

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

АНОНСЫ НОМЕРА

Комитет отстоял свою позицию в суде

На прошлой неделе состоялось очередное заседание Арбитражного суда о признании недействительными состоявшихся в августе «опционных» торгов. Суд не удовлетворил требований победителя торгов. То есть Комитет по строительству суд выиграл.

Стр. 12

Новая Голландия остаётся интересной



Компания «РОССТРО» намеревается выступить в роли агентства по развитию территории острова Новая Голландия. В настоящее время девелопер совместно с Мариинским театром разрабатывает концепцию развития территории острова.

Стр. 14

Строителям дали очередную программу

Под занавес строительного сезона 2002 года правительство города приняло программу социально-экономического развития Петербурга на ближайшие годы. До этого были приняты еще две важные программы, дающие строителям новые перспективы.

Стр. 15

До начала выставки

MIPIM-2003

Остался **141** день

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

www.stateinvest.spb.ru

В канализацию пойдут первые деньги



ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин двор» намерено получить у города в доверительное управление объекты недвижимости, расположенные на территории комплекса. Это позволит компании реинвестировать средства, вырученные от аренды помещений и земельных участков Апраксина двора, в развитие его территорий и реконструкцию объектов. По словам генерального директора агентства Александра Шабасова, заявка на получение городской недвижимости в доверительное управление уже подана в КУГИ и в настоящее время рассматривается чиновниками.

Продолжение на стр. 6

СТАБИЛЬНО НАДЕЖНО В СРОК



пр. Просвещения (между
ул. Есенина и И. Фомина)
сдача в 2003-2006 г.



7 линия В.О., дом 34-36
срок сдачи - IV кв. 2002 г.



пр. Мориса Тореза, д. 83
Дом сдан



**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**



Тихорецкий пр.
/парк «СОСНОВКА»/
срок сдачи - I кв. 2002 г.



Светлановский пр., дом 70
срок сдачи - II - IV кв. 2002 г.



пр. М. Тореза /ВЕЛОТРЕК/
срок сдачи:
IV кв. 2002 г. - II кв. 2004 г.

ТЕЛЕФОНЫ ОТДЕЛА ПРОДАЖ: 545 16 04, 545 00 62, 331 20 50 (многоканальный)

Автотранспорт будет защищен

С 1 июля 2003 года вводится в действие закон об обязательном страховании автогражданской ответственности. Российская страховая компания «Энергогарант» предлагает строителям свои услуги.

Сегодня все страховые компании, осуществляя добровольное страхование автогражданской ответственности, работают по своим правилам. В июле следующего года ситуация изменится – все владельцы автотранспорта должны будут приобрести полис обязательного страхования автогражданской ответственности. Обязательное страхование будет производиться по единым правилам, которые, как и единая система тарифов, будут утверждены правительством. Предполагается выработать базовую ставку тарифа, а система скидок и надбавок будет зависеть от вида транспортного средства, региона его эксплуатации и водительского стажа человека, сидящего за рулем, кроме того, система тарифов будет стимулировать страхователей к безаварийной езде.

К обязательному страхованию автогражданской ответственности будут допущены страховые компании, получившие соответствующую лицензию. Одной из них предполагает стать САК «Энергогарант», которая уже десять лет успешно работает в разных регионах России, осуществляя более 50 видов имущественного и личного страхования. Обратившись в «Энергогарант» за полисом страхования автогражданской ответственности, клиент всегда сможет получить консультации и услуги по другим видам страхования.

В законе об обязательном страховании автогражданской ответственности содержатся существенные ограничения, связанные с квалификацией страховой компании.

Во-первых, страхование автотранспорта считается рискованным видом страхования (можно сформировать большой портфель страховых взносов, но и выплатить больше чем собрали), поэтому лицензию получают лишь крупные компании, обладающие достаточными средствами.

Во-вторых, страховая компания должна иметь развитую филиальную сеть во всех регионах РФ. Компания «Энергогарант» охватывает своими филиалами почти всю территорию России; там, где их нет – договоры будут заключены с местными страховщиками.

В-третьих, компания должна обладать не менее чем двухлетним опытом работы по добровольному страхованию автогражданской ответственности. Ведь для того чтобы заниматься этим видом страхования, нужна соответствующая инфраструктура. «Энергогарант» имеет круглосуточную диспетчерскую службу, которая принимает вызовы и выезжает на место ДТП. В службе работают бывшие сотрудники ГАИ, которые досконально разбираются в специфике той или иной аварии. Человек, пострадавший в ДТП, в состоянии стресса может совершить необдуманные действия, не сумев отстоять свои интересы, а сотрудники компании помогут сориентироваться в ситуации, правильно оценят ущерб, причиненный здоровью и имуществу. У компании «Энергогарант» есть договорные отношения с лицензированными оценщиками, имеющими соответствующее программное обеспечение. Оформлены договоры со станциями техобслуживания, которые возьмут на себя ремонт автомобиля.

Страхование автогражданской ответственности касается не только всех граждан, имеющих личные автомобили, но и компаний строительного комплекса, как правило, располагающих большим автопарком. В компании «Энергогарант» уверены, что руководители строительных компаний выберут страховщика, чья добросовестная деятельность проверена временем. Северо-Западный региональный филиал СК «Энергогарант» приглашает к сотрудничеству.

193024, Санкт-Петербург, Невский пр., 123-А
Тел.: (812) 327-82-62, 327-82-54, 277-12-78



Страховая группа «АСК» – универсал петербургского рынка

Чем более универсальна компания, тем более она устойчива на рынке. Группа «АСК-Петербург-АСК-Мед» имеет лицензии по 24 видам страхования.

За десять лет работы по всем видам добровольного страхования группой страховых компаний АСК были застрахованы более двух миллионов человек и около 20 тыс. предприятий Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В компании и филиалах работают более 450 сотрудников.

В России негосударственные страховые компании начали создаваться в 1988 году. Одной из первых была страховая компания «АСК-Петербург-АСК-Мед». Образованная в декабре 1991 года, четыре года она именовалась «АСКО-Петербург» и входила в холдинг «АСКО», объединявший более 100 страховых компаний по всей стране. В мае 1995 года было принято решение о выходе из холдинга и о переименовании группы страховых компаний АСКО в Санкт-Петербурге в «АСК-Петербург» и «АСК-Мед».

Оплаченный уставной капитал компаний – более 10 млн рублей. Весь портфель рисков «АСК-Петербург» перестраховывает у лидеров мирового перестраховочного рынка Munich Re (Германия), Swiss Re (Швейцария), Generali & Cologne Re и другие. Обязательные договоры (т.е. все риски перестраховываются автоматически) характеризуют доверие этих компаний к профессиональному уровню «АСК-Петербург».

Значительную часть клиентов страховой группы «АСК» составляют строительные компании. Строительство редко обходится без проблем. Случаются пожары, из-за ошибок проектирования разрушаются недостроенные сооружения, подземные коммуникации. Чтобы избежать убытков такого рода, «АСК» предлагает застраховать стройку на весь период работ от перечисленных строительных-монтажных рисков. Полный полис страхования строительного-монтажных рисков покрывает стоимость и строительных работ, и стройматериалов, и бытовых, и техники – кранов, лебедок и пр. Такая страховка обойдется в 0,4-0,8% от стоимости строительного контракта за весь период работ.

Одним из приоритетных направлений деятельности группы «АСК» является автострахование. За девять месяцев текущего года на 95% выросли сборы по страхованию автотранспорта и на 55% – сборы по

автогражданской ответственности. «АСК-Петербург» принимает участие в городской программе «Коллективная безопасность на дорогах»; год назад компания заключила договор с фирмой «Креотон» для оказания правовой и силовой поддержки своих клиентов при ДТП. Сегодня компания предлагает четыре программы страхования автомобилей, которые отличаются объемом дополнительных услуг по ремонту поврежденных машин.

С 1992 года, будучи еще в составе холдинга «АСКО», компания начала предоставлять услуги добровольного медицинского страхования. Выгода классического добровольного медицинского страхования (ДМС) состоит в первую очередь в том, что, получив от предприятия за каждого работника небольшой взнос на общую «копилку», страховая компания возмещает затраты на лечение, во много раз превосходящие взнос, то есть реально соблюдается принцип социальной справедливости – здоровый платит за больного, богатый за бедного.

Выгодно страховаться коллективно еще и потому, что государство предоставляет льготы по налогообложению сумм, затраченных на ДМС. Взносы по ДМС относятся на затраты (в пределах 3% от общего фонда заработной платы), с них не взимаются ЕСН и НДС, они не облагаются подоходным налогом.

В крупных городах России сегодня около 30% предприятий-представителей заключают договоры ДМС своих сотрудников, и каждый год количество застрахованных увеличивается в полтора-два раза.

Группа страховых компаний АСК, являясь одним из лидеров страхового рынка Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона России, обслуживает такие предприятия, как «Защита», «Петр Великий», Севзапкурортстрой, СУ-308, «Леотек», «Харрис Групп», «Тиккурила-Коутингс», «Евролайнс», «Балтик Петролеум», «Совмортранс-Петербург», «Внешторгмедпром», «Торнадо», «Севзапмебель», Усть-лужский рыбокомбинат, «НИКОМЕД» и тысячи других.

Санкт-Петербург, пр. Ю. Гагарина, 1
Тел. 387-88-71

МАКЕТНАЯ СТУДИЯ лауреат Госстроя России и выставки MIPIM

Изготовление МАКЕТОВ зданий, сооружений



**с детальной проработкой
инфраструктуры
любой сложности**

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

**Тел. для заказов:
380-1581, 380-1582**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЮ 100 м² ПОЛА

ПЕРВЫЙ ВАРИАНТ УТЕПЛЕНИЯ (толщина теплоизоляции 100 мм)



Стоимость 1 м² материалов: ПЕНОПЛЭКС - 14\$
ИТОГО: сумма: 1400\$
вес теплоизоляционного слоя: 380 кг

ВТОРОЙ ВАРИАНТ УТЕПЛЕНИЯ (толщина теплоизоляции 100 мм)



Стоимость 1 м² материалов: KNAUF Therm 25F - 4,2\$
ИТОГО: сумма: 420\$
вес теплоизоляционного слоя: 180 кг

**ПРИ ПРАВИЛЬНОМ УТЕПЛЕНИИ 100 м² ПОЛА
ВЫ ПОЛУЧАЕТЕ ГАРАНТИЮ 10 ЛЕТ НА KNAUF Therm
И ЭКОНОМИТЕ МИНИМУМ 980\$ и 200 кг ВЕСА КОНСТРУКЦИИ**



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

Уни-Стрим Мы не стремимся к снижению себестоимости за счет качества строительства

Такого мнения придерживается Наталья Шаркова – генеральный директор агентства недвижимости «Уни-Стрим Инвест», которое в составе группы предприятий «Уни-Стрим» в марте следующего года приступит к строительству своего первого дома.

Санкт-Петербург,
Большой Казачий пер., 4
Тел./факс (812) 315 6427
тел. (812) 315 8337

Фирма «УНИСТРИМ», образованная в 1996 году, начала деятельность с поставки стройматериалов; она активно участвовала в схемах взаимозачетов. В 1998 году компания занялась инвестированием в долевое жилищное строительство, а в следующем году было создано агентство недвижимости ЗАО «Уни-Стрим Инвест», получившее лицензию на проведение операций с недвижимостью на первичном и вторичном рынках. В 2002 году организована транспортная компания, обслуживающая строительные работы.

Сегодня «УНИСТРИМ» приступает к выполнению функций генподрядчика. Весной 2003 года начнется строительство разно-высотного (10-14 этажей) монолитного дома на улице Орджоникидзе. Сейчас осуществляется проектно-изыскательная деятельность. ЗАО «УНИСТРИМ» выступит в роли заказчика, застройщика и генподрядчика, а продажей квартир займется Агентство недвижимости «Уни-Стрим Инвест». Совместно с Агентством территориального развития Московского района компания стала участником городской программы по выделению средств на благоустройство микрорайона, ремонт близлежащих муниципальных домов.

Компания планирует привлечь к реализации проекта опытных подрядчиков, зарекомендовавших себя на петербургском строительном рынке. «Уни-Стрим» не собирается получать дивиденды за счет экономии средств на качестве строительства, она ориентирована на возведение комфортабельного жилья для среднего класса. Высота потолков в квартирах будет не менее 2,8 метра, что отвечает устоявшимся требованиям комфортности. Жильцам не придется заботиться о дополнительном отоплении в зимний период, поскольку будет усилена теплоизоляция внешних стен. В полуподвальном и первом этажах дома разместятся магазины и предприятия соцкультбыта.

Дом площадью около 20 тыс. кв. метров гармонично впишется в сложившийся микрорайон с развитой инфраструктурой, расположенный вблизи трех станций метро – «Купчино», «Звездной» и «Московской».

Независимо от того, прибегнет ли компания к услугам частного инвестора или банка, предполагается осуществить страхование строительного-монтажных рисков, а это значит, что дом обязательно будет достроен.

Сегодня агентство недвижимости активно участвует в инвестировании строительства жилых домов и продаже квартир. Компания – постоянный участник ярмарок недвижимости, награждена дипломами «За высокий уровень работы с клиентами» и «За высокопрофессиональное предоставление услуг на рынке недвижимости».

Большой опыт участия в долевом строительстве, имеющееся юридическое сопровождение и возможность проведения грамотной экспертизы документов, знание конъюнктуры строительного рынка и добросовестность по отношению к его участникам и дольщикам являются залогом того, что «Уни-Стрим» сможет осуществить свой проект, а город обретет стабильную генподрядную организацию.

ВАША КВАРТИРА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНВЕСТИЦИИ

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ

ПРОДАЖА КВАРТИР В НОВЫХ ДОМАХ

191011, Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, 23, 2-й этаж

+7 (812) 327 22 22, 314 49 46, 315 01 79,

e-mail: sigma@mail.freelines.ru

http://www.td-sigma.spb.ru

Дополнительные гарантии надежности и стабильности

Успешная реализация любого строительного проекта зависит не только от качества строительных работ, но и от отношения всех участников проекта к вопросам минимизации рисков, которые неизбежно сопровождают строительный процесс. Одним из важнейших инструментов процесса минимизации рисков для инвестора, заказчика и строительного подрядчика является страхование строительно-монтажных рисков.

Практика показывает, что ведение строительными компаниями бизнеса без учета вероятности наступления непредвиденных аварийных событий при выполнении строительных или монтажных работ рано или поздно приводит к финансовым потерям у заинтересованных в строительном объекте сторон и, как следствие, нанесению урона имиджу строительной компании. За последний 2002 год мы были свидетелями нескольких событий в Санкт-Петербурге, связанных с производством строительных работ, приведших к серьезному материальному ущербу заинтересованных организаций, а в ряде случаев и к физическому ущербу жизни и здоровью граждан.

Объем рисков строительства и монтажа существенно возрастает

для строящихся или реконструируемых объектов в центральных районах города, что, прежде всего, связано с высокой плотностью застройки, непосредственным прилеганием к объекту строительства других зданий и сооружений, сложными грунтами и геологией, наличием действующих систем инженерных коммуникаций. Строительными объектами такого рода являются гостиницы, бизнес-центры, торговые центры, элитные жилые дома. Строительство этих объектов предполагает поставку и монтаж дорогостоящего инженерного оборудования, использование сложной строительной техники и дорогостоящих материалов. В связи с этим каждый строительный проект требует индивидуального подхода к разработке оптимальной страховой программы.

Обычно такая программа включает в себя: страхование строящегося объекта от рисков, возникающих при выполнении строительных материалов и инженерного оборудования, находящихся на строительной площадке, строительной техники и механизмов, гражданской ответственности перед третьими лицами, страхование сданного заказчику объекта от рисков, возникших по вине строителя в период его гарантийных обязательств перед заказчиком.

Сегодня инициаторами страхования при реализации крупных строительных проектов выступают чаще всего либо заказчики, либо инвесторы проекта. И, зачастую, если нет жесткого требования и контроля со стороны последних, строительные подрядчики, которым дано право действовать на свое усмотрение, экономят на страховании, либо вообще не заключая договор страхования, либо выбирая страхо-

вую компанию на основе принципа «у кого дешевле».

С точки зрения ответственности и широты покрытия страхования крупных строительных проектов относится к разряду наиболее масштабных и сложных. Разнообразие сооружаемых в наше время объектов, применение специальных технологий строительства делает практически невозможным унифицированный подход к рассмотрению того или иного риска и требует проведения предстраховой экспертизы проектной документации и результатов обследования прилегающих объектов, а также качественного экспертного сопровождения процесса строительства застрахованного объекта. Это предъявляет повышенные требования к уровню профессионализма специалистов страховой компании. Помимо этого, участие в страховании крупных рисков строительства и монтажа подразумевает наличие у страховой компании со-

лидного уставного капитала, собственных средств, значительных страховых резервов и надежной перестраховочной программы.

Российская страховая компания «Цюрих-Русь», входящая в состав транснациональной страховой группы Zurich Financial Service Group, обладает достаточным штатом квалифицированных кадров, необходимыми финансовыми средствами и страховыми технологиями для обеспечения страхового покрытия на уровне ведущих мировых страховщиков.

В качестве примеров успешного сотрудничества компании «Цюрих-Русь» и участников инвестиционно-строительного рынка можно назвать возведение бизнес-центра «Атриум», фабрики Гознака, а также моста через реку Амур, одного из сложнейших объектов Транссибирской магистрали, и ряда других объектов в Москве, Новгороде и Санкт-Петербурге.

Специалисты компании, которая является членом Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой», считают, что только принципиальное изменение подхода отечественных строителей, инвесторов, органов власти к организации экономической защиты данной отрасли посредством страхования является одним из необходимых условий ее стабильного развития.



ZURICH

ЗАО Страховая компания «Цюрих-Русь»
10 лет успешной работы в России

192007, Санкт-Петербург,
ул. Тамбовская, 12, корп. «В», оф. 42
Тел.: (812) 118-80-63, 325-38-59, факс (812) 325-38-56
E-mail: petersburg@zurich.ru

Тридцать лет — это возраст свершений



Эдуард Тиктинский, генеральный директор холдинга RBI, принимает поздравления коллег и партнеров.

Эдуард Саульевич Тиктинский родился 18 октября 1972 года в семье ленинградских врачей. Учебу на экономическом факультете Ленинградского политехнического института ему удавалось успешно совмещать с предпринимательской деятельностью и посещением курсов Европейского банка реконструкции и развития.

В течение нескольких лет, руководя проектами в области общего маркетинга и маркетинга недвижимости, Эдуард Саульевич приобрел опыт, позволивший ему возглавить один из проектов международного Центра содействия предпринимательству и бизнесу.

Эдуард Саульевич уже девять лет руководит холдингом RBI, занимается общественной деятельностью, принимает участие в создании городских законопроектов, регулирующих правовые отношения рынка недвижимости. Он относится к новому поколению инициативных, интеллектуальных руководителей. Компания, начавшая в 1993 году свою деятельность с ипотечного кредитования, выросла в крупный инвестиционно-строительный холдинг. В квартирах, построенных холдингом, живут уже более 3500 семей. Суммарные объемы строительства состави-

ли 200 тыс. кв. метров, а объем финансирования превысил \$75 млн. В 1998 году компания RBI вышла на рынок недвижимости с двумя предложениями — строительства элитных жилых комплексов и качественного массового жилья. Позже руководство решило разделить эти два основных вида деятельности. Сейчас холдинг RBI состоит из двух бизнес-единиц — это компания «RBI — Элитные жилые комплексы» и «Северный город», отвечающий за строительство и продажу квартир для среднего класса. Один из девизов холдинга «Клиент должен быть счастлив!» подкрепляется в первую очередь квалифицированным руководством.

Несмотря на большую занятость, Эдуард Саульевич старается следить за театральными премьерными, увлекается классической музыкой, а литературные предпочтения отдает европейской классике. Среди спортивных увлечений — теннис, бильярд и гольф. На недавно прошедшем чемпионате города по гольфу Эдуард Саульевич был назван одним из лучших игроков Санкт-Петербурга.

Коллектив холдинга гордится своим руководителем и желает Эдуарду Саульевичу дальнейших успехов и процветания.

Партнеры холдинга RBI присоединяются к этим поздравлениям

От имени 360 компаний, входящих в Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпестрой», сердечно поздравляем Эдуарда Саульевича с днем рождения. За эти годы RBI стала одной из ведущих девелоперских компаний города. Эдуард Саульевич относится к плеяде молодых, энергичных руководителей, от которых мы ждем новых достижений.

Президент Союза строительных компаний Владимир Гольман и директор Союза Лев Каплан

Уважаемый Эдуард Саульевич!
Поздравляю Вас с днем рождения!

Особо хочу отметить тот вклад, который Вы, как руководитель одной из крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга, вносите в наше общее дело — формирование и развитие современного цивилизованного рынка строительства на Северо-Западе России.

Примите искренние пожелания дальнейших успехов, профессиональных удач, здоровья и благополучия.

С уважением, президент Корпорации «Петербургская Недвижимость» М.В. Шубарев

Уважаемый Эдуард Саульевич!

От всей души поздравляю Вас с тридцатилетним юбилеем!

Желаю крепкого здоровья и благополучия. Пусть все Ваши начинания заканчиваются успехом, пусть Вам всегда сопутствует удача.

С уважением, генеральный директор «Эталон-ЛенСпецСМУ» В.А. Заренков

Эдуард Саульевич, позвольте поздравить Вас с замечательной датой — Вашим тридцатилетием!

Вы уже добились очень многого: благодаря Вам растет и с каждым днем становится красивее наш город, стоят прекрасные новые дома. Вы много делаете для Санкт-Петербурга. Добрые партнерские отношения, которые RBI поддерживает с крупнейшими строительными компаниями города, солидная и заслуживающая доверия репутация компании — это, безусловно, Ваша заслуга.

В день тридцатилетия желаю Вам увидеть в ближайшие несколько лет дома RBI, растущие по всей России и всему миру, от Петербурга до Южного полюса, счастья, здоровья и побед!

С уважением, президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко

Дорогой Эдуард!

От лица компании ЛЭК и от себя лично поздравляю тебя с первым «взрослым» юбилеем, когда можно оглянуться назад и вспомнить не только студенческие годы. Твоя целеустремленность и успешность впечатляют: бизнес, который ты построил, занимает достойное место в экономике одного из лучших городов в мире, у тебя прекрасная семья, твои достижения в занятиях гольфом — предмет законной гордости, а огромный потенциал — залог будущих успехов!

Что можно пожелать человеку, который столько уже достиг? Не останавливаться и идти вперед! Оставаться всегда молодым, энергичным, творческим! Пусть близкие всегда радуют тебя душевным теплом и вниманием, а друзья и коллеги остаются надежной опорой! Удачи!

Руководитель компании ЛЭК Павел Андреев

Уважаемый Эдуард, позвольте поздравить Вас с днем рождения!

Желаю Вам здоровья, успешных проектов, новых горизонтов, смелых решений, исполнения задуманного и укрепления партнерских отношений.

С наилучшими пожеланиями,
Чарльз Восс,
компания REIM Consulting



17 октября 2002 года были подведены итоги конкурса «Лучший прораб Санкт-Петербурга». Второй раз подряд это звание присуждается прорабу ЗАО «Строительный трест». В этом году победителем конкурса стал **Зорин Михаил**. Для участия в конкурсе он выдвинут коллективом, и прошел строгую систему отбора.

Михаил уже больше 20 лет трудится профессиональным строителем и не мыслит свою жизнь без этой профессии. В настоящее время он работает на строительстве уникального объекта: первого кирпичного, жилого 23-этажного небоскреба (107 метров над уровнем моря) на пр. М. Тореза на Поклонной горе, из окон которого открывается уникальный вид на панораму Санкт-Петербурга.

Дома «Строительного треста» украшают наш город, подтверждая его статус одного из самых красивейших городов мира, и можно гордиться тем, что такие люди как Михаил вкладывают свою лепту в его процветание.

Желаем Михаилу здоровья, благополучия и дальнейших творческих успехов.

Нам любые дороги дороги

На прошлой неделе все, кто проходил по Манежной площади, могли наблюдать внушительный парад дорожной техники. Загадка, так и не разгаданная случайными прохожими, объяснялась просто: крупногабаритной технике оказалось тесно в залах Михайловского манежа, где развернулась выставка «Дороги. Мосты. Тоннели», и массивные экспонаты выплеснулись на площадь.



Подобная выставка проходит в нашем городе уже в четвертый раз. Петербург, где развернуто масштабное строительство и обновление дорог, достаточно привлекателен для производителей специальной техники. В экспозиции, приуроченной к Всероссийскому Дню работников дорожного хозяйства, представили свою продукцию или услуги более 70 фирм и организаций, российских и зарубежных.

Церемонию открытия украсил речью губернатор Владимир Яковлев. Он отметил, что в нынешнем году в Петербурге построено и обновлено более 5,7 млн. кв. метров дорожного покрытия, не считая работ по благоустройству парков и дворовых территорий. Губернатор сказал, что радуется негодующим воплям автомобилистов, вынужденных терпеть пробки из-за дорожных работ. «Потому что я знаю, что если из-за работ возникают пробки, то в будущем году пробок в этом месте уже не будет, и это значит, что работы ведутся не зря». Далее губернатор выразил уверенность в том, что в недалеком будущем Петербург будет избавлен от одной из двух извечных российских проблем: от проблем дорог. Как администрация собирается решать эту проблему — губернатор не сказал. Вероятно, эта проблема сложнее. Устами первого лица была также высказана идея, «на ура» принятая устроителями выставки: в будущем году, возможно, прямо в зале выставки будет организован аукцион городских заказов на выполнение дорожных работ. В заключение Владимир Яковлев горячо поздравил аудиторию с профессиональным праздником.

