеру, вопрос общественного имиджа застройщиков. Сегодня их не критикует только ленивый. В этом отношении для строителей сейчас тяжелое время. Все эти вещи можно отстаивать только совместно, поскольку в бизнесе один в поле не воин. Один человек, даже незаурядный, что-то большое сделать не в состоянии – нужна команда, в которой очень важно друг другу доверять. То же самое – и в совместной деятельности в рамках Ассоциации. Это, прежде всего, возможность, объединив усилия, отстаивать свои принципы и проводить ту политику, которую мы действительно считаем для себя общей.

– *А сейчас на строительном рынке есть стагнация, есть кризис, есть негатив?*

– Кризиса нет. Но есть какой-то необоснованный негатив со стороны общественности, прессы. Очень много говорили о том, что кризис на петербургском рынке неизбежен. Пророчили его этим летом и даже еще раньше. Но рынок расставляет все на свои места. И август стал месяцем оживления по вполне понятным рыночным законам – отложенный спрос перешел в состояние спроса реализованного. Вот этот негатив – это тоже проблема всего строительного комплекса, которую необходимо решать в рамках Ассоциации. Строительная себестоимость сильно выросла, а цена продаж безмерно расти не может. И популярное мнение о сверхприбылях застройщиков, на самом деле, звучит как пустая фраза. Сегодня строительство – это абсолютно нормальный, прозрачный бизнес с рентабельностью в 10-20 процентов. На самом деле, это не такая большая доходность. В ней нет резерва на компенсацию ошибок, непрофессиональных решений. Поэтому компании, которые работают на рынке, должны в первую очередь уметь профессионально управлять своими издержками. Это и вопросы оптимального кадрового состава, и расходования лишних материалов, и, в конце концов, воровства на стройках. Это сейчас проблема для каждого застройщика. И это тоже вопрос, который может решаться в рамках Ассоциации. Мы можем обмениваться опытом, помогать друг другу в части уменьшения затрат. Именно сейчас время быть открытыми друг для друга, ведь кто сможет перестроиться, сможет профессионально работать в нынешних условиях, тот и останется на плаву. Никто из нас не заинтересован в неудачах коллег по рынку. Напротив, от этого будет только хуже. Ведь от всех таких неудач напрямую зависит имидж всего строительного рынка.

– *А сколько должно быть общественных объединений в одной отрасли?*

– Если по какой-то причине существует несколько организаций, которые движутся в одном векторе и ставят одинаковые цели – это нормально. Нет ничего плохого и в том, если люди по каким-то причинам хотят присутствовать в разных объединениях. Объединения должны работать и показывать свой профессионализм, а уж члены этих сообществ сами решат, где им быть. Другое дело, что эти общественные объединения должны согласовывать свои действия. А если этого не происходит, начинаются лишние проблемы. Надо уважать друг друга и сотрудничать не в режиме поглощения или объединения, а, скорее, в режиме тандема, помогая и дополняя. Такую политику я считаю правильной. Вообще, саморегулируемых организаций не может быть много. Но к этому выводу надо приходить не в режиме конфронтации, а на основе согласованных позиций.

БЕСЕДОВАЛА
НАТАЛЬЯ БАБАДЖАНЫ



ФАСТСТРОЙ

Дома быстрого приготовления

Компания ЛЭК объявила о начале строительства двух жилых домов по технологии универсального безригельного каркаса, позволяющего возводить дома быстрее и экономичнее. Специалисты компании уверены, что преимущества данной технологии позволят значительно облегчить производственный процесс, но уменьшения стоимости своего жилья они при этом не обещают.

Технология безригельного каркаса уже давно известна строителям, она успешно применяется в Москве, но на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга этот метод домостроения до настоящего момента не использовался. Безригельный каркас представляет собой конструкцию из колонн квадратного сечения и плоских панелей перекрытия. В сравнении с наиболее распространенной сегодня технологией монолитного строительства безригельное домостроение выигрывает по таким показателям, как скорость строительства, материальные и трудовые затраты.

«Весь сборный железобетон, который используется при устройстве безригельного каркаса, изготавливается на заводе, а это очень важно для строителей, работающих в стесненных условиях. На стройку не нужно возить ни арматуру, ни бетон, — рассказал Владимир Абрамкин, генеральный директор

фирмы «Нева-Ресурс», дочерней структуры компании ЛЭК. — Высокая технологичность безригельной системы обеспечивается также за счет малой загруженности подъемных механизмов, которые необходимы только при монтаже внешнего каркаса, в то время как в монолитном домостроении краны работают практически непрерывно».

Эти и другие преимущества безригельной технологии пройдут апробацию на двух объектах ЛЭК: на улице Ушинского, севернее Муринского ручья и в квартале 17-43 южной части города. По словам Владимира Абрамкина, применение безригельной системы позволяет возводить дома на полгода быстрее, чем при использовании традиционного монолит-

ного каркаса. Строительство первого объекта компании ЛЭК на улице Ушинского, начало которого запланировано на декабрь 2005 года, по заверению представителей компании, будет выполнено в течение одного года.

Безусловно, такая скорость строительства не может не влиять на сроки окупаемости инвестиционного проекта. Снижение материальных и трудовых затрат на сооружение дома сказывается на рентабельности строительства, которая, по прогнозам специалистов компании ЛЭК, составит приблизительно 18 процентов. Но скажется ли все это на стоимости квадратного метра в домах, построенных по технологии безригельного каркаса? Видимо, нет.

«Внедрение новых технологий на первоначальном этапе всегда влечет за собой дополнительные расходы для застройщика, — объяснил Владимир Абрамкин. — Данная технология требует особого вида опалубки и оснастки, в связи с этим компания ЛЭК предостоят сейчас определенные затраты на изготовление такой опалубки. С учетом этой и других причин стоимость квадратного метра жилья в домах, возведенных по технологии безригельного каркаса, снижается, но не так значительно, как хотелось бы потребителям».

АЛЕКСАНДРА ТЕН

РЕПЛИКА

Как заявили «Строительному Еженедельнику» в одной из ведущих строительных компаний Санкт-Петербурга, некоторые крупные застройщики, которые занимаются сегодня, скажем, монолитным домостроением в городе, используют одновременно (параллельно) и технологию универсального безригельного каркаса. Например, такой подход осуществляется при строительстве элитного жилого дома на Каменноостровском проспекте. Что касается конечной стоимости жилья, построенного по технологии безригельного каркаса, то она, по словам нашего собеседника, сравнима с тем же монолитом, поскольку основные средства съест отделка помещений. Тем самым потребитель практически ничего не экономит. Более того, потребитель должен изначально понимать, что дома, возведенные по принципу безригельного каркаса, мало чем отличаются по архитектурному облику от панельных домов.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

Во время реконструкции одного из блоков здания Государственного исторического архива в Санкт-Петербурге деформировалась металлическая конструкция перекрытия, что, как показала экспертиза, было вызвано некачественной сваркой швов. Недавно страховое акционерное общество (АО) «Гефест» возместило строителям причиненный убыток на сумму 2,5 млн рублей. Общая сумма договора страхования рисков в ходе проведения СМР составляет 2 млрд рублей. АО занимает четвертое место среди российских компаний, специализирующихся на страховании строительных рисков. Оно известно также как плательщик по возмещению крупнейшего в отечественной практике убытка в размере 106 млн рублей. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области «Гефест», имеющий здесь свой региональный филиал, защищает страховые риски строителей, в частности, на таких важнейших объектах, как сооружения защиты города от наводнений, кольцевая автодорога, морской порт в Усть-Луге. Всего в страховом портфеле АО доля страхования строительных рисков составляет 65 процентов.

