

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

## АНОНСЫ

### Зелень «заморозили» на год



Валентина Матвиенко выполнила свое предвыборное обещание и ввела мораторий на застройку любых территорий города, имеющих зеленые насаждения, даже если эти «скверы» не предусмотрены Генпланом.

Стр. 6

### О торгах подумают вместе

Представители Смольного считают принятые в первом чтении два варианта закона о торгах недостаточно проработанными. Генерацией новых идей для законопроекта займется объединенная команда двух ветвей власти.

Стр. 7

### Борьба за военные рубежи

Губернатор Санкт-Петербурга встретилась с руководством Министерства обороны. Речь шла в том числе о новом порядке включения имущества МО в инвестиционный оборот. Строители с волнением ждут конкретики.

Стр. 9

### Нефтяники делят город

Нефтяная общественность совместно с чиновниками администрации разработали методику размещения в Санкт-Петербурге АЗС. Методика все еще находится в стадии утверждения: стороны ищут компромисс.

Стр. 16

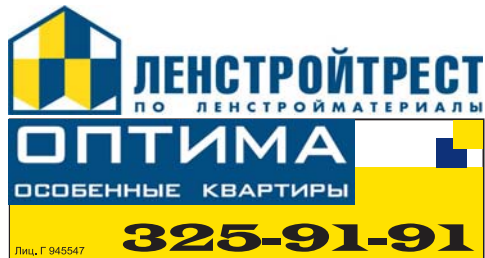
# Второе рождение



## АССОЦИАЦИЯ ДОМОСТРОИТЕЛЕЙ И ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

28 января более 60 компаний города и области подписали меморандум об объединении. В совет нового союза вошли руководители 12 крупнейших компаний. Возглавил Ассоциацию домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области президент группы ЛСР Андрей Молчанов, по инициативе которого летом прошлого года строители разрабатывали пожелания нынешнему губернатору.

Продолжение на стр. 2



ПРОМЫШЛЕННО  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
БАНК

П РИВИЛЕГИИ  
С ТАБИЛЬНОГО  
Б ИЗНЕСА

329-8-329  
WWW.ICBANK.RU

Цитата номера



Алексей Чичканов,  
заместитель председателя КУГИ:

«Вопрос не в том,  
как расторгнуть договор,  
вопрос в том, что  
с ним дальше делать»

Стр. 14

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

# Второе рождение ассоциации

Предыстория возникновения Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области такова. Летом прошлого года около 60 компаний готовили предложения будущему губернатору города, состоящие из семи блоков – главных проблем строительного комплекса. Валентина Матвиенко, одержав победу на выборах, взяла эти пожелания за основу своей политики в инвестиционно-строительной сфере. Однако строители, будучи уверенными, что консолидация усилий бизнеса и власти ускорит решение означенных проблем, постановили, объединившись, работать вместе с губернатором и новым правительством. За основу была взята Ассоциация домостроителей Санкт-Петербурга, учрежденная рядом крупных застройщиков в 1999 году. Ассоциацию расширили до 63 компаний (почти все они участвовали в разработке пожеланий) и переименовали, включив в сферу деятельности объединения промышленность строительных материалов и вопросы строительства в Ленинградской области.

Одним из первых достижений обновленной ассоциации члены совета АДСПСМ считают наконец достигнутые договоренности с ОАО «Ленэнерго» (о соглашении между городом, застройщиками и монополистом «Строительный Еженедельник» рассказал в прошлом номере). Со стороны ассоциации в трехсторонних переговорах участвовали Вячеслав Заренков («ЛенСпецСМУ»), Максим Шубарев («Петербургская Недвижимость») и Максим Соколов («Корпорация С»).

По словам Вячеслава Заренкова, вторая насущная задача ассоциации – привлечение в строительство потенциала петербургских банков. Уже готов проект письма губернатору, в котором домостроители предлагают главе города новую схему.

Максим Соколов, занявший пост вице-президента АДСПСМ, говорит, что одним из первых шагов ассоциации также станет плотная работа с органами власти и отраслевыми комитетами. В частности, речь идет о создании постоянных комиссий для решения целого спектра проблем, законодательных инициативах и предложениях по изменению существующей нормативно-правовой базы. «Организации, входящие в нашу ассоциацию, строят до 80 процентов жилья и коммерческой недвижимости, вводимой в Санкт-Петербурге, – рассказывает г-н Соколов. – По отдельности мы

не сможем решить ни одной проблемы, а в рамках ассоциации сможем вести цивилизованный диалог с властью и добиться конкретных результатов». «Объединились разные люди, которые вместе могут влиять на ситуацию», – так охарактеризовал ассоциацию Максим Шубарев.

К слову, до реорганизации на долю Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга приходилось более 50 процентов рынка. Сегодня это – 80 процентов. Однако президент ассоциации Андрей Молчанов не собирается доводить этот показатель до абсолюта. «Мы не хотим брать количеством, – рассказывает г-н Молчанов. – Мы хотим из нашей ассоциации сделать некий «знак качества». Мы несем моральную ответственность друг перед другом». Президент ассоциации признал, что были времена, когда строители порой пренебрегали качеством, но сегодня усилия объединения будут направлены на повышение качества работ.

Другой член совета ассоциации – Дмитрий Тютин («Стройкомплект») обозначил еще одну задачу для строителей – снижение цен на жилье (не в ущерб качеству), чтобы новые квартиры были доступны более широкому слою населения. К этому же блоку работы ассоциации относится развитие городских программ и систем кредитования.

Виталий Вотолевский («Петербургстрой Skanska»), также член совета АДСПСМ, констатировал, что, несмотря на существование ряда других ассоциаций и союзов, на строительном рынке в целом сложился вакуум в отношениях бизнеса и власти: «За последнее время в городе произошли значительные изменения – избран новый губернатор, поменялось правительство, вводятся новые правила игры. В этих условиях мы как никогда нужны власти, и совместными усилиями мы сможем лоббировать наши интересы».

Вячеслав Заренков продолжил тему «других» профобъединений словами: «Если все ассоциации и союзы будут заниматься конкретными делами, нам всем будет приятно работать. Главное, чтобы все не сводилось к «тусовкам и разговорам ни о чем», от которых я, если честно, уже устал».

Президент возрожденной ассоциации Андрей Молчанов подвел итог этой теме такими словами: «Мы ни с кем не собираемся конкурировать, меряться, кто «выше», мы хотим делать реальное дело и будем рады сотрудничеству со всеми. В том числе с «Союзпетростроем» и другими объединениями».



Андрей Молчанов, президент Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов: «Мы ни с кем не собираемся конкурировать, меряться, кто «выше», мы хотим делать реальное дело и будем рады сотрудничеству со всеми. В том числе с «Союзпетростроем» и другими объединениями»

А вот как прокомментировал возрождение ассоциации председатель Комитета по строительству Евгений Яцышин: «Надеюсь, что Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов, объединяющая около 60 компаний города и области, оправдает надежды и сможет продуктивно решать существующие проблемы. Комитет по строительству всегда готов взаимодействовать с профессиональными строительными объединениями города и рассматривать их предложения, направленные на развитие строительного рынка, совершенствование нормативно-правовой базы в строительстве, в том числе на дебиюрократизацию существующей системы».

Что же касается Ленинградской области, то члены совета ассоциации утверждают, что как бизнесмены уже давно не видят границы между городом и областью (причем речь идет не только о промышленности строительных материалов, но и об общих для двух субъектов Федерации проблемах и тенденциях). Поэтому АДСПСМ уже начала сотрудничество с областным правительством – «в том же ключе», что и с городскими властями. Уже состоялась «установочная» встреча с председателем областного Комитета по строительству Олегом Алимпиевым и другими чиновниками строительного комплекса ЛО.

ДМИТРИЙ БОГОЛОБОВ

## Городские власти озаботились территориями

В 2001 году петербургские строители сдали в эксплуатацию 1,1 млн кв. метров жилья, в 2002 – 1,2 млн, в 2003 – более 1,7 млн. Мощности строительного комплекса позволяют в этом году достигнуть показателя 2 млн кв. метров. Однако рост темпов строительства сдерживает отсутствие инженерно подготовленных территорий.

Строить действительно негде. Как заявил, выступая на состоявшемся в четверг совещании городского правительства, вице-губернатор Александр Вахмистров: «Резервы «уплотнительной застройки» практически полностью исчерпаны. Свободных «пятен», особенно в центре, уже не осталось». Между тем, КГА подготовил документацию (детальные планировки территорий под застройку) на строительство более

6 млн кв. метров жилья. Однако строить там нельзя. Нет свободных мощностей коммунальных ресурсов, нет и денег, которые нужны для развития территорий.

К чему это приводит, объяснять не надо. «У нас инвестор может договориться со всеми комитетами, – говорит губернатор Валентина Матвиенко, – и получить разрешения даже под несуществующие мощности. Это приводит к тому, что при вводе нового жилья «салятся» соседние

дома. И жильцы этих домов начинают жаловаться на то, что упало напряжение в электрических сетях, слабо течет вода, в доме стало холоднее зимой». Губернатору лучше известно, что скрывается за деликатным словом «договориться». Видимо, поэтому она призвала ужесточить требования к выдаче разрешений на строительство жилья.

В Смольном это отлично понимают: правительство берет под свой контроль организацию подготовки территорий под застройку. Финансирование подготовки, в том числе обустройство инфраструктуры и энергообеспечения, будет проводиться и за счет бюджета, и за счет привлеченных средств.

Вторая, не менее важная причина, заставляющая высокопоставленных чиновников вплотную заняться проблемами инженерной подготовки территорий, заклю-

чается в безудержном росте цен на жилье, который «отпугивает» потенциальных покупателей и сдерживает темпы роста отрасли. Считается, что отсутствие подготовленных площадей вызывает превышение спроса над предложением и, как следствие, рост цен.

Правительство Санкт-Петербурга обещает к середине июня утвердить комплексную программу подготовки территорий для жилищного строительства на 2004–2010 годы. Уже известны районы массового строительства жилья – Юго-Запад, Северо-Приморская часть, Северная Долина (Шувалово). А вот пойдут ли строительные компании на север и юго-запад, зависит от городских властей, которые обязаны сдержать свое обещание.

Редакция

**Санкт-Петербургский**  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

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

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

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

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

**Шеф-редактор**  
Михаил Трунков  
Тел. 380-15-83

**Ответственный секретарь**  
Татьяна Зиновьева

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

**Фотослужба**  
Владимир Тилес  
Николай Мальшев

**Корректор**  
Елена Дудко

**Технический отдел**  
Ирина Попова  
Дмитрий Долгов  
Алексей Коваленко  
Богдан Белоус

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

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

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

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

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

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

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

Тираж 10.000 экземпляров.

Заказ № НТ-326  
Подписано в печать 06.02.2004

Выходит еженедельно по понедельникам.  
Цена договорная.

## В ПОМОЩЬ СМЕТЧИКУ

Все, что Вам нужно знать о сметах, – в одной книге!



### СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ на основе новой сметно-нормативной базы 2001 года ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

под общей редакцией П.В. Горячкина  
– руководителя Координационного центра по ценообразованию (Москва) и  
Регионального центра по ценообразованию (Санкт-Петербург)

Настоящее издание призвано оказать действенную помощь специалистам-сметчикам страны, всем инженерно-техническим работникам, связанным с подготовкой, утверждением и экспертизой сметной документации, согласованием цен и тарифов, договорной цены на строительную продукцию.

Над пособием работал большой авторский коллектив специалистов. Отличительной особенностью издания является тот факт, что, оно написано теми, кто и создавал новую сметно-нормативную базу 2001 года. Это обстоятельство имеет решающее значение в правильном, методически грамотном представлении материала. Новая база только начинает входить в практику сметного дела, у сметчиков еще очень мало опыта в ее применении и, как говорится «вопросов больше, чем ответов». Пособие заполняет определенный информационный и методический «вакуум», образовавшийся в этой связи.

При разработке пособия мы ставили перед собой задачу максимально уйти от общих рассуждений или повторения того, что уже написано в действующих нормативно-методических документах (сводах правил, МДС, указаниях). Основное внимание уделено именно практике сметного дела, решению наиболее острых и сложных задач достоверного определения стоимости строительства по новой базе. В Пособии представлено довольно много примеров и расчетов, которые, безусловно, помогут сметчикам. Акцент сделан на составление смет различными методами (ресурсным, базисно-индексным) и в различных вариантах, обусловленных задачами, стоящими перед разработчиками смет, и этапностью выпуска смет и исполнительной документации.

• **Приглашаем книготорговые организации и частных распространителей**  
• **Предоставляем значительные оптовые скидки**

**По вопросам заказа и приобретения обращаться:**

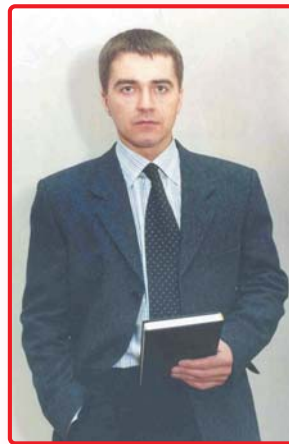
РЦС СПб: Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа.  
Реализация Литературы: тел./факс: (812) 326-2272, 2273, 2271, факс-автомат (812) 326-2278.  
E-mail: sales@kccs.ru, Internet: http://www.kccs.spb.ru. Секретарь: (812) 326-2270, 326-2275,  
Оптовым покупателям: тел./факс (812) 312-5621, E-mail: elena@kccs.ru  
Координационный центр: 123022, г. Москва, ул. Ходынская, д. 8 (м. "Улица 1905 года"), Горячая линия: (095) 108-4111,  
тел./факс: 8 (095) 253-82-80, 253-11-60, 253-82-89. E-mail: kccs@kccs.ru, Internet: http://www.kccs.ru

## Поздравляем с днем рождения!



Коллектив холдинга  
«ИВИ-93»  
от всей души  
поздравляет  
своего  
генерального  
директора  
Рогового  
Бориса Леонидовича

Энергичность, высокий профессионализм, умение увидеть перспективу, сплотить коллектив единомышленников и повести его за собой – именно эти качества позволили Борису Леонидовичу завоевать авторитет и уважение у сотрудников холдинга и партнеров по бизнесу.  
От всей души желаем здоровья, семейного благополучия и процветания в бизнесе.



Коллектив компании  
ЗАО «ОЛЬВЕКС»

от всей души поздравляет  
своего Генерального директора  
**Чавкина Сергея Николаевича**  
с днем рождения!

В день рождения поздравления от нас - это раз.

Шлем мы добрые слова - это два.

Быть все время впереди - это три.

Жить со всеми в дружбе, мире - это,  
кажется, четыре!

Никогда не унывать - это пять.

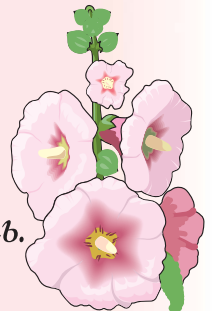
Приумножить все, что есть - это шесть.

Быть внимательным ко всем - это семь.

Быть всегда в нормальном весе -

это восемь, девять, десять!

Ну а к этому впридачу - счастья, радости, удачи!