Выставка проходит при деятельнейшей поддержке городского Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству и областного Дорожного комитета. Это и понятно: выставка призвана максимально упростить деловые контакты между всеми, кто так или иначе причастен к дорожному делу в Петербурге, в России, за рубежом, а также обеспечить строителей города и области выбором самой современной техники. То, что выставка не только проходит уже в четвертый раз, но и строит планы на будущее, свидетельствует о ее успехе и востребованности.

МИХАИЛ МИТИН

325-75-75

933-51-13

Серебряный ВЕК

Все виды услуг для юридических лиц

ЮРИДИЧЕСКАЯ
компания

♦ НЕДВИЖИМОСТЬ

♦ СТРОИТЕЛЬСТВО

♦ АРБИТРАЖ

♦ СУД

А также любые услуги физическим лицам

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 44

Жилой комплекс «Альбатрос»: шесть составляющих комфортного проживания

Мы, простые люди, привыкли к обычным квартирам. То есть к квартирам, в которых невысокие потолки, небольшие кухни, маленькие ванные комнаты, обычные окна и двери и так далее. Однако благосостояние населения, несмотря ни на что, продолжает расти, и поэтому возникает справедливый вопрос: если я достаточно зарабатываю, то почему не могу купить квартиру, в которой буду чувствовать себя достаточно комфортно? Почему я не могу купить квартиру, где мне не надо будет делать перепланировку, или же сталкиваться с проблемой коммуналки, которую придется расселять, затрачивая при этом дополнительные средства? Где искать такое жилье и как сделать правильный выбор – вот основная проблема, с которой сталкивается потенциальный покупатель.

Решить данную проблему Вам поможет «Строительная компания «Импульс».

ООО «СК «Импульс» успешно работает на рынке строящегося жилья не первый год. У компании есть сданные объекты, есть опыт строительства.

В настоящее время «СК «Импульс» активно ведет строительство жилого комплекса повышенной комфортности «Альбатрос» на пересечении улиц Савушкина и Беговой в Приморском районе.

Проект жилого комплекса «Альбатрос» разработан с учетом требований повышенной комфортности. Так, высота потолков составит три метра. В квартирах предусматриваются просторные планировки, большие кухни и ванные комнаты. А также – металлопластиковые окна (1,8x2,4 метра), металлические входные двери «Mul-T-Lock». В каждой квартире предусматривается индивидуальная регулировка отопления.

Рассмотрим для примера один из вариантов трехкомнатной квар-

тиры, которые, кстати, являются «изюминками» жилого комплекса «Альбатрос».

1. Где обычно по вечерам собирается вся семья? Конечно же, на кухне. Поэтому кухня должна быть просторной и уютной. В некоторых квартирах «Альбатроса» кухни-столовые достигают 37 кв. метров. Все кухни жилого комплекса имеют выход на балкон – там так удобно хранить овощи, фрукты, варенья и компоты! Теперь, чтобы достать любимые лакомства, Вам не придется проходить через спальню.

2. Во всех квартирах «Альбатроса» предусмотрены два санузла, гостевой и хозяйский, что также очень удобно.

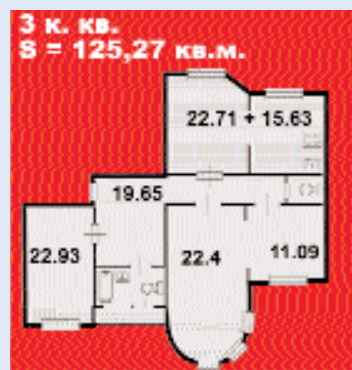
3. При сегодняшнем изобилии различных дизайнерских элементов вряд ли кто откажется от просторной прихожей. Застройщики постарались, чтобы размер прихожей полностью удовлетворял вашим требованиям.

4. Планировки спален и детских комнат также очень хорошо продуманы: они не большие и не малень-

кие, а как раз соответствуют оптимальным размерам и достаточно удалены от кухни.

5. И конечно же, какой хозяин не захочет иметь большую гостиную? Мы предугадали и это ваше желание. Причем наличие эркера в больших комнатах существенно украшает их как изнутри, так и со стороны фасада. Не забывайте, что высота потолков в квартире – три метра!

6. В стоимость квартиры входят металлопластиковые окна (их размеры намного превышают стандартные), медная проводка, оптоволоконный кабель (для любителей качественной телефонной связи и скоростного доступа в интернет), индивидуальная регули-



ровка отопления (теперь вы больше не будете зависеть от ваших соседей). Помимо этого, в вашем подъезде будет постоянно дежурить консьерж, в доме устанавливается домофон и еще много других полезных дополнений.

Как видите, квартира в жилом комплексе повышенной комфортности «Альбатрос» сможет удовлетворить любые, даже самые экстравагантные пожелания. Дело остается только за вами. Торопитесь, многие квартиры уже проданы!

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ



строительная компания
ИМПУЛЬС

Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, 36

Тел. отдела недвижимости: (812) 560-18-54, 320-92-20

С перспективой на \$400 млн

Если у фирмы есть перспективный план развития – с такой фирмой можно иметь дело и клиенту, и любой другой фирме-партнеру. Секрет успеха активно развивающейся инвестиционно-строительной компании «Арсенал-Недвижимость» как раз в том, что у нее есть такой план. Недавно он был принят городскими властями в виде концепции развития огромной территории на Северо-Западе Санкт-Петербурга. Одновременно «Арсенал-Недвижимость» продолжает реализацию четырех жилищных проектов по соседству – все в том же Приморском районе города.

Компанией «Арсенал-Недвижимость» разработана концепция развития кварталов 74В, 75А, 78А района Каменки (по южной своей границе территория ограничена Парашютной улицей, улицей Маршала Новикова, Глухарской улицей и Комендантским проспектом). Недавно эта концепция была принята Инвестиционно-тендерной комиссией, и сегодня ЗАО «Арсенал-Недвижимость» готовится приступить к ее реализации.

По словам генерального директора компании «Арсенал-Недвижимость» Виктора Лаптева, предприятие взялось за очень непростую и ответственную задачу. Данные Комитета по градостроительству и архитектуре свидетельствуют, что для значительной части этой территории градостроительная концепция пока не разрабатывалась. Между тем, очевидно, что эта территория – один из лучших резервов городского жилищного строительства. Территория может превратиться в уникальный микрорайон, оснащенный всей необходимой собственной инфра-

структурой. Именно этим и собирается заняться «Арсенал-Недвижимость».

Было бы неправильно подумать, что компания начнет самостоятельно застраивать всю территорию (а здесь можно построить порядка 700 тыс. кв. метров жилья) и будет вкладывать в это исключительно собственные средства – порядка \$400 млн. Такой проект, наверное, самостоятельно не сможет осилить ни одна инвестиционно-строительная компания с мировым именем. В данном случае «Арсенал-Недвижимость» будет выступать Агентством по развитию территории (эта официальная схема взаимодействия девелоперов с городской администрацией в последнее время становится все более удобной и эффективной). Компания займется разработкой документации, поиском инвесторов, контролем за тем, чтобы вся территория развивалась комплексно – в рамках единой концепции.

Генеральный директор ЗАО «Арсенал-Недвижимости» Виктор Лаптев утверждает, что эта работа потребует уже не столь огромной суммы вложений (порядка 6% от общего объема), из которых часть «Арсенал-Недвижимость» планирует привлечь в банке. Само Агентство по развитию территории будет зарегистрировано в ближайшее время, после того как компания внесет в свою концепцию некоторые пожелания, высказанные профильными комитетами инвестиционно-строительного блока Администрации Санкт-Петербурга.

По всем объектам компания готова выступать не только агентом во взаимоотношениях с властями города, но и генеральным подрядчиком при проектировании и строительстве.

Общая площадь рассматриваемой в концепции территории – 158 га (включая озера, лесопарк, зоны спорта и отдыха, места для парковки автомобилей). Полезная площадь под новое жилищное строительство составит 47,5 га (многоэтажная застройка) и 15 га (малоэтажная).

Под торговые и бытовые объекты зарезервировано 7,1 га. Зона спорта и отдыха раскинется на 6,7 га. Лесопарковая зона останется нетронутой, что станет исключительным преимуществом для будущих жильцов микрорайона.

«Учитывая растущий интерес европейских и американских компаний к строительству в Санкт-Петербурге крупных мегамаркетов и магазинов cash&carry, наша компания на двух крупных международных выставках за рубежом предложила иностранным инвесторам выступить генеральным инвестором строительства торговых площадей в новом микрорайоне. Вполне вероятно, что на такое предложение скоро откликнется кто-нибудь из серьезных мировых «сетевиков», поскольку торговые объекты будут располагаться на пересечении важнейших транспортных магистралей района с населением порядка 250 тыс. человек. Других крупных торговых объектов в микрорайоне нет и пока не проектируется. Так что предложение – более чем заманчивое», – говорит Виктор Лаптев.

Иными словами, ЗАО «Арсенал-Недвижимость», некогда занимавшееся исключительно риэлтерской деятельностью, становится в один ряд с крупнейшими девелоперскими компаниями Санкт-Петербурга. Продолжая строительство четырех жилых домов в Приморском районе, компания обеспечивает себя потенциальной территорией под строительство, что сегодня является приоритетной деятельностью всех инвестиционно-строительных компаний, которые хотят быть уверенными в своем завтрашнем дне.

ЗАО «АРСЕНАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ»

191104, Санкт-Петербург, Кирочная ул., 9

Тел./факс (812) 320-0-320

E-mail: sk@arsenalestate.ru



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

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

e-mail: se@stroypress.spb.ru

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

Заместитель директора
Удалова Инга

Заместитель директора по развитию
Удовиченко Алексей

Главный редактор
Маслаков Виктор

Шеф-редактор
Капитульский Борис
Тел. 380-15-83

Ответственный секретарь
Зиновьева Татьяна

Журналисты:
Барчук Ирина
Благоу Дмитрий
Колянов Алексей
Кузнецова Елена
Львова Елена
Меньшикова Екатерина
Митин Михаил
Смирнова Светлана
Тен Александр

Фотослужба
Тилес Владимир

Иллюстрации
Подвицкий Виталий

Корректор
Дудко Елена

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

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

Отдел распространения
и работы с выставками
Перов Андрей (начальник)
Тел. 380-09-74

Отдел подписки
Хохланева Елена
Тел. 380-09-74

Подписной индекс в Петербурге – 14221.
Подписка в Петербурге через редакцию
(812) 380-15-81, e-mail: se@stroypress.spb.ru
В отделениях связи через
ЗАО «Пресс-Информ» (812) 315-49-97.
Через службу доставки «Петербург-Экспресс»
(812) 325-09-25.
Подписка в Москве – 000 «Интер-Почта»
(095) 925-16-06, inter-post@mtu-net.ru

Внимание!
Материалы, размещенные в рамке
и на цветной подложке,
опубликованы на правах рекламы.
Ответственность за информацию в рекламных
объявлениях несет рекламодатель. Товары,
рекламируемые в издании, имеют все необходимые
лицензии и сертификаты.
При использовании материалов газеты,
полностью или частично, ссылка
на источник обязательна.

Газета зарегистрирована Северо-Западным окружным
межрегиональным территориальным управлением
Министерства РФ
по делам печати, телерадиовещания и средств
массовых коммуникаций.
Свидетельство № ПИ 2-5713 от 24.01.02.
Отпечатано в типографии «МДМ-печать»
Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 59.

Тираж 10.000 экземпляров.

Заказ № 19-02
Подписано в печать 18.10.2002

Выходит еженедельно по понедельникам.
Цена договорная.

В канализацию пойдут первые деньги

По словам генерального директора ОАО «Агентство реконструкции и развития Апраксин двор» Александра Шабасова, реинвестирование средств – это только один из возможных вариантов вложений в ремонт, строительство и благоустройство объектов комплекса. Но на сегодня этот вариант – реально осуществимый.

В качестве альтернативы рассматривались такие источники финансирования проекта, как целевое выделение средств из городского бюджета. Однако бюджет на следующий год уже сформирован и вряд ли удастся внести в него какие-либо корректировки. Даже если этим займется знакомый не понаслышке с коридорами Смольного Александр Шабасов (который, как помнят все участники рынка, до недавнего времени являлся весьма влиятельным чиновником – заместителем председателя Комитета по строительству, ответственным за инвестиционное направление).

Еще один источник, который также рассматривался агентством – это отчисление части средств, вырученных от реализации объектов через Инвестиционно-тендерную комиссию, на развитие инфраструктуры. Согласно существующим правилам городские власти имеют право отчислять до 50% от реализации инвестиционных проектов. Но практического решения этот вопрос применительно к Апраксину двору пока не получил.

Про запас оставлен вариант солидарности собственников, которые могли бы «сброситься» на восстановление среды, где они пребывают. Однако представители агентства считают этот вариант совершенно «дохлым».

Первостепенные задачи, которые ставит перед собой агентство – разработать грамотную концепцию развития Апраксина двора. Прежде чем вкладывать средства, необходимо понять назначение каждого объекта и перспективы его развития, разобраться в вопросах собственности, решить проблемы эффективного управления всем комплексом.

Как только концепция будет разработана и одобрена органами ис-

полнительной власти, агентство начнет поэтапную реализацию проекта. В первую очередь будут отремонтированы инженерные сети, которые, по словам Александра Шабасова, находятся в аварийном состоянии. Необходимо переложить водопроводные и канализационные трубы, привести в порядок люки и водопроводные узлы, заменить электрические кабели. По предварительным оценкам, ремонт сетей стоит порядка \$3–4 млн.

Кроме того, агентство намерено объявить конкурс на реконструкцию 14 объектов недвижимости на территории Апраксина двора. Возможно, часть объектов будет представлена через Инвестиционно-тендерную комиссию. Также агентство намерено провести внутреннюю работу по подбору инвесторов.

В планах уполномоченной городской компании – подготовить базу для строительства двух новых торговых корпусов, а также восстановить часовню, разрушенную в советские времена, либо построить целый храм. (Всего на территории Апраксина двора находилось пять часовен, все они ныне утрачены.)

Ведется работа и по освобождению объектов, отданных под социальные нужды. Это – детские сады, библиотечный корпус, который в настоящее время превратился в книжный магазин. Возможно, на территории Апраксина двора останется только поликлиника.

Также в будущем агентство намерено создать некий аналог Центру по размещению наружной рекламы на территории Апраксина двора.

Если все пойдет как задумано, то, по словам Александра Шабасова, доходность города от финансово-хозяйственной деятельности предприятий на территории комплекса через пять лет может увеличиться с \$28 млн до \$38 млн в год.

За весь период деятельности агентства приведена в порядок часть территорий Апраксина двора. Отремонтирована и благоустроена Яблочная площадь и Александровская линия, произведена замена коммуникаций, вымощены тротуары.

В настоящее время ведется работа по благоустройству Степановского



проезда, а также по организации парковки и обеспечению удобного прохода граждан к Большому драматическому театру. Совместно с Ленгидатом определяется режим прохода грузового транспорта по набережной Фонтанки и Лештукову мосту. Руководители агентства надеются успеть все сделать к празднованию 300-летия Санкт-Петербурга. Но впереди – еще более сложная работа.

В целом же «Апраксин двор» занимает площадь 14 га, на его территории расположено 57 объектов об-

щей площадью 150 тыс. кв. метров. Программа развития и восстановления комплекса рассчитана на десять лет. В результате комплекс «Апраксин двор» станет крупным торгово-развлекательным центром, где помимо магазинов появится развитая сеть кафе, ресторанов и клубов. Стоимость проекта реконструкции и развития Апраксина двора составляет, по оценкам некоторых специалистов, \$70 млн.

ОЛЕСЯ ГАЛКИНА

Экспертное мнение

Представители Управления экономической и инвестиционной политики КУГИ:
– Деятельность Агентств по развитию территорий регулируется распоряжением губернатора №117, подписанным еще в 2001 году. Как правило, статус агентств получают крупные строительные или риэлтерские компании, которые способны разработать и реализовать грамотные бизнес-планы развития территорий. На сегодня их насчитывается порядка пяти; в работе еще несколько заявок на получение статуса агентства по развитию территорий. Но пока говорить об эффективности деятельности агентств рано, поскольку концепции развития территорий – это долгосрочные документы. Однако по внешним признакам, а также процессам, которые происходят на «управляемых» территориях, можно говорить о том, что внимание со стороны инвесторов возрастает. Причины кроются, скорее всего, в том, что есть понятная, продуманная комплексная система развития территорий, подготовленная нормативно-правовая база в части недвижимости, а также, что немаловажно, поддержка городских властей.

К чему пристрастить инвестора, или Большой вопрос русской экономики

В преддверии юбилея города все большее внимание уделяется привлечению в Петербург инвестиций. Теперь только ленивый не обсуждает этот вопрос. Заявления, рассуждения, программы, проекты и проекты множатся пропорционально приближению заветной даты.

По инициативе аппарата полпреда президента России прошел крупный стол, на котором решили поломать голову – как бы предприятиям региона завлечь какие-нибудь капиталы. Чиновники ничего особо нового за столом не сказали, зато, как всегда, были многословны и уверяли, что делают все возможное, чтобы денежки потекли к нам не то что рекой, а лавиной. Ценные бумаги – вот прекрасный крючок для инвестора, уверял собравшихся заместитель председателя Комите-

та финансов. Так, недавнее размещение городом девятилетних облигаций решили засчитать крупной победой Петербурга и еще одним шагом к политике удлинения долгов. Это замечательно, по мнению тех же чиновников. Деньги взяли сегодня – отдадим через 11 лет! Внести свою лепту в это благое дело призвали и предприятия города. Им предложили ориентироваться (по стоимости) при размещении своих корпоративных облигаций на государственные ценные бумаги.

Однако как отнеслись к этому сами предприятия, осталось неизвестным. На круглом столе их представители не присутствовали. Зато присутствовали банкиры. Заместитель председателя правления Промышленно-строительного банка Михаил Осеевский посетовал на то, что чиновники, банкиры и инвестиционные компании до сих пор поглядывают друг на друга косо. По-видимому, патронаж полпреда говорит о том, что власть хочет наладить эти отношения.

А в заключение выяснили, что самым инвестиционно-привлекательным предприятием города является пивоваренная компания «Балтика». Причины этого явления выявлять не стали. Наверное, во избежание деликатного вопроса – что же все-таки хорошо, а что плохо, вопроса,

который так мучит наших современников, регулярно вкладывающих свои кровные инвестиции в процветание пивоваренной компании.

В это же время Смольный обсуждал вопрос о том, как прекрасно будущий пассажирский порт на Васильевском острове мог бы трясти деньги с водных туристов в городскую казну. Вспомнили о том, что соседний Таллин принимает массу скандинавов. Вот если эти деньги к нам! Ведь всем известно, что любят принять жизнерадостные северные соседи, едва покинув родные пенаты.

Кроме того, водные пути – это менее проблематично, чем сухопутные. Дороги наши всем порядком поднадоели. Это уже почувствовали и чиновники. Из дорожно-го комитета поспешили успокоить горожан – крупные магистрали разрывать для ремонта не будут. Теперь возьмутся за развязки. Что ж, будем надеяться, что с пробками на дорогах будет покончено, зато теперь ими будут усыпаны тротуары.

Редакция

Озерки отдадут Скандинавии

«Новая Скандинавия» — так называется новое детище ЗАО «Петербургстрой Skanska». Стоимость этого проекта, с 1998 года известного как «Озерки», составляет около \$30 млн. Как надеются в компании, реализация этого проекта позволит ей выйти в лидеры малоэтажного строительства.



Новая Скандинавия — это малоэтажный городской квартал, возводимый на берегу Нижнего Большого Суздальского озера в Шува-лово-Озерках. Участок застройки площадью 19,2 га находится в собственности дочерней компании «Петербургстрой Skanska» — ЗАО «Озерки». Жилая площадь квартала составит 70 тыс. кв. метров, объектов соцкультбыта — 10 тыс. кв. метров. По соседству запланирован торгово-развлекательный центр площадью 12 тыс. кв. метров.

Все по генплану

На пресс-конференции, посвященной началу коммерческой реализации проекта, председатель Комитета по строительству Александр Вахмистров

Русская цена — финское качество

Квартал будет застроен малоэтажными домами трех типов — индивидуальными коттеджами (9%), четырех-

этажными домами с двухуровневыми квартирами (23%) и таун-хаузами со сблокированными секциями на одну семью (68%). По словам генерального директора ЗАО «Петербургстрой Skanska» Виталия Вотолевского, после начала продаж жилья в первой очереди (а это почти 23 тыс. кв. метров) его компания сможет занять большую долю рынка. Сейчас малоэтажные дома составляют 9% из предлагаемого в городе жилья. Александр Вахмистров выразил надежду на то, что присутствие менеджмента финского концерна Skanska позволит выдержать оптимальное соотношение цены и качества предлагаемого жилья.

В среднем классе

Как сообщил Виталий Вотолевский, цена квадратного метра в «Новой Скандинавии» планируется на уровне городских на жилье класса «комфорт». Так, 1 кв. метр в домах и таун-хаузах обойдется от \$570 до \$800, в индивидуальных коттеджах — от \$1000.

Сейчас в продажу поступили два лота первой очереди — I и X. В лоте I запроектировано 38 таун-хаузов площадью 180—200 кв. метров. В них будет два жилых этажа, цокольный этаж с подземным гаражом, хозяйственными и сауной, а также мансарда свободной планировки. В лоте X предлагается 34 двухуровневые квартиры с отдельным входом площадью 110—180 кв. метров.

Строительство квартала, начавшееся в конце 2001 года, будет вестись в четыре очереди и полностью завершится в 2006 году. Первая очередь из 120 квартир сдастся в эксплуатацию в 2004 году.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

единого объема длиной 280 метров, шириной 32 и высотой от 9 до 14 метров. Архитектура здания будет решена в виде пяти повторяющихся объемов между лестничными блоками с остекленным перекрытием по арокным фермам. Несущие конструкции, вынесенные на фасады здания, позволят максимально снизить нагрузку на расположенную под комплексом станцию метрополитена «Ленинский проспект». С ГУП «Петербургский метрополитен» инвестор еще должен решить ряд технических вопросов.

Справка

В состав комплекса войдут: супермаркет площадью 920 кв. метров, магазины промышленных товаров, площадь которых на первом этаже составит 4352 кв. метра, на втором — 4640 кв. метров; предприятия общепита на 500 посадочных мест (2500 кв. метров). Второй уровень предназначен для развлечения детей и взрослых, там же оборудуют ресторан быстрого питания. Внутри здания будет расположена пешеходная прогулочная улица с газонами. Вдоль комплекса с двух сторон оборудуют по четыре парковки на 17 автомашин каждая.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

НОВОСТИ ИТК

По четыре в одни руки

На недавнем заседании ИТК ООО «Агроторг» стало рекордсменом по количеству участков, полученных от ИТК. В квартале 3 Западной части Васильевского острова компания получила участок площадью 4 625 кв. метров под строительство социального продовольственного магазина «Пятерочка». Магазин построят на улице Кораблестроителей между домами 36 и 38. В Приморском районе под изыскательские работы «Агроторг» получил участок площадью 44 570 кв. метров в северной части квартала 63 для строительства крупного торгового комплекса. Кроме того, компании предоставлено право на изыскательские работы на двух участках во Фрунзенском районе. На первом, площадью 7 853 кв. метра восточнее пересечения улиц Турку и Бухарестской, инвестор планирует возвести досуговый комплекс с элементами общепита. Здесь также предусмотрена организация пешеходной зоны. Четвертый по счету участок достался ООО «Агроторг» в соперничестве с ЗАО «Строймонтаж», который объявил о том, что снимает свою заявку, прямо на заседании ИТК. В результате «Агроторг» проведет изыскательские работы на участке площадью 6 210 кв. метров, что расположен в квартале 5 Восточнее Витебской железной дороги. Здесь инвестор намерен возвести торгово-бытовой комплекс. Поскольку участок занят высокоствольными деревьями, компании придется оплатить компенсационную стоимость за вырубку зеленых насаждений, как того требуют предписания Комитета по благоустройству и дорожному строительству.

Общественность на страже

ИТК разрешила ООО «Научный медицинский центр НУПЕК» проведение изыскательских работ под строительство паркинга на пересечении Кронштадтской улицы и Дороги на Турухтанные острова. На участке площадью 6560 кв. метров инвестор возведет многоярусный гараж-паркинг при условии, что будут проведены общественные слушания по данному проекту, в ходе которых жители не выскажутся против его реализации. Такое же условие ИТК поставила и ГУП «Городской центр автостоянок и гаражей». Строить подземный гараж-паркинг в Московском районе севернее дома 9, лит. А по Яковлевскому переулку можно только после одобрения проекта общественностью.

Автомобили обзаваются сервисом

Решением ИТК ОДО «Аларм» предоставлено право на проектирование и строительство комплекса сервисного обслуживания легкового автотранспорта в Московском районе, на улице Кузнецовской, дом 60. На участке площадью 1880 кв. метров северо-западнее пересечения улицы Кузнецовской с Витебским проспектом инвестор планирует возвести за 14 месяцев сервисный центр при условии, что предварительно учтет на развитие городской инфраструктуры сумму, эквивалентную рыночной оценке объекта — \$75 тыс. в рублевом эквиваленте. ООО «Автосервис» намеревается построить выставочно-торговый павильон и автосервисное предприятие на участке площадью 3055 кв. метров в Московском районе в квартале 7 Восточнее пр. Юрия Гагарина (севернее дома 50, лит. А по улице Орджоникидзе).

АЗС по обе стороны

ОАО «Татнефть» обратилась в ИТК с заявками на два участка в Невском районе на улице Народной, справа и слева от съезда с Володарского моста. Первый участок, площадью 2800 кв. метров, расположенный северо-восточнее пересечения Октябрьской набережной с Народной улицей, находится в зоне сложного транспортного узла и вблизи пандусов моста. Этот участок входит в границы зеленой зоны общего пользования и, по мнению администрации Невского района, на нем нецелесообразно размещать АЗС. Однако КГА не возражает против проведения изыскательских работ, как и на втором участке площадью 2580 кв. метров напротив дома 1, лит. Б по Народной улице. Здесь не менее насыщенное автомобильное движение, но по этому участку районные власти своих возражений не высказали. Решением ИТК оба участка предоставлены ОАО «Татнефть» в краткосрочную аренду для проведения изыскательских работ с целью определения возможности проектирования и строительства АЗС.