В Санкт-Петербурге завершилось строительство первой очереди современного фармацевтического завода по производству готовых лекарственных средств. Заказчиком и инвестором проекта общей стоимостью свыше 500 млн рублей выступила Научно-технологическая фармацевтическая фирма «ПОЛИСАН» (Санкт-Петербург), генеральным проектировщиком — Lab&Pharma (Чехия), строительным подрядчиком — строительная компания «КОМПАКТ» (Санкт-Петербург). Новый комплекс производственных и складских помещений общей площадью свыше 7000 кв. метров расположен во Фрунзенском районе, на пересечении улиц Садова и Бухарестской. На предприятии с проектной мощностью 50 млн ампул, 200 млн таблеток, 5 млн туб и 2 млн инфузионных растворов в год будет организован выпуск оригинальных отечественных препаратов, разработанных фирмой «ПОЛИСАН». Проектирование, строительство и оснащение нового фармацевтического производства осуществлялись в соответствии с международными стандартами и требованиями GMP. Завод оборудован автономным энергетическим комплексом (электричество, технологический пар, горячее водоснабжение), современными системами воздухо- и водоподготовки, пожарной и охранной сигнализацией, а также интегрированной компьютерной сетью и собственной АТС.

КОНФЕРЕНЦИЯ

Конференция «Современные кровельные материалы, методы реконструкции кровель зданий. Технические средства борьбы с наледями на кровле» состоялась 13 октября в Санкт-Петербурге.

Выбор кровельного материала является едва ли не самым важным фактором, влияющим на внешний вид, комфортабельность и срок эксплуатации дома. Крыша выполняет множество функций: является верхней несущей и ограждающей конструкцией зданий, предохраняет внутренние помещения от воздействий окружающей среды, создает эстетический вид строения и играет ведущую роль в архитектурном оформлении.

В свете современных требований экономии энергетических ресурсов необходимо уделить внимание недостаткам теплоизоляции крыш, которые являются одним из наиболее важных наружных ограждений здания. Гидроизоляционные свойства крыш также имеют непосредственное отношение к теплозащитным качествам крыш и стен, так как увлажнение конструкций снижает их теплоизолирующую способность. Внедрение кровельных материалов, удовлетворяющих требованиям эксплуатируемых зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, а также защита кровли от наледи — основные задачи в свете реформы жилищно-коммунального хозяйства. На конференции были представлены следующие темы:

- * Современные кровельные материалы и технологии.
- * Тепло- и гидроизоляция кровли.
- * Современные технологии и методы реконструкции кровель.
- * Антиобледенительные системы.
- * Светопрозрачные кровли и люки дымоудаления.
- * Инструмент, крепеж и оборудование для устройства всех видов кровли.

Участники конференции выслушали доклады представителей Жилищного комитета, фирм, внедряющих новые материалы технологии на рынок Санкт-Петербурга, а также фирм — поставщиков этих материалов.



Электромонтаж

- Выполнение электромонтажных работ любой степени сложности: до и выше 1000 В.
- Разработка, выполнение и согласование проектной документации с управлением Ростехнадзора и энергосбытом ОАО «Ленэнерго».
- Работы по устройству систем связи, радио, телевидения, телефонии.
- Техническая помощь по оформлению технической документации перед допуском электроустановок в эксплуатацию.
- Выполнение функций генерального подрядчика.
- Установка и замена электросчетчиков и трансформаторов тока.

Наши объекты: новые жилые здания, здания областных судов, подземный переход на площадь Труда, освещение дворов на Невском пр., бизнес-центр «Добролюбов», малоэтажный жилой комплекс «Рай в шалаше» и др.

Наши клиенты: ЗАО ИСК «Стройимпульс», ОАО «СК «Импульс», ОАО «Генеральная строительная корпорация», ООО «Стройинвест», ООО «Агроторг», инвестиционно-строительная компания «Полифас», ЗАО «Арена», ЗАО «Тор» и др.

Санкт-Петербург, ул. Жукова, 19
(812) 334-03-04
www.energouchet.spb.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804167108-002870-1 от 31.07.2003 Госстрой РФ
№ 50023690 от 16.06.2004 МЭ РФ



Строительная корпорация
«ЛенСтройДеталь»

Тел./факс: (812) 567-95-07,
567-95-87, 567-64-98
Тел. (SkyLink) 97-000-66
E-mail: lenstd@hotmail.ru

Производство и продажа
сетки для армирования
и кирпичной кладки

Импортное оборудование
Высокое качество



ООО «Союзавто СТС»

эксклюзивный дистрибьютор Palfinger AG в России

- монтаж на любые шасси
- сервисное обслуживание
- гарантия до 3-х лет
- продажа в рассрочку и лизинг

предлагает более 70 моделей кранов-манипуляторов с установкой на любые отечественные и зарубежные грузовые автомобили.

www.palfinger.ru



Центральный офис: 196084, Санкт-Петербург, Детский пер., д.5. Тел./факс: (812) 718-32-61
Московское представительство: 107066, Москва, Ст.Басманная ул., д.16/15, кор.6. Тел./факс: (095) 231-12-46, 231-12-47

ЛЭК начнет строить дома по технологии безригельного каркаса

Семинар—практикум по проектированию и устройству фундаментов

Семинар—практикум «Выбор проектно—строительных технологий устройства фундаментов и защита подземных конструкций от грунтовых вод», состоявшийся 28–30 сентября 2005 г. в Санкт—Петербурге, был организован ОАО «ЛЕННИИПРО—ЕКТ» – ведущим научно—исследовательским и проектным институтом строительной отрасли. Семинар проходил под руководством главного инженера института А.А. Асеева.

В семинаре приняли участие более 150 специалистов из 20 городов России. В течение 3 дней были заслушаны 35 докладов и сообщений.

С докладами выступили ведущие ученые в области геотехники, инженерной геологии, гидрогеологии и фундаментостроения из Санкт—Петербурга и Москвы.

Они рассказали об актуальных геотехнических проблемах, характерных для регионов России и Петербурга, обусловленных сложностями реконструкции. Особое внимание было уделено выбору технологий устройства свай при уплотнительной городской застройке и учету влияния подземных вод при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий различного назначения.

Много вопросов и оживленную полемику вызвало выступление главного геолога отдела инженерной геологии ГУП «ТрестГРИИ», к.т.н. Е.М. Богданова, который затронул проблему достоверности исходных инженерно—геологических данных, используемых для принятия решений при проектировании, строительстве и реконструкции объектов.

С сообщениями о современных технологиях устройства свайных фундаментов в сложных гидрогеологических условиях вблизи существующих зданий выступили представители профильных фирм города: ЗАО «Геострой», ООО «Геоизол», ООО «Старый город», ООО «Основа», НПП «Спецгидроизоляция Монолит», ЗАО «ТехноНИКОЛЬ—Север» и др.