60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



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



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



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



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



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



“Теплый дом” для  
северной столицы



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

(812) 117-17-67

(812) 117-77-92

Лиц. Д 332075

**Вячеслав Заренков,  
генеральный директор холдинга «Эталон–ЛенСпецСМУ»:**

# Нам нужны новые правила игры



– Вячеслав Адамович, а зачем вашей процветающей и вполне самодостаточной организации вдруг стало необходимым участие в ассоциации? Вам-то для чего все это нужно?

– Ну, во-первых, не «вдруг». Мы являемся учредителями этой ассоциации, входим в нее уже пять лет. А для более полного ответа необходимо остановиться на тех целях и задачах, которые ставит перед собой Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов. Я очень надеюсь и, более того, уверен в том, что наше участие в этой организации станет оп-

ределенным «гарантом» того, что она сыграет свою позитивную роль в развитии строительного комплекса Санкт-Петербурга и, наконец, поможет решить те проблемы, над которыми мы – строители – бьемся уже не первый год. Речь идет о создании четких и понятных всем, а главное, единых «правил игры», которые будут работать в нашем городе. Необходимо создать условия, равные для всех. Для этого, собственно, и образована ассоциация.

А что касается нашего участия, то, как всем, наверно, известно, «ЛенСпецСМУ» сегодня строит в нашем городе больше, чем кто-либо.

В Санкт-Петербурге и в Ленинградской области сегодня существует более 40 различных объединений и ассоциаций, тем или иным способом связанных со строительством или производством строительных материалов. Возникает естественный вопрос: для чего создаются и как действуют эти организации, тем более что в них нередко входят фирмы и компании, являющиеся по сути своей конкурентами. В конце января состоялось общее собрание Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которая сейчас реорганизуется на новых принципах. Мы не могли не воспользоваться случаем и задали свои вопросы одному из лидеров ассоциации – Вячеславу Заренкову. На долю холдинга «Эталон–ЛенСпецСМУ», генеральным директором которого он является, приходится около 20 процентов общего объема строительства жилья в Санкт-Петербурге.

И, по моему глубокому убеждению, лидером быть необходимо не только в бизнесе, но и в разработке тех самых новых правил, о которых я только что говорил. Нам, как вы понимаете, безразлично, какие правила будут созданы. И сегодня мы – строители – можем влиять на создание этих правил.

– Но любые правила должны подкрепляться какими-то распоряжениями, постановлениями, законами, в конце концов. То есть, вы хотите сказать, что Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов имеет влияние на власть?

– Естественно, никакого силового влияния на власть мы не имеем. У нас только есть возможность высказать свою точку зрения по тем или иным вопросам, которые касаются развития строительного комплекса. К счастью, как городские, так и областные власти прислушиваются к нам и обращают внимание на наше мнение. Ярким примером этого может служить наше плодотворное сотрудничество с КУГИ по вопросам, касающимся права сдачи земли банкам в залог в рамках компенсирующих мероприятий, связанных с отчислением средств на инфраструктуру. Раньше КУГИ категорически запрещал это делать. А банки готовы брать этот залог, и оценивают его очень высоко, и хотят давать нам кредиты. Благодаря такой схеме у строителей могут появиться, что называется, «дешевые

деньги», стало быть, мы рассчитываемся с городом и начинаем строить. Все, как говорится, довольны – и город, и банки, и строители.

Также за последние два месяца с нашей помощью произошел прорыв в вопросах взаимодействия между городом, строителями и Ленэнерго. Именно нашей ассоциацией было разработано соглашение, согласованное с губернатором, всеми вице-губернаторами и руководством Ленэнерго. А ведь все эти вопросы никто не мог решить на протяжении более чем трех лет! Сейчас мы активно занимаемся вопросами привлечения банковского капитала в сферу строительства, а также анализируем проблемы, возникающие у строителей, чтобы внести соответствующие изменения в строительные нормы и правила. Я думаю, что в ближайшие два-три месяца мы обобщим все предложения строителей и официально обратимся в Госстрой России для того, чтобы все эти нормы и правила были изменены. Иными словами, в активе ассоциации есть уже реальные дела.

– А какие критерии являются определяющими для компании, которая решит стать членом Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов?

– Окончательно критерии пока еще не определены, но уже сейчас можно точно сказать, что главным требованием к компании-кандидату будет, чтобы он непосредственно

занимался строительством жилья, коммерческой недвижимостью или производством строительных материалов. Особое внимание будем уделять качеству работ. Бракоделам и непрофессионалам вход в ассоциацию закрыт. Субподрядные организации членами ассоциации пока быть не могут. Объемы производства, скорее всего, также будут иметь какое-то значение, но с этим мы пока не определились. Поэтому на одном из ближайших наших заседаний мы поставим вопрос именно о критериях отбора.

– Ну и, наконец, вопрос, не касающийся деятельности ассоциации. Расскажите в двух словах о перспективах развития непосредственно вашего холдинга «Эталон–ЛенСпецСМУ»?

– В этом году мы сдадим примерно 200 тыс. кв. метров жилья. Сюда войдут комплексы на Гражданском проспекте, у станции метро «Пионерская», будут отстроены очередные корпуса «Морского Фасада» и «Морского Каскада». Продолжаются работы в комплексе «У Ростральных колонн» на Биржевом, на объектах в Мурино, в Невском районе, полным ходом идет строительство масштабного комплекса «Золотая Гавань» в Северо-Приморской части. Мне кажется, всеми нашими уже завершенными объектами и теми, что сейчас в работе, мы доказали, что потенциал у нас есть.

БЕСЕДОВАЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

Поздравляем Александра Вадимовича Пустовалова, председателя правления ОАО «ПСБ», с Днем рождения.

11 февраля ему исполняется 37 лет.

Александр Вадимович – современный, деятельный, дальновидный человек, молодой и перспективный руководитель.

Желаем ему здоровья и сил, чтобы приходящие годы не убавляли жизненной активности, а приумножали опыт и рабочий потенциал. Александр Вадимович, удачи Вам и успехов!

Коллектив газеты «Строительный Еженедельник»



**ALLIGATOR®** ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
Baukompetenz ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ  
WWW.KAIMAN.RU

**10 лет в России!**

**10% СКИДКИ**  
(только до 30 марта)

Представительство ALLIGATOR В России - ЗАО «Кайман»  
Санкт-Петербург, пр. Мориса Тореза, д.98/1  
Тел.: (812)324-66-24, 324-66-20, факс 553-91-19

## Берегитесь открытых люков

Компании-монополисты отчитались о ходе работ по восстановлению нарушенного благоустройства после устранения аварий на инженерных сетях. Похвастаться компаниям было нечем – за прошедший год количество аварий увеличилось.

По словам заместителя председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владимира Петрова, по состоянию на начало февраля в городе не восстановлено благоустройство на 104 объектах. Основная причина заключается в том, что асфальтобетонные заводы не работали первую половину января, а потому подрядчики просто не могли закупить материал. В тоже время г-н Петров отметил, что в решении вопроса намечается положительная тенденция. Заместитель начальника государственной административно-технической ин-

спекции Александр Шанин объяснил это нынешним более жестким подходом инспекции к каждой конкретной ситуации.

В итоге ОАО «Ленэнерго» оставило «незакрытыми» 39 объектов, ГУП «ТЭК СПб» – 10 и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» – 99. Причины у всех предприятий оказались похожими – не успели заключить договора с подрядчиками, сказалось отсутствие финансирования.

При этом Водоканал в прошлые годы был самой примерной организацией с точки зрения восстановления благоустройства после аварий, в

то время как ТЭК считалось явным аутсайдером. Сегодня у него лучшие показатели. Заместитель председателя Водоканала Андрей Кухаренко пообещал, что благоустройство на 80 процентах объектов будет восстановлено в течение февраля.

Заместитель председателя Городского штаба благоустройства (ГШБ) Владимир Дедюхин назвал ситуацию «безобразной». По его словам, причина не в том, что заводы пол-января не производили асфальтобетон, а в том, что компании не удосужились его вовремя заказать. Заместитель председателя ГШБ укорил компании в неуважительном отношении к горожанам, которым постоянно угрожает опасность свалиться в разрытую яму или открытый люк.

КСЕНИЯ САДЬКО



## КАД еще жива

Несмотря на претензии Минприроды по поводу отсутствия экологической экспертизы проекта и неудовлетворительные результаты проверки, которую провела Счетная палата России, строительство кольцевой автодороги продолжается.

На прошлой неделе в администрации Невского района прошло совещание, посвященное вопросам организации дорожного движения на пересечении строящейся кольцевой с проспектом Обуховской Обороны.

На совещании решено до мая этого года закончить в полном объеме строительство перекрестка проспекта и Запорожской улицы, включая перекладку сетей и асфальтового покрытия. А к ноябрю полностью завершить реконструкцию дороги по проспекту Обуховской Обороны с выходом на Рыбацкий проспект. Решено также после «рабочей приемки» немедленно приступить к установке знаков дорожного движения и остановок общественного транспорта на перекрестке улицы Бабушкина и проспекта Обуховской Обороны, навести порядок на стоянке дорожно-строительной техники «Троицкое поле». В следующем номере «Строительный Еженедельник» подробно расскажет о проверках финансирования и проектирования кольцевой.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

## Правда о дамбе

Говоря «Комплекс защитных сооружений Петербурга от наводнений» и подразумевая «дамба», сегодня уже многие подзабыли, для чего этот комплекс начинал строиться и зачем надо было вокруг него раздувать давнишний сыр-бор.

Помнится, в конце 80-х – начале 90-х годов прошлого столетия сооружение дамбы часто становилось разменной картой в руках то политиков, то будущих депутатов, то «зеленых». Одни ратовали за продолжение строительства, в качестве аргумента приводя «научно обоснованные» застойные процессы воды в дельте Невы и предвещая гибель всего живого в акватории Финского залива. Другие настаивали на немедленном прекращении строительства, упирая на бессмысленность и дороговизну проекта. И те, и другие пытались на слове «дамба» сделать себе политическое имя...

К чести прошлых и позапрошлых властей, построенное в результате огромных финансовых вложений удалось сохранить, а не разрушить, что потребовало бы новых вложений.

«На сегодняшний день задача финансирования объекта в основном решена, – говорил заместитель председателя Госстроя России Анатолий Петраков в конце прошлого года. – Прежде всего, за счет займов Европейского банка реконструкции и развития, а также Северного инвестиционного банка и Европейского инвестиционного банка на общую сумму в \$325 млн» (см. «Строительный Еженедельник» №46 за 2003 год).

И вот – новая тревожная информация, доведенная до петербуржцев некоторыми СМИ: «Сроки окончания строительства отодвигаются с 2007 на 2009 год из-за недофинансирования».

Чтобы узнать о положении дел из первоисточника, корреспондент «Строительного Еженедельника» встретился с генеральным директором ФКП «Северо-Западная дирекция Госстроя России» Борисом Пайкиным. Материал читайте в следующем номере.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА



Именно в этой части дома произошла трагедия. На место происшествия нашего фотокорреспондента, по понятным причинам, не пустили

## Трагедия под лестницей

Странный трагедия произошла в минувший четверг в Кировском районе, где на пересечении проспекта Ветеранов и улицы Генерала Симоняка (рядом с универсамом «Таллинский») ведется строительство многоэтажного жилого комплекса. Примерно в 15.30 в одном из подъездов строящегося корпуса произошло обрушение лестничных пролетов с первого по восьмой этажи. По неустановленной пока причине пролеты рухнули, сложившись на манер костяшек домино. В этот момент на нижнем этаже находились двое рабочих: Сергей Гусев (48 лет) и Вячеслав Пантелеев (31 год). Оба раздавлены рухнувшими пролетами. Медики считают, что их смерть была мгновенной.

Как нам сообщили в дежурной части МЧС по Санкт-Петербургу, возбуждено уголовное дело по статье «нарушение правил безопасности при проведении строительных работ». Впрочем, также рассматривается версия об ошибке проектировщиков. Окончательный вывод можно будет сделать только после того, как специалисты исследуют фрагменты лестничных пролетов. В МЧС особо подчеркнули, что подобного ЧП не случалось в городе с момента основания этой службы.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

329-93-39

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

**КОЛЛЕГИЯ адвокатов**

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

А также любые услуги физическим лицам

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120

**«Союзпетрострой» РЕКОМЕНДУЕТ**

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

Ответы на все запросы – в Дирекции «Союзпетростроя».

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

**Петербургский Правовой Альянс** юридические услуги

Оформление и экспертиза объектов  
Сопровождение сделок, аренда и выкуп земли

Перепланировки, мансарды, перевод в нежилой фонд

Проектирование, согласования, оценка  
Строительные лицензии  
Арбитраж

КУГИ, КГА, ПИБ, ГБР, КЗРиЗ, СЭС, ИТК

273-88-10, 273-75-87, 273-29-81  
E-mail: urtek@sp.ru

# Денежки счет любят

На минувшей неделе губернатор Валентина Матвиенко провела очередное заседание Правительства Санкт-Петербурга. В центр внимания «городских министров» попали вопросы, связанные как с нынешним состоянием города и городского хозяйства, так и с его будущим.



О том, что город нуждается в «генеральной уборке», не говорил и не писал только ленивый. Но никто не предлагал путей решения этой проблемы. Можно спорить об эффективности предложения губернатора Валентины Матвиенко восстановить институт служебного жилья. Однако следует отдать ей должное: к проработке данного вопроса правительство подошло со всей ответственностью. Учтено и мнение депутатов Законодательного собрания Натальи Евдокимовой и Алексея Ковалева, которые категорически возражали против предоставления служебного жилья. В этом есть свой резон: а ну как побегут устраиваться дворниками молодые да незамужние, да начнут в служебном жилье детей рожать. Опять будет некому работать, а жилья-то уж не вернуть.

## Служебное жилье...

Вопрос «О предоставлении жилых помещений работникам, которые в связи с характером трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него» рассматривался самым первым. Докладывала председатель Жилищного комитета Мария Щербакова. Из ее сообщения явствовало, что никаких

особых трудностей в исполнении постановления по данному вопросу не предвидится. Жилье предполагается предоставлять только восьми категориям работников ЖКХ и РУВД, в число которых входят дворники, сантехники, газосварщики, участковые инспектора и др. Все руководители районных администраций должны в месячный срок подобрать и передать нуждающимся организациям не менее 10 жилых помещений. Помещения будут сдаваться внаем работникам исключительно на период выполнения должностных обязанностей. Как только работник – неважно, по какой причине – перестает эти самые служебные обязанности выполнять, его тут же выселяют без предоставления какого-либо иного жилья. Исключение составляют люди, отработавшие в должности 15 лет: у них жилье остается.

Нельзя сказать, что вопрос вызвал бурные дебаты. Некоторым было неясно, почему проблема не потребует дополнительных финансовых вложений: ведь рыночная стоимость жилья растет. Валентина Матвиенко объяснила: в городе масса неучтенных жилых помещений, которые и планируется предоставлять в служебное пользование, никто не собирается приобретать жилье на рын-

ке. А Мария Щербакова добавила, что квартплата в однокомнатной квартире площадью 40 кв. метров составит чуть более 770 рублей в месяц. Если к этой сумме приплюсовать еще и плату за коммунальные услуги, то что останется от дворниковых 3000 рублей в месяц на жизнь? Проблема решена?