«Юнион-Шоп» развлечет всех

Участок площадью всего 675 кв. метров в Кировском районе восточнее дома 125, лит. А по Ленинскому проспекту показался ООО «Юнион-Шоп» удобным для строительства торгово-развлекательного комплекса. Их заявка на проведение изыскательских работ на этом участке была удовлетворена решением ИТК при условии положительных выводов общественных слушаний по данному проекту и проведения благоустройства прилегающей территории.

Спорту оказали предпочтение

На участок площадью 2564 кв. метра в квартале 33 на озере Долгое (восточнее дома 11 по улице Ильюшина) претендовали две компании: ООО «Крона» и ЗАО «Строймонтаж». Первая намеревалась строить спортивно-оздоровительный комплекс, вторая — жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Комитет по градостроительству и архитектуре воспротивился идее застройки участка зданием жилого назначения, и единственным инвестором осталось ООО «Крона», которому решением ИТК дано право на проведение изыскательских работ под строительство спортивно-оздоровительного комплекса.

«Вектор» направлен на торговлю и быт

Решением ИТК право на проведение изыскательских работ в целях определения возможности проектирования и строительства торгово-бытового центра в Приморском районе предоставлено ООО «Вектор-плюс». На участке площадью 1295 кв. метров в квартале 31—Б по Камышовой улице, дом 11 инвестор намерен возвести пристроенный к торцу жилого дома торгово-бытовой центр по проекту ОАО «ЛенНИИпроект».

ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

Предприимчивые новаторы с «Французского бульвара»

В «Новостях ИТК» в №33 «СЕ» рассказывал о выделении участка для проведения изысканий ООО «Фирма ЛЭК ИСТЕЙТ» под возведение комплекса «Французский бульвар». Не прошло и двух недель, как эта фирма решением той же ИТК получила право на проектирование и строительство задуманного торгово-развлекательного объекта. Такая стремительность прохождения инстанций требует пояснения.

Итак, ООО «Фирма «ЛЭК ИСТЕЙТ» продемонстрировало на ИТК свою исключительность. Сначала в конце сентября они попытались получить разрешение на проектирование и строительство без проведения изыскательских работ. Члены комиссии решили вернуть их на путь истинный — рекомендовали сначала все-таки провести изыскательские работы, а уж затем обращаться с заявкой на строительство. Руководство «ЛЭК ИСТЕЙТ» пошло своим путем — обратилось в Административный комитет городской администрации, где и нашло взаимопонимание. Там сочли, что представленные инвестором материалы свидетельствуют о том, что «проведение изыскательских работ на выделенном им земельном участке не требуется», так как данный участок «уже сформирован и закреплён». Административный комитет, как сказано в их

письме, «полагает возможным рассмотрение вопроса без проведения изыскательских работ». Члены ИТК учли пожелание коллег и приняли решение предоставить фирме «ЛЭК ИСТЕЙТ» право на строительство комплекса «Французский бульвар» на бульваре Новаторов в районе Ленинского проспекта. Не только проектирование, но и строительство «Французского бульвара» в Петербурге начато более полугода назад, во всяком случае, ни заказчик — ООО «Макромир», ни инвестор — «ЛЭК ИСТЕЙТ» явно не дожидались решений администрации. Свидетельство тому — тот факт, что забор вокруг участка, украшенный наименованием объекта, поставлен задолго до обращения в ИТК. Предпроектными проработками предусматривается, что культурно-коммерческий комплекс «Французский бульвар» будет представлять собой двухэтажное здание

Такая разная элитность...

В последнее время только ленивый не писал о критериях элитного жилья. Кстати, судя по публикациям и рекламным материалам строительных компаний – не говоря уж о том, что в действительности предлагается покупателю – догадаться, чем отличается «элитное» жилье от жилья класса «люкс», «суперэлитного», «уникального», «сто процентного элитного», «полноценного элитного» или «VIP» не под силу даже искушенному профессионалу, – у большинства компаний существует собственная внутренняя классификация, которой они и придерживаются. Причем такие классификации могут друг с другом и не совпадать.



Чарльз Босс, управляющий директор REIM Consulting



Ольга Солохина, юрист REIM Consulting

Чего только не встретишь! На деле же чаще всего оказывается, что это лишь богатые синонимические возможности великого и могучего... и строители выбирают то обозначение, которое звучит более емко и интригующе, в соответствии с собственными представлениями об элитности. Одно можно утверждать наверняка – жилье повышенной комфортности даже в приближении не имеет ничего общего с элитным, во всяком случае, на питерском рынке.

Многие компании пишут о том, что на нашем рынке недвижимости уже сложились жесткие критерии для определения элитного жилья. Вряд ли с этим можно согласиться. Впрочем, начнем по порядку...

Желание состоятельных людей иметь элитную квартиру не удивительно, так как здесь речь идет не только о престиже, состоятельности или респектабельности, но и вложении денег, которые должны работать и, следовательно, только приумножаться с течением времени. В этом смысле первостепенное значение всегда будет иметь критерий месторасположения. И здесь тяжело не согласиться с англичанами, которые полагают, что элитность жилья определяют три фактора: место, место и место.

Помимо всего прочего, дом должен быть узнаваем, отличен от других, иметь собственное название, – например «Жемчужина Петербурга» на Мойке, 11 – один из первых элитных домов в нашем городе.

Если в Москве элитное расположение обычно укладывается в уже ставшее расхожим понятие «Золотая миля», то у нас в Питере за последние несколько лет тер-

ритория элитности проживания постоянно разрастается – раньше это был только исторический центр, небезызвестный «Золотой треугольник», чуть позже Петроградка, а теперь, судя по рекламным проспектам строителей, практически весь город представляет собой элитное пространство: здесь и Озерки, и Коломяги, и Ржевка, и Васильевский остров, и даже Ленинский проспект. Лестно, конечно, но несколько оторвано от действительности. Зачастую при таком месторасположении элитность заключается лишь в обещании повышенной комфортности, волшебного вида из окна и лужайки перед домом. В то время как элитность жилья складывается из нескольких составляющих.

Одна из тенденций последнего времени в сфере элитного жилья – пока едва заметный, но неумолимый отказ от многоэтажек с большим количеством квартир. Ведь в большой компании соседей ощущение того, что ты стал счастливым обладателем элитного жилья, попросту теряется. Там, где начинается массовость, – кончается элитность, т. к. последняя предполагает не только эксклюзивность, избранность самого жилья, но и возможность, к примеру, не дожидаться подолгу лифта, который всегда приходит уже набитый людьми и останавливается на каждом этаже. По оценкам московских риэлторов, в элитном доме количество квартир не должно превышать 20–30, наши (питерские) эксперты склоняются к 50–60. Хотя на питерском рынке недвижимости появились дома, где не наберется и 15 квартир. Таким же избранным должно быть и окружение. И в смысле архитектурной застройки и ландшафтного обустройства, и в смысле соседей.

Таким образом, еще одну столичную тенденцию в сфере элитного жилья нашим риэлтерам также предстоит постоянно иметь в виду. Обладателям привилегированного жилья безразлично их окружение. Ведь всем известно: «мой дом – моя крепость». Мало «купить место», важно «купить соседа». Никому не понравится иметь рядом с собой социально неблагополучного соседа с явной или угадывающейся криминальной природой. В московских риэлторских компаниях имеются даже свои «отделы безопасности», которые занимаются тем, что проверяют репутацию и прошлое не только потенциальных покупателей, но даже их родственников. Тем же, кто не проходит жесткого испытания на «порядочность» и «благопристойность», предлагаются такие заоблачные условия покупки, от которых клиент отказывается сам. Разумеется, подобных гарантий нельзя ждать от многоэтажного элитного комплекса с огромным количеством квартир. Таким образом, и здесь прослеживается необходимость перехода к многоквартирному элитному жилью. В Москве, скажем, уже прослеживается предпочтение так называемого клубного жилья. И речь здесь не только о криминальности или социальной нестабильности потенциальных соседей, но и о профессиональной занятости обитателей элитного комплекса, которая может либо объединять, либо рознить жильцов. Нетрудно предугадать, каково будет соседство успешного банкира или преуспевающего юриста с оперной знаменитостью, – при отсутствии качественной шумоизоляции.

Однако если эти моменты еще можно предусмотреть, гораздо сложнее совмес-

тить хорошую экологию и разумную удаленность от центра города, поскольку в реалиях Санкт-Петербурга это особенно важно. Не секрет, что возможности постройки элитного жилья в центре города весьма ограничены, да и с экологией положение тяжелое. Поспорить с тем, что соседство с парком или озером с точки зрения экологической является бесспорным преимуществом, трудно. Однако к заверениям о том, что, скажем от Озерков до центра города всего 20 минут, надо отнестись философски. Безусловно, до центра 20 минут, – при условии, что перед тем, как вы сели в машину, вознамерившись добраться до исторических достопримечательностей, кто-то заботливо расчистил все возможные пробки на вашем пути. Правда, сегодня уже наметилась тенденция, когда многие представители достаточно состоятельных слоев хотят иметь комфортабельное жилье не только в центре, но и в малоэтажном таунхаузе в известном своей привлекательностью районе Суздальских озер или на Каменном острове. В качестве компенсации за волшебный вид на серебряную гладь озера придется постоять в пробках. Этот сектор элитного жилья в Санкт-Петербурге мы попытаемся проанализировать в одной из ближайших публикаций.

Но вернемся к машинам. Те, кому по карману элитное жилье, как правило, имеют машину, и чаще всего не одну, которые надо где-то размещать. Отсюда еще одна немаловажная составляющая элитности – удобный паркинг, предпочтительно подземный, куда можно попасть не выходя из дома. Большое значение здесь должно быть уделено современной системе пожаротушения, наблюдения, а также круглосуточному освещению.

Теперь о застройке, отделке и «внутренности». Уж коли дом элитный, то ни о каких блоках и каркасах и речи быть не может. Весь дом должен быть построен из красного кирпича, с высотой потолков не ниже 3,2 метра и с использованием дорогих экологичных отделочных материалов, с двойным вводом электрики и собственной котельной. Что до отделки элитных квартир, то время показало, что актуальнее всего – качественно выполненная поверхность под отделку.

Здесь нужно быть вдвойне осторожным. Если сделка дошла до фазы подписания акта приема-передачи, то покупатель, который уже достаточно продвинулся, чтобы иметь своего юриста, но недостаточно продвинулся, чтобы нанять и эксперта, лучше все-таки подумать об этой важной детали. Тем более что такие специалисты в городе имеются, да и стоят не так дорого. Дело в том, что только опытный эксперт-профессионал способен отличить высококачественное исполнение из достойных материалов от суррогата.

Дом должен также быть оснащен автоматическими коммуникациями, лифтами известной фирмы, при этом желательно, чтобы это были высококачественные бесшумные лифты ведущих производителей (KONE, Otis, Tissen), а не продукт, выпущенный только с использованием западных технологий или одного бренда, приобретенного по лицензионному договору. В доме должны быть качественные стеклопакеты. Сейчас наблюдается тенденция использования тройного остекления, при этом необходимо предусмотреть систему общей вентиляции (центрального кондиционирования), которая обеспечит хорошую проветриваемость помещений внут-

ри здания. Важны также наружная и внутренняя гидроизоляция, котельная, очистка воды, оптоволоконные кабели, выделенные интернет-линии, сочетание нескольких видов отопления (электрического, водного, воздушного) и т.д.

Камнем преткновения является еще и управление недвижимостью. Невозможно без содрогания вспомнить всевозможные вынужденные столкновения с отечественными ЖЭКа, работе которых мы посвятим отдельную публикацию. На сегодняшний момент управление может осуществляться дочерними компаниями самих застройщиков, что в среднем обходится обитателям элитного строения примерно в \$1 за квадратный метр. При этом надо иметь в виду, что управление – самостоятельная отрасль деятельности, в которой, как и в любом деле, нужен опыт. Для строительных компаний это еще сравнительно новая осваиваемая территория. Посему рекомендуется навести справки об управляющей компании, а еще лучше поручить это своему юристу, поскольку управление – дело серьезное.

И не надо забывать, что скупой платит дважды. Надежность и бесперебойность функционирования всех технических узлов, высокое качество проживания, ухоженность территории, чистые стены, своевременный ремонт – перечень того, из чего складывается повседневная комфортность, можно продолжать бесконечно – должны обеспечиваться на должном уровне таким образом, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность. Ведь престиж складывается не только из месторасположения, но и из уровня управляющей компании.

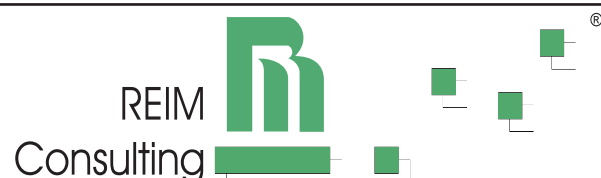
Профессионально обеспечиваемый комфорт на должном европейском уровне, соответствующий элитности квартиры, обойдется покупателю в среднем от \$2,5 до \$3,25 за метр в зависимости от пакета услуг и сложности объекта. Среди десятка компаний, предлагающих свои услуги на рынке управления, серьезными профессионалами в своем деле могут быть названы две или три.

Поскольку потенциальными покупателями элитных квартир являются чаще всего преуспевающие предприниматели, они должны быть обеспечены и такой составляющей элитного жилья как надежная связь, и – что очень желательно – своя мини-АТС. Помимо этого, большинство клиентов хотели бы иметь внутри дома хорошо развитую социальную инфраструктуру (спортзал, кафе, прачечная, детская игровая комната, служба консьержей, а также служба уборки квартир). Ведь отсутствие хотя бы одного из них может лишить объект статуса элитного и перевести его совсем в другой сегмент рынка. Перечень требований остается открытым.

Общепризнанным является тот факт, что уровень элитного жилья в Питере может быть сопоставим с московским с большой-большой натяжкой – и с разницей в несколько лет. Потому все те критерии, которые строго предъявляются к элитному строительству в Москве, на питерском рынке едва угадываются в робких попытках соответствовать хотя бы московским, если не европейским, стандартам. По-настоящему элитное строительство в нашем городе еще впереди – и это можно прогнозировать с известной долей точности, поскольку питерским рынком всерьез заинтересовались московские застройщики, у которых и опыта побольше, и клиенты поискусшеннее.

Дух партнерства

ЕВРОПЕЙСКАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ ФИРМА



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

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



УПолномочен заявить

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

Окно нужно ставить с умом

РЕКЛАМА

Сегодня Петербург переживает революцию... окон со стеклопакетами. И как при любой революции, не обходится без жертв – которыми становятся «счастливые» обладатели новых окон. Через несколько лет эксплуатации выясняется, что окна пропускают холод и сырость, а открывающиеся элементы отказывают. У жильцов возникают претензии к производителям окна. Однако всегда ли эти претензии обращены по адресу? Оказывается – не всегда. Во многих проблемах, возникающих при эксплуатации, виновато не окно, а установщики, исхитряющиеся нарушить технологию его монтажа в оконном проеме.

Но установщики и не обязаны следовать каким-то стандартам. Сегодня существует ГОСТ на современные оконные конструкции со стеклопакетами, определяющий все требования к производителям – но нет ГОСТа на монтаж этого окна. Многие отечественные фирмы делают хорошие окна, обладающие высокими эстетическими и эксплуатационными характеристиками. К сожалению, все эти достоинства часто теряются при неправильной установке.

Мы попросили подробнее остановиться на проблеме установки современных оконных конструкций заместителя генерального директора Завода строительных столярных ограждающих конструкций «ИНКОН» Виктора Сеппенена.

– Виктор Владимирович, почему у установщиков и строителей возникают проблемы с монтажом оконных конструкций?

– Нынешнее время характеризуется приходом в строительство новых конструктивных материалов и технологических решений. При этом освоение нового в практике проектирования и производства происходит неравномерно, что меняет привычные взаимоотношения между проектировщиками и производителями. Это в полной мере относится и к вопросам архитектурного проектирования обустройства оконных проемов фасадов, а также производства и монтажа окон.

Любая новая продукция, особенно технически сложная, к которой сегодня относятся и окна из клееного бруса со стеклопакетами, всегда вызывает проблемы при выведении ее на рынок. А такое окно по сравнению с традиционными окнами – это товар качественно иного уровня, требующий нового подхода к установке.

Традиционное окно состоит из двух рам с обычным остеклением. Расстояние между рамами существенно, и поэтому не возникает точки «росы» на поверхности оконного откоса. В отличие от традиционного современные деревянные окна, изготовленные по немецкой технологии, имеют

однорамную конструкцию, составляющую 8–10 см по толщине. Поэтому установка таких окон без учета особенностей теплотехники приводит к тому, что возникает «мостик холода». Необходимо утеплять не только место стыка конструкции и оконного проема, но и откосы. Помимо этого должны быть решены вопросы гидроизоляции с наружной стороны и пароизоляции с внутренней стороны здания, в местах примыкания оконного блока к проему.

В Германии, откуда к нам пришла конструкция современного окна, этим проблемам уделяется большое внимание, над ними работают серьезные ученые, рекомендации которых становятся обязательными для строителей. У нас же эти вопросы пока проработаны плохо.

– Что необходимо сделать для исправления этой ситуации?

– Сегодня, получая исходные данные на изготовление оконных конструкций, мы сталкиваемся с тем, что архитекторы при проектировании новых зданий плохо представляют себе их технологические особенности. В проект закладываются декоративные элементы, маленькие форточки и т.д., которые не могут быть реализованы при изготовлении окна. В результате снижаются характеристики конструкции. Современные технологии изготовления стеклопакетов позволяют делать большие прозрачные поверхности, без разбиения на мелкие элементы и обязательной форточки, которую полностью заменяет поворотноткидная фурнитура. Конечно, это не относится к старой части города, где нужно выдерживать стиль окон конца XIX – начала XX века.

По моему мнению, использовать все преимущества, которые дают стеклопакеты, можно будет только если особенности этих конструкций будут учитываться уже при проектировании. Разработчики должны отталкиваться от типа стены, и в зависимости от этого планировать размещение и крепление окна в проеме. А в получаемой нами сегодня проектной документации уделяется недостаточно внимания требованиям по подготовке оконных проемов, ограничиваясь лишь ссылками на выполнение общих требований ГОСТа – этого явно недостаточно, особенно в тех случаях, когда окно вставляется в сложную стеновую конструкцию. Стена может в некоторых случаях включать в себя облицовочный кирпич, активный утеплитель и металлические конструкции, и непроработанность зон сопряжения окна с проемом – явный «ляп» архитекторов. Мы же зачастую имеем дело с проектами, в которых совершенно не учтены особенности современных оконных конструкций, небрежно проработаны сопряжения окна и стены. Особенно важно учитывать эти факторы для широких стен старого фонда при близком размещении оконного блока к фасадной поверхности, где возможно образование застойных малоконвертируемых зон с последующим выпадением конденсата.

Существуют проблемы и с установкой модных сейчас арочных окон. Принятая сегодня технология часто приводит к порче оконной конструкции, чего, по нашему мнению, можно избежать, если подготовка проемов будет проводиться с применением шаблонов для арочной конструкции.

Надеюсь, что необходимость качественной установки окон найдет большее понимание у строителей и проектировщиков. Сегодня к этому вопросу относятся недостаточно серьезно – а зря. Монтаж окна нельзя отдавать в руки неспециалистов, – в конечном счете пострадает не только качество жилья, но и авторитет строительных компаний. Это должны понимать и строители. Мы со своей стороны готовы поделиться накопленным опытом и приглашаем к нам на завод всех, кого интересует эта тема.

БЕСЕДОВАЛ АЛЕКСАНДР ИГНАТЕНКО

Справка

ЗАО «Завод строительных столярных ограждающих конструкций «ИНКОН» основано в 2000 году. Предприятие специализируется на производстве оконных и балконных блоков из трехслойного клееного бруса по немецкой технологии со стеклопакетами, домов из бруса и погонажных изделий. Выпуск окон налажен в 2001 году, проектная мощность – 100 тыс. кв. метров в год. Завод имеет полный комплекс современного оборудования и подготовленную инфраструктуру. Завод находится в центральной части города по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Волковки, д. 17, т. 166–26–77, факс 166–14–34

КОЛОНКА ЭКСПЕРТА

Способы прекращения обязательств

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) определяет обязательство как правоотношение, в силу которого должник обязан совершить в пользу кредитора определенное действие либо воздержаться от действия, а кредитор вправе требовать от должника исполнения его обязанности (ст. 307). С прекращением обязательства завершается его существование, стороны утрачивают соответствующие обязательства права и обязанности.

Общие основания прекращения обязательства установлены в ст. 408–419 ГК РФ. Согласно ст. 407 обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными нормативными актами или договором. По требованию одной из сторон обязательство может быть прекращено только в случаях, предусмотренных законом или договором. Наличие оснований, ведущих к прекращению обязательства, как и сам факт прекращения обязательства, должны быть надлежащим образом оформлены. По общему правилу, прекращение обязательств оформляется теми же способами, что и их установление.

Общие основания прекращения обязательства могут быть разделены на две группы в зависимости от того, прекращается ли оно по воле сторон или независимо от нее. К первой группе относятся такие основания, как надлежащее исполнение, отступное, зачет, новация, прощение долга. Ко второй относятся: невозможность исполнения, вызванная обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает, в частности невозможность исполнения обязательства, вызванная обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает, в частности невозможность исполнения обязательства, полностью или частично в результате издания акта государственного органа; совпадение должника и кредитора в одном лице; смерть гражданина-должника, если исполнение не может быть произведено без личного участия должника, либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью должника, либо смерть гражданина-кредитора, если исполнение предназначено лично для кредитора, либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью кредитора; ликвидация юридического лица, являющегося должником или кредитором в обязательстве, кроме случаев, когда законом или иными правовыми актами исполнение обязательства ликвидированного юридического лица возлагается на другое лицо (по требованию о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью и др.)

Раскроем наиболее важные способы прекращения обязательств: 1) надлежащее исполнение обязательства; 2) отступное; 3) новация.

Надлежащее исполнение обязательства. (Римские юристы говорили: «нет ничего естественнее того, что связанное развязывается тем способом, каковым оно было связано»). Большинство обязательств прекращаются их исполнением. Исполнение является естественным завершением развития обязательственного правоотношения. Но прекращение обязательства может быть обусловлено не всяким исполнением, а лишь надлежащим, то есть соответствующим условиям прекращения обязательства, требованиям закона и иных правовых актов, а при отсутствии таких требований и условий – обычаям делового оборота или иным обычно предъявляемым требованиям. Например, невозврат кредита не прекращает обязательства заемщика по его возврату и после расторжения договора. Надлежащее исполнение есть достижение той цели, ради которой возникло обязательство.

Отступное. По соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.) Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами. Смысл отступного состоит в наделении должника с согласия кредитора возможностью, сохраняя в остальном обязательство, заменить первоначальный предмет исполнения другим. Предоставление отступного может быть предусмотрено как при возникновении обязательства, так и в ходе его исполнения. Вид предоставления отступного может быть различным: передача денег, предоставление имущества, выполнение работ, оказание услуг и т.п. Отступное не следует смешивать с новацией. Отступное предполагает полное прекращение юридической связи между сторонами. Между тем при новации происходит замена первоначального обязательства, прекратившего свое действие – новым обязательством.

Новация. Обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же сторонами, которое предусматривает иной предмет или способ исполнения. Основная особенность новации, которая позволяет отличить ее от уступки требования и перевода долга, состоит в том, что при ней происходит замена обязательства: место прекратившего свое существование обязательства занимает новое. Непременное требование к новации – сохранение субъектного состава обязательства (в первоначальном и вновь возникшем обязательстве выступают тот же кредитор и тот же должник).

Для осуществления новации необходимо, чтобы и первоначальное, и новое обязательства были действительными. Если в силу каких-либо указанных в законе оснований первоначальное обязательство должно считаться недействительным, то таким же будет и новое. Если недействительным является только новое обязательство, новация признается несостоявшейся, и стороны остаются связанными первоначальным обязательством.

Новация признается исключением из правила о неизменности обязательства, закрепленного в ст. 310 ГК («Недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства»). На стороне, которая ссылается на новацию, лежит обязанность в случае спора доказать соглашение по этому поводу с другой стороной обязательства.

Содержащийся в п. 2 («не допускается в отношении обязательств по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью и по уплате алиментов») ст. 414 ГК запрет новации выражен императивной нормой, вследствие чего соглашение о новации в указанных случаях должно быть признано недействительным.