О новых возможностях в строительстве свайных фундаментов рассказали участникам семинара иногородние специалисты. С преимуществами гидромолота РОПАТ и его техническими характеристиками ознакомил директор по развитию ЗАО «Новосибирский завод «СИБТЕХНОМАШ» К.Е. Бессонов. На особенности копрового и сваебойного оборудования указал заместитель исполнительного директора по сбыту ОАО «Стерлитамакский завод строительных машин» А.А. Бутин. О свойствах бетонирования под сверхвысоким давлением методом «эко—бетон» для гидроизоляции подземных сооружений сообщил генеральный директор ЗАО ПСФ «Гранд—строй» Г.Г. Аракелян. Об открытии завода гидроизоляционных материалов «Пенетрон» в России рассказал представитель ЗАО «Группа компаний «Пенетрон—Россия» В.М. Котов. Об особенностях устройства фундаментов на заторфованных грунтах сообщил заведующий кафедрой геотехники СПбГАСУ профессор Р.А. Мангушев.

Участники семинара приняли решение о необходимости организации в Санкт—Петербурге обязательного геотехнического мониторинга в процессе строительства зданий и о скорейшей разработке новых нормативных документов по проектированию и строительству фундаментов и оснований зданий. Были отмечены также важность систематического повышения квалификации проектировщиков и целесообразность привлечения к проектированию узкоспециализированных фирм, имеющих соответствующий опыт устройства свайных фундаментов в сложных инженерно—геологических условиях и гидрозащиты подземных частей зданий.

Для участников семинара была организована техническая экскурсия на три строительных объекта, на которых можно было ознакомиться с новыми технологиями буронабивных свай, применяемыми ЗАО «Геострой» и ООО «Старый город».

БЭСКИТ®

Мониторинг

за состоянием зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@aport.ru

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7811015522-007140-2 от 01.03.2004 Госстрой РФ



ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
приглашает вас на серию бесплатных семинаров

18 октября 2005 г.

КОМПАНИЯ ОАО «ФИРМА ИЗОТЕРМ»

«Современное оборудование для центральных и автономных систем отопления. Новые разработки ОАО «Фирма Изотерм». Оборудование фирмы «Данфосс»

21 октября 2005 г.

Компания «Домотехника»

«Отопительные системы, применяемые на объектах малоэтажного строительства (камины, печи, котлы, дымоходы). Опыт установки и эксплуатации компании «Домотехника» в условиях Северо-Запада России»

1 ноября 2005 г.

Компания ЗАО «Пластэкс»

НОВИНКА!

«Подкровельные материалы класса Премиум
INTELLO® и SOLITEX®»

Интеллектуальные пароизоляционные мембраны INTELLO®
и высокотехнологичные супердиффузионные мембраны SOLITEX®
(фирмы «Moll Bauökologische Produkte GmbH», Германия)
для загородного и малоэтажного домостроения

324-99-97

www.infstroy.ru

infstroy@list.ru



СТРОЙЭКСПРЕСС

новости строительного комплекса

Информационно-аналитическая
программа о строителях
и для строителей



Смотрите каждую пятницу в 19.25
на Региональном Телевидении

более 3,5 лет в эфире

www.se-tv.ru

Информационная
поддержка

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Санкт-Петербургский

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

НА РАДИО



Каждый понедельник в 21.30
передача «Полный абзац»

Лиц. осуществление радиовещания
РВ N7352 от 04.06.2003



Каждый понедельник в 10.30
и во вторник в 10.30 и 19.30
передача «Обзор прессы»

Лиц. на осуществление радиовещания
РВ N7271 от 12.05.2003

Основа основ

Фундамент – основание здания, и чем оно прочнее, тем долговечнее строение. Стоимость фундамента составляет около 15-20 процентов от стоимости дома. Исправление неправильно выполненного фундамента трудновыполнимо, и затраты на эти работы могут достигнуть уже 30 процентов от стоимости дома. Поэтому к выбору фундамента нужно подойти очень ответственно. Фундамент – это основа дома, и поэтому он должен быть крайне надежным.

Фундаменты зданий защищены от прямых атмосферных и иных воздействий внешней среды, они могут сохраняться веками даже после исчезновения надземных объемов зданий. Это не означает, что фундаменты всегда долговечнее наземных конструкций зданий, в определенных условиях, обусловленных климатом, особенностями геологической среды, техногенными воздействиями, фундаменты получают опасный износ в относительно короткие сроки, а грунты оснований – деформации, приводящие к аварии. В этих случаях в стенах и сводах перекрытий зданий появляются трещины, постройки могут получать крен, перекос и прогиб, может возникнуть обрушение здания в целом или его отдельной части. В этих случаях возникает особая проблема – усиление фундаментов и оснований. В полной мере сказанное относится и к историческому ядру Санкт-Петербурга, и даже к спальным районам города. Важное место в этом направлении строительства занимают геотехнические проблемы, то есть вопросы усиления и реконструкции оснований и фундаментов.

ЗРИ В КОРЕНЬ!

При оценке недвижимости необходим комплексный подход к решению задачи, это означает, что требуется объективная оценка не только видимых частей зданий (стен, перекрытий, лестничных клеток), но и скрытых, прежде всего фундаментов. Пренебрежение этой информацией приводит к тяжелым последствиям, непредвиденным расходам. Например, жилой дом на 8-й Советской улице несколько лет назад был приватизирован и подвергся глубокой и дорогостоящей реконструкции. Однако состояние фундаментов и, главное, строение основания в проекте реконструкции не рассматривались. Старые трещины в стенах были расшиты, здание было отделано («евроремонт»), сдано в эксплуатацию. По прошествии 3 лет в стенах раскрылись трещины, поскольку под зданием залегал слой торфа переменной толщины, а под фундаментами – полусгнившие бревна-лежни. Для устранения возникших неполадок потребуются дорогостоящая реконструкция фундаментов, состоящая в пересадке здания на сваи.

Как правило, информация о конструкции фундаментов и тем более об их техническом состоянии в исторических чертежах отсутствует. Архитекторы прошлых столетий за редким исключением фундаменты на чертежах не изображали. Назначение конструкции, материалов, основных размеров фундаментов было прерогативой подрядчика, который опирался на вековую традицию, собственный опыт. Качество фундаментов во многом зависело от порядочности подрядчика как профессионала. Тип фундамента определялся массой здания, грунтовыми условиями площадки, о которой не всегда имелась достаточная информация, во всем месте местных материалов. В этой связи следует отметить два момента:

1) Необходимая информация может быть получена посредством вскрытия фундаментов шурфами, выполнением обмеров, испытаний материалов и грунта несущего слоя. Результаты обследований представляются в форме поперечных разрезов фундаментов всех несущих стен и колонн здания, дается оценка о величине расчетного сопротивления основания, которая сопоставляется с фактическим давлением на грунт.

2) В центральных районах города с поверхности до глубин порядка 20 метров повсеместно

залегают слабые грунты (текучие глины и суглинки, рыхлые водонасыщенные пески, открытые и погребенные торфа, техногенные грунты – свалки, отвалы зол и других отходов производств). Плотные грунты – морена, суглинок с валунами и коренные глины – залегают глубже 20 метров, а местами (например, в береговой зоне Васильевского острова) – глубже 50 метров.