## АРТ в тумане

Вторым вопросом в повестке дня заседания городского Правительства стоял не менее важный – «Об утверждении Концепции инвестиционного развития территории, ограниченной Благодатной улицей, Московским проспектом, полосой отвода железнодорожной линии Балтийского направления, улицей Красуцко и красными линиями ее продолжения». Речь идет об огромной территории в 129 гектаров, на которой расположено более 40 промышленных предприятий, складов, железнодорожных путей. Практически в центре города (территория прилегает к Варшавскому вокзалу) – заброшенная, неиспользуемая земля, мусорные свалки, какие-то сараи и гаражи. Просмотрев видеокадры, губернатор в сердцах воскликнула: «Так и хочется сесть в бульдозер и самой снести весь этот «шанхай» в центре города».

Несмотря на то, что предполагалось утвердить концепцию развития территории, речь в основном шла о том, кто должен управлять этим процессом. Желание изъявило ОАО «Агентство по развитию территорий «Измайловская перспектива». По словам его руководителя Михаила Генина, агентство готово начать предпроектные изыскания и поиск инвесторов, а также провести переговоры с собственниками недвижимости. В процессе обсуждения вопроса выяснилось, что «Измайловская перспектива» располагает финансовыми средствами в объеме 20 млн рублей, тогда как только для проведения инвентаризации территории, по словам председателя КЭРППиТ Владимира Бланка, необходимо \$20 млн.

Неясное, неконкретное выступление руководителя агентства привело к незапланированному решению: проверить деятельность всех агентств по развитию территорий и закрыть те из них, которые предоставляют только посреднические услуги, не вкладывая в развитие территорий собственные средства. «В моем понимании агентство должно разрабатывать документацию и развивать территорию за собственный счет, – была непреклонна г-жа Мат-

## Комментарий специалиста



Михаил Осевский, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Вопрос освоения территорий очень важен. Но не менее важно построить нормальные отношения с бизнесом. Если мы хотим работать с частными компаниями, мы должны ставить четкие условия – вложения собственных средств. У нас есть Комитет по строительству. Ему вполне по силам разработать предпроектную документацию, провести изыскательские работы. Если бизнес хочет помочь городу и взять эту функцию на себя, будем только рады. Но нужны четкие финансовые гарантии, нужна ответственность. Без этого ни о каких договорах речи быть не может. На Западе подобные агентства вкладывают не менее трети собственных средств. И если сегодня речь идет о необходимых для первоначальных работ \$100 млн, то «Измайловская перспектива» должна найти \$30 млн.

виенко. – Нам не нужны партнеры, которые хотят наживаться за счет города, не принося городу никакой прибыли. Если вы готовы работать на таких условиях, если вы в состоянии найти средства для первого этапа работ, мы готовы вас поддержать. В противном случае на эту территорию будем проводить торги».

Дальнейшее обсуждение показало, что инвентаризация территории уже проведена, основные владельцы – Управление ОЖД, ЛенВО и ГУВД. Заставить или уговорить их освободить территорию может только руководство города. Помимо этого, на данной территории расположены лютеранское и старообрядческое кладбища. Что с ними делать, пока неясно. Но самое главное: на этой территории, несмотря на ее «центральность», нет никаких инженерных сетей, что резко снижает интерес к ней инвесторов.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

# Строителей выгонят с газонов

Предвыборное обещание губернатора города Валентины Матвиенко прекратить практику уплотнительной застройки, похоже, будет выполнено. Власти Санкт-Петербурга ввели мораторий на застройку любых территорий города, имеющих зеленые насаждения, даже если генеральным планом предусмотрена застройка этих участков. Действовать мораторий будет ровно год, за это время профильные городские комитеты должны будут все-таки определиться с тем, какие зоны являются зелеными, а какие – нет.

В Управлении инвестиций корреспонденту «Строительного Еженедельника» сообщили, что введение моратория связано с необходимостью разработать проект генеральной схемы развития зеленых насаждений, на основе которой будет создаваться новый Генеральный план развития Санкт-Петербурга. Сегодня в городе два типа неучтенных зеленых зон: действительно благоустроенные и стихийно сложившиеся, больше похожие на пустыри. На практике этой неопределенностью пользуются обе заинтересованные стороны: и застройщики, претендующие на участок, и жители домов, протестующие против уплотнительной застройки. Реальные скверы вырубаются под новостройку, или, наоборот, там, где должен стоять дом, жильцы разбивают газон, ставят ограду и используют его как парковку, заявляя, что проведено благоустройство и организована зеленая зона.

Александр Мезенко, начальник производственного отдела Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству, объясняет, как в городе появилась «спорная зелень»: «Во время активной застройки, в 70–80-е годы, в жилых кварталах оставались пятна по объектам социального назначения: школы, поликлиники, аптеки и так далее. Время шло, а объекты не строились, тогда жильцы окрестных домов начали использовать пустующие участки под свои нужды, благоустраивать, высаживать деревья, организовывать детские площадки. Понятно, что строителей и технику видеть они не хотели». Решив ограничить уплотнительную застройку, администрация города в первую очередь воспользовалась возможностью перевести зеленые зоны в разряд неприкасаемых.

Согласно постановлению, спорные территории на год передаются товариществам собственников жилья (ТСЖ), жи-

лищно-строительным кооперативам (ЖСК) и т.п., которые должны их благоустроить. Если участок вниманием обойдут, и он останется по-прежнему брошенным, его, по истечении срока, передадут под застройку. В Управлении инвестиций отметили: если во время действия моратория возникает спор, – он решится не в пользу застройщика. Первыми действие этого постановления уже испытали на себе компании, которые намеревались застроить участки на 5-й Советской и Кронштадтской улицах.

Во всех районах города будут созданы рабочие комиссии, состоящие из представителей районной администрации, жилищных кооперативов и специалистов Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству. Они осмотрят городские внутриквартальные застройки и определят зоны, которым можно присвоить статус сквера или сада. По предварительным подсчетам, в Московском районе, напри-



мер, таких участков около 50. Затем силами специалистов Лесотехнической Академии будут произведены учет и инвентаризация. После установления границ зеленая зона станет объектом общего пользования, где, как известно, строительные работы запрещены.

Олег Барков, директор по развитию «Петербургстрой Skanska», говорит: «Мы внимательно наблюдаем за реформами в системе выделения пятен под застройку, и считаем, что введение моратория – абсолютно правильное решение. Что бы не говорили об уплотнительной застройке, город должен развиваться, и просто запретить строить на участках, где есть зеленые насаждения, нельзя. Для сравнения: территория Санкт-Петербурга на

15–20 процентов больше территории, которую занимает Москва, а населения в северной столице меньше в два раза. Тем не менее, московским властям удается удерживать баланс между жилой застройкой и городской зеленью. Мне кажется, за год можно определиться с тем, что же все-таки является зеленой зоной, а какие участки следует отдать под застройку, можно создать реестр неприкасаемых зон, продумать и внедрить новые подходы. Например, ввести систему компенсационных мер, то есть обязать заказчика высаживать новые деревья взамен вырубленных и благоустраивать территорию перед новостройками».

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

# О хлебе насущном и прощении долгов



Владимир Бланк, председатель Комитета экономического развития, держал ответ «за хлеб насущный»

На пленарном заседании Законодательного собрания Санкт-Петербурга, которое состоялось в минувшую среду, депутаты обсудили «хлебный вопрос», объявили окончательный состав парламентских фракций и прослушали «сольное выступление» своего коллеги Игоря Риммера.

## Фракций стало шесть

В ожидании г-на Бланка депутаты не теряли времени даром и окончательно сформировали фракции. Теперь их в городском парламенте шесть. О фракции правых сил «Строительный Еженедельник» рассказал в прошлом номере. Новая – «Народно-патриотическая» – фракция объединила пять депутатов. К Олегу Корякину (координатор), Владимиру Барканову, Александру Редько и Станиславу Житкову неожиданно для многих присоединился Сергей Андреев. «Партию жизни» в петербургском парламенте представляют семь депутатов (к ним присоединился бывший «правый» Павел Солтан). Во фракции «Мариинская» – восемь депутатов. Ряды этой фракции пополнил бывший «эспэсовец» Александр Кушак. «Единая Россия» собрала 10 человек, «Спортивная Россия» – семь. Спикер ЗС и «опальный депутат» Юрий Шугтов не вошли ни в одну из фракций.

## Хлеб подешевеет

И «центристы», и правые, и левые потребовали от прибывшего в Мариинский дворец Владимира Бланка ответить на вопрос: «Почему хлеб в Петербурге на 40 процентов дороже, чем в Москве?» Г-н Бланк пояснил: цена на хлебобулочные изделия зависит от цен на зерно, производственных расходов и торговых наценок. В Санкт-Петербург зерно поступало по довольно высоким ценам, так как, например, рожь в этом году уродилась только в двух регионах страны – Башкирии и Татарстане.

Второй момент: в Петербурге всего три мельничных комбината, двумя из них владеет один человек, что не позволяет говорить о серьезной конкуренции. В результате аудиторской проверки выявлены серьезные недостатки в работе ГУП «Продовольственная корпорация», контракт с ее

руководителем был разорван. Чиновник городского правительства разъяснил депутатам, что рост цен на хлеб прекратится, если на рынке зерна будет больше конкуренции. По оценке Владимира Бланка, цены стабилизируются в течение двух ближайших недель.

## Сольная партия Риммера

Во второй половине дня депутаты, наконец, приступили к повестке дня. В частности, им удалось рассмотреть три законопроекта, которые подготовил Игорь Риммер. Первый из них касается финансирования за счет средств городского бюджета расходов, связанных с представлением жилищной площади сотрудникам милиции Петербурга. Депутаты поддержали своего коллегу, приняв данный законопроект за основу.

Зато внесенный полгода назад проект закона «О дополнительных мерах социальной поддержки населения Санкт-Петербурга при оплате жилья и коммунальных услуг», несмотря на свой явно популистский характер, поддержки депутатов не нашёл. Напомним, что разработчик проекта предлагает простить долги по квартплате тем гражданам, которые по уважительным причинам не могли какое-то время оплачивать коммунальные услуги. Доводы Игоря Риммера не возымели действия – большая часть депутатов считает, что в случае принятия закона перестанут платить даже те, кто раньше исправно оплачивал услуги. Законопроект провалился, как и другой его проект закона «О порядке реализации права законодательной инициативы органами местного самоуправления». Как ни просил г-н Риммер «сделать ему подарок» – принять текст в первом чтении, депутаты его отвергли. На чем и закончили очередное пленарное заседание.

Депутаты отказались от проведения выборов уполномоченного по правам человека, зато, по предложению председателя комиссии по промышленности, экономике и собственности Дениса Волчка, пригласили в Мариинский дворец председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Владимира Бланка. Парламентарии попросили его прокомментировать ситуацию, сложившуюся на петербургском хлебном рынке.

# Проект закона о торгах доработают

Повестка дня пленарного заседания в минувшую среду, казалась бы, не сулила сюрпризов. По крайней мере, чисто «строительных» законопроектов в ней явно не значилось. Однако около трех часов дня стало известно, что в Мариинский дворец прибыли вице-губернатор Александр Вахмистров и председатель Комитета по строительству Евгений Яцышин. В кабинете спикера Вадима Тюльпанова прошло короткое совещание в закрытом режиме. Результат совещания оказался весьма важным для строительного сообщества.

Как выяснилось, чиновники Смольного прибыли на встречу с руководством городского парламента, чтобы принять решение о создании совместной с депутатами рабочей группы по обсуждению законопроектов, регламентирующих механизм торгов. Напомним, в декабре прошлого года депутаты приняли в первом чтении два разных законопроекта о торгах. Первый, автором которого выступил Вадим Тюльпанов, касался общих положений о проведении торгов. Автор второго проекта закона – Алексей Белоусов разработал конкретный механизм их проведения. Оба законопроекта были одобрены депутатами, но по

некоторым сведениям, встречены в штыки специалистами профильных комитетов Смольного. По крайней мере, заместитель председателя КУТИ Алексей Чичканов, принявший участие в работе комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, однозначно выразил свое несогласие с текстом законопроектов о торгах. По его мнению, надо не поправки вносить в текст, а практически заново его переписывать. Это мнение было публично озвучено 29 января, а на разработку поправок срок отводился с середины декабря по 1 февраля. Поправки действительно начали разрабатывать, их даже обсуждали на ко-

миссии ЗС, но приезд Вахмистрова и Яцышина изменил планы.

Вернувшись в зал заседаний после встречи, Вадим Тюльпанов довел до сведения депутатов информацию о том, что правительство города выпустило постановление о создании совместной рабочей группы. Председатель ЗС зачитал решение по итогам их встречи, которое гласит о том, что в состав рабочей группы войдут по семь представителей от Смольного и от городского парламента.

«Строительный Еженедельник» смог получить копию распоряжения спикера ЗС «О создании рабочей группы». Надо отметить, что датирован документ 22 января 2004 года. Речь в нем идет о том, что в состав рабочей группы по подготовке проекта закона о предоставлении земельных участков и объектов недвижимости на инвестиционных условиях войдут следующие депутаты: Михаил Амосов, Алексей Белоусов, Владимир Гольман, Андрей Ловягин, Олег Корякин, Виталий Мартыненко и Геннадий Озеров. Анализируя депутатский «десант», можно отметить, что среди «избранных»

руководители двух фракций – правого и левого крыла – и четыре парламентария, не понаслышке знающих проблемы строительного комплекса города.

Зачитал г-н Тюльпанов и список представителей городской администрации. В рабочую группу по разработке законопроекта о торгах со стороны Смольного войдут: Александр Вахмистров, Евгений Яцышин, Евгений Дробышев, Алексей Чичканов, Дмитрий Гордо, Юлия Осипова, Виктор Полищук.

Рабочая группа будет собираться каждый четверг в 14.00. Вадим Тюльпанов предложил продлить срок разработки поправок к принятым законопроектам на два месяца. То есть – до 31 марта. Коллеги-депутаты возражать не стали, да и в этот момент их было в зале не так уж много.

По некоторым сведениям, сегодня решается вопрос, будут ли проходить заседания совместной группы в открытом режиме – т.е. с приглашением журналистов, или при «закрытых дверях». Ведь не секрет, вопрос о том, как и когда на смену ИТК придут торги, волнует слишком многих в Санкт-Петербурге.

## ЗАПРОС – ОТВЕТ

### Сквер или не сквер?

Депутат Владимир Еременко обратился к губернатору Петербурга с вопросом о строительстве 9–16-этажного жилого дома во Фрунзенском районе на участке, примыкающем к дому 6, корп. 1, по улице Димитрова. По словам депутата, АОЗТ «Строительный трест №39» собирается строить здание на месте сквера, засаженного липами и имеющего «законченное архитектурно-ландшафтное решение». На территории сквера расположена стела, посвященная Георгию Димитрову. Владимир Еременко утверждает, что жителей возмущает позиция ТУ Фрунзенского района, которое замалчивает отрицательный результат общественных слушаний по этому проекту. В ответе губернатора указывается, что сквер с памятником Димитрову расположен за границами выделенного для строительства дома участка. По результатам общественного обсуждения инвестор будет обязан провести благоустройство прилегающей территории, а также включить технологию забивки свай.