Продолжение следует

АЛЕКСАНДР ЯКИМЕНКО,
ЮРИСТ ЮК «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ		
от 15 октября 2002 года №1898–ра		
О проектировании и строительстве семейного шестизального кинотеатра по адресу: Петроградский административный район, Александровский парк, напротив дома №4 (между театром «Балтийский дом» и спортивной площадкой в Александровском парке)		
В соответствии с Положением о порядке предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением мэра Санкт–Петербурга от 03.06.1994 №585–р:		
1. Утвердить решение инвестиционно–тендерной комиссии (протокол от 10.09.2002 №365, приложение) о проектировании и строительстве обществом с ограниченной ответственностью «Интерком» (далее – Инвестор) семейного шестизального кинотеатра на закрепленном земельном участке площадью 4162 кв. м, расположенном по адресу: Петроградский административный район, Александровский парк, напротив дома №4 (между театром «Балтийский дом» и спортивной площадкой в Александровском парке) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.		
2. Разрешить Инвестору снести за счет собственных средств здания, расположенные в границах предоставляемого земельного участка по адресу: Петроградский административный район, Александровский парк, напротив дома №4 (между театром «Балтийский дом» и спортивной площадкой в Александровском парке), после реализации пункта 3.1 распоряжения.		
3. Комитету по управлению городским имуществом:		
3.1. Изъять в установленном порядке из оперативного управления Санкт–петербургского государственного учреждения культуры «Театр–фестиваль «Балтийский дом» с его согласия здание, расположенное по адресу: Петроградский административный район, Александровский парк, д. 4, литеры Б, В.		
3.2. В установленном порядке расторгнуть имеющиеся договоры аренды земельных участков и помещений, входящих в предоставляемый земельный участок.		
3.3. После представления Инвестором отчета о проведении изыскательских работ, утвержденного в установленном порядке, но не позднее срока истечения договора аренды земельного участка, закрепленного для проведения изыскательских работ, от 28.08.2002 №00/ЗКИ–01845(15) в порядке, предусмотренном действующим законодательством, расторгнуть указанный договор.		
3.4. Заключить в месячный срок с Инвестором после реализации пунктов 2, 3.1, 3.2, 3.3 распоряжения договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно–тендерной комиссии.		
3.5. Предусмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора.		
3.6. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.4 распоряжения, а также в случае непредставления отчета о проведении изыскательских работ, указанного в пункте 3.3 распоряжения, подготовить проект распоряжения Администрации Санкт–Петербурга о признании настоящего распоряжения утратившим силу.		
4. Комитету по градостроительству и архитектуре:		
4.1. В месячный срок совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта инвестирования.		
4.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту.		
5. Распоряжение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.		
6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице–губернатора Санкт–Петербурга – председателя Комитета по строительству Вахмистрова А.И.		
Губернатор Санкт–Петербурга В.А. Яковлев		
ПРИЛОЖЕНИЕ К РАСПОРЯЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА		
от 15.10.2002 №1898–ра		
Решение инвестиционно–тендерной комиссии (протокол от 10.09.2002 №365)		
1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Интерком» (далее – Инвестор) при проектировании и строительстве семейного шестизального кинотеатра на закрепленном земельном участке, расположенном по адресу: Петроградский административный район, Александровский парк, напротив дома №4 (между театром «Балтийский дом» и спортивной площадкой в Александровском парке) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств следующие инвестиционные условия:		
1.1. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт–Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в сумме, эквивалентной рыночной оценке объекта недвижимости и составляющей 380 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, в порядке, установленном распоряжением губернатора Санкт–Петербурга от 10.12.1997 №1241–р «О порядке перечисления в бюджет Санкт–Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры».		
Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.		
1.2. Передача Инвестором в собственность Санкт–Петербурга помещений общей площадью не менее 1100 кв.м для размещения технико–вспомогательных служб театра «Балтийский дом».		
1.3. Установление сроков:		
окончание проектирования объекта инвестирования	–	в течение 6 месяцев со дня вступления в силу распоряжения, утверждающего настоящее решение;
начало строительства объекта инвестирования	–	в течение 6 месяцев после реализации пункта 3.3 распоряжения, утверждающего настоящее решение;
окончание строительства объекта инвестирования	–	в течение 31 месяца после реализации пункта 3.3 распоряжения, утверждающего настоящее решение.
1.4. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.		
2. После окончания строительства для оформления прав на построенный объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.		
Официальный электронный текст ИПС «Кодекс» Текст документа сверен по: официальная рассылка		

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
02.10.2002	№30–р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Московский административный район, кв. 8–11–12 Западнее Варшавской улицы, у дома №57 по Варшавской ул., (северо–западнее пересечения с Ленинским пр.) кадастровый номер 78:7548:3003 общей площадью 3 400 кв. м.	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Вице–губернатор Санкт–Петербурга – председатель Комитета по строительству А.И. Вахмистров	
АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
От 30.05.2002	№239–пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт–Петербурга от 22.11.2001 г. №1205–ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт–Петербурга от 08.04.1997 №678–р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Московский р–н, Западнее Варшавской ул., квартал 8–11–12, у дома 57 по Варшавской ул. , разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 02–2607 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №916–ННЖ–99). 2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 12.10.2002 г. №ГС–3.1): – площадь участка в границах проектирования 3400 кв. м ; – разрешенное использование участка: жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой . 3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно–градостроительного раздела инвестиционно–тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка). <i>Необходимость размещения нормативного количества парковочных мест за пределами предоставляемого земельного участка должна быть отражена в решении ИТК в качестве дополнительных инвестиционных условий.</i> 4. После выхода распоряжения Администрации Санкт–Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке. 5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
ВРИО Председателя Комитета В.Н. Егги	
Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 02.10.2002 №30–р	
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой расположенного по адресу: Московский административный район, кв. 8–11–12 Западнее Варшавской улицы, у дома №57 по Варшавской ул., (северо–западнее пересечения с Ленинским пр.) общей площадью: 3 400 кв. м кадастровый номер: 78:7548:3003 ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно–градостроительного раздела инвестиционно–тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно–тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт–Петербурга от 08.07.1997 №678–р, включающего: – заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.05.2002 №1–1–6163/7294; – заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 16.09.2002 №524 от 15.08.2002 №15–910/02–0–0; – заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 19.06.2001 №7/4285; – заключение Центра государственного санитарно–эпидемиологического надзора в Санкт–Петербурге от 17.01.2002 №13–02–03–167; – заключение комиссии государственной экологической экспертизы от 17.04.2002 №367, утвержденное приказом Департамента природных ресурсов по Северо–Западному региону Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 17.04.2002 №775; – заключение территориального управления Московского административного района Санкт–Петербурга от 06.09.2002 №065–3147/02; – заключение Управления садово–паркового хозяйства от 15.01.2002 №35; – заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы от 19.07.2002 №1–02–279/01–0–1; – распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.05.2002 №239–пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт–Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт–Петербурга Комитета по строительству	
Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства	
	ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА Адрес: г. Санкт–Петербург, Варшавская улица, (северо–западнее пересечения с Ленинским пр.) Общая площадь 3400 кв. м Кадастровый номер 78:7548:3003 — граница земельного участка Начальник Управления землеустройства Киселева Ю.Е.

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
09.10.2002	№31–р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Василеостровский административный район, Средний пр., д. 89 (напротив д. №93, лит. А по Среднему пр.) кадастровый номер 78:2099:3002 общей площадью 5 600 кв. м.	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Вице–губернатор Санкт–Петербурга – председатель Комитета по строительству А.И. Вахмистров	
АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
От 02.04.2002	№145–пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт–Петербурга от 22.11.2001 г. №1205–ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт–Петербурга от 08.04.1997 №678–р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Василеостровский р–н, Средний пр., д. 89 , разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 02–2320 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2408–ИНН–98).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 06.06.97 г. №ГС–3.1):	
– площадь участка в границах проектирования 5600 кв. м ;	
– разрешенное использование участка: многоэтажная неотапливаемая автостоянка .	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно–градостроительного раздела инвестиционно–тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт–Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
ВРИО Председателя Комитета В.Н. Егги	
Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.10.2002 №31–р	
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Многоэтажная автостоянка	
расположенного по адресу: Василеостровский административный район, Средний пр., д. 89 (напротив д. №93, лит. А по Среднему пр.)	
общей площадью: 5 600 кв. м	
кадастровый номер: 78:2099:3002	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно–градостроительного раздела инвестиционно–тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно–тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт–Петербурга от 08.07.1997 №678–р, включающего:	
– заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.06.2001 №1–4–7293/10229, от 17.07.2002 №1–1–9166/11547;	
– заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 12.08.2002 №441;	
– заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 09.08.2001 №7/5570;	
– заключение Центра государственного санитарно–эпидемиологического надзора в Санкт–Петербурге от 05.02.2001 №13–02–03–84;	
– заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 26.03.2001 №243, утвержденное приказом Департамента природных ресурсов по Северо–Западному региону Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 26.03.2001 №525;	
– заключение территориального управления Василеостровского административного района Санкт–Петербурга от 25.07.2001 №4–1300, от 25.06.2002 №18–508;	
– распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 02.04.2002 №145–пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт–Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт–Петербурга Комитета по строительству	
Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства	
ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Адрес: г. Санкт–Петербург, Средний проспект В.О., (напротив д. 93, лит. А по Среднему пр.)	
Общая площадь 5600 кв. м	
Кадастровый номер 78:2099:3002 Предыдущий кадастровый номер 78:2099:3001	
— граница земельного участка	
Начальник Управления землеустройства Киселева Ю.Е.	

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
09.10.2002	№32–р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красногвардейский административный район, Ржевка–Пороховые, квартал 14, на участке корп. 11, 11а, 12, 13 (ул. Отечественная, (северо–восточнее д. 7, лит. А по Отечественной ул.) кадастровый номер 78:6114:2 общей площадью 8 300 кв. м.	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Вице–губернатор Санкт–Петербурга – председатель Комитета по строительству А.И. Вахмистров	
АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ–ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
От 24.12.2001	№24–пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт–Петербурга от 22.11.2001 г. №1205–ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт–Петербурга от 08.04.1997 №678–р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Красногвардейский р–н, кв. 14 района Ржевка–Пороховые на участке корпусов 11, 11а, 12, 13 , разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 01–1923 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №737–ННЖ–99).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с утвержденным градостроительным регламентом шифр Р–0103 :	
– площадь участка в границах проектирования 8300 кв. м ;	
– разрешенное использование участка: жилой дом со встроенно–пристроенными помещениями .	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно–градостроительного раздела инвестиционно–тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт–Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
ВРИО Председателя Комитета В.Н. Егги	
Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.10.2002 №32–р	
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Жилой дом со встроенно–пристроенными помещениями	
расположенного по адресу: Красногвардейский административный район, Ржевка–Пороховые, квартал 14, на участке корп. 11, 11а, 12, 13 (ул. Отечественная, (северо–восточнее д. 7, лит. А по Отечественной ул.)	
общей площадью: 8 300 кв. м	
кадастровый номер: 78:6114:2	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно–градостроительного раздела инвестиционно–тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно–тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт–Петербурга от 08.07.1997 №678–р, включающего:	
– заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 26.11.2001 №1–4–13546/к–636, от 05.09.2002 №1–1–11148/16569;	
– заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 26.08.2002 №468;	
– заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 31.12.1999 №7/5941;	
– заключение Центра государственного санитарно–эпидемиологического надзора в Санкт–Петербурге от 17.05.2001 №13–02–03–376;	
– заключение Федерального государственного учреждения «Центр по оказанию работ и услуг природоохранного назначения» (Государственный Природоохранный Центр) от 07.08.2002 №47М/02/00322/029/3, Решение Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт–Петербургу и Ленинградской области от 07.09.2002 №47М/02/00322/029/Р;	
– заключение территориального управления Красногвардейского административного района Санкт–Петербурга от 01.07.2002 №4–528;	
– распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.12.2001 №24–пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт–Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт–Петербурга Комитета по строительству	
Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства	
— границы испрашиваемого земельного участка	

Комитет выиграл суд

На прошлой неделе состоялось судебное заседание Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по иску ООО «Первый городской центр антикризисного управления» (ПГЦАУ) о признании недействительными проведенных Комитетом по строительству торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для проведения изыскательских работ. Суд отказал в удовлетворении заявленного требования. Иными словами, Комитет по строительству суд выиграл.

Напомним, что в соответствии с распоряжением от 20.05.2002 №792-ра «О проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для проведения изыскательских работ» Комитету по строительству было поручено подготовить и утвердить Положение о проведении торгов, а также на него была возложена обязанность по их организации и проведению. Торги на право заключения договоров аренды были подготовлены и проведены строго в соответствии с требованиями действующего законодательства Санкт-Петербурга и РФ: были подготовлены соответствующие материалы и документы по каждому предмету торгов, подготовлено и опубликовано извещение о торгах, приняты меры по обеспечению сохранности представленных заявок и прилага-

емых к ним документов, а также конфиденциальности сведений об участниках и представленных ими документах. Торги на право заключения договоров были начаты 5 августа и после объявления по просьбе участников торгов пере-рыва продолжены 19 августа. В аукционе приняла участие 91 компания. Победителем же торгов по всем лотам признан ПГЦАУ. Представитель этой компании, перебивая предлагаемые другими участниками цены, скупил все выставленные лоты. В результате, в соответствии с пунктом 2.4 распоряжения от 20.05.2002 № 792-ра «О проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для проведения изыскательских работ», ПГЦАУ было должно в десятидневный срок (с момента проведения торгов – 19.08.2002) перечислить денежные средства в размере цены, предложенной за предмет торгов, в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры. Общая сумма составила более \$20 млн. Однако в настоящее время Комитет по строительству не располагает сведениями о внесении в бюджет Санкт-Петербурга данной суммы. В Комитет по строительству поступают обращения от представителей инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, участников торгов, относительно того, что в их адрес ПГЦАУ направляются информационные сообщения о неправомерности, на взгляд последнего, прошедших торгов. Учитывая данные обстоятельства, представители строительных компаний вносят предложения о внесении изменений в Положение о порядке проведения торгов в части введения более жесткого критерия отбора участников, увеличения задатка до \$50 тыс., представления документов, подтверждающих платежеспособность участников торгов, и т.д. Все предложения рассматриваются Комитетом по строительству, и разрабатывается соответствующий проект, который будет в кратчайшие сроки представлен отраслевым исполнительным органам государственной власти Петербурга.

Законодательные гонки

Депутаты Законодательного собрания в преддверии грядущих выборов в спешном порядке принимают законопроекты, не терпящие отлагательства. Не все эти документы напрямую касаются строительного комплекса. Тем не менее некоторые их положения, безусловно, будут интересны нашим читателям.

В первом чтении принят законопроект «О финансировании капитального ремонта жилищного фонда жилищно-строительных и молодежных жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья и товариществ домовладельцев». Не менее 10% всех денежных средств, предусмотренных городским бюджетом на капитальный ремонт жилищного фонда всех форм собственности, должны быть потрачены на поименованные в названии законопроекта объекты. На эти объекты должны направляться и 10% средств, предусмотренных на паспортизацию жилфонда всех форм собственности. Семеро депутатов, внесших законопроект, мотивируют свою инициативу тем, что в настоящее время члены ЖСК должны сами оплачивать капитальный ремонт в своих домах – в то время как накопленные кооперативами средства обесценились в ходе реформ 90-х годов, и жители, большей частью пенсионеры, не в состоянии покрыть затраты. Объем подобного жилого фонда в Петербурге составляет порядка 12% от общего городского жилого фонда. Похожий законопроект уже принимался депутатами, но губернатор наложил на него вето. Нынешнему предстоит пройти еще два чтения в городском парламенте.

Штраф под елочкой

Законопроект «Об охране зеленых насаждений» внес на рассмотрение городского парламента депутат Виктор Евтухов.

Закон направлен на урегулирование порядка учета зеленых насаждений в городе, их сохранение и восстановление. Основная идея: вырубка зеленых насаждений возможна только в случае соответствия проекта генплану и градостроительной документации. Застройщик также будет обязан обеспечить посадку на соседней территории того же количества деревьев взамен снесенных. Положение законопроекта обязывает при осуществлении градостроительной документации заносить в нее сведения о количестве, видовом составе и восстановительной стоимости зеленых насаждений, подлежащих вырубке или пересадке. В разряд правомерных попадают санитарные рубки, а также те, которые проводятся по предписанию санитарных органов для соблюдения нормативного светового режима в домах. В остальных случаях рубки могут быть определены как противоправные, что влечет за собой наложение штрафа в размере от 0,5 до 10 МРОТ на граждан, до МРОТ на должностных лиц и от 100 до 200 МРОТ на юридических лиц.

Забор воды по-федеральному

В окончательном виде после трех чтений принят законопроект «О внесении изменений и дополнений в Закон «О плате за пользование водными объектами на территории Санкт-Петербурга». Городской закон приведен в соот-

ветствие нормам федерального законодательства. Плата за забор воды и сброс сточных вод для населения Петербурга составит 53 копейки в месяц на душу. Для плательщиков, осуществляющих забор воды для водоснабжения населения, включая собственные технологические нужды, плата составит 60 рублей за одну тысячу кубометров. За забор воды только для собственных нужд тысяча кубометров воды из подземных источников обойдется в 179 рублей.

Ежегодные у. е.

Законопроект «О внесении изменений и дополнений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» вносит дополнения в документ 1997 года. В частности, это положение, согласно которому методика определения арендной платы за нежилые помещения должна утверждаться законом Санкт-Петербурга сроком на два года. Величина условной единицы, применяемой в методике, будет устанавливаться один раз в год при рассмотрении и утверждении проекта бюджета на очередной финансовый год. В проект бюджета надо будет включать прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и прогноз поступления в бюджет города доходов от сдачи в аренду объектов нежилого фонда, а также анализ влияния рынка аренды на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга. Кроме того, по этому законопроекту администрация города обязана после окончания первого квартала представлять в ЗС обзор состояния рынка аренды нежилых помещений и отчет об использовании нежилых помещений, находящихся в собственности города. Подпишет ли такой законопроект губернатор, еще вопрос.

ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

ВАКАНСИИ • ВАКАНСИИ • ВАКАНСИИ

ВНИМАНИЕ!

До конца октября у Вашей компании есть возможность БЕСПЛАТНО размещать объявления о вакансиях и тендерах в этих таблицах > > > >

Для того чтобы о Вашем предложении узнал весь строительный рынок Санкт-Петербурга, Вам необходимо на бланке Вашей компании прислать в редакцию заявку с текстом объявления и пометкой «В таблицу».

Не забудьте указать контактное лицо в Вашей фирме, чтобы редакция могла уточнить информацию.

Заявки присылайте по факсу: 380-15-81

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	Контакт. лицо, тел.	
Корпорация «Строймонтаж»	Начальник технического отдела. В/о ПГС, опыт работы в строительной организации от 3 лет. З/п от \$500 Инженер по водопроводу, канализации, отоплению и вентиляции. В/о, опыт работы с проектной документацией Архитекторы, конструкторы. В/о, опыт работы, владение графическими программами. З/п от 9 тыс. рублей Инженер-сметчик, с опытом работы от 2 лет Маркетолог-аналитик (руководитель направления). В/о, опыт самостоятельной работы в области анализа деятельности сбытовых структур, продвинутый пользователь ПК Секретарь руководителя. В/о, опыт работы от 3 лет, з/п \$300 Специалист по поиску земельных участков. В/о (желательно строительное), хорошие коммуникативные навыки Производитель работ (кирпичная кладка). Опыт работы от 1 года на строительных площадках города Маркетолог-аналитик. Опыт работы от 1 года, опытный пользователь ПК	118-44-25, факс 118-44-33, E-mail: for_resume@stroimontazh.spb.ru	
Строительные материалы ООО «Нева-Сервис»	Разнорабочие на склад строительных материалов. З/п от 5 тыс. рублей и возможность дополнительного заработка	166-57-45, 166-14-36 Ярышкина Янина Брониславовна Завизон Надежда Григорьевна	
ЗАО «Опытно-экспериментальная мебельная фабрика»	Столяр-станочник Электромеханик по лифтам Главный энергетик Товаровед по закупкам пиломатериалов	Конструктор по мебели Экспедитор в отдел снабжения Электрогазосварщик	388-97-91, факс для резюме 388-16-69 (для ОК) Смирнова Надежда Николаевна Киселева Надежда Сергеевна
Строительная компания «Импульс»	Начальник службы заказчика. З/п от 30 тыс. рублей, в/о специальное, опыт работы в строительстве жилых зданий, наличие квалификационного сертификата инженера-строителя Начальник отдела недвижимости. З/п от 15 тыс. рублей + %, в/о, опыт работы в строительстве Главный бухгалтер. З/п договорная, в/о, о/р в строительстве Инженер по технадзору. З/п от 8 тыс. рублей, в/о, о/р в строительстве, наличие квалификационного аттестата инженера по качеству строительства Инженер-конструктор. З/п от 9 тыс. рублей, в/о, опыт работы по проектированию жилищного строительства, разработка проектно-сметной документации по строительству жилых и общественных зданий Начальник ПТО. З/п от 15 тыс. рублей, в/о, опыт работы в строительстве	560-20-90, 560-16-55 e-mail: skimpuls@peterlink.ru Федотова Елена Федоровна	
«ИФК ПФ» ООО	Маляры на участки порошковой окраски металлов. З/п от 5 тыс. рублей, опыт работы Ученики. З/п от 3,5 тыс. рублей, старше 18 лет	594-81-24, 322-90-50	
ООО «Осветительные системы»	Электрик – монтаж светильников и систем для подсветки. З/п сдельная Водитель со своим автомобилем (по СПб) Сборщик интерьерных металлических конструкций – монтаж лестничных ограждений	387-45-01	

Вольтер как недвижимость

Сегодня Российская национальная библиотека занимает 125 тыс. кв. метров, здания РНБ расположены в разных районах города. Однако главное внимание строителей обращено на центральный корпус библиотеки, который расположен в центре Петербурга на Садовой улице. Сейчас библиотечные здания закрыты строительными лесами, и только часть фасада самого первого корпуса – Соколовского, названного так по фамилии архитектора, уже отремонтирована.

В этом году на ремонт и реконструкцию библиотеки в рамках федеральной программы должно было быть выделено 36,6 млн рублей. Получено всего 21,3 млн. Сегодня этих средств не хватает даже на ремонт фасадов – и если бы не предстоящий юбилей Санкт-Петербурга, вряд ли этот федеральный памятник архитектуры вообще дождался реконструкции.

На полном основании

Фундаменты не ремонтировались со дня основания библиотеки. В результате во многих местах произошла осадка здания, а кое-где даже были обнаружены пустоты. Как рассказал главный инженер РНБ Александр Креузов, основанием для библиотечного здания служат деревянные сваи из осины и лиственницы, установленные 200–250 лет назад. Как известно,

эти породы деревьев, находясь в воде, приобретают прочность камня и не гниют. Но после устройства дренажа в Екатерининском саду грунтовые воды из-под основания библиотеки ушли, и там, где верхушки свай оказались в воздухе, началось их гниение. Теперь с помощью специальных технологий ведутся работы по бетонированию пустот и гидроизоляции фундаментов. Кроме того, в последние годы из-за увеличения библиотечного фонда значительно увеличилась нагрузка на основание здания, и как считают специалисты, если бы не сегодняшние работы, вполне возможно, что фундаменты сыграли бы злую шутку с библиотекой.

Чтобы этого не произошло, для усиления фундаментов под стены заводится горизонтальная плита, которая будет покрыта слоем специальных армированных материалов, создающих противokaпиллярную отсечку,

что позволит не допустить влагу к строительным конструкциям. Предполагается, что все работы по реставрации фундаментов будут завершены к апрелю 2003 года, и здание Российской национальной библиотеки простоит еще как минимум 50–70 лет.

Окно в Париж

Специалисты КГИОП настаивали на том, чтобы окна сохранили свой изначальный облик. Проект реставрации выполнило УКС «Реставрация». Но работа осложнилась тем, что в изготавливаемых оконных переплетах было запрещено использовать новые материалы – практически каждая оконная деталь находится под государственной охраной. Вот и пришлось бережно вынимать старые металлические рамы высотой восемь метров, очищать их от грязи, восстанавливать, а затем аккуратно вставлять обратно, что оказалось не малого дороже, чем ставить современные стеклопакеты. А поскольку в реконструируемом корпусе хранятся библиотечные фонды, и подобных работ в Петербурге еще никто не проводил, то и технологию приходилось осваивать прямо по ходу дела. Естественно, что вскрытие окон сразу же вызвало многочисленные жалобы читателей и сотрудников библиотеки. Когда строители поняли, что не успеют все закончить к юбилею города, они решили ре-

монт окон пока отложить и проводить его уже без лишней спешки.

Что же касается ремонта фасадов, то их планируют завершить к 1 ноября – позже работать нельзя. Как поясняет Александр Креузов, штукатурка при температуре ниже +5°C не «схватывается». Планируется, что к 300-летию Санкт-Петербурга фасады Российской Национальной библиотеки будут не только отреставрированы, но и выкрашены в свой первоначальный голубовато-сероватый цвет. Кроме того, до конца года предполагается завершить работы и в будущем Центре Вольтера, открытие которого намечено на 23 мая 2003 года. Надо заметить, что в этом центре по изучению западной культуры XVIII века очень заинтересованы французские специалисты. Именно поэтому МИД Франции выделяет на его создание EURO 110 тыс. Собственно центр расположится в Соколовском корпусе, окнами на памятник Екатерине II. И это символично, поскольку библиотеку Вольтера приобрела именно Екатерина Великая, а центр предназначен исключительно для книжного собрания вольтеровской библиотеки.

Литературный атриум

А вот строительство атриума во дворе Российской Национальной библиотеки, скорее всего, начнется уже после юбилейных торжеств. Пока этот проект проходит стадию согласования.

Предполагается, что после того как внутренний двор Российской национальной библиотеки будет закрыт стеклянной крышей и выложен тротуарной плиткой, здесь будет открыт проход для читателей из одного библиотечного здания в другое. Кроме того, в планах администрации библиотеки организовать на отремонтированной крыше пешеходные экскурсии, и, может быть, даже открыть небольшой ресторанчик.

Как отметил директор РНБ Владимир Зайцев, очень важно помнить, что «библиотека не может остановиться в своем развитии». Со времени открытия первого здания в 1801 году, построенного архитектором Егором Соколовым, каждые 30–35 лет Императорская Публичная библиотека прирастала новыми домами. Последним (в 1902 году) был возведен Воротиловский корпус. После этого специальных зданий не строили. В 1949 году под филиал Государственной Публичной библиотеки, носившей тогда имя Салтыкова-Щедрина, передали бывший Екатерининский институт на Фонтанке, 36. Решение о строительстве нового большого корпуса на Московском проспекте было принято в 1972 году. Сегодня здание практически готово, но пока функционирует не полностью. Завершение 1-й очереди этого долгостроя – также одна из первоочередных задач.