По указанным причинам до 60-х годов XX века обеспечить зданиям безосадочное основание было технически невозможно, поскольку деревянные сваи не могли быть длиннее 12 метров. Пример Исаакиевского собора подтверждает сказанное. Известно, что это здание размерами в плане примерно 100х100 метров, имеющее массу около 3 000 000 кН, построено на фундаменте, в составе которого 24 000 деревянных свай и сплошная плита из природного камня, заглубленная в грунт на 5 метров. Затраты на этот фундамент были весьма велики: по смете, имеющейся в архиве, они составили 10 процентов затрат (2 млн рублей серебром). Несмотря на это, осадка здания превысила 1 метр, разность осадки, выразившаяся в форме крена полов здания, достигла почти 40 сантиметров.

Износу подземных конструкций зданий способствовали и такие факторы, как неуправляемый рост культурного слоя, высокий уровень грунтовых вод и силы морозного пучения грунтов, вибрации, вызванные транспортными нагрузками, строительством, промышленностью.

ТАК БЫЛО РАНЬШЕ...

Первые 100-120 лет со дня основания города фундаменты «казенных» зданий строились особенно тщательно. В траншеи, окопанные под ленточные фундаменты несущих стен, забивались деревянные сваи, поверх которых выполнялась кладка фундаментов. Именно так были построены фундаменты стен Петропавловской крепости, Петропавловского собора, Ростральных колонн, Александровской колонны, Исаакиевского собора, многих других. Некоторые здания (примеры – Зимний дворец, Новый Эрмитаж) были построены на сплошных плитах...

Во второй половине XIX века появились доходные дома, этажность которых от десятилетия к десятилетию возрастала и достигла в начале XX века семи этажей. При этом качество фундаментов стало заметно хуже, допускались многочисленные отступления от прежней традиции, «Устава строительного Российской империи», от здравого смысла.

...А ТАК СЕЙЧАС

За последние 50 лет в городе случались геотехнические аварии, которые не получили освещения в технической печати. Поэтому одни и те же ошибки изысканий, проектов и технологии повторялись. Приведем примеры. В 1973 году при завершении строительства шестизэтажного дома в Пушкине возник выпор грунта из-под подошвы фундаментов в подвал; здание просело на 120 сантиметров за 2 месяца, получило повреждение и было разобрано. Анализ причин показал, что котлован, окопанный на проектную глубину 2 метра, был открыт 2 года. За это время существенно изменились свойства грунта, и принятые в проекте размеры подошвы фундаментов несущих стен оказались недостаточными.

В 1988 году было выполнено обследование надземных конструкций и фундаментов дома 32 по набережной Робеспьера. Установлено, что здание наклонено в сторону набережной. Карниз фасадной стены сестился от вертикали на 50-62 сантиметра, а разность отметок междуэтажных перекрытий (поперек здания) достигла 30 сантиметров. Результаты высотной съемки цоколя показали, что разность высотного положения отдельных точек превышает 52 сантиметра, стены получили прогиб и связанные с этим сквозные трещины. Несмотря на значительные затраты на усиление фундаментов, усиление стен стяжками и рамами, здание было признано аварийным и подлежит сносу. Заметим, что половину первого этажа занимала страховая фирма, которая вложила



значительные средства в оборудование и отделку офисных помещений.

В течение 10 лет предпринимались попытки выполнить капитальный ремонт жилого дома 1 на Малом проспекте Васильевского острова постройки 1912 года. Как показали обследования, это здание имело крен в сторону набережной Адмирала Макарова с отклонением карниза наружной стены более 50 сантиметров, разность отметок полов первого этажа превысила 60 сантиметров, в стенах имелись многочисленные зияющие трещины. Установлено, что здание занимает участок русла реки Малая Нева, которое было поднято насыпным грунтом низкого качества. Пытаясь прорезать насыпной грунт, строители выполнили из бутового камня фундаменты, подошва которых была заглублена в грунт на 5,2 метра (на 2 метра глубже уровня воды в реке). По данному параметру этот фундамент не имеет аналогов, его строительство в начале прошлого века явилось технологическим достижением. Тем не менее прорезать восьмиметровую толщу насыпного грунта не удалось, и осадка здания превысила допустимые пределы в несколько раз. Здание пришлось разобрать.

ЕСТЬ СПОСОБЫ!

Способы усиления и реконструкции фундаментов и закрепления основания можно условно разделить на две группы: традиционные и современные. Традиционные способы состоят преимущественно в увеличении ширины подошвы фундаментов, то есть обеспечивают уменьшение удельного давления на грунт. Другой способ – углубление подошвы фундамента, что может обеспечить опирание подошвы фундамента на подстилающий плотный грунт, замену сгнивших деревянных элементов минеральным материалом. Усиление фундаментов домов, попавших в зону подработки при строительстве метро, обычно осуществляется подведением под поврежденное здание сплошных фундаментных плит. Работы по усилению фундаментов традиционными способами были трудоемкими, отнимали много времени и средств.

Современные способы усиления фундаментов и оснований базируются на двух принципах: пересадка здания на сваи и закрепление грунтов оснований инъекцией в грунт строительных растворов. Кроме того, эти работы обычно включают меры по усилению кладки фундаментов.

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Микробиота – главный враг фундамента

Р.Э. Дашко, д.т.н., Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет), Санкт-Петербург:

– Исследования, проводившиеся в Санкт-Петербургском государственном горном институте (СПГГИ) в течение последних 10 лет, показали, что подземное пространство нашего города не является стерильной средой. В подземных водах, а также в песчано-глинистых грунтах обнаружено большое разнообразие форм микробиоты, часть которой является характерной для относительно молодых осадочных отложений, содержащих органическую компоненту (торфа и микულიнские слои с повышенным количеством битуминозных образований). В торфах и заторфованных грунтах наибольшей активностью обладают сульфатредуцирующие и денитрифицирующие группы микроорганизмов, численность которых может достигать 10 млн клеток на 1 грамм грунта. Около 80 процентов микробиоты низинных и верховых торфяников составляют грибные культуры и актиномицеты.

При оценке влияния инженерно-хозяйственной деятельности города большое влияние на численность и активность микрофлоры в подземном пространстве оказывают утечки из систем водоснабжения, а также захоронение хозяйственно-бытовых отходов, которое производилось в Санкт-Петербурге начиная с момента освоения города. Канализационно-бытовые стоки служат дополнительным источником легко утилизируемых микроорганизмами органических и неорганических компонентов, содержащих соединения азота, серы, фосфора, калия, натрия, а также белки, липиды, углеводы, тонкие взвеси. В 1 миллилитре таких стоков содержится до 10 млрд клеток микроорганизмов: бактерий, грибов, микроводорослей, вирусов. Микрофлора торфяников, а также канализационных стоков и отходов может с инфильтрационным потоком проникать на глубину, определяя степень коррозионной активности подземной среды.

По данным зарубежных исследований, от 50 до 70 процентов коррозионного разрушения материалов и конструкций являются результатом микробной деятельности.

Возбудителями биокоррозии могут быть как автотрофные, так и гетеротрофные микроорганизмы. Особое место при биокоррозионном поражении строительных материалов занимают грибы, для которых характерна высокая адаптационная способность, широкая амплитуда их изменчивости, возникновение новых форм (мутации) и приспособление к экстремальным условиям среды – высокие или низкие температуры, к варьированию окислительно-восстановительных и кислотно-щелочных условий, способность к использованию и трансформации соединений, ядовитых для других организмов.