### Стройку приостановили

Депутат ЗС Никита Ананов по поручению своих избирателей выражает обеспокоенность намечающимся строительством торгового павильона вблизи домов №148 и 150 по Невскому проспекту. По его словам, общественное обсуждение проекта строительства не проводилось, и это при том, что возникла конфликтная ситуация между рабочими, укладывающими плитку на тротуаре, и рабочими другой фирмы, демонтирующими ее. В ответе губернатора сообщается, что конфликтная ситуация возникла в результате несогласованности действий двух фирм – ЗАО «БиК Санкт-Петербург» и ООО «Инстрой групп», ведущих работы в рамках одного проекта. По сообщению Валентины Матвиенко, учитывая обращения граждан, решение о предоставлении земельного участка приостановлено до урегулирования разногласий.

### Дольщики успокаивают

В запросе Константина Сухенко речь идет об обращении к нему, как к депутату, группы граждан в связи с их долевым участием в строительстве жилого дома на Коломяжском проспекте, 28, корп. 23Б. «Строительный Еженедельник» в минувшем году сообщал о конфликтной ситуации по долевым строительству на этом объекте. Константин Сухенко задает вопросы о конкретных путях решения конфликта по этому дому и о том, что предпринимается для предотвращения подобных конфликтов на рынке долевого строительства жилья в Петербурге. В ответе губернатора содержится информация о том, что эта ситуация была рассмотрена на одном из заседаний губернатора, по результатам которого прошла встреча с застройщиком. В целях предотвращения подобных ситуаций поставлен вопрос о создании Единого государственного реестра дольщиков, а также об обязательной регистрации права требования дольщика в Городском бюро регистрации прав на недвижимость.

### Жители протестуют

Депутат Александр Кушак задает вопрос о предоставлении права на проектирование и строительство ОАО «СК «Инжиниринг, проектирование и строительство» жилого дома в квартале 13 Ржевка-Пороховые, на участке корпуса 39. По его мнению, такое решение противоречит мнению губернатора Валентины Матвиенко об отсрочке решения по факту строительства этого объекта. Депутат сообщает, что инициативная группа численностью около 100 человек протестует против этого строительства. Кроме того, поблизости предполагается строительство еще одного жилого дома в порядке уплотнения квартала 13. Депутат просит не утверждать решение ИТК о строительстве на данном участке. В ответе губернатора сообщается, что проект застройки квартала предусматривает строительство корпуса 39. КГА дал принципиальное разрешение на это строительство. Валентина Матвиенко также сообщает о том, что до начала строительства будет проводиться обследование несущих конструкций близлежащих домов, а также будет исключена технология забивных свай. Окончательное решение судьбы строительства остается за правительством города.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА



## От отмены налогов выигрывают продавцы

*Если государство отменяет те или иные налоги, это не значит, что цены на товары неизменно снижаются*

К середине февраля 2004 года должна быть подготовлена концепция закона, освобождающего юридические лица от уплаты НДС при заключении сделок с недвижимостью. Таким путем Госстрой решил облегчить жизнь риэлтерам и застройщикам. Суть проекта в том, что компании и физические лица уравниваются в правах. Напомним, в настоящее время физические лица от уплаты этого налога освобождены. Риэлтеры же обязаны уплачивать НДС. Как правило, при покупке или продаже недвижимости налог включается ими в зачеты по другим операциям. Вознаграждение за услуги компании, естественно, вычисляется уже с учетом заплаченного налога. В итоге, как и на любом другом рынке, НДС в недвижимости в конечном итоге оплачивает потребитель – налог просто включается в цену квартиры. Правда, сейчас существует легальная схема оптимизации налогообложения. Риэлтеры оформляют покупку квартиры не на компанию, а на кого-либо из своих агентов. Являясь физическими лицами, они не обязаны платить НДС ни при покупке, ни при продаже жилья. Госстрой видит в такой схеме злоупотребления и неоправданные риски для населения. Планируется, что в будущем в связи с отменой налога квартиры должны подешеветь примерно на 18–20 процентов. Но участники рынка сомневаются, что это возможно. Пока спрос на недвижимость существенно опережает предложение, и сложно представить себе фактор, который заставит продавцов снизить цены.

## У граждан останется право выбора

*Управляющие компании, как и банки, не будут застрахованы от оттока «пенсионных» денег*

Будущие пенсионеры смогут менять компанию, управляющую их пенсионными накоплениями, раз в год, после получения уведомления о состоянии пенсионного счета. Об этом заявил председатель правления Пенсионного фонда России Михаил Зурабов. Процедура смены управляющей компании (УК) будет простой: достаточно заполнить заявление, в котором должна быть указана новая УК. Если же новое заявление не заполняется, пенсионные накопления автоматически остаются у прежней управляющей компании. Причинами для смены УК может стать желание гражданина перейти из государственного сектора в частный или наоборот, просто поменять одну частную УК на другую, начисляющую больший процент или предоставляющую лучший сервис. По последним данным ПФР, свои пенсионные накопления частным УК доверили более 690 тыс. из 41,5 млн участвующих в пенсионной реформе граждан.

## Население страны вновь доверяет банкам

*Российские банки переживают небывалый рост вкладов физических лиц на депозитные и другие счета*

Всего за одиннадцать месяцев 2003 года банки России получили от вкладчиков в полтора раза больше денег, чем было к концу 2002 года. Так безоглядно население не доверяло банкам даже до кризиса 1998 года. По данным Банка России, сумма рублевых и валютных сбережений населения в отечественных банках выросла с 1 января по 1 декабря 2003 года больше чем в два раза – с 649,123 млрд рублей до почти 1,5 трлн рублей. Аналитики объясняют такую бешеную динамику реальным ростом доходов населения. Сотрудник Института экономики переходного периода Сергей Дробышевский одной из причин роста объема депозитов физических лиц считает нарастающий процесс «дедолларизации» российской экономики. Население переводит свои сбережения из внебанковских валютных активов («чулки» и «матрацы») в рублевые банковские, чтобы не нести слишком больших потерь от инфляции. Характерно то, что именно увеличение объема банковских вкладов физических лиц сдерживает темпы роста инфляции. В противном случае, если бы увеличившиеся доходы населения не были переведены в разряд сбережений, это привело бы к увеличению спроса на определенные товары, что при наблюдающемся росте денежного предложения неминуемо подхлестнуло бы инфляцию.

ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНСТВ

## «Банкир года–2003» – из Петербурга



Председатель правления банка «Санкт-Петербург» Александр Савельев стал лауреатом конкурса «Банкир года–2003».

Один из самых престижных конкурсов «Банкир года» проводится в Москве ежегодно на протяжении четырех лет. По итогам конкурса определяется десять наиболее успешных и профессиональных топ-менеджеров в области банковского дела в двух номинациях: «Руководители московских банков» и «Руководители региональных банков».

Конкурсная комиссия оценивает результаты работы банков за год. Критериями оценки являются динамика развития, уровень финансовых показателей и информационная открытость банка, которым руководит номинант, личные организаторские качества, профессионализм и деловая репутация номинанта.

Экспертный совет конкурса формируется из представителей Государственной думы ФС РФ, Правительства РФ, Центрального банка РФ, Торгово-промышленной палаты РФ, Ассоциации российских банков, Ассоциации региональных банков России, ученых-финансистов, руководителей аудиторских компаний, редакторов финансово-экономических СМИ.

В этом году среди лауреатов престижнейшего конкурса «Банкир года» в номинации «Руководители региональных банков» наш город представил председатель правления банка «Санкт-Петербург» А.В. Савельев. «Это большая честь для меня. Диплом лауреата конкурса «Банкир года» – это не только признание успехов банка «Санкт-Петербург», но и дань успешному развитию всего региона, признание его важнейшей роли на общероссийском рынке финансовых услуг», – заявил Савельев на церемонии награждения лауреатов, которая состоялась в гостиничном комплексе Управления делами Президента РФ «Президент-отель» 30 января 2004 года.

# К понятной и логичной системе...

На днях председатель Комитета по строительству Евгений Яцышин в очередной раз встретился со строительной общественностью. Произошло это примечательное событие в «Союзпетрострое», один из представителей которого признался, что ранее с новым руководством стройкомитета «были небольшие размолвки, но все это в прошлом». Теперь «надо работать, потому что проблем огромное количество».

Видимо, для того чтобы направить встречу в «правильное русло», первое слово предоставили самому Евгению Яцышину, который сообщил, что уже «разобрался с вверенным ему хозяйством» и определил четыре основные задачи Комитета по строительству. Первая из них сводится к «максимальному внедрению справедливого механизма допуска на инвестиционно-строительный рынок всех компаний». Вторая задача вытекает из первой и подразумевает обеспечение застройщиков необходимыми ресурсами для работы, а именно – землей и зданиями под реконструкцию. Третью задачу глава стройкомитета назвал «технической». Под этим г-н Яцышин понимает проведение правильной строительной политики в городе, которая будет направлена «на ослабление бюрократического пресса на строителей и создание максимально понятной и достоянно логичной системы взаимоотношений строителей и подрядчиков с городскими согласующими органами». «Если нам удастся это сделать, – заявил он, – то тогда, я думаю, вы сможете платить и больше \$80 за квадратный метр, потому что у вас не будет непроизводительных потерь, которые сегодня, к сожалению, вы

имеете». Наконец, четвертая задача включает в себя все вопросы по бюджетному строительству.

Представители бизнес-сообщества, освоив информацию, пожелали услышать ответы на собственные вопросы. Оказалось, в первую очередь строителей волнуют изменения в структуре нового аппарата комитета и распределение обязанностей между заместителями председателя. Евгений Яцышин признал, что «структура комитета объективно витиеватая». В целом же она в скором времени будет структурирована по нескольким основным направлениям: инвестиционная деятельность, бюджетное строительство, нормативно-техническая деятельность и строительная политика, развитие новых территорий.

Также многих строителей интересует, в какой мере город готов к переходу на торги. По словам директора «Союзпетростроя» Льва Каплана, предложенные по этому вопросу депутатами ЗС два законопроекта являются абсолютно «пустыми, и по ним работать невозможно». В ответ глава стройкомитета в очередной раз подтвердил, что торгов в нашем городе не миновать. Более того, в этом месяце городское правительство, вероятно, примет решение о проведении тор-

гов по так называемому неполному (короткому) пакету. «Это на сегодня выход из ситуации, – считает Евгений Яцышин. – Мы, да и частные компании объективно не в состоянии делать «упакованный» пакет со всеми согласованиями. Причина тому – существующие проблемы с монополистами, накопленные годами».

«Все вместе это будет нечто похожее на опционные торги, только в продвинутой стадии. В то же время некоторые участки, там, где это возможно, будут выставляться полностью «упакованными». На сегодня таких участков около ста, из них примерно пятьдесят доживет до «победы», и к лету их подготовят к торгам», – заверил председатель комитета. Непосредственно готовить инвестиционно-тендерную документацию от начала и до конца будут в стройкомитете, а продавать будет Фонд имущества.

Кроме того, строители спрашивали, будет ли корректироваться плата за инженерную инфраструктуру в зависимости от того, где возводится объект недвижимости. Евгений Яцышин сказал, что такое в принципе планируется. «Мы не стремимся тянуть рынок вверх, – уверяет председатель комитета, – мы считаем, что это минимальная цена, которая должна быть. Если мы не правы, то рынок в виде торгов нас откорректирует. Есть мнение установить от трех до 25 ценовых зон. Мы постараемся сделать эти зоны регулирования цены простыми и понятными, чтобы не было двойного толкования».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ



**Петербургская  
Недвижимость**

# ОЛИМП

ЭЛИТНЫЙ  
ЖИЛОЙ  
КОМПЛЕКС

## ДОМ твоей мечты



**ЛЕНИНСКИЙ ПР. / ВАРШАВСКАЯ УЛ.**

**Московский пр, 212**  
**380 1850**

**Ул. Комсомола, 41**  
**380 1150**

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

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

Срок сдачи: IV кв 2004 г.





### Назовите сумму – я заплачу!

С таким предложением выступил представитель ООО «Балтик Лтд», когда услышал, что решение по его вопросу еще «недозрело» в Фонде имущества и рассмотрение переносится на две недели. Ситуация такова: на участок между платформой «Сортировочная» и троллейбусным кольцом, напротив дома 37 по Южному шоссе претендовали несколько фирм. В июне 2003 года ТУ Фрунзенского района совместно с Фондом имущества было дано поручение подготовить документацию к проведению торгов. Однако районные власти отказались участвовать в процессе, попросив КУГИ передать участок ООО «Балтик Лтд», КУГИ же не нашло причин для поддержки инициативы «на местах». Фонд имущества не спешит, поскольку не получил из Секретариата ИТК выписку из решения комиссии, а КУГИ просит возложить подготовку документов на Управление инвестиций и Фонд имущества, а... В общем, инвестор поведет, что ходит по кабинетам уже два с половиной года и хочет получить ответ на вопрос: «Где правовой статус государства?», вероятно, имея в виду: «Доколе?»

### Что строим?

ООО «Стройкорпорация «Элис» разрешено изменить функциональное назначение объекта и приступить к проектированию и строительству в квартале 16, корп. 14, Шувалово-Озерки не ресторана, а магазина строительных товаров, перечислив в бюджет города дополнительно \$280 тыс. А вот ООО «Эри» с проектом строительства жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Петроградский район, улица Плуталова, 4, повезло меньше – инвестор захотел построить рядом с домом автостоянку, но это оказалось невозможным, поскольку участок компания получила через процедуру торгов. Чтобы не расстраивать инвестора, ИТК разрешила перенести сроки окончания строительства дома с декабря 2003 на декабрь 2004 года при условии выполнения штрафных санкций.

### Проблемный дом

ООО «Концерн «Лэк Истейт» получило разрешение на внесение изменений в инвестиционные условия по проектированию и строительству жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями северо-западнее пересечения Ленинского проспекта и проспекта Маршала Жукова. Первые платежи в бюджет города будут направлены на благоустройство квартала 4 района Юго-Запада (около \$225 тыс.), \$70 тыс. пойдут на капитальный ремонт системы холодного водоснабжения жилого дома 100/2 по Ленинскому проспекту.

### Г–н Черных против

На неделю отложено рассмотрение вопроса о проектировании и строительстве жилых домов на двух смежных участках в Калининском районе: западнее дома 18, лит. А, по улице Карпинского и севернее дома 14, корп. 1 по улице Верности. Депутат ЗС Андрей Черных на двадцать минут превратил Смольный в «Гайд-парк» и предложил «заморозить» эти участки до тех пор, пока не найдется инвестор, который согласится (кроме положенных перечислений в бюджет города) за свой счет отремонтировать и реконструировать дома ЖСК, находящиеся рядом с предполагаемым строительством. Инвестор – ЗАО «Ленжилстрой» готов помочь муниципальному образованию и району, например, провести благоустройство прилегающей территории и поменять парадные двери в подъездах, однако столь масштабные преобразования обветшавших домов ЖСК не входят в его планы. Конечно, комиссия не может обязать инвестора заняться этими домами, однако под напором г–на Черных вопрос пришлось отложить.