СВЕТЛАНА СМЕРНОВА

Закключение Общественного Совета по ценообразованию Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга от 16 октября 2002 года

Общественный Совет по ценообразованию Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга доводит до сведения всех заинтересованных лиц и организаций, что, по мнению экспертов Совета, на 1 октября 2002 года величина цен предложения на объекты нового строительства на рынке жилья может быть определена на уровне, указанном в таблице «Цены развития и цены отсечения на 1 октября 2002 года».

Закключение Общественного Совета разработано на основе заключений, представленных компаниями «РОССТРО», «Ленстройтрест-ССК», RBI, «Петербургская недвижимость», «Строймонтаж», «Петербургстрой Skanska».

Примечания и пояснения к таблице*):

- Цены указаны в долларах США.
- Уровень цен в таблице представлен для проектов застройки со сроками ввода в эксплуатацию (сроками строительства) более 18 месяцев при 100% единовременной оплаты договора долевого участия.
- Показатели цен:
 - «Цена развития»** (экономически обоснованная цена).
При продаже по данной цене организация-застройщик способна обеспечить показатели работы, достаточные для выполнения своих обязательств перед участниками долевого строительства и устойчивого развития организации.
 - «Цена отсечения»** (минимально возможная цена).
При продаже по цене, равной или ниже указанной, организация-застройщик может не обеспечить завершение строительства, выполнение своих обязательств перед дольщиками (участниками долевого строительства), и также не обеспечить устойчивое развитие организации.
- Графа **«Тип застройки»**:
 - «Панель»** – относится к домам, возводимых из сборных железобетонных (газобетонных) крупнопанельных конструкций заводского изготовления.
 - «Монолит»** – относится к домам, возводимым из монолитного железобетона, вне зависимости от типа ограждающих конструкций (наружных стен) – навесные панели, кирпич, кирпич-газобетон.
 - «Кирпич»** – относится к домам, возводимым по традиционной технологии кирпичного домостроения с несущими стенами из кирпича, с монолитными или сборными перекрытиями.
- Графа **«Район застройки»** – в графе указаны административные районы города и относящиеся к ним т.н. «строительные адреса».

Председатель Совета: Макаров А.А.

Секретарь Совета: Максимов С.Н.

*) Общественный Совет обращает внимание, что публикация данных материалов преследует исключительно информационные цели. Приведенные данные могут быть использованы только со ссылкой на Общественный Совет.

Величина цен развития и цен отсечения на 1 октября 2002 года

Район застройки	МОНОЛИТ		ПАНЕЛЬ		КИРПИЧ	
	Цена развития	Цена отсечения	Цена развития	Цена отсечения	Цена развития	Цена отсечения
Выборгский в целом	507	435	471	421	547	479
Выборгская сторона	478	416	449	406	516	447
Пр. Мориса Тореза	548	461	490	430	570	495
Пр. Энгельса	509	442	474	422	541	469
Шувалово–Озерки	494	434	469	411	525	460
Василеоостровский в целом	544	461	489	434	581	538
Западная часть ВО	526	451	481	431	554	507
Калининский в целом	481	422	449	405	496	437
Гражданский пр.	495	430	461	413	516	448
Полуостров	470	417	444	405	485	428
Севернее Муриноского ручья	477	424	455	409	497	439
Кировский в целом	480	419	454	409	499	444
Дачное	510	442	472	431	531	466
Красногвардейский в целом	474	422	446	406	489	432
Большая Охта	516	448	475	430	537	467
Ржевкa–Пороховые	466	410	444	404	479	429
Красносельский в целом	463	410	436	398	483	431
Юго–Запад	473	415	447	405	487	436
Сосновая Поляна	454	404	431	396	472	421
Московский в целом	508	463	469	434	578	486
Московский проспект	586	503	530	470	659	543
Восточнее пр. Ю. Гагарина	524	457	488	424	569	491
Восточнее Витебской ж.д.	518	449	468	417	542	473
Невский в целом	478	418	451	400	493	435
ОН	468	418	448	396	495	431
Рыбацкое	453	407	426	392	472	423
Севернее улицы Новоселов	499	433	465	414	516	454
Щемиловка	455	398	427	388	473	421
Приморский в целом	478	417	438	398	500	447
Бывш. Коменд. аэродром	482	426	449	406	507	446
Каменка	453	409	428	393	477	433
Коломяги	470	420	438	400	500	446
Озеро Долгое	467	415	437	397	491	431
Северо–Приморская часть	485	431	452	405	506	530
Фрунзенский в целом	484	425	453	414	498	450
Южнее реки Волковки	480	422	449	410	492	443
Средняя по городу	490	430	457	412	516	457

НОВОСТИ ЦЕНТРА

Замок по сходной цене

В отеле «Астория» в рамках конгресса CEREAN прошла выставка элитной недвижимости «Элитный Клуб. Санкт-Петербург». Организаторы – компания «РБК Эксподизайн» и сервер «Горячая Линия Недвижимости». Это первая в Петербурге выставка, ориентированная на VIP-посетителей. Цены на выставляемые объекты первичного и вторичного рынков недвижимости начинаются от \$1000/м², на аренду жилья – от \$2500 в месяц, на загородные и зарубежные дома – от \$500 тыс., земельные участки в пригородах Петербурга – от \$3 тыс. за сотку. Представленные объекты вызвали удивление даже у искушенных московских риэлторов. Например, «Бекар» предложил на продажу замки на берегах Луары, «Декра» – жилой комплекс на Арбате. Год назад аналогичная выставка прошла в Москве; минимальные цены на объекты составили \$2500/м².

Большие проекты

Компания RBI подписала крупный контракт с ЗАО «Лентек», дочерней компанией крупнейшей строительной фирмы Финляндии «ЮИТ-Ракенус», на проведение общестроительных работ комплекса «Новая звезда» на Песочной набережной. Общая стоимость проекта – \$23 млн.

Новый интерьер-центр «ДомоСтрой» откроется в начале следующего года на наб. Обводного канала, 14. Реализацию проекта осуществляет корпорация «Петербургская Недвижимость». В шестиэтажном здании площадью 4 тыс. кв. метров разместятся павильоны строительных компаний и офисы. Объем инвестиций – \$500 тыс. «ДомоСтрой» является частью проекта «Деловой квартал «Бизнес-Сити», охватывающего комплекс зданий напротив Александроневской лавры. Площадь квартала – 40 тыс. кв. метров. Объем вложений в 2002 году составляет около \$1 млн.

Подвижки в Купчино

Жильцы дома по ул. Манчестерской, 10 обратились с коллективной жалобой по поводу близлежащего строительства в администрацию и прокуратуру Санкт-Петербурга. Как сообщили в пресс-службе по делам ГО и ЧС Санкт-Петербурга, 16 октября было обнаружено разрушение контрольного маячка между 11 и 12 этажами. Ширина трещины составляла 0,2–1,0 мм. Ранее научно-технической фирмой «Геофизпрогноз» было проведено исследование возможных последствий строительства рядом с указанным жилым домом других объектов. Выяснилось, что начатое строительство представляет опасность в гидрогеологическом отношении; возможно последующее разрушение здания. В то же время остановка строительства соседнего здания не изменит начавшихся подвижек недр. Дом на Манчестерской, 10 был сдан в эксплуатацию в феврале 1969 года. В 84 квартирах проживает около 200 человек. Застройщиком нового здания является «Ленжилстрой», генподрядчик – ЗАО «Строительный трест».

Первокирпич

На прошлой неделе НПО «Керамика» представило первый в Петербурге Музей кирпича. На двух его этажах размещена уникальная экспозиция продукции дореволюционных кирпичных заводов России. Сегодня коллекция составляет более 200 уникальных экспонатов, самый старый из которых – кирпич из Нарышкина бастиона Петропавловской крепости, датированный 1702 годом. Почти все собранные в музее кирпичи – с клеймами. Чаще всего на них – имена владельцев заводов и даты основания производства. Есть и весьма актуальные: «Хилль», «Харченко», «Ленин». Интересен также макет старинного кирпичного завода. На втором этаже представлены образцы современной продукции НПО «Керамика». Праздничную ленточку разрезали вице-губернатор, председатель Комитета по строительству Александр Вахмистров и генеральный директор НПО «Керамика» Сергей Бегоулев.

Девелопер отъедет в Новую Голландию

Компания «РОССТРО» намеревается выступить в роли агентства по развитию территории острова Новая Голландия. Об этом «СЕ» сообщили в администрации Санкт-Петербурга. В настоящее время ОАО «РОССТРО» совместно с Мариинским театром разрабатывает концепцию инвестиционного развития территории острова.

По информации, предоставленной администрацией города, концепция предусматривает создание российского центра культуры и искусства в Петербурге. Центр будет осуществлять театральную, концертную и кинематографическую деятельность. Его появление должно предваряться соответствующим постановлением Правительства России, поскольку Новая Голландия признана зоной особого регулирования, и вся градостроительная деятельность на острове регулируется федеральными, а не петербургскими властями. Проект постановления Правительства РФ о создании центра уже подготовлен.

Кроме Центра культуры и искусства, концепция будет содержать предложения по передислокации воинских частей с территории острова, а также правовую основу взаимодействия с профсоюзными организациями для вовлечения в общий проект здания ДК имени Первой пятилетки.

Во всем виноваты матросы

В настоящее время ОАО «РОССТРО» по поручению Комитета по управлению городским имуществом активно участвует в ликвидации ОАО «Новая Голландия».

Как сообщили сотрудники ликвидируемого предприятия, 12 лет назад петербургские власти приняли решение о создании акционерного общества (в котором 97% капитала принадлежит городу) для эффективного управления городской собственностью. Помещения ряда объектов, расположенных на острове, были сданы в аренду, однако основной задачей предприятия являлся поиск инвесторов, готовых вложить средства в новые проекты. Были предложения сделать на острове торговый центр, культурно-развлекательный комплекс, перенести туда Военно-морской музей или создать Диснейленд. Однако ни одно не получило развития. Причины сотрудники ОАО «Новая Голландия» видят прежде всего в том, что на острове до сих пор присутствуют военные (в распоряжении которых находится немалая часть объектов), что попросту отпугивает инвесторов. Кроме того, не были созданы благоприятные экономические условия, а главное – не было политической воли городских и федеральных властей отдать инвесторам территорию и объекты «Новой Голландии».

Все сдвинулось с мертвой точки, когда за дело взялся директор и художественный руководитель Ма-

ринского театра Валерий Гергиев и совместно с председателем Госстроя РФ Анваром Шамузафаровым предложил создать центр культуры и искусства по проекту американского архитектора Эрика Мосса. Финансировать проект предлагается за счет средств федерального бюджета. По предварительным оценкам, строительство обойдется в \$130 млн.

Не прочь довериться

Как заявили в Комитете по управлению городским имуществом, процесс ликвидации ОАО «Новая Голландия» завершится, скорее всего, к концу этого года. В настоящее время, по словам ведущего специалиста Управления экономической и инвестиционной политики КУТИ Василия Анисимова, идет паспортизация объектов острова, урегулирование правовых вопросов. В результате город, возможно, передаст свое имущество на острове в доверительное управление. Не исключено, что именно ОАО «РОССТРО».

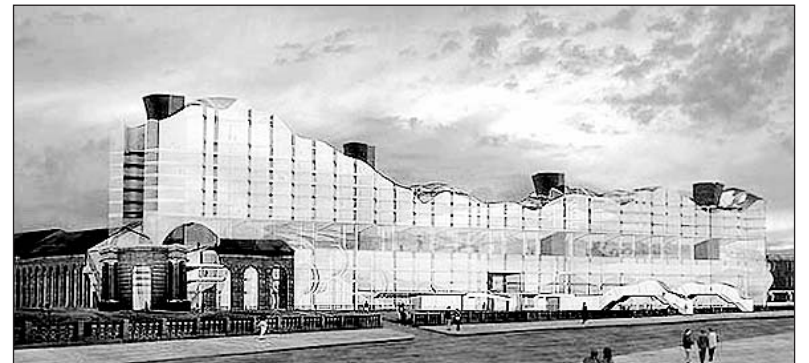
Однако, как сообщил Василий Анисимов, для этого компания должна представить концепцию развития острова, а это очень серьезный документ. Фактически это бизнес-план, в котором должны присутствовать архитектурно-градостроительные аспекты развития территории, обоснования по инженерии, финансовым и техническим расчетам. На разработку такой концепции могут уйти годы. Представители КУТИ не исключают, что «РОССТРО» примет участие и в реконструкции объектов недвижимости острова, и в новом строительстве.

Нам не к спеху

Как сообщил «Строительному Еженедельнику» руководитель «РОССТРО» Александр Макаров, разработка концепции развития территории Новой Голландии – это многоэтапный процесс. И только на последнем этапе будет реализован проект Центра культуры и искусства. До этого нужно разобраться с имуществом, в том числе произвести его оценку, и решить проблемы с акционерами и военными, в распоряжении которых находится значительная часть «островной» недвижимости.

Только после этого возможно говорить о дальнейшем развитии территорий и привлечении инвестиций. Вопрос о том, чтобы «РОССТРО» выступило в качестве агентства по развитию территорий Новой Голландии, в настоящее время обсуждается.

ОЛЕСЯ ГАЛКИНА



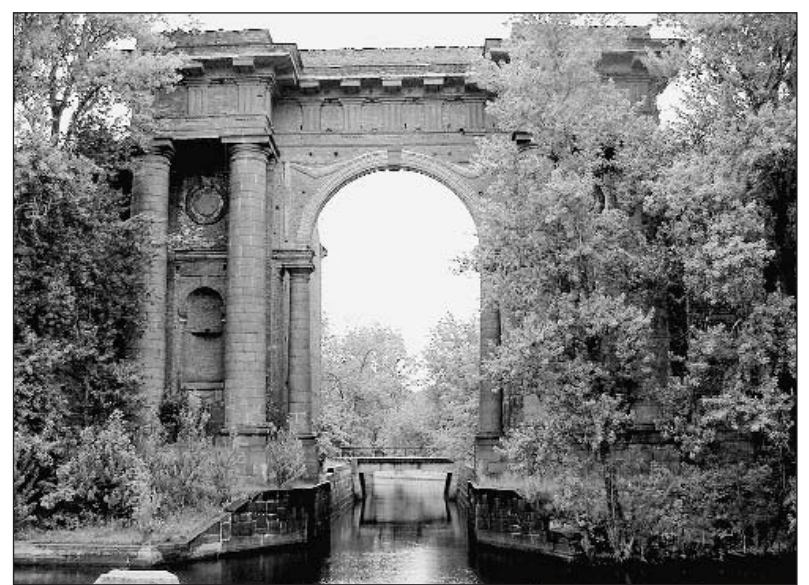
МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

В Комитете по градостроительству и архитектуре заявили, что еще очень рано говорить о каких бы то ни было проектах на территории Новой Голландии. По прогнозам специалистов комитета, пройдет не менее десяти лет, прежде чем на острове начнется строительство чего-либо. Чиновники не уверены также, что на острове будет реализован именно проект Эрика Мосса. В любом случае, должен быть организован конкурс, в рамках которого и следует выбирать инвестора. Который имеет полное право предложить своего архитектора. Также в комитете сообщили, что в Москве создана рабочая группа, которая займется вопросом строительства на острове Новая Голландия.

Что касается самого проекта Эрика Мосса и «попадания» этой творческой разработки в архитектурный стиль Петербурга, специалисты от комментариев воздержались.

Зато свое мнение по этому поводу высказали петербургские архитекторы. В частности, Павел Никонов считает, что проект Эрика Мосса, возможно, и имеет свою эстетику – но при этом полностью игнорируется и даже подавляется эстетика архитектуры Новой Голландии. Конечно, история Петербурга дает примеры строительства оригинальных объектов, выбивающихся из общего архитектурного стиля и впоследствии признанных шедеврами архитектуры. Это и Дом книги, и Елисеевский магазин, и многое другое. Не исключено, что архитектура Эрика Мосса также станет достоинством и гордостью Петербурга. Однако, что касается Новой Голландии, на острове уже имеются уникальные по архитектуре постройки, и нужно относиться к ним более бережно и при разработке проекта чувствовать уже существующий стиль.

Все это в полной мере относится и к ДК имени Первой Пятилетки, на месте которого планируется создать театр в виде мусорных мешков. ДК имени Первой Пятилетки можно бы и пощадить, поскольку это не самое худшее произведение ушедших лет. Хотя проекты, подобные разработкам Эрика Мосса, должны реализовываться в Петербурге, поскольку они неординарны, яркие и индивидуальные. Необходимо только более тщательно подходить к месту размещения новых объектов. К сожалению, российские архитекторы пока сильно отстают: долгое время отечественная архитектура прозябала в небытии. И теперь ни население, ни сами архитекторы не имеют критериев качества.



Историческая справка

Рукотворный остров Новая Голландия возник в 1729 году, когда между Невой и Мойкой были прорыты два канала – Адмиралтейский и Крюков. В 1732 году на острове появились деревянные сараи, в которых хранился и сушился дубовый и мачтовый лес для кораблей. В 1763 году деревянные сараи заменили каменными складами. Архитектором корпусов являлся француз Жан-Батист Валлен-Деламот. Однако, по существующей легенде, или даже историческому анекдоту, руководитель строительства, некий подполковник И. де Герард умудрился потерять проект Деламота и строил корпуса по памяти.

Архитектурный стиль объектов Новой Голландии относится к раннему классицизму. Свойственные ему черты: рустованный цоколь с арочными окнами, лопатки с филленками между ними и строгий тосканский ордер капителей колонн на постаментах. Аналогичные элементы присутствуют в декоре Гостиного двора и триумфальной арки костела св. Екатерины.

Строителям подарили третью программу

Под занавес строительного сезона 2002 года правительство города приняло за основу еще одну (уже третью в этом году) глобальную программу – о социально-экономическом развитии Петербурга на ближайшие годы. Несколькими неделями ранее – в августе 2002 администрация города приняла программу развития жилищного строительства в Петербурге до 2010 года. За два месяца до этого Петербург обогатился программой по выводу промышленных предприятий из исторического центра. Проблема в том, что эти три глобальных документа между собой никак не стыкуются. Да и с деловой жизнью имеют мало общего: они носят скорее декларативный характер.

С программой социально-экономического развития еще не все понятно: она будет дорабатываться, а потому жилищное строительство (которое, как заметил губернатор, в ней отражено мало) имеет шанс в нее попасть. Предыдущие две программы разрабатывались разными комитетами (по жилищному строительству – Комитетом по строительству, а по выводу предприятий – Комитетом экономического развития, промышленности политики и торговли), а потому друг друга не учитывают. Так, например, в программе Комитета по строительству не сказано ни слова о застройке центральных районов (см. таблицу). А согласно программе вывода промышленных предприятий именно в центре города будут высвобождены огромные территории. Александр Лобанов, первый заместитель председателя Комитета по строительству, обещает, что центральные районы будут включены в программу позже. Вопрос только в том – нужны ли вообще застройщикам многочисленные программы. Ведь до последнего времени бизнес справлялся и без помощи чиновников.

Заветный миллиард

Как полагают чиновники, работавшие над программой развития жилищного строительства до 2010 года, свободных территорий внутри города хватит для возведения еще как минимум 22 млн кв. метров жилья. С учетом того, что последние годы в Петербурге вводится немногим более 1 млн кв. метров, можно предположить, что запаса территорий хватит более чем на 20 лет. Правда, земли, указанные в программе, не оснащены инженерными коммуникациями. А если на этих землях не провести инженерную подготовку, программа окажется фикцией. Город обещает готовить землю за бюджетные средства. Подобные обещания строителям давались и семь, и четыре, и два года назад. Сейчас, как говорит руководство Комитета по строительству, за право возведения жилья на городских территориях девелоперские компании ежегодно перечисляют в бюджет Петербурга (платежи на развитие городской инфраструктуры) около 1 млрд рублей. Но реально эти средства направляются на другие цели: они попросту растворяются в бюджете. Попытки взять под контроль инфраструктурные средства чиновники строикомитета предпринимали уже много лет. Строительные фирмы их горячо поддерживают: частным застройщикам гораздо проще купить на аукционе право застройки земли, на которой город уже осуществил инженерную подготовку – не нужно в одиночку бороться с естественными монополистами, «пробивать» необходимые согласования, строить за свой счет трансформаторные подстанции, которые «питают» массу чужих объектов и т.п. Прежние попытки стройкомитета успехом не увенчались: ему противостоял другой комитет – финансов. Маловероятно, что позиция финансистов изменится после

принятия программы. А без денег документ носит не более чем декларативный характер. Ведь он говорит о том, что строители и так знают: земли полно, но развивать ее некому.

Само пойдет

Программа жилищного строительства не учитывает другой, не менее масштабный (и не менее декларативный) документ, над которым работал Комитет экономического развития, промышленности политики и торговли: по выводу промышленных предприятий из центра города. Он предполагает, что в центре города освободятся значительные территории под жилищное строительство.

По данным КЭППРИТ, в настоящее время из 5,8 тыс. га исторического центра Петербурга 2,4 тыс. га занимают промышленные и нежилые объекты. Они расположены в основном вдоль набережных и в пределах «первого промышленного пояса» вдоль Обводного канала, на Васильевском острове и по проспекту Стачек. Именно для высвобождения этих территорий и затевается новая война с «промнедвижимостью».

За последние четыре года это уже вторая попытка городских властей выселить промышленность на окраины. Еще в 1998 году Илья Клебанов, тогдашний председатель Комитета по промышленной политике, обещал льготы и всевозможные послабления предприятиям, готовым отдать свои неиспользуе-

мые земли городу. Но эффекта чиновники так и не добились.

Опыт показывает, что единственное, чем руководствуются директора компаний при решении о выводе своих предприятий из центра – экономическая целесообразность. Если есть фирма, которая готова предложить за землю более или менее приличные деньги – территория вмиг «уходит».

Возможно, понимая, что «процесс пошел», и через пять лет в центре города «лежащих» предприятий не останется без всякого участия городских властей (девелоперы, ищущие свободные пятна под застройку, эти земли раскупают), чиновники пытаются заработать немного дивидендов. Через несколько лет можно будет представить результаты своей работы: промзон стало меньше.

А нам все равно

В среде строителей особых предположений по районам застройки нет: главное, чтобы земля была инженерно подготовленной, говорят строители. И сетуют на то, что стройкомитетовская программа не учла потенциала промышленных зон.

Директор по сбыту компании ЛЭК Сергей Сыровыйский считает, что новые территории под застройку городу нужны. «Уже сейчас ощущается серьезный дефицит таких площадей». Правда, по его оценке, сами территории, включенные в перечень, по своей привлекательности для застройщиков неравнозначны. Без помощи городского бюджета они малоинтересны.

«Одно дело – районы массовой застройки панельными домами первых серий («хрущевки»), и совершенно иное – пустующие земли на окраинах административных районов Петербурга. В первом случае инвестиционная привлекательность высвобождаемых земельных участков позволяет инвесторам самостоятельно, без помощи городских властей осуществлять масштабные проекты (пример – программа ЛЭКа в Дачном, где мы ведем комплексную программу реконструкции «хрущевок» и нового жилищного строительства исключительно на собственные средства). Совсем другое дело – окраинные территории, не пользующиеся спросом и зачастую не

имеющие вообще никакого инженерного обеспечения. Здесь без помощи города никак не обойтись, и единственно разумный способ – сначала за счет средств города провести инженерную подготовку территорий, а затем разбить на лоты и продать застройщикам на аукционе. Потенциально привлекательными могут быть и отдельные промзоны в центральных и спальных районах города, которые могут выкупаться застройщиками у владельцев предприятий (пример – приобретение ЛЭКом промышленных площадок объединений «Знамя труда», «Пигмент», Цветы» в Петроградском и Московском районах). Что касается менее инвестиционно привлекательных промышленных зон в городской черте, то вывод из них производственных предприятий возможен опять-таки в рамках комплексной программы с привлечением средств из городского бюджета».

Василий Калужный, директор управления развития проектов компании «Севверный город» (холдинг RBI), также видит большой потенциал в освоении промышленных зон: по его мнению, освоить брошенные промзоны дешевле, чем готовить инженерные сети на пустых территориях. «Очень много земли в городе занято предприятиями, которые по роду своей деятельности должны находиться в загородных промышленных зонах. Огромные территории занимают воинские части. Возможности для реализации жилищных проектов имеются, но за счет бюджетных средств вопросы с перемещением данных объектов не решить. Здесь нужно очень плотное, взаимовыгодное и перспективное взаимодействие администрации города с участниками рынка жилищного строительства».

Виктор Лаптев, генеральный директор строительной компании «Арсенал-Недвижимость», верит в то, что рано или поздно окраины окажутся востребованы: «Я убежден, перспективы у новых районов безусловно больше, нежели у уже обжитых и освоенных. Потому уже сейчас мы идем работать на окраины, не дожидаясь указаний администрации. Ну а если Комитету по строительству удастся осуществить предварительную инженерную подготовку этих территорий из бюджетных средств, участки, обозначенные программой, пойдут нарасхват».

Вячеслав Семененко, вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость», также рассчитывает на помощь чиновников: «Верить в то, что рынок сам все отрегулирует, в принципе неплохо, однако пока в России, как ни в какой другой стране, сильно понятие административного ресурса. И если структуры государственной власти – законодательные и исполнительные – будут активно содействовать рыночным структурам в реализации данной масштабной программы развития, это можно только приветствовать».

Виталий Вотолевский, генеральный директор компании «Петербургстрой Skanska», считает, что город должен идти гораздо дальше в вопросах регулирования градостроительной деятельности: «У любого города должен быть план развития, поэтому программа, безусловно, нужна. Информация, которая в ней содержится, полезна для застройщиков, однако ее недостаточно. Необходимо новый генеральный план, который бы отражал правовое зонирование, размещение объектов соцкультбыта и ориентировался на новую социально-экономическую ситуацию. Кроме того, необходима детальная проработка земельных участков на юридическую чистоту, определение их границ, подготовка градостроительных регламентов».