Особо активно грибковые культуры поражают древесину подземных конструкций: сваи, лежни, системы водоснабжения. К дереворазрушающим грибам относятся базидиальные, некоторые сумчатые и, на поздних стадиях разложения, многие виды дейтеромикетов. По физиологическому признаку грибы делятся на две основные группы. Первая группа – целлюлозоразрушающие или вызывающие бурую гниль; при этом грибы выделяют особый фермент – цитазу, которая переводит нерастворимую в воде целлюлозу в растворимое соединение – глюкозу; в теле гриба идет окисление глюкозы (с образованием воды и углекислого газа). При действии лигнинразрушающих грибов древесина не темнеет, она становится мягкой и во влажном состоянии легко разделяется на продольные волокна, плотность такой древесины в два раза меньше, чем тот же показатель дерева, не затронутого биокоррозией.

Подобный тип коррозии наблюдался при исследовании свай Казанского моста, в лежнях некоторой части фундаментов Мариинского театра. Определенные виды грибов вызывают окрашивание древесины: серо-синий – сумчатые и некоторые типы дейтеромикетов, красный разных оттенков – грибами пеницифлора и фузариума. Кроме того, древесину во время эксплуатации сооружений поражают сапрофитные грибы. Заражение древесины грибковыми культурами может идти под воздействием торфов и заторфованных грунтов, а также канализационных стоков. Особенно интенсивное поражение древесины наблюдалось в деревянных конструкциях фундаментов Нового Эрмитажа. Микробная пораженность строительных материалов представляет большую опасность при производстве реконструкционных работ подземных конструкций.

Обеспечение длительной устойчивости применяемых материалов должно быть подтверждено опытом – промышленными экспериментами, проводимыми на специально выбранных участках, где интенсивность развития биокоррозии имеет наиболее высокий уровень.

НОВОСТИ

Международная выставка «Стройиндустрия и архитектура – 2005» начнет работу 31 октября в Москве, на Красной Пресне (выставочный центр «Экспоцентр»). Выставка проводится при поддержке Министерства промышленности, науки и технологий РФ, мэрии Москвы и Союза архитекторов. Основными тематическими разделами выставки станут:

- * Архитектурно-планировочные решения объектов строительства, реконструкции и реставрации.
- * Генеральные планы городов и поселков.
- * Компьютерные системы для проектирования объектов строительства.
- * Современные технологии строительства, реконструкции и реставрации.
- * Машины, оборудование, механизмы, инструмент для строительных работ.
- * Технологии, оборудование, механизмы, инструмент для производства качественных строительных и отделочных материалов.
- * Системы и техника инженерного оборудования зданий и сооружений: тепло-, энерго- и водоснабжения, вентиляции, кондиционирования воздуха, канализации.
- * Контрольно-измерительное оборудование и инструмент.
- * Электрооборудование.
- * Краны, лифты, подъемное оборудование.
- * Строительный и отделочный инструмент.
- * Строительные леса, металлоконструкции.
- * Конструкции полов, материалы, технологии и техника нанесения напольных покрытий.
- * Материалы, конструкции и технологии возведения кровли, обеспечения гидро-, тепло-, звукоизоляции зданий и сооружений.
- * Бетон, цемент, строительный камень.
- * Вспомогательные материалы для строительства и отделки.
- * Быстровозводимые здания и сооружения – архитектура, конструкции, технологии.
- * Архитектура малых форм. Методы и средства благоустройства территорий.
- * Ландшафтная архитектура.
- * Средства охраны труда и техника безопасности в строительстве, спецодежда и обувь.

- * Противопожарная защита зданий и сооружений.
- * Энергосберегающие технологии и материалы в строительстве.
- * Инвестиции в строительство.

Компания ROCKWOOL Russia представила новый продукт – звукопоглощающие плиты АКУСТИК БАТТС. Среди производителей изделий из минеральной ваты в России ROCKWOOL – первая компания, выпустившая материал, специально разработанный для звукоизоляции конструкций. Общая потребность рынка в звукоизоляционных материалах составляет около 2 млн куб. метров в год. Причем рынок звукоизоляции опережает рост строительного рынка. Это происходит из-за дефицита офисных площадей в большинстве регионов России.

Комментируя особенности нового продукта, представители компании отметили, что наиболее важной характеристикой АКУСТИК БАТТС является их плотность – 40 кг/м³. Это оптимальный показатель, рекомендуемый в строительных нормах и правилах. А на практике в качестве звукоизоляции часто используются стекловолокнистые материалы плотностью 11, 15 и 20 кг/м³. Кроме того, в отличие от плит меньшей плотности, АКУСТИК БАТТС обеспечивают сохранение формы в течение всего периода эксплуатации конструкции (не подвержены усадке).

Основная сфера применения нового продукта – каркасно-обшивные перегородки и облицовки, межэтажные перекрытия. Также материал может использоваться для дополнительной звукоизоляции потолков. Благодаря хаотичному расположению волокон каменной ваты и улучшенной однородной структуре плит, материал обладает оптимальными акустическими свойствами. Такие свойства подтверждены тестами, проведенными НИИ строительной физики.

Дополнительными преимуществами плит АКУСТИК БАТТС являются негорючесть, экологичность, низкое водопоглощение (не более 1,5 процента по объему).

МАТЕРИАЛЫ ТЕМЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Страус – отец современного фундамента

Фундаменты начали возводить еще в глубокой древности, одновременно с развитием строительства. Большое место среди фундаментов занимали свайные постройки, которые устраивались в устьях рек и предназначались для защиты от зверей и врагов. В дальнейшем назначение свай изменилось, однако они широко применялись. Сооружения, построенные на хороших основаниях, отличаясь большой долговечностью, некоторые из них сохранились до наших дней. В качестве примера можно привести ту же пирамиду Хеопса, вес ее – около 6 млн тонн, нагрузка на основание в среднем – 12 кг/см². Уже в глубокой древности появились достаточно серьезные труды по фундаментостроению. Так, римский инженер Витрувий (I век до н.э.) дал в своих публикациях ряд практических указаний по возведению фундаментов. В XVIII веке сильно шагнула вперед наука во всех областях, появились первые теоретические разработки науки фундаментостроения.

В 1773 году французский ученый Кулон представил европейскому строительному сообществу теорию расчета сопротивления грунтов сдвигу, а так же формулу для расчета давления грунта на подпорную стенку. В 1841 году архитектор из Гавра Трижо предложил способ возведения кессонных фундаментов. В XIX веке был изобретен железобетон, который в результате стал основным материалом в возведении фундаментов. В 1809 году было открыто так называемое явление электроосмоса, которое заключается в том, что частицы воды двигаются в направлении отрицательного заряда. В дальнейшем это явление нашло большое практическое применение в основаниях для разработки котлованов в водонасыщенных грунтах.

В 1899 году киевский ученый Арон Самуилович Страус предложил набивные сваи, которые устраиваются в пробуренных скважинах. Он же позднее предложил опускать в скважины арматуру и затем заливать их бетоном.

Лит. № ГС-2-78-02-27-0-7811077889-007769-2 от 16.04.2004 г. Госстрой РФ



Усиление оснований и фундаментов

Проектные работы, обследование, консультации

Устройство буронабивных и буроналивных свай

Все виды гидроизоляционных работ

Гидроизоляционные материалы: опт, розница



www.geoizol.ru

e-mail: info@geouzol.ru

Россия, 190005, СПб, Измайловский пр., дом 4

тел.: 346-81-57, 346-76-98, факс: 103-57-30

«Термотех»: современная система отопления

Динамичное развитие строительного комплекса больших городов требует активного внедрения самых современных технологий. Тем не менее в сфере отопления зданий и сооружений продолжает господствовать радиатор – пережиток технологий XIX века, стоящий в одном ряду с паровозом и пароходом. Сегодня радиатор, правда, не чугунный, а алюминиевый, да и трубы используются пластиковые, но уровень эффективности от этого вырос незначительно. На таком «паровозе от отопления» далеко не уедешь. ЗАО «ТермоТех Рус» предлагает технологию, за которой будущее, – системы теплого водяного пола, обеспечивающие повышенную комфортность, экологичность и экономичность.