### А поговорить?

Отложен вопрос о проектировании и строительстве жилого дома (севернее дома 3 по Пулковской улице) и офиса (юго-восточнее дома 70, лит. А, по улице Ленсовета) – двух инвестиционных проектов ООО «Агентство территориального развития «АРТ СПб-ЮГ». По двум участкам заканчиваются сроки изыскательских работ, а инвестор не подготовил полный пакет документов, в том числе в обоих случаях не были проведены общественные слушания. Инвестор попытался сослаться на то, что еще не определен новый порядок этих слушаний, но сочувствия не нашел. Александр Вахмистров заметил, что агентство «нахватало немало пятен под застройку в Московском районе, а что с ними будет делать – непонятно, наверное, перепродавать».

### Ювелиры из одного места

В сложной ситуации оказались члены комиссии. Три ювелирных фирмы: ООО «Ювелирный завод «Альфа», ЗАО «Росильвер» и ОАО «Русские самоцветы», которые, по словам Александра Вахмистрова, «в свое время вышли из одного места, то есть из «Русских самоцветов», а потом друг с другом переругались», претендуют на земельный участок площадью более 4 тыс. кв. метров западнее пересечения проспекта Энергетиков и Уткина проспекта под расширение своих производств. С формальной стороны больше шансов имеют «Альфа» и «Росильвер», как арендаторы смежных участков, однако и их «альма матер» – фирма «Русские самоцветы» – сообщила, что не поленилась перейти через дорогу (Заневский проспект). В результате решено направить в ювелирный «шанхай» комиссию КУГИ с проверкой рационального использования предприятиями своих территорий, а за это время у ювелиров есть шанс договориться и построить на троих один торгово-выставочный центр.

### Заявок не принимать!

КГА отозвал свое разрешение на изыскательские работы на участке северо-западнее пересечения улиц Наличной и Кораблестроителей. В ноябре 2002 года ИТК высказалась в поддержку проекта строительства гостиницы, участок был направлен на торги. Сегодня решение пересмотрено, газон оставят в покое.

### Побольше спорта

НПИФ «Энион-Балтика» разрешено приступить к изыскательским работам на участке площадью более 8 тыс. кв. метров севернее пересечения Ириновского проспекта и улицы Потапова. Инвестор собирается построить многофункциональный спортивно-оздоровительный комплекс. Ранее эта же компания планировала возвести на участке СТО и магазин строительный товаров. ТУ Красногвардейского района пожелал инвестору построить здание, где было бы «побольше спорта и поменьше торговли». ООО «ИСГ «Невский Синдикат» выступило с предложением построить на участке площадью более 4,5 тыс. кв. метров севернее дома 17, лит. А, по Кронштадтской улице спортивный центр. В нем будет тренироваться женская команда «Невского Синдиката» по волейболу.

### «Советская» пустошь

Фирме ООО «Северный альянс» разрешено приступить к изысканиям на участке площадью 4,5 тыс. кв. метров по адресу: Орловский переулок, 3, 4, 5Б, 1–я Советская улица, 8А, 8АА, 10А, 10В, 10Г, 10И, 10Е, 10Ж, 10З, 10К, 10О, под строительство гостиницы. Сейчас дворовый участок находится в запустении, возможно, в ближайшее время здесь появится гостиница.

# Что построено, разбирать не будут

Компания «Инпромсервис» возвела рядом со станцией метро «Приморская» трехэтажный торгово-бытовой комплекс. Дело осталось за малым – придать «временке» статус капитального сооружения. Преобразование ларьков в цивилизованную торговую зону – миссия благородная, однако формальности были нарушены. Вероятно, поэтому инвестор выразил готовность заплатить двойную рыночную оценку земельного участка, которая составляет \$500 тыс.

Наша газета уже сообщала о пикантной ситуации, в которой оказался инвестор (смотри «Строительный Еженедельник» №34 за 2003 год). Здание торгового комплекса было построено в июне 2003 года, до получения разрешения на проектирование и строительство. В результате компания несколько раз выражала свое желание получить

положительное решение ИТК. Последняя попытка оказалась удачной, инвестору разрешили начать проектирование и строительство ТБК на участке площадью более 1 тыс. кв. метров по адресу: восточнее улицы Железноводской, 68, лит. А.

По информации КУГИ этот участок был обременен договором аренды с ООО «Александрия», кото-

рый расторгнут по решению Арбитражного суда в январе 2003 года. По проекту застройки квартала Западной части Васильевского острова участок «предназначен для размещения элементов благоустройства квартала. Размещение торгово-бытового комплекса не соответствует действующей градостроительной документации». В результате была проведена корректировка проекта застройки квартала.

Центр Госсанэпиднадзора Санкт-Петербурга потребовал исключить гостевые стоянки для автотранспорта из предпроекта, поскольку комплекс находится в пешеходной зоне. Территория состоит из двух участков, один из которых примыкает к станции метро «Приморская», универсаму и торговому центру «Сопот», а другой (имеющий треугольную форму) граничит со зданием общезжития Сталепрокатного завода (Железноводская улица, 68).

Последнее общественное обсуждение инвестиционного предложения проходило в октябре 2003. Фирма работает в Василеостровском районе с 1988 года и, по словам генерального директора компании Яна Перкаль-Проворного, «участвует в реализации районных программ, в том числе и по благоустройству территории, прилегающей к метро». Компания активно сотрудничает с муниципальным советом. Член комиссии по вопросам благоустройства муниципального округа №11 Василий Петровиченков уверен, что преобразование территории, прилегающей к станции метро, стало возможным в том числе и с помощью инвестора. «Раньше здесь стояли пивные и торговые ларьки. Жители звонили с жалобами на то, что темно, кушают собаки, можно получить травму из-за плохого покрытия дорог и т.д. Со строительством этого объекта стало лучше, чище».



# Автозаправка у ручья

В Зеленогорске, на пересечении проспекта Ленина и Привокзальной улицы, построят автозаправочную станцию. В роли инвестора выступило ООО «Бастион», однако АЗС войдет в сеть «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт». Компания гарантирует уплату акцизных сборов в бюджет города.

Для размещения АЗС инвестор выбрал место, удачное с экологической точки зрения, но не лучшее с точки зрения топографии. Часть участка попала в водоохранную зону Зеленогорского ручья (еще его называют Жемчужный), что создало дополнительные сложности при согласовании проекта. Водоохранная зона Зеленогорского ручья, идущего под полотном железной дороги вдоль проспекта Ленина, имеет ширину 30 метров. Ручей протекает на расстоянии всего 15 метров от восточной границы участка.

ГУ природных ресурсов и охраны окружающей среды по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в своем заключении отметило, что процесс строительства АЗС может оказать отрицательное воздействие на экологическую систему Зелено-

горского ручья. Чтобы его минимизировать, инвестор должен провести рекультивационные работы на территории АЗС и прибрежной защитной полосе ручья, установить усовершенствованные покрытия с уклоном в сторону дождевых колодцев внутренней закрытой дождевой канализации. Кроме того, станцию необходимо оградить бетонным поребриком высотой не менее 15 см. Тогда воздействие на экологию ручья в период эксплуатации АЗС будет в рамках допустимого. Инвестора обязали перенести стоянку для автотранспорта за пределы водоохранной зоны и соблюдать режим в соответствии с «Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах». ГУП «ТЭК СПб», учитывая удаленность АЗС от тепловых сетей, отозвалось в подключении к централи-

зованному источнику тепла, поэтому инвестор должен построить локальный источник.

Предпроектные проработки выполнило ООО «ППФ «АЛен». Проектировщики предполагают построить АЗС, рассчитанную на 250 заправок в сутки, здание операторной, две топливно-раздаточных колонки, два резервуара для топлива, очистные сооружения ливневых стоков. По периметру станции посадят кусты. Ближайшие жилые дома находятся на расстоянии более 90 метров. На общественном обсуждении инвестиционного предложения, которое состоялось в октябре 2003 года, генеральный директор компании «Бастион» Андрей Байрук подтвердил обязательства инвестора по благоустройству прилегающей территории и Служебного переулка, который сегодня находится в запущенном состоянии.

АЗС будет построена в течение 10 месяцев, городской бюджет пополнится отчислениями в размере \$70 тыс. По предварительным расчетам, затраты на строительство станции составят \$405 тыс.



## Свалка в Малиновке

Продолжается освоение квартала 2 района Ржевка-Пороховые. Фирме «Стройкомплекс» разрешено приступить к проектированию и строительству жилого дома с пристроенной подземной автостоянкой. Выбранный инвестором участок проектом застройки квартала был отведен под строительство стадиона для школ района. Однако уже несколько лет территория, которая расположена недалеко от школы №147, используется как свалка строительного мусора.

Проект корректировки застройки квартала выполнен ОАО «ЛенНИИпроект». По данным этой организации, сейчас квартал 2 района Ржевка-Пороховые застроен 9-12-этажными жилыми зданиями серии 1ЛГ-504Д, 16-этажными – серии 1-528КП-82-1 и 12-этажными домами со встроенными учреждениями обслуживания серии 137, а также домами, построенными по индивидуальным проектам. На территории квартала соблюдена нормативная плотность застройки, площадь зеленых насаждений и рекреационных зон. Плотность населения квартала составляет 448 чел./га, при расчетной – 670 чел./га. Район обеспечен развитой транспортной инфраструктурой, рядом находится станция метро «Ладжская».

Инвестор получил участок площадью более 6,5 тыс. кв. метров под строительство жилого комплекса северо-восточнее дома 9 по улице Передовиков. Предпроектные предложения выполнила Архитектурная мастерская Миторова. Предусмотрено строительство разновысотного жилого дома, сформированного из одной 25-этажной и двух 16-этажных секций из монолитного железобетона. Подземная автостоянка рассчитана на 46 автомобилей. Площадь застройки составит 1586 кв. метров, общая площадь квартир – около 20 тыс. кв. метров, всего их будет около 340.

Глава администрации Красногвардейского района Георгий Абедев направил в адрес инвестора, генерального директора по строительству фирмы «Стройкомплекс» Игоря Бойченко пись-

мо, в котором согласовал строительство с «условием исполнения решения совещания губернатора Санкт-Петербурга «Об уплотнительной застройке в Санкт-Петербурге» по увеличению автостоянок до максимально возможного количества, разработки дизайн-проекта в разделе «Благоустройство», а также решения вне границ отведенного пятна вопросов, связанных с оборудованием и обустройством спортивных площадок».

Архитектурная студия Миторова подготовила два варианта планировки фасадов. В результате общественного обсуждения проекта предпочтение было отдано закругленной (экономически более целесообразной) форме. Весной 2003 года инвестор готов был взять на себя обязательство построить межшкольный стадион на другом участке за счет 50 процентов отчислений на инфраструктуру, оставленных в районе. Кто будет заниматься этим теперь, когда все перечисления поступают в городскую казну – неизвестно.

Компания перечислит в бюджет около \$1587 тыс. По окончании строительства инвестор благоустроит прилегающую территорию, построит и оборудует детскую площадку. По оценке ООО «Альфа Девелопмент Групп», затраты на строительство могут превысить \$10 млн.



## Наступление продолжается

В Московском районе построят многоярусный гараж-стоянку. Инвестор – ГУП «Городской центр автостоянок и гаражей», начавший в 2001 году активное наступление на отдельные стоящие гаражи-боксы, реализует очередной проект.

На участке площадью 4,5 тыс. кв. метров рядом с торговым комплексом «Звездный» по адресу: улица Звездная, дом 2 (северо-восточнее пересечения Московского шоссе и Дунайского проспекта) инвестор за полтора года собирается построить многоярусный неотапливаемый паркинг. Если компания уложится в установленный для строительства срок, она будет освобождена от выплат в бюджет города (рыночная стоимость объекта составляет \$300 тыс.). Затраты на строительство, по оценке ООО

«В.Герман. Финансово-экономический консалтинг и оценка», могут превысить \$1200 тыс.

Сейчас территория, предназначенная под строительство, используется как временная открытая парковка ООО «Автомобильные стоянки ВОА».

По проекту предполагается возвести трехэтажный неотапливаемый гараж, имеющий въезды и выезды со стороны Дунайского проспекта. Ориентировочная площадь будущего паркинга составит около 7 тыс. кв. метров, он рассчитан на 297 автомобилей.

## Пивной «Херувим»

В 4 квартале нежилой зоны «Парнас» собираются построить транспортно-складскую базу. Когда-то участок входил в состав территории, предназначенной для строительства складской базы ЦНИИ «Электрон», однако проект не был осуществлен.

ООО «Херувим», один из крупных дилеров пивоваренной компании «Балтика», получило участок площадью более 12 тыс. кв. метров юго-восточнее дома 12, лит. А, по 3-му Верхнему переулку. Участок ограничен с севера проектируемой базой ОАО «Ленэнерго», с востока – территорией производственной базы АООТ «Позитрон», с юга – перспективным продолжением Верхней улицы.

По проекту ООО «Лик СПб» предусматривается строительство базы, состоящей из одноэтажного здания склада с двумя рампами (автомобильной и железнодорожной) для хранения и отгрузки пива, слабоалкогольных и безалкогольных напитков, упакованных в стеклянную и полиэтиленовую тару, а также жестяные бочки и банки. Будут построены двухэтажный административный корпус с офисными помещениями и столовой, открытая стоянка для грузовых машин и легковых автомобилей. Вокруг административно-бытового корпуса инвестор разобьет газоны и посадит кусты. Территория склада будет огорожена сетчатым забором.

По оценке ООО «Практика», затраты на строительство могут составить \$813 тыс. На развитие инфраструктуры города будет перечислено \$300 тыс.

# Зона особого внимания

Курортный район Санкт-Петербурга становится территорией повышенной инвестиционной привлекательности. Так, компания «АБГ группа» готова приступить к реализации масштабных проектов постройки малоэтажных жилых поселков. Уже в этом году на заседаниях ИТК обсуждалось строительство двух из них – в Солнечном и Лисьем Носу.

Компании разрешено проектирование и строительство в поселке Солнечное. Участок в Лисьем Носу передан на торги, поскольку фирма не уложились в срок, установленный для проведения изыскательских работ (см. три «Строительный Еженедельник» №2 за 2004 год). Однако руководство компании собирается оспорить это решение.

### Зависший проект

По информации КГА, участок, вытянутый вдоль Аэродромной улицы, входит в перечень зон, рекомендованных для размещения малоэтажного жилищного строительства. Его общая площадь составляет более 116 тыс. кв. метров. Квартал расположен на окраине северной части поселка Лисий Нос и является продолжением уже сложившейся усадебной застройки. На севере с выстроенным инвестором участком соседствуют земли аэродрома «Горский» (он не эксплуатируется), на западе – лесопитомник и деревообрабатывающее предприятие «Баллик», на востоке и юге – Ольгинский лесопарк.

По проекту, выполненному ЗАО «Петербургский НИПИград», инвестор планировал построить малоэтажный жилой комплекс, в состав которого должны были войти сто тринадцать двух-трехэтажных блокированных коттеджей с приусадебными участками по 0,03 га и четыре многоквартирных трехэтажных жилых дома без приусадебных участков. Также предполагалось построить здания общественного назначения: детский сад, начальную школу, спортивно-досуговый центр, предприятия торгово-бытового обслуживания. Въезд в коттеджный городок предусматривался по проектируемой магистрали, которая является продолжением Красноармейской улицы и имеет выход на уличную сеть поселка Лисий Нос. Гаражи запроектированы в цокольном этаже коттеджей.