Следующими в рамках Жилищного проекта планировалось осваивать кварталы 10 и 23А в Шувалово-Озерках. Но после кризиса 1998 года продолжение кредитования этого проекта было заморожено. Город решил вести подготовку этих кварталов без помощи Всемирного банка: удалось договориться с ассоциацией «Севзаптрансспецстрой» о том, что компания осуществит подготовку кварталов в кредит, а деньги получит после реализации инвестором участков. В 2000 году были проведены торги по продаже права аренды земли на этих участках. Их оптом скупил ООО «Прага». Сейчас там строится «Город Солнца».

По такому же принципу – с привлечением товарного кредита – осуществлялась подготовка деловой территории «Пулково-3». Сейчас там тоже почти все лоты распроданы.

Попыток начать инженерное освоение территорий самостоятельно город предпринял еще несколько: в 1998 году вышло распоряжение №903-р, определявшее ряд участков, которые город намеревался подготовить за счет средств бюджета; долго существовал проект «Северная долина» (предполагавший застройку 545 га в Приморском районе), на инженерное освоение которого город надеялся привлечь средства кредитов западных банков. Последний раз о намерении освоить территорию за счет бюджетных средств администрация Петербурга объявляла в начале 2001 года (распоряжение №102-р). Однако пока все эти программы реализовать в полной мере не удалось.

Несмотря и на «западный» опыт, и на собственную схему инженерной подготовки, говорить о том, что объемы подготавливаемой городом земли смогут решить проблему дефицитных пятен, нельзя. Потому что до сего момента серьезных денег на инженерную подготовку земли городом не выделялось, а потому все программы оставались не более чем благими пожеланиями, или шли с такой скоростью, что говорить об успехе не приходилось.

Впрочем, работа по инженерной подготовке территорий ведется Центром по работе с кредитами банков и сейчас. Как сообщил директор центра Игорь Шульгин, сейчас завершается работа по проектированию инженерной подготовки квартала 9 района Шувалово-Озерки и квартала 50 района Ржевка-Пороховые.

ЕЛЕНА ЛЬВОВА

* Источник: Постановление Правительства Санкт-Петербурга №43 от 8 августа 2002 года

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Танцы
на Каменном
острове

На прошлой неделе состоялось официальное открытие Каменноостровского театра бального танца. Реставрационные работы по восстановлению фасадов и зала велись более пяти лет.

Императорский Каменноостровский театр – единственный сохранившийся в России театр, построенный из дерева. Здание было возведено в первой половине XIX века по проекту архитектора Шустова. С тех пор театр несколько раз перестраивался. Неоднократно деревянному зданию грозило слом. А большую часть XX века театр функционировал как дом вечеров отдыха, кинотеатр, склад и даже как здание трудовой колонии для беспризорных детей.

В 1997 году практически бесхозное здание было взято под опеку КГИОП. Тогда же начали проводиться работы по генеральной реконструкции театра – превращению его в зал бального танца.

Подрядчиком стало ООО «Алина», специализирующееся на работах по дереву. Началась расчистка фасадов. После работ по снятию слоя краски выяснилось, что многие деревянные элементы фасадов и боковые пристройки требуют полной замены. Заново пришлось изготовить некоторые декоративные элементы фасада, нижние опоры колонн, дверные и оконные рамы пристроек. Были переустроены водосливы и проведена гидроизоляция крыш. В 2000 году специалисты восстановили два театральных фасада, и весной 2001 года приступили к реставрации двух оставшихся.

Одновременно проводилась полная реконструкция театрального зала. В здании были обустроены гидро- и пароизоляция. Старый полусгнивший пол полностью демонтировали, а над подвалом надстроили утепленное покрытие. Для этого пришлось полностью перестроить несущие конструкции и возвести несколько дополнительных элементов фундамента.

Для монтажа утепленного пола была уложена арматурная сетка, затем произведена поверхностная бетонная стяжка. Далее на нее наложили пробковую подкладку и настелили дубовый паркет. Особая специфика устройства пола для танцев требовала доведения основания пола до идеально горизонтального состояния, а наличие под паркетом теплого пола вынуждало сделать стяжку тонкой, но очень прочной.

АЛЕКСЕЙ ГОЛИКОВ

Дороги оплетают город

Сегодня Петербург – второй крупный транспортный центр России. Улично-дорожная сеть постоянно развивается. Число автомобилей уже сейчас превышает за 1,2 млн. Как ожидается, к 2010 году нагрузка на городские дороги возрастет почти в два раза. Только для того, чтобы обеспечить соответствие въездных магистралей города ожидаемым в ближайшие 20 лет транспортным потокам, нужно реконструировать 160 километров въездных магистралей и построить около 130 километров новых направлений дорог.

Главное – скорость

Стратегия дорожного строительства – «Концепция развития дорожного хозяйства Санкт-Петербурга на 2002–2008 годы», разработанная администрацией. Стратегия предусматривает два этапа. На первом (2002–2004 годы) должны быть приведены в нормативное состояние существующие инженер-

Сезон дорожных работ подходит к концу. Этим летом – как впрочем, и всегда – активно ремонтировались городские улицы и магистрали. Не обошлось, конечно, без недовольства отдельных граждан, но люди понимают, что причиненные неудобства – лишь временные издержки большой и важной работы. Итогом ее должно стать превращение Санкт-Петербурга в современный транспортный мегаполис, удобный для автомобилистов и пешеходов.

но-транспортные сооружения и магистрали. Цель второго этапа – перспективное развитие транспортной сети.

Нынешний приоритет – создание сети скоростных магистралей, которые выведут тяжелый транспорт из центра и обеспечат беспрепятственный транзит. Примером такой трассы может послужить КАД.

В первую очередь начнется формирование трассы, которая объединит проспекты Большевик, Российский, Индустриальный, Шафировский проспекты. Магист-

раль будет завершена с постройкой двух путепроводов и участка Индустриального проспекта от шоссе Революции до Шафировского проспекта, что запланировано на будущий год.

В 2004 году планируется начать строительство Большого Смоленского моста через Неву в створе улицы Коллонтай. Начнется сооружение трассы-дублера Московского проспекта по маршруту Дунайский проспект – Кубинская улица – Митрофаньевское шоссе – Новоизмайловский проспект.

Угол Стачек и Энгельса

Реализация концепции ведется уже сейчас. В этом году открылось движение по Аптекарской набережной, по новому путепроводу на Московском шоссе у станции Шушары и первому участку Петергофского шоссе. Еще раньше – по вновь построенной Смольной набережной, реконструированному мосту Александра Невского.

В оставшиеся месяцы состоится открытие движения по двум транспортным развязкам – на проспектах Стачек и Энгельса. Первая разрешит транспортную ситуацию на подходах к Большому порту, а вторая – соединит проспект Энгельса с кольцевой автодорогой. Здесь же будет построен до кольцевой участок проспекта Энгельса от Суздальского проспекта. А полностью две развязки будут завершены к юбилею города. Кроме того, в ноябре откроется движение по Троицкому мосту; осенью – по Сенной площади.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

Двенадцать квартир и школа
в придачу

На прошлой неделе состоялось торжественное открытие детской художественной школы на Крюковом канале. Право перерезать ленточку устроители церемонии предоставили губернатору, однако Владимир Яковлев передал ножницы детям – воспитанникам ДХШ.

Помимо собственно помещений студии, городская администрация преподнесла юным художникам комплект аудиотехники и картину с изображением Николо-Боговлянского собора, вид на который открывается из окон школы. Юные мастера кисти в долгу не остались и преподнесли губернатору свои работы, весьма, надо отметить, профессионально исполненные.

Художественная школа находится на первом этаже новопостроенного четырехэтажного элитного жилого дома с мансардой. Здание возвели специалисты ООО «Бест» при девелоперской поддержке фирмы «Невский Синдикат». Строители сдали дом госкомиссии на полгода раньше намеченного срока. Архитектор Василий Бетанин столь удачно вписал новый дом в благородное окружение старинных особняков, что многим его творение показалось

реконструкцией. В новом доме, кроме художественной школы, двенадцать элитных квартир. Все квартиры успешно проданы, частично – иностранцам. На церемонии открытия присутствовала итальянка русского происхождения, купившая здесь квартиру. Она публично заявила, что соседство с художественной школой только прибавляет цену ее приобретению. По словам инвесторов, итальянцы, испытывавшие определенные сомнения при покупке недвижимости, увидев дом, воскликнули «Беллиссимо!» и пожалели, что часть квартир уже раскуплена.

Во дворе дома устроен фонтан. Несмотря на заморозки, устроители все же запустили его, добавив в воду немного тосола, отчего вода приобрела темно-голубой цвет. Губернатор Владимир Яковлев посмеялся смекалке хозяев торжества и пошутил: «Может, нам тоже тосола добавить и петергофские фонтаны зи-



Новое здание художественной школы органично вписалось в архитектуру старого города

мой включать?». В каждой шутке, как известно, есть доля шутки, и как знать, – может быть, скоро город белых ночей станет городом синих фонтанов.

Любопытна судьба пятна застройки, которое ныне занимает здание. Ранее на этом месте, в районе, крайне привлекательном для инвесторов, существовали автомастерские с гаражом. Интерес к пятну появился у застройщиков еще в начале 90-х, но потребовались долгие годы согласований с городской админист-

рацией, чтобы проект осуществился. По еще действующему генплану здесь и должна была разместиться художественная школа, что, понятно, у инвесторов не вызывало воодушевления. Наконец, ко всеобщему удовлетворению, вопрос решился компромиссно: строительством жилого дома с площадями, отведенными ДХШ. О стоимости проекта как застройщик, так и девелопер предпочли не распространяться.

МИХАИЛ МИТИН

1. Костюм специалиста куртка+полукомбинезон, смесовая ткань с в/о пропиткой 480 руб.
2. Халаты жен., мужск., бязь, диагональ, плащевка от 65 руб.
3. Костюм утепленный (куртка +полукомб.) смесовая ткань на синтепоне 1010 руб.
4. Куртки ватные от 195 руб.
5. Перчатки, рукавицы в ассортименте от 4,50 руб.
6. Сапоги резиновые, болотные, ПВХ от 85 руб.
7. Сапоги утепленные на обувном утеплителе и искусственном меху от 250 руб.
8. Куртки утепленные на синтепоне, смесовая ткань от 600 руб.
9. Костюмы рабочие х/б (диагональ) от 120 руб.
10. Респираторы, очки защитные, маски сварщика, каски -

ОСНОВНАЯ

ООО «СПЕЦОДЕЖДА»

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

Наталья Кудрявцева, исполнительный директор SPIBA:

Мы не стремимся «похоронить» русский бизнес

Санкт-Петербургская Международная бизнес-ассоциация на Северо-Западе (SPIBA), основанная в 1995 году, на сегодняшний день является крупнейшим представителем иностранного бизнес-сообщества на Северо-Западе России. О результатах семилетней деятельности организации и о ситуации на инвестиционном рынке региона глазами иностранных бизнесменов рассказывает исполнительный директор SPIBA Наталья Кудрявцева.

— Наталья Анатольевна, несмотря на то что SPIBA действует в деловом пространстве Петербурга уже достаточно давно, в строительной среде об этой организации знают немного. Расскажите об истории создания ассоциации.

— Санкт-Петербургская Международная бизнес-ассоциация на Северо-Западе основана в 1995 году представителями иностранных компаний, действующих в Петербурге. Это независимая организация, финансирование которой осуществляется за счет членских взносов. Среди 130 организаций в составе SPIBA 101 коммерческая организация, 20 дипломатических и торговых миссий, девять некоммерческих организаций.

— Все эти компании объединились для того, чтобы покорить рынок Петербурга?

— Нет, «покорить» — слишком агрессивное слово. В тот момент они объединились, чтобы выжить в наших условиях. Вообще, когда мы говорим, что наша цель — создание благоприятных условий для развития иностранного бизнеса на Северо-Западе, это не значит, что мы хотим «похоронить» здесь российский бизнес. Бизнес — понятие интернациональное, и развитие в нашем регионе бизнеса с иностранным капиталом неуклонно ведет к стимулированию развития отечественного бизнеса — в особенности малого и среднего бизнеса. К тому же крупные зарубежные компании приводят за собой инвесторов, как это, например, произошло с компаниями Cadbury и Dirol в Новгородской области.

— Каковы направления деятельности ассоциации?

— Их несколько. Одно из них — лоббирование интересов наших членов на законодательном уровне. Причем речь идет не о продвижении каких-либо частных интересов, мы добиваемся разрешения проблем, которые волнуют большинство представителей ассоциации. К настоящему времени нами уже налажены связи с администрациями города и области для того чтобы оказывать влияние на их решения в вопросах привлечения иностранных инвестиций в регион и создания определенных условий для деятельности зарубежных компаний.

Помимо этого SPIBA проводит тематические встречи, круглые столы и семинары для своих членов, всячески способствует налаживанию деловых контактов, что особенно важно для новых компаний в регионе. Ассоциация также выполняет функции информационного центра, доносящего

важную информацию до своих членов и общественности.

— А каков отраслевой состав членов SPIBA?

— Члены ассоциации представляют 22 страны и 39 отраслей экономики, таких как производство, консультационные услуги, PR и других. Особое место в отраслевой структуре занимает девелопмент и строительство, потому как в нашем регионе есть где строить и, главное, что строить. Например, гостиницы. В своей деятельности мы не раз сталкивались с проблемой нехватки гостиниц, в которых было бы не стыдно разместить иностранных гостей. В целом, сфера строительства и недвижимости, безусловно, является привлекательной для иностранных инвесторов.

— Но известно, что многие зарубежные инвесторы боятся приходить на российский рынок. Не могли бы Вы назвать основные причины опасений иностранных бизнесменов исходя из своего опыта сотрудничества с ними?

— У любой компании и инвестора всегда есть некие опасения по поводу освоения любого нового рынка. Бизнес в нашей стране, конечно, имеет свою специфику. Еще несколько лет назад иностранные бизнесмены боялись общей нестабильности, которая царил в России, того, что нет единых правил игры. Сегодня ситуация изменилась в лучшую сторону, но до сих пор остается множество препятствий и барьеров для зарубежного бизнеса.

Мы провели даже ширококомасштабное специальное исследование среди представителей ассоциации. Опрос, проведенный SPIBA, выявил основные трудности, которые мешают развитию иностранных компаний в России. Эти трудности условно можно разделить на три категории.

Первая категория проблем связана с законодательством, налогообложением, инвестициями. Самой острой была названа проблема освобождения от налогов и предоставления налоговых льгот инвесторам. Большинство членов Ассоциации склоняются к мысли, что инвестиционное законодательство Санкт-Петербурга и Ленинградской области следует привести в соответствие с новым федеральным законодательством, регулирующим налогообложение.

Вторая категория сложностей касается недвижимости и строительства. Первое место в рейтинге трудностей в этой сфере занимает проблема, заключающаяся в том, что Управление инвестиций Комитета по строительству не выполняет функцию «од-



ной двери», т.е. структуры, занимающейся инвестиционными вопросами и предоставляющей помощь в сопровождении инвестиционных проектов. В числе других сложностей были названы ограничение прав собственности на землю, чрезвычайно медленная регистрация сделок с землей, бюрократические препоны в регистрации сделок, отсутствие кадастровых номеров на большинстве участков и многие другие проблемы.

И, наконец, третья группа проблем затрагивает область трудовых ресурсов. По мнению иностранных специалистов, действующих на Северо-Западе, образование, которое дают Санкт-Петербургские университеты и средние специальные учебные заведения, не всегда соответствует требованиям иностранных компаний. Помимо этого была отмечена запутанность системы трудовых отношений, отсутствие информации о процедурах, регулирующих эти отношения.

Вот лишь примерный список проблем, влияющих на деятельность иностранных компаний в регионе. Но мы не можем не отметить и те улучшения, которые произошли за время нашего существования.

— И как Вы оцениваете инвестиционный климат в Петербурге и Ленинградской области, сложившийся сегодня?

— Без сомнений, инвестиционный климат в России за последнее время улучшился. Становятся понятными правила ведения бизнеса, исчезают некоторые барьеры, в области законодательства по данному вопросу наблюдаются положительные тенденции. Повторюсь: наш регион привлекателен для инвесторов по многим причинам, нужно только создать соответствующие условия. И наша задача — озвучить те проблемы, которые затрудняют развитие целых отраслей. Мы настроены весьма оптимистично, хотя признаем, что есть еще нерешенные проблемы. Но одно дело, когда единичная фирма пытается «достучаться» до властей со своими трудностями, и совсем другое — когда высказываются коллективные предложения и пожелания. Поэтому наш девиз: «Вместе мы сила». Извините за банальность, но практика показывает, что только такой подход приносит положительные результаты.

БЕСЕДОВАЛА АЛЕКСАНДРА ТЕН

НОВОСТИ ИЗ-ЗА РУБЕЖА

Дизайнер не должен мешать вам чистить зубы

У Анастасии Стейнер из Калифорнии были очень своеобразные требования к своему новому дому: высокие сводчатые потолки, деревянные полы, фарфоровый кафель и прочие приамбасы. Не в силах найти нечто подобное в старых домах в Фуллертоне, ее агент обратился к фирме KB Home, занимающейся строительством современного жилья.

Много лет люди, которые хотели изменить свои « типовые коробки », были ограничены в выборе. Максимум, что они могли найти, — несколько образцов кунжутного покрытия для пола да разные варианты отделки стен.

Но, подгоняемые конкуренцией, многие американские строительные компании стали открывать дизайн-центры, где можно купить все на свете — от вычурных дверных звонков до гранитных кухонных столов и всевозможных потолочных вентиляторов. Причем в кредит.

Дела пошли заметно лучше, однако компании не раскрывают цифры прибылей, которые дают им такие центры. Но Е. Рейхард, аналитик из Banc of America, подсчитал, что такие фирмы увеличили свои прибыли до 70%, в сравнении с 10–20% тех, что работают обычными методами.

Освобождая возводимые дома от стандартизованных элементов, фирмы-девелоперы снижают базовые цены. Однако объявленное удешевление обманчиво: иногда в комплект входит нечто, покупателям совсем не нужное.

«Всякое добавление и улучшение чего-то стоит, — говорит Рейн Клейн, который недавно купил одноэтажный дом в Калифорнии, в построенном KB Home поселке на берегу океана. — Я еще могу понять целесообразность самоочищающихся духовок. Но зачем какой-то специальный открыватель дверей гаража? Да еще и с лепными украшениями?»

Фирмы, тщательно учитывающие индивидуальные требования заказчиков, составляют в США примерно 10%. KB Home продала в прошлом году 24 868 домов — вдвое больше, чем пять лет назад — и вошла в пятерку самых крупных американских домостроителей.

Похуже, что именно дизайн-центры могут обеспечить и популярность, и прибыли. В одной такой студии, в городе Ирвин, Калифорния, покупателям предлагаются ванна из «взъерошенного» «дикого» мрамора, джакузи-лохань и удлиненный унитаз в виде правильного овала. Это вам не стандартная ванная с линолеумным полом, обычным унитазом и губчатым шлангом для душа с одной-единственной пластмассовой насадкой.

Некоторые покупатели желают выбрать между молочно-белым мрамором и мрамором цвета ванильного мороженого. И так — во всем. Тем самым простой прежде процесс оформления заказа на строительство превращается в тяжелейшее испытание. Миссис Стайн и ее муж, например, провели в дизайн-центре шесть часов, просматривая список возможных улучшений. «Нужны ли вам какие-то специальные фонари у входа?» «Не желаете ли вы немного доплатить, чтобы канализационная труба на кухне была расположена более удобно?» «Не установить ли вам газовое барбекю?»

Некоторые будущие домовладельцы не проявляют никакого интереса к длиннейшему списку предлагаемых улучшений, приходя в дизайн-центры с собственными идеями. Но фирмы готовы и к такого рода передергам.

Марк Рок собрался переехать в новый типовой дом в стиле «ранчо». В старом он некогда собственноручно переделал кухню, вдоволь натешив свою фантазию. На сей раз м-р Рок доверился строительной фирме. Его архитектор, поднастроивший на общении с капризными покупателями, организовал беседу так, что все обсуждение и определение цены заняло лишь несколько минут.

Марк Рок остался доволен и заявил, что ему приятно общаться с парнями, которые делают все быстро и заканчивают работы не тогда, когда вы уже собрались чистить зубы в новом доме.

Справка

Стартовая цена типового дома в поселении-коммуне в Калифорнии — от \$190 тыс. до \$680 тыс. В Техасе — от \$70 тыс. до \$160 тыс. Остальное — за дополнительную плату.

ПОДГОТОВИЛ ДМИТРИЙ БЛАГОВ



Не экономьте на обследовании здания при ремонте!

ЗАО «БЭСКИТ»: квалифицированное обследование зданий

ЗАО «БЭСКИТ», созданное в 1993 году, обладает опытом, современным оборудованием и программным обеспечением для проведения квалифицированных обследований любых зданий и сооружений перед их ремонтом или реконструкцией

«Визитной карточкой» ЗАО «БЭСКИТ» можно назвать объекты экспертизы: Александровская колонна, Здания Сената и Синода, Ростральные колонны и сооружения Биржевой площади, Смольный собор, Арка Генерального штаба и Южный портик с атлантами Государственного Эрмитажа, здание СКК «Петербургский» и Дворец спорта «Юбилейный». В 2000 г. ЗАО «БЭСКИТ» награждено Грамотой Губернатора Санкт-Петербурга.

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

Программа квалифицированного обследования отдельных конструкций или здания в целом должна обязательно включать в себя следующие разделы:

- Сбор исходных данных, проведение необходимых обмерных работ;
- Визуальное освидетельствование элементов здания, составление ведомости дефектов и повреждений;

мости дефектов и повреждений;

- Испытание материалов основных несущих строительных конструкций;
- Проверочные расчеты с учетом испытаний и наличия дефектов и повреждений;

- Заключение о техническом состоянии и рекомендации по дальнейшей безопасной эксплуатации здания в целом.

При сборе исходных данных уточняются объемно-планировочные и конструктивные решения, определяются расчетные схемы. Наиболее сложным при обследовании является составление ведомости дефектов и повреждений и анализ влияния на состояние отдельных конструкций и здания в целом. Выдача рекомендаций по устранению дефектов может быть произведена только после установления причин их появления. Опытный эксперт по характерным признакам может установить причину появления тех или иных повреждений. Рекомендации по дальнейшей эксплуатации должны носить адресный характер, то есть определять необходимый перечень ремонтно-строительных работ, выполнив который можно восстановить работоспособность поврежденных конструкций и здания.

Правильно проведенное обследование позволяет существенно снизить затраты на ремонт. При обследовании

перекрытия дома №32 по ул. Чайковского были обнаружены значительные прогибы. Сложность ремонта заключалась в необходимости сохранения элементов отделки потолков 1 и 2 этажей и перегородок по требованию КГИОП. ЗАО «БЭСКИТ» разработало техническое решение по устройству дополнительных металлических балок между существующими аварийными деревянными балками, «вывешивании» перегородок на специальных балках с созданием предварительного нагружения вновь установленных металлических балок. В результате ремонтных работ конструкции перегородок и отделки потолков были сохранены.

Обследование является обязательной составляющей проектных работ при ремонте отдельных конструкций и реконструкции здания. Неквалифицированное обследование может привести к непоправимым последствиям.

При решении вопроса о надстройке дополнительных этажей (устройстве мансардного этажа) необходимо проверить все несущие конструкции (перекрытие последнего этажа, стены, основания и фундаменты) на дополнительные нагрузки. На экспертизу в ЗАО «БЭСКИТ» поступали материалы обследований известных проектных институтов с выводами о возможности



надстройки без проведения проверочных расчетов стен (?!). Проектный институт рекомендовал для расширения проемов в несущих кирпичных стенах типовую схему с устройством дополнительных перемычек. Данное решение является грубой ошибкой, так как при расширении проемов кирпичные простенки получили дополнительное напряжение, что могло привести к значительным деформациям выше расположенных этажей. ЗАО «БЭСКИТ» предложило схему с предварительным напряжением перемычек (получено положительное решение на заявку на патент).

Наиболее сложные проблемы возникают при оценке последствий надстройки или сноса на соседние здания. Необходимо иметь в виду, что соседние здания могут получить дополнительные деформации. Перед началом строительных работ необходимо усилить предаварийные участки соседних домов во избежание аварии. Так, например, при разработке рекомендаций по сносу части дома №36 по 7-й линии В.О. были разработаны технические решения по усилению аварийных стен примыкающего флигеля дома №38. В настоящее время ведутся работы по строительству жилого комплекса на участке домов 34, 36 по 7 линии В.О. ЗАО «БЭСКИТ» по

заданию генподрядной строительной организации ЗАО «Строительный трест» ведет наблюдение за состоянием близлежащих к участку строительства домов.

При экспертизе проектной документации на реконструкцию здания в центральной части города было обращено внимание инвестора на целесообразность выполнения усиления чердачного перекрытия. Результаты дополнительного обследования с определением прочностных характеристик позволили сэкономить значительные средства и сократить сроки реконструкции.

Можно ли сэкономить на обследовании при ремонте (реконструкции)? Как сказал современный классик: «Можно! Если Вас не интересует результат».

ЗАО «БЭСКИТ» первым в Санкт-Петербурге и Северо-Западе получило лицензию Госгортехнадзора на обследование зданий особо опасных производств и лицензию КГИОП на обследование зданий памятников архитектуры.

**Санкт-Петербург,
ул. Кирочная 19, кв. 25
тел./факс: 272-44-15
e-mail: beskit@aport.ru**

Администрация Санкт-Петербурга,
Законодательное собрание Санкт-Петербурга,
Правительство Ленинградской области,
Законодательное собрание Ленинградской области,
Общественный Совет Санкт-Петербурга,
Санкт-Петербургская Международная
бизнес-ассоциация на Северо-Западе (СПИБА),
Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

**29–30 октября 2002 года проводят конференцию
«Проблемы взаимодействия
инвесторов и строителей с органами
государственной власти Санкт-Петербурга
и Ленинградской области»**

Конференция состоится в помещении Дома архитектора (особняк Половцева):
Санкт-Петербург, Б. Морская ул., 52.