Идея водяного теплого пола сводится к монтажу между полом и напольным покрытием сети минитрубопроводов, по которым циркулирует теплоноситель – нагретая вода. От прогретого пола (на котором, не боясь отныне заболеть, могут играть дети) тепло поднимается вверх, обеспечивая равномерное отопление всего помещения. Кстати, создаваемые благодаря этому микроклиматические условия (пол на 4–8 градусов Цельсия теплее воздуха) являются оптимальными для комфортного самочувствия с точки зрения физиологии человека. Равномерный обогрев всей площади гарантирует отсутствие перегретых (у радиаторов) и холодных зон, а также горизонтального перемещения воздуха. Система «Термотех» позволяет задавать и поддерживать желательный микроклимат в комнате и гибко реагировать на погодные и иные изменения. Отсутствие радиаторов высвобождает часть площади, позволяет свободно комбинировать пространство, использовать оригинальные архитектурные и дизайнерские решения, устанавливать мебель в соответствии с пожеланиями и вкусами владельцев.

Равномерность прогрева помещения и возможность по желанию регулировать температуру для оптимального комфортного самочувствия позволяют пользователю экономить порядка 6–8 процентов тепла. При отоплении торговых площадей и иных больших помещений температура без ущерба для комфорта человека и

функционального использования объектов может быть снижена, что даст соответствующую экономию.

Можно взглянуть на проблему и более широко, в масштабах целого города. То, что система ВТП является низкотемпературной (температура теплоносителя – около 35 градусов Цельсия; для сравнения: в радиаторной системе – 75–95 градусов Цельсия), обеспечивает снижение теплопотерь через ограждающие конструкции (10–20 процентов) и при передаче теплоносителя потребителю (20–25 процентов), а также снижает расходы на теплоизоляцию трубопроводов.

Более того, уже использованный в радиаторной системе теплоноситель, температура которого снизилась до 50–55 градусов Цельсия, позволит без увеличения мощности существующих тепловых сетей подключить двух-трех новых потребителей, установивших водяной теплый пол. В целом же, одним и тем же количеством тепла при внедрении систем ВТП можно обогреть площадь в 7–8 (!) раз большую, чем при использовании радиаторного способа.

Такие преимущества систем ВТП способствовали широкому их распространению во многих европейских странах: Финляндии, Норвегии, Дании, Германии и др. Особенно популярны теплые водяные полы в Швеции, где сегодня более 90 процентов (!) нового жилья строится именно с этой системой отопления.

Значительную часть шведского рынка водяных теплых полов в настоящее время контролирует компания ThermoTech Scandinavia AB. В основу ее работы положен принцип концентрации всей деятельности на одном направлении – разработке и совершенствовании систем ВТП. В отличие от многих компаний, для которых эта продукция – лишь одна из составляющих длинного номенклатурного списка, ThermoTech Scandinavia AB занимается только и исключительно теплыми водяными полами. Это обеспечивает максимально быстрое внедрение в разработки компании самых последних достижений технического прогресса.

В 1999 году в России была создана дочерняя структура ThermoTech Scandinavia AB – ЗАО «ТермоТех Рус». Имея центральный офис в Санкт-Петербурге, эта компания довольно быстро распространила свою деятельность по всей стране. В Москве открыт филиал, работающий на рынке Центрального региона России. На сегодняшний день водяные теплые полы «Термотех» смонтированы более чем на 7000 объектов.

В системах ВТП «Термотех» применяются новейшие полиэтиленовые трубы PERT. Распределительные коллекторы выполнены из нержавеющей стали. Это позволило при сохранении диаметров увеличить пропускную способность на 10 процентов. Вес оборудования уменьшился в несколько раз. Значительно увеличился

срок службы, что позволило дать гарантию минимум на 5 лет. Смесительные узлы также выполнены из нержавеющей стали и, соответственно, значительно меньше по весу и стоимости существующих аналогов при сохранении своих функциональных возможностей. Отличаются универсальностью и пригодны для установки как в отдельных тепловых пунктах, так и для подключения к распределительным коллекторам.

ЗАО «ТермоТех Рус» предлагает системы и технологии ВТП для любых типов зданий и сооружений. Теплые полы можно организовать как в отдельной квартире или частном коттедже, так и в многоквартирном доме и помещениях большой площади. Универсальность систем позволяет монтировать их как при строительстве, так и в уже возведенном объекте. Возможно как подключение к теплоцентрали, так и полностью автономное использование.

«Все это прекрасно, – скажет скептик, прочтя нашу статью, – но сколько же все это будет стоить?»

Если брать суммарные расходы на строительство 1 кв. метра площади, то увеличение затрат на систему отопления при использовании ВТП составит менее 2 процентов, что в общем-то несущественно. Зато наличие теплого водяного пола стимулирует спрос на жилье, которое с полным основанием можно будет отнести к категории повышенной комфортности и реализовывать по значительно более высоким ценам.

Но и это еще не все. По данным исследований, стоимость обслуживания радиаторных систем за 25 лет эксплуатации составляет около 200 процентов затрат на их установку. ВТП обслуживания почти не требуют (не считая профилактических осмотров коллекторов). Более того, после 25 лет использования устаревшая радиаторная система нуждается в практически полной замене, а теплый водяной пол «Термотех» смогут эксплуатировать и внуки, и правнуки первых владельцев. ☑



ЗАО «ТермоТех Рус»

Санкт-Петербург, Бумажная ул., д. 4

Тел.: (812) 747–30–30, 747–30–33

www.tepolopol.ru

Товар сертифицирован

Набивные сваи придумал киевский ученый Арон Страус

БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ

Меценаты в поддержке не нуждаются

В настоящее время в Госдуме РФ рассматривается проект закона «О меценатах и меценатской деятельности в области культуры и искусства». Авторы законопроекта считают, что этот документ будет способствовать активному развитию меценатской деятельности в области реставрации памятников культурного наследия. Однако уже сейчас и представители власти, и реставраторы, и потенциальные меценаты задались вопросом: «А нужен ли вообще этот законопроект?»

Основную часть проекта закона «О меценатах и меценатской деятельности» выполнили представители некоммерческого партнерства «Северо-Западная ассоциация реставраторов». Реставраторам это нужно в первую очередь для того, чтобы стимулировать меценатскую деятельность, привлекать новых благотворителей. Но у проекта изначально складывается нелегкая судьба. Первая версия проекта не получила поддержки федерального правительства. Власти посчитали, что вполне достаточно одного закона о благотворительности и не следует дробить федеральное законодательство на части. В ответ на это авторы проекта внесли поправки, в которых указали, что благотворительность и меценатство – совершенно разные вещи. Так, по словам заместителя председателя Комитета Госдумы по культуре Елены Драпеко, существенное различие между благотворительностью и меценатством заключается в их целях и задачах. По мнению создателей законопроекта, благотворительность – это социальная поддержка граждан, а меценатство – протекционизм в отношении каких-либо явлений культуры. В обоих случаях средства даются бескорыстно и по доброй воле. Хотя эти ус-



Другой вариант решения проблемы предложила советник министра культуры Тамара Гудима: везде в документе вместо слова «льготы» использовать выражение «меры государственной поддержки». По ее мнению, в этом случае проект не будет «вызывать раздражения» в ветвях государственной власти. Однако «льготы» и «меры государственной поддержки» – не одно и то же. Во втором случае нет конкретных условий, проект становится размытым.