Сегодня транспортное обеспечение будущего коттеджного поселка отсутствует, но в будущем от железнодорожной платформы Лисий Нос должны быть организованы автобусные маршруты.

На общественном обсуждении инвестиционного предложения летом 2003 года инвестор пообещал местным жителям, что строительство нового комплекса позволит быстро газифицировать район, будут проложены инженерные сети, что улучшит качество жизни в существующих сегодня домах. Кроме того, инвестор собирался привести в порядок разбитую дорогу, ведущую к Аэродромной улице, сделать пешеходную дорожку к платформе «Лисий Нос».

Вероятно, судьба земельного участка будет решена в ближайшее время, поскольку инвестор имеет возможность оспорить решение ИТК на заседании Правительств Санкт-Петербурга. Рыночная оценка участка составляет более \$3 млн.

### Разрешение получено

«АБГ группа» может приступить к проектированию и строительству малоэтажного «городка» у пересечения улицы Танкистов и Зеленогорского шоссе в

поселке Солнечное. Общая площадь участка, разделенного на две части улицей Танкистов, составляет около 68 тыс. кв. метров.

По информации ООО «Центр экспертизы и оценки собственности», участок расположен в пределах границ Комаровского лесопарка. Район не обеспечен инженерными сетями. Расстояние от восточного угла участка до платформы «Солнечное» составляет всего 200-400 метров.

Предпроектные проработки выполнены тем же институтом «Петербургский НИПИград». Предусмотрено строительство малоэтажного жилого комплекса (четыре квартала) из 23 двухэтажных отдельно стоящих коттеджей с придомовыми участками. Здесь же будет построен общественный центр (магазины, предприятия бытового обслуживания и кафе), спортивно-досуговый комплекс, детский сад. Поселок рассчитан на постоянное проживание 80 человек, общая площадь одного дома составит около 300 кв. метров. Предполагается создать систему связанных с улицей Танкистов тупиковых проездов к группам домовых участков.

Коттеджный поселок «вырастет» на территории регулирования зон охраны памятников истории и культуры Курортного района. Поэтому действуют ограничения по габаритам зданий: максимальная высота должна быть не более 10 метров до конька кровли (крыша – скатная), доминанты (башенки) – не более 13 метров.

Участок не является лесопарковой зоной, хотя здесь растут деревья, в том числе, ели и сосны. Специалисты Лесотехнической академии проводили дендрологическое обследование участка и установили, что в процессе строительства будет снесено около 100 деревьев, в основном березы и осины. ГУП «Водоканал» рекомендовал заказчику провести работы по подведению водопровода и переоборудованию скважины совместно с фирмами – собственниками крупных объектов. В результате в организации водоснабжения северной части поселка Солнечное наряду с «АБГ группой» примет участие ЗАО «СН-Инвест» (малоэтажная жилая застройка по Средней улице, 2), «Левендо» (жилой комплекс на улице Мира) и ООО «Петробир ЛТД» (пивзавод, расположенный по Средней улице, 4, лит. Б).

Строительство в поселке «набирает обороты», и в течение года местные жители почувствовали ухудшение ситуации с подачей электроэнергии. Поэтому на общественном обсуждении инвестиционного предложения, которое проходило летом 2003 года, людей прежде всего интересовала обеспеченность района электроэнергией после подключения комплекса к существующим сетям. Инвестор обещал построить новый ТП.

Компания перечислит в бюджет города 3 млн 137 тыс. Строительство предполагается завершить через 30 месяцев. Коммуникации обойдутся в сумму около \$200 тыс. Затраты на строительство могут составить примерно \$5 млн.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

## Деликтные обязательства в строительстве

Деликтные обязательства – это обязательства по возмещению причиненного вреда, возникающие между лицами, которые могут как состоять, так и не состоять в договорных отношениях, но в любом случае обязанность возместить вред не связана с ненадлежащим исполнением договорных обязательств.

В соответствии с гражданским законодательством для привлечения лица, участвующего в гражданском обороте, к ответственности, независимо от того, является ли данная ответственность договорной или деликтной (внедоговорной), необходимо наличие совокупности условий, образующих так называемый состав гражданского правонарушения.

Любому юристу известно, что к данным условиям относятся следующие:

- наличие вреда – установление как самого факта причинения ущерба потерпевшему (кредитору), так и его размера.

В деликтных обязательствах значение вреда заключается в том, что он является не только непременным условием, но и мерой ответственности;

- противоправные действия причинителя вреда (должника);
- причинная связь между противоправными действиями должника и наступившими убытками;
- вина причинителя вреда.

Иными словами, по общему правилу привлечь кого-либо к гражданско-правовой ответственности в виде возмещения вреда (убытков) невозможно, если отсутствует хотя бы одно из вышеперечисленных условий.

Однако закон знает исключения из этого правила, когда ответственность может наступить за правомерные действия или за невинные действия.

Например, ответственность может наступить за такие правомерные действия, как причинение вреда в состоянии крайней необходимости (ст. 1067 ГК РФ). Гражданское право не раскрывает понятия «противоправность», но применительно к деликтным обязательствам этого и не требуется, поскольку здесь действует принцип генерального деликта, в соответствии с которым каждое причинение вреда считается (презюмируется) противоправным. Поэтому для освобождения себя от ответственности лицо, причинившее вред, должно доказать свою управомоченность на причинение вреда.

На началах риска, т.е. ответственности без вины, строится ответственность лица, осуществляющего деятельность, связанную с повышенной опасностью для окружающих. К такой деятельности статья 1079 Гражданского кодекса РФ относит строительную и иную связанную с ней деятельность. Лица, осуществляющие строительную деятельность, освобождаются от возмещения причиненного ими вреда, если сумеют доказать, что вред возник вследствие непреодолимой силы либо умысла потерпевшего.

В данном случае речь идет о наступлении ответственности за невинные действия. Такую ответственность иногда называют повышенной, потому что она является более строгой по основаниям возникновения, хотя по размеру она является обычной.

Ввиду того, что строительная деятельность осуществляется, как правило, на основании сложного юридического состава: административных актов государственных органов, разрешающих данную деятельность и лицензирующих право участников строительства осуществлять определенные виды деятельности, а также целой системы договорных подрядных отношений, объединяющих застройщиков, заказчиков, генеральных подрядчиков, субподрядчиков, поставщиков и иных участников, в судебной практике возникают трудности в определении надлежащего ответчика, т.е. лица, на которого эту ответственность можно возложить.

Приведем пример. Организация-застройщик, получив соответствующее разрешение муниципального образования и все необходимые согласования, заключила с комитетом по управлению муниципальным имуществом договор на реконструкцию верхних этажей здания с правом привлечения субподрядчиков. При этом организация – собственники магазинов, расположенных на первом этаже, не приостановили своей деятельности, поскольку административные акты по этому вопросу не издавались, а договорные отношения с ними застройщик не оформил.

Застройщик заключил договор подряда с подрядной организацией, имеющей необходимые лицензии. При проведении работ в силу допущенных подрядчиком технологических нарушений магазины, расположенные на первом этаже, оказались залиты водой, имущество владельцев магазинов было причинен немалый ущерб. Собственники помещений первого этажа предъявили к КУМИ и застройщику иски о возмещении внедоговорного вреда. Встал вопрос о привлечении организации, непосредственно осуществлявшей работы, в качестве надлежащего ответчика.

В суде истцы – потерпевшие и их представители полагали, что поскольку согласно условиям инвестиционного договора, заключенного между КУМИ и застройщиком, последний обязался обеспечить проведение работ по реконструкции в соответствии с требованиями СНиП, то в силу положений главы 25 Гражданского кодекса РФ застройщик и должен нести ответственность за вред, причиненный его подрядчиком.

С такой позицией вряд ли можно согласиться. Во-первых, глава 25 ГК РФ регулирует ответственность за нарушение договорных обязательств, – поэтому в случае причинения внедоговорного вреда и возникновения деликтных обязательств между причинителем вреда и потерпевшим применению подлежат нормы главы 59 «Обязательства вследствие причинения вреда», имеющие приоритет перед нормами главы 25, как специальные нормы перед общими.

Во-вторых, в силу прямого указания закона (ст. 1064 ГК РФ) и с точки зрения доктрины, ответственность несет лицо, между действиями которого и возникшим у потерпевшего вредом имеется причинно-следственная связь. Здесь надо обратить внимание на то, что речь идет об объективном условии ответственности, а не субъективном. Это одна из самых распространенных ошибок, когда говорят, что причинитель вреда не мог и не должен был предвидеть последствий, поэтому как бы отсутствует причинная связь. То есть субъективное условие ответственности подменяется объективным. А причинная связь – это объективное условие, означающее, что связь между явлениями существует, одно порождает другое независимо от того, осознавал это причинитель или нет.

Поскольку лицо, осуществляющее строительную и иную связанную с ней деятельность, отвечает за причиненный вред без вины, юридическое значение закон придает наличию юридически значимой (прямой, но ни в коем случае не косвенной) причинной связи.

Тот факт, что все работы на объекте в тот период, когда был причинен вред, производил подрядчик, подтверждается актом передачи строительной площадки подрядчику, предписаниями госархнадзора, формами КС-2. Следовательно, юридически значимая причинная связь имеется между действиями подрядчика и возникшим вредом. Между действиями застройщика, привлеченного подрядчика для проведения работ, и возникшим вредом имеется только косвенная причинная связь, которой закон не придает значения в качестве основания для возникновения ответственности у застройщика.

Что касается ссылок истцов на статью 706 ГК РФ, то генподрядчик действительно несет ответственность за субподрядчика перед заказчиком, но только за ненадлежащее выполнение договорных обязательств, а никак не за причинение внедоговорного вреда.

На приведенном примере из судебной практики мы попытались показать сложность вопроса об определении лица, на которое может быть возложена ответственность.

МАРК ЕПАТКО, АДВОКАТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

## Кто ввернет лампочку

Понятие «комплексное техническое обслуживание жилого фонда» включает в себя перечень организационно-технических мероприятий по поддержанию дома в исправности, по подготовке отопительной системы и самого дома к зиме, проведению текущих ремонтов и поддержанию экологической безопасности. Попросту говоря, эксплуатационные организации осуществляют все техническое и санитарное обслуживание нашего дома: убирают лестничные клетки и придомовую территорию, чистят мусоропроводы, промывают и налаживают системы тепло- и водоснабжения, производят ремонт кровли и т.д.

Получая ежемесячно и автоматически оплачивая (или не оплачивая) счета на оплату коммунальных услуг, горожанин не всегда обращает внимание на то, что 85 процентов от суммы, обозначенной в квитанции, составляют услуги монополистов: оплата за воду, отопление, газ. Образно говоря, эти 85 процентов улетают в форточку, уходят в унитаз, не оставляя ничего, кроме ржавчины на трубах.

Оставшиеся 15 процентов, – это и есть то, что видят жильцы: на эти деньги делается ремонт, поддерживается чистота, меняются перегоревшие лампочки.

### Желток яйца перерос

Цены на услуги монополистов выросли за последние семь лет в среднем в 10 раз. Тариф на техническое обслуживание домов не менялся с 1997 года и составляет 51 копейку с квадратного метра общей полезной площади квартиры. Если в январе 2001 года были введены новые, увеличенные ставки на обслуживание придомовой территории, уборку лестничных клеток, вывоз мусора, то тариф на техническое обслуживание остался неизменным и по сию пору.

Доходит до смешного: в этой 51 копейке «сидит» еще оплата за коммунальную электроэнергию (освещение мест общего пользования, лифта и т.д.). Сегодня эта часть составляет от 40 (где умеют экономить) до 80 копеек (а это уже отрицательное число!). При экономном варианте остается 11 копеек. За эти деньги дом должны обслуживать сантехники, электрики, плотники, на эти деньги содержится ИТР, закупаются материалы, производится подготовка дома к зиме и т.п. Эксплуатирующие организации «крутятся» как могут, «перетаскивая» средства из других статей расходов. Но сегодня эксплуатирующие организации за эти деньги работают уже на пределе.

### Скукоживший рынок

В 1997 году в Петербурге в большом количестве появились альтернативные обслуживающие организации – на тот момент около двухсот. Сегодня их осталось только девять. Да и то не все работают в равных условиях: такой «монстр» как Петроэнергосбыт, только начав по-



добную деятельность – взяв на обслуживание семь домов в Приморском районе, уже жалуется на отсутствие средств, а одна из фирм занимается обслуживанием бизнес-центров по цене \$2,2 за 1 кв. метр.

Доля альтернативных обслуживающих жильцов организаций в городе – не более 10 процентов. Но они используют каждый полученный рубль в 2,2 раза эффективнее, чем государственные ЖЭСы. Эти цифры не взяты с потолка: поступления в бюджет от оплаты жильцами составляет 5 млрд рублей при том, что затраты Комитета по содержанию жилищного фонда на обслуживание квадратного метра жилой площади составляют 12 млрд.

«Рынок скукожился. Рынка просто нет, – говорит заместитель генерального директора альтернативной обслуживающей организации – Управляющей компании «Стаск» Борис Зверев. – Если тарифы не повысят хотя бы в течение месяца-двух, мы тоже уйдем с рынка».

### Тепло – в хорошие стены

Опасения людей, что увеличение тарифов на техническое обслуживание домов приведет к резкому удорожанию оплаты за жилье, абсолютно не обоснованны, считает руководитель компании «Стаск». «Примерно раз в квартал на 15 процентов дорожают вода, тепло, электричество. Увеличивая в два раза техобслуживание, мы получаем те же проценты, на которые увеличивают стоимость своих услуг монополисты», – говорит он.

А ведь поданное в дом тепло должно прийти в хорошие стены. В Москве техническое обслуживание стоит 2 рубля 60 копеек. Петербургские альтернативные организации просят хотя бы 1 рубль 2 копейки.

«Если через месяц этот вопрос не решится, у нас еще долго не будет рынка, – утверждает г-н Зверев. – Нам нельзя дать погибнуть, иначе город еще 15 лет будет жить так, как жил раньше. Почему Комитет по содержанию жилищного фонда и даже правительство пытаются сами определять, сколько и за что должны платить жители? Власти должны лишь установить правила игры, и мы в этом поле будем работать. Если будут повышены тарифы, на

жилищном рынке появится огромное количество таких же компаний, как мы. И в конце концов, борясь за клиента, мы будем вынуждены снижать цены».

### Платить или не платить

Когда товарища Сталина спросили, каков должен быть курс рубля по отношению к доллару, генералиссимус ответил, что доллар никогда не может быть больше рубля, пусть стоит 96 копеек. И это соотношение существовало очень долго. Столь же долго существуют тарифы на содержание жилищного фонда.

Альтернативные государственные организации, работающие в жилищной сфере Петербурга, заключают договора на техническое обслуживание только с собственниками – домами ЖСК и товариществами собственников жилья.