Информационная поддержка – газета «Строительный Еженедельник»

Вниманию специалистов!

Газета «Строительный Еженедельник» совместно с Институтом недвижимости в ближайшее время проводит круглый стол, посвященный вопросам ценообразования на строительном рынке. К участию в круглом столе приглашены представители администрации Санкт-Петербурга, Комитета профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов, специалисты в области ценообразования в строительстве, руководители компаний инвестиционно-строительного комплекса города. Мероприятие состоится в Зале инвестиционных проектов (пл. Островского, 11).

Заинтересованным лицам, желающим обсудить предложенную тему в рамках предстоящего круглого стола, обращаться в редакцию газеты «Строительный Еженедельник».

Контактные телефоны: 380-1581, 380-1582, 380-1683

E-mail: se@stroypress.spb.ru

Бухалов Владимир Александрович, Меньшикова Екатерина

**Санкт-Петербургский
Строительный
Еженедельник**

194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12, 16-й этаж, оф. 3-5

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

Тел./факс (812) 380-15-81(82)

E-mail: se@stroypress.spb.ru

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

ПОДПИСНОЙ КУПОН

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

Стоимость подписки на 1 месяц 2002 года – 80 рублей.	Кол-во экз. _____
Срок подписки _____ мес.	Кол-во экз. _____
Стоимость подписки на I полугодие 2003 года – 540 руб.	Кол-во экз. _____
Стоимость годовой подписки на 2003 год – 1080 руб.	Кол-во экз. _____

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

- С 1 октября 2002 года газета распространяется ТОЛЬКО ПО ПОДПИСКЕ.
- РЕКЛАМОДАТЕЛИ будут получать газету до конца 2002 года БЕСПЛАТНО.

Контактный телефон **380-09-74**

Инвесторов интересует русская мафия

На днях делегация Санкт-Петербурга вернулась из поездки на международную выставку инвестиций в недвижимость Barcelona Meeting Point 2002. Мы впервые приняли участие в этом крупнейшем международном форуме, который проходит в Барселоне уже в шестой раз. Подводя итог первого участия Санкт-Петербурга в Barcelona Meeting Point, можно констатировать, что наш город вызывает живой интерес у мирового бизнес-сообщества. Зарубежных коллег, наряду с традиционными вопросами о русской мафии, интересовали инвестиции в конкретные проекты.

Выставка проходила в огромном выставочном комплексе (35 тыс. кв. метров), в пяти павильонах которого было представлено около шести тысяч стендов. Стенд Санкт-Петербурга был одним из них. По оценкам специалистов, за время работы выставки ее посетило более 12 тыс. интересантов. Как и все предыдущие годы, в работе выставки приняли участие крупные инвесторы, известные финансовые эксперты и банкиры из США, стран Западной Европы (Испания, Германия, Франция, Италия, Великобритания), Азии и Латинской Америки.

На стендах выставки были представлены государственные и коммерческие структуры: административные учреждения, риэлтерские компании, строительные фирмы, инженерно-архитектурные компании, предприятия сферы досуга и туризма, банки и другие финансовые учреждения, консалтинговые фирмы, международные адвокатские бюро, страховые компании и т.д. Если говорить о проектах, на стендах были представлены торговые центры, промышленные парки, бизнес-центры, туристские и гостиничные комплексы, городские районы, жилые здания, паркинги, центры досуга и отдыха, промышленные склады, железнодорожные и воздушные терминалы, зоны свободной торговли, программное обеспечение недвижимости и т.д.

В рамках выставки традиционно про-

водится Международный симпозиум, на котором участники рассказывают о возможностях рынков коммерческой недвижимости своих стран.

Координирует деятельность Barcelona Meeting Point специально созданный консорциум, который действует в Барселоне с конца 40-х годов и работает при поддержке мэрии Барселоны и правительства Испании. Значимость и высокую оценку выставки доказывает присутствие на ее открытии членов королевской семьи – в этом году стенды посетила принцесса Испании с супругом.

Делегацию нашего города возглавил вице-губернатор Санкт-Петербурга – председатель Комитета по строительству Александр Вахмистров, который принял участие в целом ряде встреч и переговоров. В том числе г-н Вахмистров встретился с министром развития Чили, министром по туризму Доминиканской республики, заместителем председателя правительства Каталонии, с мэром Барселоны, мэром Мадрида. Практически во всех встречах и мероприятиях выставки принимал участие генеральный консул России в Барселоне, что в очередной раз доказало значимость присутствия нашего города на выставке, прочно занимаемую им позицию на международной арене.

Наиболее интересной, по мнению Александра Вахмистрова, стала встреча с мэром Лиссабона. «Ситуация в Лиссабоне



очень похожа на ситуацию в Петербурге: те же проблемы инфраструктуры, сохранения исторического центра, реабилитации старых зданий», – сказал наш вице-губернатор. Также своеобразным объединяющим началом для Санкт-Петербурга и Лиссабона стало то, что в 2004 году в Португалии пройдет чемпионат мира по футболу; Россия же, как известно, внесла заявку на проведение чемпионата 2008 года. В случае положительного решения вопроса (а оно будет известно уже в декабре этого года) у наших стран появится еще одна тема для переговоров и обмена опытом в области инвестиций и строительства – в Лиссабоне уже сегодня идет активное строительство спортивных сооружений. В ходе переговоров мэр Лиссабона пригласил официальную делегацию северной столицы посетить его город.

Официальное открытие выставки проводил министр финансов Испании, который в своем докладе отметил особую важность вопросов развития недвижимости. Испанское правительство в следующем, 2003 году, на инфраструктуру, дорожное

хозяйство, экологические вопросы выделит 28% бюджета страны, что несопоставимо с показателями Российской Федерации. Если говорить о бюджете города, мэр Барселоны подчеркнул, что до 40% его идет на развитие инфраструктуры.

Барселона – один из первых городов, разработавших стратегический план развития. Поэтому, естественно, при разработке первого стратегического плана Санкт-Петербурга (в 1996 году) наши специалисты тщательно изучили стратегический план развития Барселоны. После этого Барселона приняла еще два стратегических плана, последний – в 2000 году. Сейчас разрабатывается стратегический план, который примут в 2004 году. Таким образом, в Испании большое внимание уделяется именно развитию недвижимости. «Поэтому очень приятно, что на выставке, на симпозиуме многие выступающие обращали внимание на стенд нашего города», – сказал г-н Вахмистров. В своем докладе мэр Барселоны неоднократно заострял внимание именно на работе стенда северной столицы.

На стенде Санкт-Петербурга в Барселоне были представлены следующие проекты: Кольцевая автомобильная дорога, Нижняя дорога, многофункциональный жилой комплекс «Новая Охта», культурно-оздоровительный комплекс дворца Бельведер в Петродворце, гостинично-оздоровительный комплекс в поселке Ре-пино, торговый комплекс «Меркурий» в Колпино, паромный перегрузочный комплекс на острове Котлин, гостиничный комплекс в поселке Громово, торговый комплекс рядом с метро «Электросила», гостинично-деловой центр в Московском районе, многофункциональный комплекс на островах Бычьем и Безымянном.

Консультантом по юридическим вопросам выступила компания Salans, получившая широкое признание благодаря своему богатому опыту в области применения российского законодательства. Консультантом же по экономическим вопросам выступила ведущая международная аудиторская и консультационная компания KPMG.

Генеральный информационный спонсор – «Строительный Еженедельник», специальный выпуск которого на английском языке был представлен на стенде.

Подводя итог первого участия Санкт-Петербурга в Barcelona Meeting Point, можно констатировать, что наш город вызывает живой интерес у мирового бизнес-сообщества: консультанты ежедневно проводили на стенде большое количество консультаций. На встрече нашей делегации с зарубежными инвесторами, которая заняла практически втрое больше отведенного ей времени, зал был полон. Зарубежных коллег интересовал целый спектр вопросов о Санкт-Петербурге, начиная с русской мафии и заканчивая инвестициями в конкретные проекты.

Теперь в конце октября этот же стенд будет представлен на международной выставке инвестиций в недвижимость ExpoReal 2002, которая пройдет с 28 по 30 октября в Мюнхене (Германия). В этой выставке Санкт-Петербург примет участие уже во второй раз.

НАТАЛИЯ ШЕЛУДЬКО

Попасть на MIPIM все труднее

В Центре инвестиционных проектов Санкт-Петербурга начались заседания рабочей группы по подготовке городской делегации для участия в международной выставке MIPIM-2003. Уже с этой недели группа, в которую вошли представители основных комитетов Администрации Санкт-Петербурга, начнет отсмотр компаний – претендентов на участие в петербургской делегации. Предпочтение будет отдаваться крупным нежилым проектам в сфере коммерческой недвижимости и развития территорий. Немаловажным аспектом при отборе станет и умение потенциального участника правильно «упаковать» свой проект.

Крупнейшая инвестиционная выставка MIPIM-2003 традиционно пройдет во французском городе Канн – с 4 по 7 марта. Распоряжением губернатора Санкт-Петербурга №1310-ра установлен срок подготовки участия Санкт-Петербурга – до 25 февраля 2003 года.

Потенциальным участникам выставки предлагается три варианта (пакета) участия: предложение для фирм, представляющих свои проекты; предложение для организаций, заинтересованных в продвижении своей торговой марки за рубежом; предложение для участников, которые присутствуют на выставке с целью ознакомления и сбора информации.

Требования, предъявляемые рабочей группой к материалам фирм – участников выставки, довольно просты. Так, участники по первому пакету (проект) для стенда должны представить: англоязычный логотип компании; название проекта; адрес сайта; графическое изображение проекта и 3–4 основных финансовых показателя проекта. Для подготовки листовки необходимо больше информации: полное название проекта, слоган; функциональное назначение объекта, планируемые сроки реализации проекта; площади объекта; этажность объекта; зонирование площадей объекта; местоположение объ-

екта (удаленность от центра, транспортных магистралей, станций метро и общественного транспорта; типичное использование окружающей недвижимости); адрес фирмы и сайта. Текст должен быть кратким, насыщенным фактами (около 1000 знаков на английском языке). Остальное – иллюстрации: логотипы, изображения объекта (аксонометрия, архитектурные решения, коллажи), типовые поэтажные планы (с зонированием по функциональному использованию), образцы интерьеров; схема местоположения (с информационным наполнением в расчете на человека, который впервые слышит о Санкт-Петербурге).

Справедливости ради отметим, что в процессе подготовки к другим международным выставкам многие компании, заявлявшие проекты в десятки миллионов долларов, либо не могли правильно и полно подготовить информацию о своих проектах, либо вообще не понимали цели своего участия в экспозиции, предлагая вывозить за границу чуть ли не типовые жилищные проекты. Именно поэтому рабочая группа приняла решение привнести конкурсность в отбор экспонентов петербургского стенда. Тем более что стенд не такой большой, как хотелось бы, а желающих участвовать в MIPIM с каждым

годом все прибавляется (в прошлом году петербургская делегация насчитывала порядка 150 человек). Так что в этот раз решено пригласить к участию действительно лучших из лучших.

Для того чтобы принять участие в выставке, необходимо в кратчайшие сроки (!) предоставить информацию о контактном лице компании, которое уполномочено решать подобные вопросы, и начать взаимодействие с рабочей группой. Последний срок подачи материалов – 15 января. Все остальные вопросы (в том числе стоимость участия в MIPIM) можно узнать в Центре инвестиционных проектов Санкт-Петербурга (пл. Островского, 11, тел. 312–24–30). Рабочая группа заседает ежедневно по средам с 17.00 до 18.00.

Финансирование расходов, связанных с оплатой аренды экспозиции на выставке (1,5 млн рублей) осуществляется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Уже традиционным партнером петербургской делегации по подготовке для выставки специальной англоязычной версии газеты об инвестиционно-строительном комплексе Санкт-Петербурга стал «Строительный Еженедельник» (наше издательство уже выпустило спецвыпуск, который будет распространяться на Barcelona Meeting Point и ExpoReal).

Голосуйте за поощрение!

Распоряжением 1310-ра рабочая группа уполномочена разработать систему поощрения участников выставки за лучший инвестиционный проект. На рабочей группе решено через «Строительный Еженедельник» обратиться непосредственно к участникам рынка, чтобы они сами помогли администрации выбрать оптимальный вариант поощрения и принципы выбора победителя.

Поощрение лучших проектов на петербургском стенде – давняя традиция. Несколько раз подряд город награждал лучших более чем kotiрующимися на петербургском инвестиционно-строительном рынке призом – целевым выделением участка под застройку по однократной рыночной оценке. Победителями в этом конкурсе становились компании «Коммерческий центр «Питер», «Петербургстрой», «Строймонтаж». Однако сейчас, в быстро меняющихся и приводимых в соответствие с Земельным кодексом условиях, понятие «двойная рыночная» предано анафеме, и Администрация Санкт-Петербурга задумалась над альтернативными вариантами.

Предложения от участников инвестиционно-строительного рынка Санкт-Петербурга просим высылать в «Строительный Еженедельник» по e-mail: stroypress@stroypress.spb.ru на имя директора издательства «Строй-Пресс» Дмитрия Боголюбова. Ваши предложения будут переданы на рассмотрение рабочей группы, и мы обязательно сообщим о принятом решении.

АРХИВ ВРЕМЕНИ

Строящийся Ленинград

50 лет назад



«Ленинградская правда» 1948

8 августа, №187

В ближайшее время начнется сооружение большого фонтана в Московском парке Победы. По количеству струй и богатству отделки он будет крупнейшим в Ленинграде. По проекту, разработанному архитектором Кирхлани, бассейн фонтана будет сделан из драгоценных пород камня и художественно оформлен бронзовым орнаментом.

12 августа, №190

За летнее время в городе установлено более 700 новых уличных фонарей. Впервые после войны вновь освещаются Ланское шоссе, Троицкое поле, Рошинская и другие улицы. Всего теперь на 1246 городских улицах и площадях каждый вечер зажигается 33 тыс. фонарей — на 3300 больше, чем было в довоенные годы.

14 августа, №192

Заканчивается благоустройство площади на Московском шоссе против парка Победы. Вокруг памятника Чернышевскому разбиты клумбы с цветами. Вся площадь и дорожки у памятника покрываются асфальтом.

На строительстве Пулковской обсерватории заканчивается сооружение павильона для нормального астрографа. На башню павильона поднят купол особой конструкции и сейчас ведется его монтаж. В течение августа будет установлен весь инструмент. Он предназначен для определения координат звезд, расстояния до них и так называемого собственного движения звезд.

26 августа, №202

Мясной, молочный и рыбный павильоны центрального рынка города — Кузнечного — облицовываются белыми глазурованными плитками. Восстанавливаются торговые корпуса Гаванского и Ки-

ровского рынков, к зиме будет отремонтирован павильон на рынке у завода «Светлана». Асфальтируется площадь Мальцевского рынка.

31 августа, №206

Пять метров штукатурки в минуту набрызгивает агрегат, смонтированный на одном из строителей Ленинградского метро. Одна машина заменяет труд нескольких десятков штукатуров.

4 сентября, №210

Вчера государственная комиссия приняла и разрешила заселить двухэтажный дом на Турбинной улице, построенный строительным управлением №20. В нем будут жить строители. Приняты два дома на Среднеохтинском проспекте. Они предназначены для ленинградских трамвайщиков. Для рабочих и служащих завода им. Жданова построены два дома в Сосновой Поляне. Семьи судостроителей вселились недавно в новый нарядный дом на Мигуновской улице в Новой Деревне. Рядом возводится еще один такой же дом. Он будет сдан в этом месяце. В нем также будут жить судостроители. В августе государственной комиссии приняли 15 новых и восстановленных домов площадью около 12 тыс. кв. метров.

8 сентября, №213

Вчера закончился капитальный ремонт части здания Варшавского вокзала. Здесь оборудуются комната матери и ребенка, спальни для детей школьного и дошкольного возраста и т.д.

Закончено устройство футбольного поля на стадионе имени С.М. Кирова. На внутренних склонах холма идет установка сборных железобетонных конструкций — мест для сидений. На огромных трибунах стадиона смогут разместиться до 100 тыс. зрителей. Начато устройство главной аллеи, которая свяжет Морской проспект со стадионом. В середине будущего лета на стадионе имени С.М. Кирова можно будет устроить первые большие спортивные соревнования.

Своя колокольная проблем



Петропавловская крепость, на которой по сценарию должны развернуться главные события празднования 300-летия Санкт-Петербурга с участием президента РФ Владимира Путина, может оказаться не готовой к празднику. По крайней мере, мнения на этот счет директора Петропавловской крепости Бориса Аракчеева и главного архитектора института «Ленпроектреставрация» Евгения Араповой оказались диаметрально противоположными.

В своих оценках хода реставрационных работ в Петропавловской крепости г-жа Арапова категорична. По ее мнению, основная причина, по которой Петропавловская крепость находится в самом плачевном по сравнению с другими городскими юбилейными объектами состоянии, состоит в том, что руководство музея привлекло к реставрационным работам в качестве генерального подрядчика маломощную фирму, которая не успевает осваивать выделяемые Госстроем деньги.

Трещина по графику

«Шпиль Петропавловского собора до сих пор не готов, купола не готовы, фасады не готовы», — загибает пальцы Евгения Арапова, — каретный домик также стоит без крыши, хотя по графику в октябре этого года должен быть сдан под ключ». А ведь в распоряжении реставраторов почти не осталось времени. Реставрация Петропавловского собора, на ее взгляд, ведется с большими технологическими нарушениями. По словам Евгения Араповой, после того как на крыше собора были установлены строительные леса весом в 200 тонн, на здании появились трещины. Кстати, трещины на стенах Петропавловского собора были и раньше, они возникли из-за слабых фундаментов еще при постройке каменной колокольни в конце XVIII века, но старые трещины, по ее мнению «стабилизировались». Сейчас же под тяжестью лесов колокольная начала наклоняться. Причину этого Евгения Арапова видит в нарушении технологии установки строительных лесов, которые почему-то возвели не на земле, а на крыше собора.

Вызывает тревогу архитектора и ход восстановительных работ на флажной башне Нарышкина бастиона. Эта башня имеет особое значение, так как в день юбилея на ней поднимется петербургский штандарт, что послужит сигналом к началу торжеств. Однако после пожара, случившегося почти год назад, башня так и не приведена в порядок. По

подсчетам Евгении Араповой, с наступлением холодов многие работы здесь придется либо остановить, либо для их продолжения возводить специальные каркасы и устанавливать тепловентиляторы, что неизбежно вызовет удорожание строительных работ. Г-жа Арапова полагает, что в целом для приведения в надлежащий вид Флажной башни необходим как минимум год и не менее двух миллионов рублей.

Имидж надежды

С Евгенией Араповой категорически не согласился директор Петропавловской крепости Борис Аракчеев, который заявил, что все работы генподрядчика — фирмы «АКМЕ-дек» — находятся под бдительным контролем нескольких федеральных министерств и КТИОП. По его словам, постоянный мониторинг состояния Петропавловского собора никаких нарушений, которые могут представлять опасность для здания, не показывает.

По мнению Бориса Аракчеева, «Ленпроектреставрация» в свое время отстранили от разработок проектов реконструкции крепости, и в той критике, которая раздается сегодня от представителей этого института, г-н Аракчеев склонен видеть всего лишь ревность. Всего же по его данным в этом году из федерального бюджета на реконструкцию Петропавловской крепости отпущено 81 млн рублей, из которых на сегодняшний день освоено уже порядка 50 млн. В следующем, юбилейном, 2003 году планируется получить еще около 100 млн.

В целом, как заметил Борис Аракчеев, программа реконструкции Петропавловской крепости «скорректирована в части объектов, представляющих имиджевую важность в праздновании юбилея города». Вместе с тем он согласился, что к 2003 году в крепости будет отремонтировано далеко не все. Однако заверил, что есть надежда, что будут реконструированы шпиль и колокольная собора, отремонтированы

фасады Нарышкина бастиона, приведена в порядок Флажная башня и Каретный дом.

Министерское завтра

Недавно Петербург посетил министр культуры РФ Михаил Швыдкой, который не только познакомился с ходом реставрационных работ на объектах культуры, подведомственных министерству, но и провел выездное заседание коллегии Минкультуры, посвященное подготовке к 300-летию города. Комментируя ситуацию, сложившуюся с ходом реставрационных работ в Петропавловском соборе, Михаил Швыдкой заявил, что «нет ничего страшного, если объект не будет готов к маю 2003 года». «Скажу честно: леса могут снять где-то 25 мая, а потом опять поставить, например, 5 июня», — сказал он. — Не надо насиловать людей и бюджет, и хватит уже сдавать заводы к 7 ноября, так как мы живем в другой стране». По мнению г-на Швыдкого, главное — «отреставрировать объект на сотни лет». Министр также заметил, что Петербург «пропустил XX век» в плане реконструкции, и теперь пытаться за оставшееся до юбилея время восполнить пробел невозможно. Именно поэтому Михаил Швыдкой предложил не сосредотачиваться на юбилейной дате, а думать о завтрашнем дне.

СВЕТЛАНА СМЕРНОВА

Пока можно уверенно сказать только одно — свой юбилей Петербург встретит с обновленным ангелом на шпиле Петропавловского собора.

В июле этого года один из символов Петербурга — ангел-флюгер вдруг перестал вертеться. Причиной отказа поворотного механизма стал разлетевшийся подшипник. В настоящее время специалистами АО «Кировский завод» по старинным чертежам изготовлен новый механизм. После его испытаний реставраторы намерены приступить к пропайке медной обшивки флюгера, а затем начать его золочение. К концу декабря обновленный ангел вновь займет свое законное место.

Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:

Солдатенков Виктор Иванович, президент компании «СОКЗ», 23.10.1946

Колосов Константин Евгеньевич, генеральный директор компании «Ингосстрах С.-Петербург», 24.10.1944

Бершицкий Евгений Маркович, директор компании «УинДорс», 24.10.1958

Саленко Михаил Иванович, генеральный директор компании «Эльф», 25.10.1960

Пиппонен Юсси, генеральный директор компании «Оннинен Санкт-Петербург», 27.10.1951

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

IV МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ 2002

**19 – 22
ноября**

Санкт-Петербург
Петербургский СКК

Тел./факс: (812) 118 3537, 378 0067
553 7672, 553 7231
E-mail: gorod@orticon.com

пр. Гагарина, 8, метро «Парк Победы»



Основной ориентир выставки и сопровождающей ее деловой программы — высокие технологии и эффективный менеджмент в области энергетики, энергосбережения и экологии.

- ♦ Исследования, разработки, информационное и программное обеспечение.
- ♦ Технологии эффективного менеджмента и маркетинга.
- ♦ Энергоэффективные и энергосберегающие техника и технологии в промышленности, строительстве, городском и жилищно-коммунальном хозяйстве.
- ♦ Транспортная энергетика.
- ♦ Техника и технологии, обеспечивающие безопасность энергообъектов и окружающей среды.