Фото: Александр Соколов, министр культуры, и Артем Новиков, председатель Ассоциации НП «Сезар», так и не сделали внятных выводов о проекте нового закона

ловия и отражены в новом законопроекте, сегодня многие участники меценатской деятельности опасаются, что с принятием закона о меценатах право бескорыстно отдавать средства превратится в обязанность.

Основное положение, которое может спутать потенциальных меценатов, связано с определением объектов культурного наследия, требующих реставрации. Ранее меценаты могли сами выбирать объект, в который они вкладывают деньги. С принятием нового закона государство лишит их такой возможности. Авторы законопроекта решили, что меценатство нужно развивать в отношении только государственных объектов. Это условие было внесено после того, как в федеральном правительстве рассмотрели первый вариант проекта. Тогда власти (в первую очередь, представители Минимущества) отклонили в документе все, что было связано с объектами частной собственности.

Понимая, что установленные «обязанности» могут лишь воспрепятствовать меценатской деятельности, авторы законопроекта указали формы государственного поощрения благотвори-

лей. К таким поощрениям меценатов относятся установление налоговых льгот, присуждение почетных званий, государственных наград и «увечивание почетного имени мецената на объектах меценатской поддержки». Уже сейчас многие крупные компании увечивают свое имя на архитектурном памятнике, в восстановление которого безвозмездно внесли средства.

Почетные звания, награды и памятные знаки с именами меценатов ничего не будут стоить государству. А вот с налоговыми льготами у авторов законопроекта возникли проблемы. Налоговые вычеты – значит, средства, так или иначе вытекающие из государственного бюджета. Елена Драпеко уже сейчас предполагает, что законопроект может быть отклонен только по этой причине. По мнению депутата, с принятием этого закона возникнут сложности с выполнением президентской программы по удвоению ВВП. «Поощрение не обязательно должно быть материальным, – говорит Елена Драпеко. – Жаль, что сегодня нет дворянства, мы могли бы повышать статусы меценатов, как это делалось раньше, называя именами благотворителей улицы...»

С другой стороны, сами благотворители, как выяснилось, не ждут от государства никаких льгот и закона, соответственно, тоже. Заместитель генерального директора Российского благотворительного фонда «Вольное дело» Андрей Калугин признался, что фонд вполне устраивают сегодняшние условия. Никаких льгот для предприятий, которые входят в этот фонд, нет. По словам Андрея Калугина, льготы не нужны хотя бы потому, что у меценатов возникнет множество «бумажных» проблем, связанных с согласованием благотворительных проектов, подписанием договоров и т.д.

В настоящее время все участники меценатской деятельности пребывают в ожидании согласования проекта в различных ветвях власти. Проект в первую очередь должен пройти согласования в Министерстве юстиции и Министерстве финансов. По словам Елены Драпеко, пока никаких отзывов нет. Но уже сейчас можно предположить, что в проект будут внесены изменения, связанные с государственными поощрениями.

МАРИНА ГОЛОВА

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Александр Иванович Редискин, генеральный директор ООО «СМФ «АВЛК», 17 октября
Валерий Семенович Липкин, президент ЗАО «Бизнес компьютер центр», 17 октября
Эдуард Саульевич Тиктинский, генеральный директор ЗАО «Северный город» (RBI), 17 октября
Александр Артурович Бобков, управляющий ОАО «Генеральная строительная корпорация», 18 октября
Сергей Павлович Сивцов, генеральный директор ООО «НПО Санкт-Петербург ЭК», 18 октября
Яков Михайлович Абугов, директор по энергетике и развитию ООО «Прогресс», 21 октября
Всеволод Дмитриевич Васильев, генеральный директор ООО «АДС «СОВБИ», 21 октября
Вячеслав Владимирович Бычков, генеральный директор ЗАО «СУ-11», 22 октября
Виктор Иванович Солдатенков, генеральный директор ЗАО «СОКЗ», 23 октября

ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
ЗАО «БЭСКИТ»	Инженер–конструктор КМ, КЖ. З/плата – от 30 тыс. рублей	272–44–15, 272–54–42
Строительная организация ЗАО «Петро–Инвест»	Инженер технического надзора. В/о, опыт работы	Тел.: 260–79–17, 261–87–32, факс 708–78–33 e-mail: petro-invest@mail.ru



ВАКАНСИЯ

Руководитель службы заказчика

Требования

Возраст: от 35 до 50.
 Образование: высшее строительное, промышленное и гражданское строительство.
 Опыт работы: управление строительством не менее 5 лет, производственная оценка проекта, практическое решение вопросов реализации строительных проектов в СПб.
 З/плата – от \$1500.

Резюме просьба высылать по электронной почте
msmspb@mail.bcltele.com
Факс (812)320-23-57

Театр имени Ленсовета
19 октября 2005 года
В 19.00

Нина Берберова

**МАЛЕНЬКАЯ
 ДЕВОЧКА**

Постановщика спектакля «Маленькая девочка» Владислава Пази история из жизни художественной интеллигенции русско-эмигрантских кругов привлекала изяществом языка, тонким психологизмом, яркими неординарными характерами, почти авантюрной фабулой. Начало пьесы – классическая завязка любовной мелодрамы. Герой, господин Сергей Сомов, исследователь старинной архитектуры, приглашает в свой дом молодую девушку, род занятий которой остается так и не выясненным – то ли натурщица «чердачных» модных художников, то ли начинающая актриса, то ли просто богемная «тусовщица» (как выразились бы сегодня). Дом уютен и пуст, жена Ольга – соратница всех творческих начинаний – в отъезде. Герой испытывает непреодолимую тягу к юному созданию, сам страшится вспыхнувших чувств и желаний. Однако следует стремительный поворот сюжета, ибо в момент ухода Сергея на кухню для приготовления кофе из-за оконной портьеры материализуется – кто? – конечно же, жена. Монолог Ольги – своего рода шедевр отповеди и проповеди одновременно. Затем Ольга поспешно уходит, вслед за ней в шоке ретируется с места событий и юное создание под экзотическим именем–прозвищем До, вызывая недоумение господина Сомова.

Пикантность сюжетного поворота в том, что Ольга приглашает До в дом на «постоянное место жительства». Чего она хочет? Спровоцировать мужа на признание, уличить (унизить) любимого человека, а затем великодушно простить? Просто нейтрально звать молодую соперницу весьма хитроумным способом – вывести девочку «из грязи в князи» и сыграть на ее чувстве благодарности? А может, изощренно отомстить мужчине, который совершил предательство, придумав эту ежедневную пытку? Ольга, конечно же, и сама себе до конца не смогла бы объяснить свой маневр, но ясно одно: ее острое желание изменить фатальный, как ей кажется, ход событий, переиграть судьбу.