Председатели ЖСК, как правило, экономят на всем (на технических замерах, плановых осмотрах коммуникаций и т.д.), чтобы только угодить жильцам. Жилье в результате постепенно ветшает, подобно освещению и покосившемуся деревенскому домику, за которым не следит рачительный хозяин. А ведь современный горожанин должен понимать, что стоимость его квартиры будет только увеличиваться, если ее поддерживать в нормальном состоянии. Причем при вложении тысяч рублей наши квадратные метры могут дорожать на тысячи долларов.

Самый обычный панельный кооперативный дом на Балканской, 46. Председатель ЖСК сумел убедить жильцов платить за обслуживание и ремонт дома 3 рубля 50 копеек с квадратного метра.

И ведь платят с удовольствием. Потому что результат виден.

За три года работы нынешнего председателя в доме заменена система водоснабжения – поставлены пропиленовые трубы и качественный фильтр. Вода в наполненной ванне голубого цвета, чего не было с самой постройки дома (1977 год). Отремонтированы места общего пользования. Заменены входные двери. В подвале полностью смонтирована система канализации, теперь там сухо и чисто. Капитально отремонтированы швы межпанельных соединений, служившие раньше «дополнительным средством вентиляции». Работает автоматическая система прожекторного освещения, которая включается, когда становится темно. Сейчас устанавливаются домофоны с системой видеонаблюдения. Камера будет заведена на канал кабельного телевидения, и скоро бабушка, в квартире которой раздался звонок, на экране телевизора увидит, кто стоит за дверью. Председатель этого ЖСК считает, что к повышению тарифов на техническое обслуживание люди готовы. Но они хотят получить за свои деньги качественную услугу.

...Спустя три года работы нового правления на стенах Балканской, 46, появились объявления: «Куплю квартиру в этом доме». И потенциальных покупателей не пугает обстоятельство, что стоимость здешних квартир намного выше, чем в домах по соседству.

ПОДГОТОВИЛА ГАЛИНА СЕРГЕЕВА



# Вся власть Советам?

«Союзпетрострой» озаботился воссозданием Совета ассоциаций и союзов инвестиционного и градостроительного комплекса Санкт-Петербурга. По словам руководства «Союзпетрострой», в Совете должны участвовать такие организации, как Торгово-Промышленная палата, Союз промышленников и предпринимателей, Ассоциация коммерческих банков, Ассоциация риэлтеров Санкт-Петербурга, Союз архитекторов и, естественно, «перерожденная» Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов.

По словам директора «Союзпетрострой» Льва Каплана, сейчас, когда в Петербурге идет коренная перестройка инвестиционно-строительного комплекса, многим представляется необходимым создать некую структуру, объединяющую все заинтересованные стороны. И даже велосипед можно не изобретать.

Так, в 1997 году был создан и некоторое время успешно работал Совет ассоциаций и союзов инвестиционного и градостроительного комплекса Санкт-Петербурга, куда входили шесть организаций: Ассоциация риэлтеров и домостроителей Санкт-Петербурга, «Союзпетрострой», Союз архитекторов, Ассоциация коммерческих банков, Фонд развития рынка недвижимости, Ассоциация проектных организаций. Целью Совета было взаимодействие с органами власти, подготовка и лоббирование законодательных и нормативных актов и т.д. Так, члены совета стали инициаторами создания в городе системы ипотечного кредитования населения, а в 1998 году спасли строительный бизнес от дефолта, своевременно договорившись между собой о системе взаимозачетов. А власти не стеснялись

консультироваться с Советом по вопросам политики в строительной сфере города. По словам Льва Каплана, подобное объединение необходимо возродить. Возрожденный Совет мог бы не только координировать действия входящих в него организаций, но и консультировать власти по вопросам банковской системы, ипотеки, предоставления земельных участков, инженерной инфраструктуры, другим важным вопросам. Здесь г-н Каплан ссылается на недавно прозвучавшую рекомендацию Президента России к деловым кругам: не раздражать бизнес-сообщество на

куски, а работать всем в одном направлении. «Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов объединила в основном крупные компании. А 72 процента членов «Союзпетрострой» составляют предприятия малого и среднего бизнеса, а также банки, страховые и риэлтерские компании. У этих двух объединений разные поля деятельности, и конкуренции быть не должно. Однако не должно быть и разнонаправленности действий. Мы ведь все работаем на одной большой городской стройке», – высказал свое мнение Лев Каплан.

Руководство Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов заявило, что пока никаких официальных предложений о вступлении в подобный Совет не получало. В Союзе промышленников и предпринимателей и в Торгово-Промышленной палате о Совете пока также ничего не знают. Впрочем, Вахтанг Кавешников, председатель СПП, сказал, что получил предложение от «Союзпетростроя» заключить соглашение о сотрудничестве, но пока это «только проект».

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА



## Гострой нарушил закон

Гострой РФ отказал в предоставлении полномочий Государственному учреждению «Краевое бюро технической инвентаризации» Хабаровского края на проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности. По мнению специалистов Министерства по антимонопольной политике России, организация, уполномоченная на проведение государственного технического учета и технической инвентаризации, не должна быть единственной. Таким образом, по мнению специалистов МАП, в действиях Гостроя России содержатся признаки нарушения пункта 1 статьи 7 Закона РФ «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» в части необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующих субъектов.

## Впереди Европы всей

Проекту завершения строительства Юго-Западных очистных сооружений присуждена награда как лучшему коммунальному проекту Европы в 2003 году. Напомним, что с вводом в строй очистных сооружений на юго-западе города будут решены экологические проблемы. Появится также мощный стимул к развитию этой территории. Юго-Запад станет самой крупной строительной площадкой города. Общая стоимость проекта, который осуществляется по схеме государственно-частного партнерства, составляет 173 млн EURO. Из них 116 млн EURO – заемные средства зарубежных банков, 50 млн – гранты Европейского сообщества, 6 млн – средства ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Сегодня работы на очистных идут полным ходом. По словам директора Водоканала Феликса Кармазинова, на 1 января 2004 года уже освоено 25 млн EURO. Закончить строительство первого пускового комплекса ЮЗСО планируется летом 2005 года. Что касается второго пускового комплекса – завода по сжиганию осадка, то тендер на его строительство до сих пор не проведен. Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко поручила ускорить эти работы.

## Иду на рекорд

Компания «Сити-XXI век» установила самую низкую процентную ставку на рынке ипотечного кредитования. В частности, по кредиту «Национальный», который предоставляется клиентам компании «Сити-XXI век» Национальной ипотечной компанией, процентная ставка составляет от 9,5 до 11,5 процентов в зависимости от условий кредитования. Максимальный размер кредита – \$200 тыс., первоначальный взнос должен составлять не менее 20 процентов от стоимости приобретаемого жилья.

## Нефтяные инъекции

Нефтяная компания «Лукойл» в ближайшие годы планирует построить в Санкт-Петербурге около 50 новых автозаправочных станций. Инвестиции в развитие города составят около \$40 млн. Об этом заявил президент компании «Лукойл» Вагит Алекперов по итогам встречи с губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко. По словам г-на Алекперова, за два предшествующих года «Лукойл» инвестировал в экономику города около \$25 млн и сейчас занимает 12 процентов топливного рынка Санкт-Петербурга. Налоговые отчисления в бюджет города в прошлом году составили 1 млрд рублей. В 2004 году эта сумма возрастет на треть.

## Претенденты под снос

В ближайшие два года в центре Москвы планируется снести 97 ветхих жилых домов. Причем 58 из них будут «убраны» уже нынешнем году. Общая площадь строений, подлежащих сносу в 2004 и в 2005 годах, составит 186 546 кв. метров. На данный момент в ветхих объектах проживает 2846 семей, состоящих из 7069 человек. Следует отметить, что фактическое решение о сносе принято в настоящее время по шести объектам, расположенным в Большом Козихинском переулке (дом 13, строения 1 и 2, и дом 15, строение 1) и в Малом Тишинском переулке (дом 15, строения 1 и 2, и дом 14, строение 1).

## Открытое письмо губернатору Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко от компаний, обслуживающих жилищный фонд города

Уважаемая Валентина Ивановна!

К Вам обращаются представители управляющих и эксплуатационных организаций, работающих в жилищной сфере Петербурга. Вы знаете, в каком плачевном состоянии находится сегодня жилищный фонд города: дома разрушаются, не проводится не только капитальный, но уже и текущий ремонт зданий, износ инженерных сетей составляет свыше 60%, не проводится замена кровель и коммуникаций, не внедряются новые ресурсосберегающие технологии и материалы, придомовые территории не обслуживаются должным образом, нет квалифицированного персонала, подъезды и придомовая территория находятся в неудовлетворительном состоянии.

Это происходит потому, что за последние семь лет тарифы на техническое обслуживание и санитарное содержание не пересматривались ни разу!

При этом тарифы на услуги монополистов выросли за этот период времени в десять и более раз, в частности, на электроэнергию (с 7 копеек до 63 копеек за 1 кВт), тепло, свет, воду, а вопрос о тарифах на техническое обслуживание жилых домов (текущий ремонт кровли, сетей, конструктивных элементов, обслуживание сетей, профилактические мероприятия, деэлектризация, аварийное обслуживание и др.) с 1997 года никто даже не поднимал.

При этом аудит, проведенный по заказу органов исполнительной власти Петербурга, показал, что экономически обоснованный тариф, который позволит удовлетворительно обслуживать жилые дома, в шесть раз больше ныне действующего. В Москве проблема тарифов уже решена, и результат очевиден. (Если в Петербурге тариф составляет 51 копейку с квадратного метра, то в Москве – 2 рубля 60 копеек. И не потому, что в Москве население получает большую зарплату или дома пребывают в худшем состоянии, нежели в Петербурге, а потому, что жилищные услуги именно столько и стоят.)

У нас в городе настало время посмотреть правде в глаза: кризис в системе ЖКХ достиг апогея. Мы вынуждены заявить, что больше не в состоянии поддерживать дома в нормальном техническом состоянии при тех тарифах, которые существуют сегодня в городе. Мы не можем позволить себе двигаться вперед и развивать систему обслуживания домов. Мы не имеем средств на повышение зарплаты квалифицированному персоналу: дворникам, сантехникам, уборщицам, рабочим, слесарям, монтажникам, электрикам. Наши компании несут серьезные убытки и уже не в состоянии свести концы с концами. В среднем убытки обслуживающих организаций составляют 250–300 тыс. рублей ежемесячно.

Если так пойдет и дальше, то уже в ближайшее время нам придется ставить вопрос о том, чтобы уйти с рынка. А это значит, что частные службы эксплуатации домов (призванные создать альтернативу государственному ремонтно-эксплуатационным предприятиям), в которых и Президент РФ Владимир Путин, и Правительство РФ видят будущее

жилищного рынка, умрут уже в зачаточном состоянии. Именно на частные эксплуатационные службы Президент и Правительство РФ возлагают надежды, как на компании, способные решить проблему спасения жилищного фонда, обеспечить качественное обслуживание домов и внедрить технологии, способные в дальнейшем сберечь средства населения и ресурсы. Сейчас сложилась такая ситуация, что мы как никто нуждаемся в поддержке и помощи городских властей.

О создании конкурентноспособного рынка много говорится, делаются шаги по акционированию государственных эксплуатационных служб, потому что государство не должно заниматься хозяйственной деятельностью, оно должно осуществлять только контроль и управление в жилищной сфере. Акционирование государственных эксплуатационных предприятий на фоне экономически не обоснованных тарифов на техническое обслуживание может привести к полному краху системы обслуживания жилых домов.

Это объясняется тем, что бывшие государственные предприятия перестанут получать финансирование из городского бюджета и будут вынуждены зарабатывать самостоятельно. А при существующих ныне тарифах сделать это будет невозможно, и жилые дома окажутся просто брошенными на произвол судьбы.

Мы гарантируем, что повышение тарифов на техническое обслуживание домов не вызовет социальной напряженности, поскольку их доля в общей сумме жилищно-коммунальных платежей составляет всего лишь 15 процентов. К тому же на региональном уровне приняты законы, защищающие малоимущие слои населения. Также повышение тарифов снизит бремя расходов для бюджета, поскольку покрывать расходы ЖКХ в полном объеме город уже не в состоянии.

Мы, Ваши избиратели, надеемся, что Вы обратите внимание на нашу проблему. Тем более что поддержка жизненно важного бизнеса и его развития является прерогативой главы исполнительной власти. Мы не хотим вступать в конфликт с властью, создавать критическую ситуацию, мы обращаемся к Вам с просьбой о помощи, партнерстве и диалоге, которые позволят найти разумное и взвешенное решение создавшейся проблемы.

Ген. директор ООО «Управляющая компания «Стакс» Е.Л. Пургин, ген. директор АНО «Муниципальное строительство и ремонт» В.В. Иванов, ген. директор ЗАО «Строительное управление-31» А.В. Цыбульский, зам. ген. директора ЗАО «Петрозлектросбыт» А.В. Меркулов, ген. директор ООО «Охта-Сервис» А.Г. Коган, ген. директор ООО «Наш дом» О.М. Ступаков, ген. директор ООО «Прокси» И.В. Синкевич, ген. директор ООО «РиКО» И.В. Фещенко, ген. директор ООО «РЭС ТСБ» С.В. Тихонов, директор ООО «Строительная корпорация «Возрождение СПб» В.Е. Азаров

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

### На этой неделе родились:

Сальников Юрий Леонидович, генеральный директор ООО «Стройремир», 11.02.1948

Даманин Игорь Владимирович, исполнительный директор НП «Нева Сталь», 13.02.1962



Васильев Алексей Николаевич, генеральный директор ЗАО «Росмарк», 14.02.1961

Горбач Владимир Дмитриевич, генеральный директор ФГУП ЦНИИТС, 15.02.1948

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

## ВАКАНСИИ

## ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
 ООО «Кайман СПб»	Менеджер отдела сбыта. М., 25–35 лет, в/о, опыт работы, хорошее знание рынка строительных материалов, целеустремленность, коммуникабельность, энергичность. Наличие автомобиля будет вашим преимуществом Менеджер по работе с VIP-клиентами. До 40 лет, в/о, знание ПК, наличие автомобиля является обязательным условием	440–92–25, факс 440–94–67 (68) e-mail: info@kayman.ru
ЗАО «ИВИ-93»	Ведущий менеджер в дирекцию по развитию и в дирекцию службы заказчика. В/о (строительное), опыт работы в строительстве не менее 5 лет	327–75–16 с 9.00 до 17.00
 Корпорация «Строймонтаж»	Инженер технадзора Инженер по сопровождению объектов. Работа с проектными организациями. В/о строительное, желателен опыт работы в проектных организациях. З/плата от 15 тыс. рублей	332–15–45, 332–15–15 (доб. 2216) stremousova@stroymontazh.ru Галина Стремюсова

Алексей Чичканов, первый заместитель председателя КУГИ:

# Вопрос не в том, как расторгнуть договор, вопрос в том, что с ним дальше делать

Защита прав дольщиков – тема болезненная и для строительных компаний, и для властей, и, естественно, для самих дольщиков. Хотя «что-нибудь» в этой проблемной области давно пытаются сделать все заинтересованные стороны. Не так давно в Законодательном собрании даже был принят в первом чтении соответствующий закон. В законе идет речь о реестре дольщиков, который должен вести уполномоченный исполнительный орган. Реестр предусматривает обязательное предоставление информации всеми застройщиками: они должны информировать, какие договоры, на какую квартиру занимают дольщики, с тем чтобы город мог отследить, не происходит ли двойных продаж квартир, и в случае чего – быстро отреагировать. Об этом и многих других аспектах «долевой проблемы» нам рассказал первый заместитель председателя КУГИ Алексей Чичканов.