Организаторы: **ORTICON** **LOGAUS**

Информационные спонсоры: **ЭНЕРГЕТИКА** **СТРОИТЕЛЬСТВО** **ИНДУСТРИЯ** **ЭНЕРГОАДЗОР**

23-27 апреля
Санкт-Петербург
Выставочный комплекс
"Ленэкспо" в Гавани

**Международный
Конгресс по
Строительству**

Генеральный спонсор
конгресса:

метробетон

Приоритетные выставки
Гостроя РФ
в Северо-западном регионе

Генеральный спонсор:

ЛенСпецСМУ

Спонсоры:

TRIVA **ПЕТРОПРОФИЛЬ** **РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ИНДУСТРИЯ** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ДИЗАЙН** **ОКНА ДВЕРИ КРОВЛЯ**

Организационная
поддержка:

ОРГКОМИТЕТ:
Тел./факс: +7 (812) 325 7570
Почтовый адрес:
199106, Санкт-Петербург,
Большой пр. В.О., 103.
"ИНТЕРСТРОЙЭКСПО"
http://www.interstroyexpo.com
e-mail: baltexpo@baltexpo.spb.su

Специализированные выставки:

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО **ТЕПЛОВЕНТ**

Генеральный информационный спонсор:

РУССКОЕ РАДИО 107.8 FM

Информационные спонсоры:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ **Спайка** **СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ** **СЕРВИС** **ЭКСПО** **СТРОИТЕЛЬСТВО**

ЦЕНТР КОТТЕДЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



**Деревянные дома и бани.
Гидроизоляция, ландшафтные
архитектурные проекты**

От 160 \$ за м²

**Набережная Обводного канала, д.122 ст.метро
"Балтийская", тел./факс 327-5515**

МАРЬИНО **ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС** **МАРЬИНО**

авторизованный дилер ОАО ЧСПЗ (Череповецкий сталепрокатный завод)

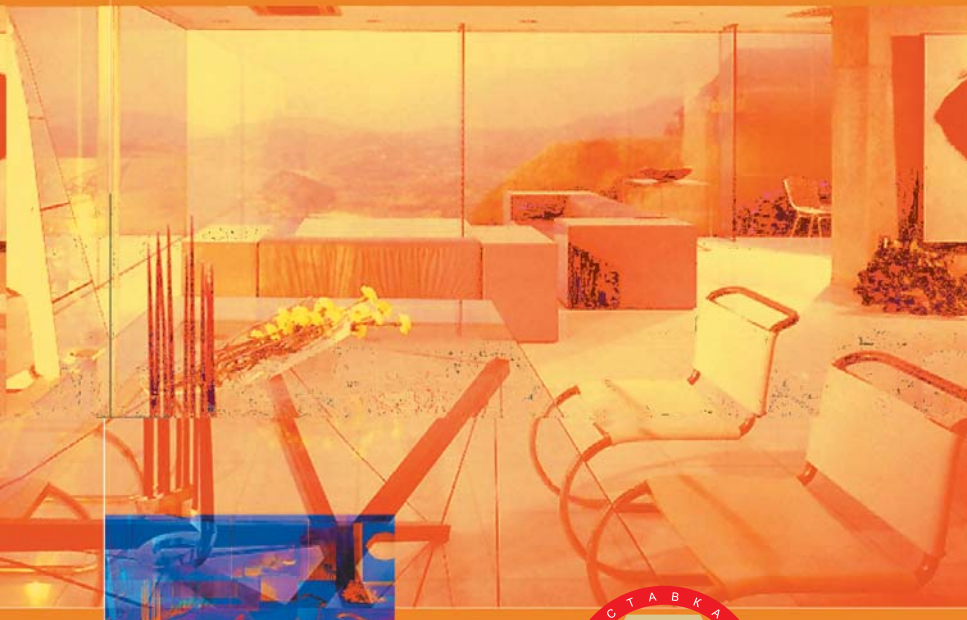
ПРЕДЛАГАЕТ ОПТОМ И В РОЗНИЦУ

- ♦ **КРЕПЕЖ** - гвозди, шурупы, болты, винты, гайки и др.
- ♦ **СВАРОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ** - электроды, проволока от дуговой сварки
- ♦ **РАЗЛИЧНЫЕ ВИДЫ ПРОВОЛОКИ** - стальная, алюминиевая, колючая, оцинкованная и др.
- ♦ **МЕТАЛЛОПРОКАТ** - листы стальные из различных видов стали, уголок, круг, фасонные профили - швеллер, тавр и др.
- ♦ **ПРОФНАСТИЛ** - всех видов, оцинкованный и с покрытием
- ♦ **МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦУ**
- ♦ **СТРОЙМАТЕРИАЛЫ** - цемент, кирпич, доски, керамическая плитка и др.
- ♦ **СТАЛЬНЫЕ КАНАТЫ, СТРОПЫ, ТРАВЕРСЫ**

УСЛУГИ:
Изготовление по заказам металлических дверей, решеток, ворот
Комплектование строящихся объектов стройматериалами, доставка
Изготовление корпусной мебели для дома, офиса, дачи
Выполнение строительных работ

Тел./факс: (812) 95-25-000, 427-46-47, 427-46-22

4-8 ДЕКАБРЯ 2002
ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ЛЕНЭКСПО"
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РОССИЯ



КВАРТИРА

- СОВРЕМЕННЫЙ ИНТЕРЬЕР
- МЕБЕЛЬ
- САЛОН САНТЕХНИКИ
- ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА
- БЫТОВАЯ ТЕХНИКА
- ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ОТДЕЛ НЕДВИЖИМОСТИ

**ВАО "ЛЕНЭКСПО" приглашает Вас
принять участие в ежегодной выставке
современного интерьера — "КВАРТИРА"**

ВАО "ЛЕНЭКСПО" С-Петербург, В.О., Большой пр. 103.
Телефон/факс: (812) 321 28 26, 321 27 47
E-mail: kvartira@mail.lenexpo.ru http://www.lenexpo.ru



Старая усадьба в Юсуповском дворце

Одна из архитектурных достопримечательностей Петербурга, Юсуповский дворец расположен на территории усадьбы XVIII века, единственной дошедшей до наших времен почти в первозданном виде. Сохранение и восстановление шедевров архитектурного зодчества – сложная и ответственная задача. Тем более таких уникальных, как Юсуповский дворец. «В этом дворце есть нечто, что заставляет забыть о бренной жизни – эффект мощнейшего, всепоглощающего очарования...» – такую запись оставил в книге отзывов один из посетителей особняка.

В довоенные годы интерьеры дворца оставались неизменными, кроме домашней церкви, которая была уничтожена. Незадолго до окончания войны научные сотрудники Государственной инспекции по охране памятников и работники Дома учителя впервые произвели архитектурные обмеры и зафиксировали уцелевшие фрагменты живописи и декора. В 1946 году правительство выделило один миллион рублей на первую послевоенную реставрацию. Фактически эта реставрация продолжается по сей день.

Последние три года в Юсуповском дворце работает реставрационная фирма «Старая усадьба». Многое сделано. Шаг за шагом прекрасные и загадочные интерьеры дворца приобретают свой первозданный облик.

На реставрации Юсуповского фирма сосредоточила все свои силы. Реставрация ведется только за счет собственных средств музея. А ведь известно, как нелегко сейчас это сделать. Результаты работы специалистов «Старой усадьбы» в Юсуповском дворце возможно увидеть сразу, открыв массивные двери желтого здания на набережной Мойки и войдя внутрь.

Тотчас же перед вами откроется парадная лестница, выполненная из каррарского мрамора. Лестница была отреставрирована специалистами фирмы в рекордные сроки – за считанные месяцы. В конце 1980-х годов в результате пожара лестница сильно пострадала. Естественные процессы, произошедшие в структуре мрамора, не позволили сразу полностью убрать следы этого печального события. Только используя старинные секреты, мастера смогли вывести темные пятна и ржавчину. Невозможно кропотливую и сложную работу выполнили реставраторы, чтобы вернуть мрамору прежний вид. Любовь к искусству придает людям поистине нечеловеческие силы – работать приходилось с утра до вечера, а иногда и ночью.

Поднявшись по мраморной лестнице, вы увидите знакомые интерьеры дворца в новом свете. Некоторые – с возвращенным историческим обликом – не узнаете совсем. Это и Картинная галерея, и Музейный коридор, и Будуары княгини, и Зеркальный зал на первом этаже, где располагались покои молодых Юсуповых.

Мастера из «Старой усадьбы» провели также большую работу по реставрации мебели и других предметов декоративно-прикладного искусства. Теперь рядом со многими экспонатами для сравнения представлены фотографии этих же вещей до начала работы. Невозможно представить, как из бесформенной груды дерева и железа удалось до мельчайших подробностей восстановить, например, мебельный гарнитур в технике «буль», купленный Юсуповыми в Париже.

Сегодня работа продолжается. Приобретает былой облик Бильярдная, в ближайшие дни начнется реставрация Мавританской гостиной.

Дело мастеров-реставраторов не простое. И, как сетуют в фирме «Старая усадьба», сегодня, увы, становится все сложнее. Причина тому – отнюдь не банальная нехватка финансов. Со временем уходят многие секреты мастерства. Работают реставраторы не с новыми технологиями, а по старинной рецептуре. Их задача – досконально воссоздать первоначальный вид интерьера, а не уподобить его внешне изображениям на старинных гравюрах.

Главное, что мастера из «Старой усадьбы» не сдаются, полны решимости и сил довести свое дело до победного конца.

ООО «Старая усадьба»
Санкт-Петербург, наб. р. Мойки Тел. (812) 314-38-59



Санкт-Петербургское отделение
Общероссийского общественного
фонда «Центр качества строительства»

Качество строительства – основной критерий конкурентоспособности строительных компаний

В условиях рыночной экономики качество строительной продукции становится основным инструментом борьбы за строительный рынок.

В 1997 году в нашем городе создана независимая общественная организация «Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного фонда «Центр качества строительства», в состав участников которой входят руководители и специалисты ведущих строительных компаний, предприятий строительной индустрии, высших учебных и научных заведений, надзорных и контрольных органов в области строительства.

«Центр качества строительства», главной задачей которого является содействие организациям и предприятиям строительного комплекса в повышении уровня качества строительной продукции, осуществляет комплексный подход к решению актуальной проблемы качества строительства и оказывает содействие строительным компаниям по следующим основным направлениям:

- проведение независимых экспертиз по качеству строительного-монтажных работ;
- обследование технического состояния зданий, сооружений и отдельных конструкций с выдачей рекомендаций и проектных решений по их усилению;
- подготовка, издание и распространение нормативно-технической, справочной и методической литературы по вопросам качества строительства (за пять лет выпущено 14 изданий общим тиражом более 2 тыс. экз.);
- обучение и профессиональная аттестация специалистов строительного комплекса с присвоением квалификации «инженер по качеству строительства»;
- подготовка документов, необходимых для получения разрешений и согласований надзорных органов в строительстве;
- выполнение функций заказчика, генерального подрядчика и генерального проектировщика;
- технический надзор за качеством строительного-монтажных работ;

■ сертификация строительных материалов, изделий и конструкций, в том числе зарубежных;

■ оказание методической и практической помощи строительным компаниям в оформлении лицензий на осуществление строительной деятельности.

14-15 ноября 2002 года Санкт-Петербургское отделение фонда «Центр качества строительства», Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпестрой» и Военный Инженерно-технический университет приглашают специалистов строительного комплекса принять участие в работе Всероссийской научной-практической конференции, посвященной качеству строительства «Через качество – к бизнесу». Цель конференции – в обмене опытом по обеспечению качества строительства, строительных материалов и изделий, в получении информации о новых технологиях и материалах. Среди основных вопросов, которые будут затронуты в работе конференции: анализ состояния качества строительства, строительных материалов и проектной продукции в России; передовые технологии, новые строительные материалы, изделия и конструкции; нормативно-методическое обеспечение качества строительной продукции, круглые столы по вопросам качества строительства.

В работе конференции примут участие представители Госстроя России, администраций Санкт-Петербурга, Ленинградской области и других субъектов РФ, руководители государственных надзорных органов, руководители и специалисты строительных и проектных организаций и предприятий – производителей строительных материалов. Конференция проводится в рамках Европейской недели качества 2002 года.

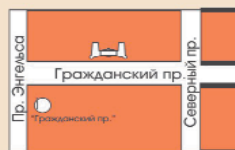
Конференция будет проходить в Военном Инженерно-техническом университете по адресу: Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 18.

198013, Санкт-Петербург, Подъездной пер., д. 15
Тел./факс (812) 316-53-42

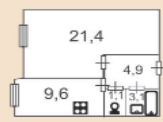
Инвестиционно-строительная компания
ЧЕСМА ИНВЕСТ
ЗАКАЗЧИК И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИТОР
Санкт-Петербург
Лиговский пр. 228
112-99-99
112-94-94

19-этажный кирпичный жилой дом в 5 минутах от ст. м. «Гражданский пр.»

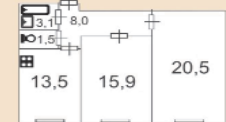
- единый охраняемый вход
- подземный паркинг на 100 автомашин
- внутренний двор со спортивными и детскими площадками
- встроенные торговые помещения
- окна с уникальной саморегулирующейся системой воздухообмена КВЕ
- современные планировки



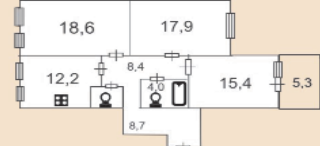
1ККВ от 38,4 до 49,0 м²



2ККВ от 62,5 до 81,4 м²



3ККВ от 92,9 до 114,3 м²



Срок сдачи: IV кв. 2003 г.

Гражданский пр. 107



www.chesma.ru

ООО «Чесма Инвест» – инвестиционно-строительная компания

ООО «Чесма Инвест» основано в 2000 году. Таким образом, в составе группы компаний «Чесма Холдинг», работающей с 1991 года, оформилось направление, связанное с выполнением функций заказчика-застройщика на объектах жилищного строительства, с операциями на рынке недвижимости, с инвестиционной деятельностью.

Инвестиционная политика фирмы направлена на активное и эффективное использование собственных и привлеченных средств частных и корпоративных инвесторов в процессе финансирования всех этапов строительства: от выбора и подготовки пятен под застройку, проектирования до сдачи объектов в эксплуатацию.

Стратегия развития фирмы направлена на:

- оптимальную организацию процесса управления созданием объекта недвижимости с целью эффективного использования средств инвесторов, снижения строительных и инвестиционных рисков;
- разработку инвестиционных проектов по приоритетным направлениям, в том числе выбор пятен под застройку с учётом удобного местоположения и минимализация затрат на инженерную подготовку территории;
- подбор планировочных и конструкторских решений с учётом меняющейся конъюнктуры рынка, в том числе применение наиболее экономичных панельно-монолитных технологий строительства жилых домов;
- предложение наиболее удобных для инвесторов механизмов вложения средств;
- постоянное повышение профессионализма и оперативности в работе.

Годовая программа 2002 года планирует построить 40 тыс. кв. метров жилья. При этом компания работает на нескольких сегментах рынка нового строительства:

- типовое панельное жильё улучшенного качества (с полной отделкой и металлопластиковыми оконными системами) получают дольщики компании в домах возле метро «Удельная» – Удельный пр., д. 35 (сдача во 2-м квартале 2002 г.) и Удельный пр., д. 29 (сдача в 3-м квартале 2002 г.), оба дома серии 600.11;
- «Царскосельский уголок» – элитное малоэтажное строительство, удовлетворяющее самых взыскательных покупателей, проинвестировано и сдано в эксплуатацию в центре г. Пушкин, ул. Средняя Конюшенная;
- элитное строительство в центре Санкт-Петербурга, ул. Рылеева, д. 3 (дом сдан);
- новые кирпичные жилые комплексы (у метро «Гражданский проспект» – на Гражданском пр., д. 107, и на пересечении ул. Фучика и ул. Будапештской), открывающие серию объектов, объединённых единой концепцией компании – «Концепцией безопасного дома», когда уже на этапе проектирования и строительства дома (в архитектурных и конструкторских решениях проектов жилых домов) закладывается высокий уровень безопасности и комфорта.

«Концепция безопасного дома» представляет собой комплексное решение проблемы обеспечения охраны жильцов и их имущества, которая включает в себя следующие основные моменты: единый охраняемый вход, расположенный в фасадной части дома, выходящей на освещаемую и благоустроенную придомовую территорию, с мощной лифтовой группой, который соединён внутренней галереей 1-го этажа с другими подъездами; построение лестничных площадок, дающее возможность контролировать коридор от лифта до квартиры; возможность не выходя из подъезда попасть в подземный паркинг, въезды и выезды из которого устроены так, чтобы исключить неконтролируемое проникновение посторонних и загазованность внутреннего двора; предусмотренный для отдыха взрослых и детей внутренний благоустроенный двор, приподнятый на 2,5 метра над окружающей территорией, естественно ограниченный и закрытый; увеличение расстояния от земли до окон первого этажа до 8 метров за счёт встроенных торговых помещений 1-го этажа и нижнего технического этажа.

Жильё такого уровня, по мнению специалистов «Чесма Инвест», сегодня востребовано средним классом. Учитывая сегодняшние потребности рынка, существенно расширен диапазон предлагаемых планировок: только однокомнатных квартир – 12 типов (от востребованных малометражных квартир – студий площадью от 22,8 кв. метров до 49 кв. метров). Применяются новые оконные системы и экологические материалы. Осуществление проектов рассчитано до 2004 года.

«Особенно подчеркнём, – говорит заместитель генерального директора по недвижимости «Чесма Инвест» Юрий Олегович Абакумов, – что учёт интересов различных групп инвесторов гарантирует устойчивое положение компании, но что ещё более важно для инвесторов – это то, что «Чесма Инвест» входит в структуру многопрофильного холдинга, в составе которого работают известные компании:

- ООО «Окна Чесмы» и дилеры фирмы – производство и установка оконных систем, металлопластиковых и алюминиевых конструкций;
- ООО «ПК ЭксСтрой» – строительная компания, основным направлением деятельности которой является выполнение функций генподрядчика, выполнение проектных, строительных и отделочных работ различной сложности.

Надёжность фирмы важна для участников нового строительства на фоне слабо работающих механизмов ипотечного и банковского кредитования, когда дольщики могут рассчитывать на собственные накопленные средства. Наше успешное развитие сегодня и в будущем – это успех и богатство наших клиентов».

192007, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 228, лит. А

Тел. (812) 112-99-99, (812) 112-94-94, (812) 112-92-29 Факс (812) 166-67-27 e-mail: ya@chesma.ru www.chesma.ru

«Ингосстрах» — история продолжается

В ноябре 2002 года крупнейшая отечественная страховая компания «Ингосстрах» отметит свой юбилей. История компании неразрывно связана с самой историей российского страхования. Практика 55 лет показала, что полисы Открытого страхового акционерного общества «Ингосстрах» являются надежным гарантом безопасности бизнеса и благополучия людей.

На сегодняшний день Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах» имеет лицензии на 77 видов страхования, в числе которых все классические виды страховой защиты: имущественное страхование, страхование грузов, ответственности, транспорта и многое другое.

Как защитить строителей

Особое направление в деятельности компании — страхование строительно-монтажных рисков. По данным Госстроя, за последние два года в Санкт-Петербурге резко увеличился объем строительных работ. Заметное оживление строительного рынка повлекло за собой негативные последствия — увеличение убытков от утраты или повреждения строительных объектов, а также размеров причиненного материального убытка третьим лицам, пострадавшим в результате обвалов, обрушений зданий. Одним из примеров того, как строительная деятельность может наносить ущерб здоровью, жизни людей, а также имиджу и благосостоянию компаний, явилось падение крана в районе станции метро «Пионерская».

На фоне подобных событий становится очевидной необходимость защищать интересы строителей, инвесторов и заказчиков. И наиболее эффективным инструментом, служащим этой цели, является страхование. Программа, разработанная в ОСАО «Ингосстрах» для различных органи-

заций и предприятий, деятельность которых так или иначе связана с производством строительных работ, предусматривает страхование строительно-монтажных рисков и страхование общегражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам. Накануне 300-летия северной столицы, когда весь город превратился в огромную строительную площадку, специалисты филиала компании «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге готовы предложить пути технической реализации данной программы.

Р.С. Следует отметить, что петербургское подразделение ОСАО «Ингосстрах» среди более чем 40 филиалов компании в России занимает четвертое место по страховым сборам. За пять лет своего существования Санкт-Петербургский филиал успел завоевать доверие в деловых кругах города. С ним работают «Кока-кола», «Пепси-кола», «Несте», отели «Европа», «Невский палас» и другие компании.

Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге

Наб. кан. Грибоедова, 19
(рядом с Домом Книги)

Тел.: (812) 311-36-13, 312-43-59,
110-43-68, 110-42-28
E-mail: filial@spb.ingos.ru

**ПОДПИСЬ,
КОТОРОЙ ДОВЕРЯЮТ**

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Лиц. № 3565Д МФ РФ

22-23 апреля
Санкт-Петербург
Выставочный комплекс
«Ленэкспо» в Гавани

III Международный Конгресс по строительству

Генеральный спонсор
Терминал

международный строительный форум
Интерстиэксто 2003

К 300-летию Санкт-Петербурга

Оргкомитет:
(812) 431 0960, 431 0961, 431 0962, 431 0965, 320 9524
E-mail: infstroy@spb.cityline.ru, www.infstroy.ru, www.IBC2003.ru

Информационные спонсоры:
Строительный рынок, Строительство и городское хозяйство, Строительный форум, Стройматериалы, Строительные материалы, ПАНОРАМА, Недвижимость и строительство Петербурга.

АВАКС
СИСТЕМЫ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИЙ И БЕЗОПАСНОСТИ
Лицензия № 78-020564,
рег. 02020/2001 от 06.03.2001

ПРОЕКТ, КОМПЛЕКТАЦИЯ, МОНТАЖ, ТЕХНИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

- Структурированные кабельные системы (линии связи, радио, телевидения)
- Компьютерные сети
- Офисные и учрежденческие АТС
- Видеонаблюдение
- Контроль доступа
- Домофонные системы
- Комплексные системы безопасности и сигнализации

Тел.: (812) 110-2008, 274-1048, 277-1650, 277-1883, 277-2251

Наше оборудование - Ваш комфорт и безопасность

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

ТРАНСФОРМАТОРЫ И ПОДСТАНЦИИ

ТРАНСФОРМАТОРЫ:	ПОДСТАНЦИИ:
● масляные ТМГ 25-1000 кВА	● киосковые КТПН, КТПТАС
● сухие ТСЗЛ, ЕСЗУ 100-1600 кВА	● столбовые КТП 25 - 250
● ТСЗМ, ТСМ, ТСЗ) ОСМ	● мачтовые МТП (Ж), КТПЖ
● ТМПН(Г), ТМЭ(Г), ТМГМШ, ТМГЖ, ОМ(П)	● установка прогрева бетона КТПТО-80

ВЫСОКОВОЛЬТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

- разрядники РЛНД, РВР, РДЗ
- изоляторы ИОС, ИО, ИП и др.
- штанги ШО-10, 35, 110, 220
- высоковольтные выключатели
- разрядники РВО, РВС, РТВ
- арматура ЛЭП
- ограничители ОПН

ЭЛЕКТРОШИТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

- камеры КСО
- панели ЩО

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

Деловая программа Пятой Ярмарки Недвижимости 25–27 октября 2002 года (ДС «Юбилейный»)

25 октября (зал №1)

- 13.15–14.15 – Долгосрочное жилищное кредитование
14.30–16.00 – Страхование недвижимости
16.30–18.00 – Как купить квартиру в рассрочку

25 октября (зал №2)

- 14.30–16.00 – Как купить загородный дом.
Проблемы и пути их решения
16.30–18.00 – Проведение сделок с недвижимостью
и последствия неправильного
планирования этапов сделок

25 октября (зал №3)

- 11.00–12.00 – Круглый стол «Перевод жилого фонда
в нежилой»
12.00–13.00 – Круглый стол «Управление недвижимостью»
13.00–14.00 – Презентация новых проектов СМИ
в недвижимости
14.30–16.00 – Гарантия защиты права собственности
16.30–18.00 – Лицензирование строительной
деятельности как механизм защиты прав
и интересов потребителя

26 октября (зал №1)

- 11.00–12.30 – Как обменять квартиру без агентства
12.30–14.00 – Как грамотно и без рисков продать жилье
14.00–15.00 – Судебная практика по защите прав
граждан при участии
в долевом строительстве
15.00–16.30 – Сколько стоит отделка квартиры
в новом доме: виды ремонтов,
новые материалы, современные
технологии
16.30–18.00 – Договор долевого участия:
теория и практика взаимоотношений
с клиентом

26 октября (зал №2)

- 11.00–12.00 – Что дает эксклюзивный договор
клиенту риэлтерской фирмы?
Ваши преимущества при обращении
в фирму, входящую в Ассоциацию
риэлтеров Санкт-Петербурга
13.00–14.30 – Первичный рынок Санкт-Петербурга
2002–2003 года.
Возможные неожиданности
15.00–16.30 – Коммунальные платежи в новых домах
16.30–18.00 – Защита прав и законных интересов
граждан в жилищных кооперативах

26 октября (зал №3)

- 11.00–12.00 – Государственные дотации
на приобретение жилья
12.00–13.00 – Как вложить деньги, грамотно
расселив коммунальную квартиру
13.00–14.30 – Проблемы, возникающие при наследовании
недвижимости. Налогообложение
при сделках с недвижимостью
15.00–16.30 – 1. Структура спроса и предложения
на рынке строящегося жилья
2. Как выгодно и безопасно совершить
сделку купли-продажи квартиры
16.30–18.00 – Как самому купить или продать
загородную недвижимость

27 октября (зал №1)

- 11.00–12.00 – Жилищные сертификаты военнослужащих –
особенности работы и актуальные вопросы
12.00–13.00 – Delta Credit. Ипотечный банк №1
13.00–14.30 – Первичный рынок жилья: тенденции
и перспективы
15.00–16.30 – Работа в сфере недвижимости – более
интересная жизнь, стабильный высокий доход,
перспективы решения личной жилищной проблемы

ПЯТАЯ ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

25–27 октября 2002 года
ДС "Юбилейный"

пр. Добролюбова, 18, (100 метров от м. Спортивная)

27 октября (зал №2)

- 11.00–12.00 – Преодоление рисков при покупке
квартиры в строящихся домах
по договорам в долевом участии.
Сопровождение сделок с недвижимостью
12.00–13.00 – Реальная оценка стоимости Вашего жилья
13.00–14.30 – Круглый стол «Профессионалы
отвечают на вопросы дольщиков»
15.00–16.30 – Проблемы первичного рынка.
Практические рекомендации граждан

27 октября (зал №3)

- 11.00–12.00 – Дизайн и отделка. От мечты до реальности
один шаг
12.00–13.00 – Круглый стол «Новое строительство –
вопросы и ответы»
13.00–14.30 – Роль агента недвижимости
в реализации инвестиционных проектов

Организатор:
НП «Торговый Петербург»,
тел.: (812) 320-24-57, 166-47-17, 050
www.infotrade.ru



ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ
МИНИМАКС

официальный дилер заводов «Электрокабель» (Кольчугино),
«Севкабель» (С-Петербург) и «Подольсккабель».

Член Союза строительных компаний
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

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

► **Сопутствующие товары для монтажа**

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники
Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 9 лет успешной работы,
3000 постоянных клиентов. «МИНИМАКС» - это уникальные связи
с производителями, широкий ассортимент продукции
и доступные цены.

Розничная сеть в Санкт-Петербурге из восьми магазинов.

Региональная сеть филиалов
(Петрозаводск, Мурманск, Новгород, Сыктывкар, Псков,
Котлас, Сочи, Самара и Челябинск).

С.-Петербург, Лиговский пр., 260/2
многоканальный телефон (812) 321-66-21
тел.: (812) 387-37-44, 387-42-72, 387-33-74,
(812) 387-37-22, 387-25-00, 387-45-05
факс: (812) 387-35-03
E-mail: minimax@comset.net
Http://www.minimax.spb.ru

ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ



СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

Наши клиенты:
ЗАО "ЛенСпецСМУ"
ЗАО "Строймонтаж"
АОЗТ "Проммоноплит"
ЗАО "Балтийская строительная компания"
СК "Возрождение СПб"
ЗАО "Фасадремстрой"
ОАО "Генеральная строительная корпорация"
ООО "ИФК Водоканалстрой"
ЗАО "АСК"

Новинка!!! Туалетные кабины со сменным баком-
накопителем позволяют установку на любом этаже.

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

WWW.TUALET.SPB.RU
BIOEC@MAIL.WPLUS.NET

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



Оставь грязь
за порогом

Грязесборные
решетки
Чистящие
ковры

*Делайте выбор
но чистоте*

НЕ ТРИ
ПИРАТСКИМ
ПОДЕЯКАМ!

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