А что же прелестница До? Она как ни в чем не было входит в дом, принимает заботу и все блага, вплоть до учителя пения, одевания–обувания с головы до ног, приобщения к незнакомому и загадочному для нее миру Сомовых. Сергей же Сомов поначалу



(как и любой мужчина на его месте, в планы которого не входил разрыв с женой) просто напуган. Потом – увлечен мыслью, что До решила воспользоваться стихийно возникшим предложением Ольги и просто быть рядом с ним, поближе к нему.

Начинается потрясающая по психологическому накалу игра: каждый из героев боится открыться другому, атмосфера накалена до предела. Кто выйдет победителем в этой беспощадной схватке характеров? Кто первый не выдержит и откроет правду? И в чем она, собственно, эта правда? Последствия опасного эксперимента, затеянного Ольгой, оказываются неожиданными для всех троих.

Главные роли исполняют нар. арт. России Лариса Луппиан, арт. Сергей Кушаков, Лаура Лаури. Рядом с ними на сцене Лидия Мельникова, Наталья Немшилова, Александр Сулимов. Художник – Мария Брянцева.

Водолей

Уважаемые сотрудники

Дирекции транспортного строительства!

От имени коллектива группы предприятий «Водолей» поздравляю вас с Днем работников дорожного хозяйства! Вы вносите большой вклад в повышение качества дорожного строительства, в развитие и расширение транспортной инфраструктуры города, и мы желаем вам больших успехов в вашей профессиональной деятельности, счастья и семейного благополучия!

С уважением, генеральный директор группы предприятий «Водолей» Александр Григорьевич Истрашкин



Уважаемые коллеги!

Водолей

Коллектив группы предприятий «Водолей» поздравляет всех сотрудников Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству с Днем дорожника!

От развития дорожной отрасли Санкт-Петербурга напрямую зависит будущее нашего прекрасного города и благополучие его жителей. Мы желаем вам, чтобы работа, направленная на улучшение транспортной инфраструктуры города, и в дальнейшем приносила такие же значительные результаты. Здоровья вам, счастья и удачи!

С наилучшими пожеланиями, генеральный директор группы предприятий «Водолей» Александр Григорьевич Истрашкин



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

000 «ЭкоСан сервис»

УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ
Аренда. Продажа. Обслуживание.

АРЕНДА ПРОДАЖА ОБСЛУЖИВАНИЕ
уличных туалетных кабин

ПОРТАТИВНЫЕ ТУАЛЕТЫ
фирмы Thetford (Голландия)

САНИТАРНЫЕ ЖИДКОСТИ
«Биола» и «БиоФреш» (Россия)

Товар сертифицирован
Система контроля качества

Самая широкая география продаж. Гибкая система скидок
Единый городской стандарт уличных туалетных кабин
Гарантия 5 лет на все уличные туалетные кабины

БАРРИКАДА Предприятие Группы **ЛСР**

КРУПНЕЙШИЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ СЕВЕРО-ЗАПАДА

**В ОСНОВЕ
БОЛЬШОГО ГОРОДА**

ВЕСЬ АССОРТИМЕНТ ЖБИ

195027, Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, 9. тел. 224-31-06, факс 224-13-15
www.barrikada.ru admin@barrikada.ru www.lsrgroup.ru

АДАМАНТ СТРОЙ

Генподрядная организация
Строительство под ключ

Тел.: 333-44-52, 567-24-00

Лиц. № ГС-2-781-02-27-0-7826688129-002518-1 от 11.06.2003 г. Госстрой РФ

**ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ
«АРСАГЕРА – ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»**

**УДОБНЫЙ И ТЕХНОЛОГИЧНЫЙ СПОСОБ
ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

АДРЕС ПУНКТА ПРИЕМА ЗАЯВОК:
Санкт-Петербург, Красногвардейская пл. д. 2,
б/ц «Аскольд», офис 310.

Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

СТОИМОСТЬ паев может увеличиваться и уменьшаться

**ТЕХНОЛОГИЯ УПРАВЛЕНИЯ
ФОНДОМ** включает:
Мониторинг и ранжирование застройщиков;
Прогнозирование индекса цен на строящуюся недвижимость;
Выбор и приобретение квартир с лучшими потребительскими характеристиками в различных домах разных застройщиков из группы надежных.

РЕЗУЛЬТАТЫ инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем

ГОСУДАРСТВО не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды

АРСАГЕРА
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
НАУКА УПРАВЛЯТЬ

WWW.ARSAGERA.RU
(812)335-9417

ОАО "УК "Арсатера", Правила ЗПИФ недвижимости «Арсатера – жилищное строительство» зарегистрированы ФСФР: 0402-75409534 от 13.09.05; Лицензия ФСФР на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00212.



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

КВАРТИРЫ В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

Новое предложение по видовым квартирам на ул. Беринга, д. 27

- площадь - от 150 кв. м
- великолепные планировки
- первоначальный взнос - от 10%
- беспроцентная рассрочка платежа до окончания строительства

РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РАССРОЧКИ:

- рассрочка платежа - до 2 лет
- беспроцентная рассрочка платежа
- рассрочка по сданным объектам
- индивидуальный подбор схемы оплаты

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- **В СДАННЫХ ДОМАХ**
Светлановский пр., 70
Искровский пр., 32
пр. М. Тореза, 112
- **В СТРОЯЩИХСЯ**
пр. Просвещения, 33
Кондратьевский пр.

СКИДКИ ПРИ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ОПЛАТЕ



Северный пр./ул. Есенина

Рядом с парком "Сосновка", на углу Северного пр. и ул. Есенина, строится кирпичный разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту с большим выбором 1-3-комнатных квартир различной планировки.
Сдача по очередям: 2007 - 2009 гг.
Телефон на объекте 974-3640



ул. Верности, ул. Карпинского

16-этажные кирпичные дома по индивидуальному проекту. Район с развитой инфраструктурой, 10 минут пешком до ст. метро "Академическая", парк "Пискаревский".
Срок сдачи - II кв. 2006 г.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3630



Жилой комплекс "Полуостров"

пр. М. Блюхера/Кондратьевский пр.

Комплекс состоит из четырех 16-этажных кирпичных домов, 1-2-комнатные квартиры и двухуровневые квартиры. Рядом с комплексом расположены спортивный комплекс, детские сады и школы, паркинг, универсам "Сезон".
Недалеко от станции метро "Лесная".
Срок сдачи - I кв. 2007 г.



Архитектурная студия М-4

пр. Просвещения

Между ул. Есенина и И. Фомина строится кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Сдача по очередям: 2003-2007 гг.
Первая очередь сдана.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3650



Жилой комплекс "Смоленский"

ул. Беринга, 27

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, кирпичный разноэтажный комплекс. В 5 минутах от станции метро "Приморская".
Видовые квартиры от 150 кв. м - беспроцентная рассрочка до окончания строительства.
Сдача по очередям: 2005-2008 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3660



Жилой комплекс "Богатырский"

Коломяжский пр., 15

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей. В доме будет располагаться большой торговый комплекс.
Сдача по очередям: 2006-2008 гг.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3670

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр, д.62, корп. 4.
Часы работы: 08.00-20.00, суббота 10.00-16.00, воскресенье — выходной.

Тел.: 331-2000, 331-2050

Представительства отдела продаж: Невский пр. д. 178, тел. 329-5824, пл. Островского д.7, тел. 710-9368
Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

www.stroytrest.spb.ru