– Ваше отношение к этому законопроекту?

– На наш взгляд, эта мера является бесполезной, т.к. добросовестные застройщики, которые не допускают мошеннических действий, конечно, будут направлять информацию о себе в соответствующие органы. А недобросовестный застройщик, который заранее понимает, что совершает незаконные действия, подпадающие под статью УК, не будет испуган ни статьей закона, ни статьей договора, в котором есть обязанность отпугивать такие сведения. Он просто будет игнорировать эти требования, и обманутые дольщики все равно как были, так и останутся.

– Закон не предусматривает для них никакого наказания?

– Дело в том, что наказание, которое может быть предусмотрено законом в данном случае, это только расторжение инвестиционного договора или наложение штрафа. Тогда, когда мы узнаем, что у нас на объекте такое творится, как правило, это договор, в котором уже есть задолженность по отчислениям на инфраструктуру или сроки строительства нарушены. Мы и так имеем основания для расторжения такого договора, и дополнительное основание, связанное с тем, что нам не было отпугивано информации в реестр дольщиков, просто излишне, оно не поможет в суде. Вопрос не в том, как расторгнуть договор, вопрос, в том, что с ним дальше делать.

У нас есть несколько таких объектов, где мы имели основания для расторжения договора и расторгли его. Например, из последних – компания «Стройсервис». Но там на 25 процентов уже построен дом и есть дольщики. Вопрос, что мы в этом случае можем делать дальше: мы продаем объект с торгов и компенсируем застройщику все его затраты, которыми он должен компенсировать затраты дольщиков, коих эта ситуация не устраивает, ведь возможность убедиться в недобросовестности застройщика уже была. Они хотели бы самостоятельно взяться за это дело, настаивают на передаче им права на объект, хотя еще не создали юридическое лицо. Эти ситуации, естественно, нежелательны и очень сложны с точки зрения действий города,

т.е. каждый раз ситуацию нужно разбирать индивидуально: сколько уже было вложено в этот дом, какими дольщиками, какими подрядчиками.

– Как вы относитесь к созданию общественных организаций, имеющих статус юридического лица, которые пытаются отстаивать права дольщиков?

– Я знаю, что есть такие организации: например, Общественная палата при Президенте РФ по защите прав граждан; есть другие организации, которые стихийно могут создаваться, – это право граждан на участие в общественных организациях, предусмотренное Конституцией России. Я не вижу в этом ничего плохого, пусть создают такие организации, самое главное, чтобы они не преследовали узко личных целей. В ситуации с обманутыми дольщиками, как правило, такие организации создаются для того, чтобы лоббировать интересы отдельного круга лиц в конфликте с другим кругом лиц. Например, есть группа дольщиков у застройщика и группа дольщиков у подрядчика по одному и тому же объекту, и эти дольщики друг с другом воюют, потому что каждый квартиры считал своими.

– Расскажите, пожалуйста, есть ли такие организации, которые помогают гражданам разбираться в сложных юридических лабиринтах, прежде чем подписывать договор долевого участия?

– Мне известно несколько таких организаций. Например, ЭСОН. Они довольно давно ведут свою деятельность, КУГИ предоставляет им информацию о том, есть ли задолженности по договорам, как идет строительство. Все это публикуется и получается достаточно интересная информация для граждан, собирающихся заключить договор долевого участия. Если граждане видят, что некий застройщик имеет задолженность даже не по новому, а еще по предыдущему объекту, то возникает вопрос, а не перерастет ли это в дальнейшем в более серьезную ситуацию.

– То есть неправомерно говорить о том, что дольщику со своими вопросами некуда пойти?

– Конечно, на рынке есть также много риэлтерских и юридических фирм, оказывающих квалифицированную помощь дольщикам, которые либо уже вступили в долевое строительство, либо еще только собираются заключить договор. Эти фирмы могут порекомендовать, на что обратить внимание, где их могут ожидать подводные камни, т.е. рынок этих услуг достаточно развит. Когда гражданин вступает в такие отношения, его интересует стоимость данной услуги, и он старается минимизировать свои затраты. Но не забывайте, что вступление в долевое строительство – это очень рискованное дело, поэтому нужно очень серьезно подумать и оценить все риски, которые есть при вступлении в договор долевого участия, чтобы решиться на такой шаг.

– Получается, что дольщик, даже если выполнит все рекомендации, все равно рискует, подписывая договор?

– Риски есть при заключении каждого договора, даже если мы покупаем квартиру на вторичном рынке. С этим борются риэлтеры, юристы, когда проверяют историю покупаемой квартиры. Риск неполучения квартиры по договору долевого участия гораздо выше, поэтому мы считаем, что его снижение возможно, в том числе путем заключения договора страхования. Договор страхования – вещь сугубо добровольная. Дольщик вправе застраховать ответственность застройщика по исполнению его договора в части передачи в определенный срок определенного качества квартиры дольщику.

– Какой процент от общей суммы договора должен будет заплатить гражданин, если он страхует риски в страховой компании?

– Эта сумма составляет три-четыре процента от общей суммы договора. Это дополнительные расходы, но зато гражданин получает гарантированную обязанность страховой организации заплатить деньги, которые он вложил, в случае срыва срока строительства или если вообще застройщик обанкротился.

– Не рискует ли дольщик еще раз, но уже при заключении договора со страховой компанией?

– Страховая организация имеет финансовые ресурсы. Законодательство страховых организаций очень четко прописывает перестрахование своих рисков, т.е. если страховая организация не может выплатить стоимость квартиры (хотя я не помню таких случаев), то неисполнение ее обязательств гарантируется исполнением другой страховой компаний. Ситуация, когда страховые организации не выплачивают сумму договора, уже похожа на какой-то всемирный дефолт, такого у нас в России еще не было.

– У наших граждан все же имеется настороженное отношение к страховым компаниям.

– Это происходит, потому что нет информации о выполнении обязательств страховых компаниями. Здесь риск минимальный, даже меньше, чем при покупке квартир на вторичном рынке.

– Какие меры должны применяться на уровне государства для защиты прав граждан, вступивших в договор долевого участия?

– Во-первых, на федеральном уровне внесение изменений в Гражданский кодекс, который бы прописал, к какому виду договора относится договор долевого участия. На сегодня среди юристов существуют две разные точки зрения о том, каким законодательством, какими нормами права подлежит регулирование договора долевого участия. Есть позиция о том, что этот договор простого товарищества, что влечет за собой определенные последствия, в том числе солидарную ответственность. И есть позиция, что этот договор попадает под регулирование Закона по защите прав потребителей, как это считает Верховный суд. Последнее ставит в очень невыгодное положение застройщика, потому что это влечет за собой определенные санкции, а штрафы за невыполнение договора по этому закону – драконовские. Нужно решить этот юридический спор, но ни у первой, ни у второй позиции нет железных аргументов потому именно, что такой договор не предусмотрен Гражданским кодексом. Каждый раз, когда заключается какой-либо договор, нужно толковать его условия с учетом того, к какому из

видов договоров, предусмотренных Гражданским кодексом, он относится.

По-моему, необходимо готовить строителей к той мысли, чтобы они создавали саморегулируемые организации, которые могли бы проводить добровольную аккредитацию строительных организаций, проверять их с точки зрения надежности, соблюдения сроков сдачи домов. А также информировали бы дольщиков о том, какие предприятия надежные, с кем можно работать, кто прошел аккредитацию. На рынке риэлтерских услуг сейчас активно создаются саморегулируемые организации: гильдии, ассоциации риэлтеров. Они уже друг с другом конкурируют, но в конечном итоге все это идет на пользу рынку. Они публикуют о себе информацию, они аккредитуют свои организации, входящие в ассоциации. Граждане понимают, какие услуги они должны получать и какие риэлтерские организации надежные, то же самое должно происходить и в случае с застройщиками.

– Проблема с дольщиками такая давняя, почему шаги по ее урегулированию такие медленные?

– Закон, который урегулировал бы заключение таких договоров, не меньше пяти лет находится в Госдуме. Я знаю, что по нему идут жаркие дебаты и со стороны застройщиков, и со стороны общественных организаций, и со стороны дольщиков, которые, так или иначе, себя позиционируют. Видимо, пока нет такого государственного органа, который взял бы его под свое «крыло» как защитник прав дольщиков и провел бы его в Госдуме.

Будь моя воля, я поручил бы это Минэкономразвитию, потому что тот ресурс, который у него есть, мог бы быть более эффективно использован. Проблема дольщиков есть на сегодня во всех крупных городах, где происходит долевое строительство. А вот на Западе таких проблем нет, – там хорошо развита система кредитования.

– Значит, это чисто российская проблема?

– Да, она связана с дорогими кредитами, неустойчивой банковской политикой. Когда у нас будут такие же дешевые кредиты, как на Западе, безусловно и у нас ситуация в жилищном строительстве наладится.



# Зоны спроса на рынке жилья Санкт-Петербурга

Исторически Санкт-Петербург поделен на 13 административных районов, каждый из которых имеет свои особенности в типе и расположении жилых массивов, в степени привлекательности жилья для горожан. Характерно, что нет ни одного административного района, в котором застройку можно было бы назвать однородной: практически все районы застраивались в разное время, их территории вытянуты от центра города к окраинам. Поэтому очень неудобно оценивать характеристики жилой застройки в Петербурге, руководствуясь административными границами районов.

Для более эффективной оценки рынка жилья специалисты корпорации «Петербургская Недвижимость» произвели собственное зонирование городской территории. При определении границ зон учитывались такие факторы, как однородность или сопоставимость типологии застройки, рыночный спрос и потребительская привлекательность территории. Первичный анализ показал, что можно выделить более 40 достаточно однородных с точки зрения инвестиционной привлекательности территориально-ценовых зон. По совокупности характеристик аналитики компании выделили шесть основных типов городских территорий. При этом не рассматривались районы пригорода Санкт-Петербурга, а также кварталы, преимущественно застроенные малоэтажными объектами и частными домами в Коломягах, Озерках, Шувалово, Ольгино, Лахте, на Ржевке. Масштаб этого рынка невелик и по своей специфике более близок к загородному рынку.

Опыт показал, что подобное зонирование целесообразно и очень показательно при определении тенденций рынка.

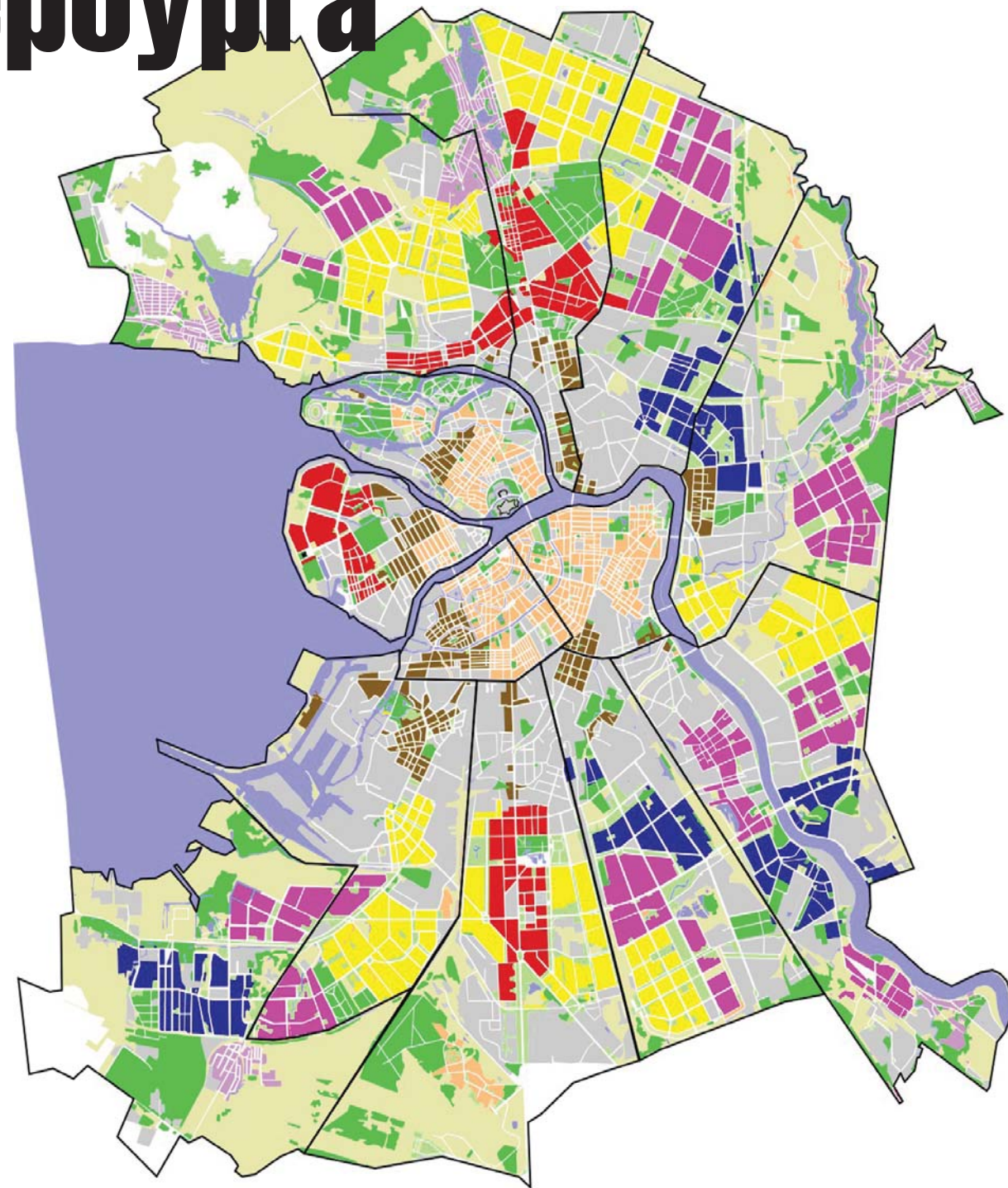
Зона №1 представляет собой районы исторического центра Санкт-Петербурга, в которых максимально сконцентрировалось предложение элитных квартир на вторичном рынке, а также остается возможность для строительства новых эксклюзивных объектов. К этой зоне относятся практически весь Центральный район за исключением части кварталов, прилегающих к Лиговскому проспекту, территории за Обводным каналом, почти весь Адмиралтейский район к востоку от Коломны и Измайловского проспекта. В Василеостровском районе в первую зону попадают линии от Съезжинской до 12-й, первые четыре – полностью, остальные в промежутке между набережной Лейтенанта Шмидта и Средним проспектом. Это также вся Петроградская сторона до Чкаловского проспекта.

Зона №2 представляет собой районы массовой застройки, которые петербуржцы традиционно воспринимают как фешенебельные. Для этой зоны характерен высокий уровень цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынке. К этим местам приковано пристальное внимание и интерес застройщиков: компании стремятся строить здесь дорогие высокорентабельные проекты.

Что составляет особую привлекательность этой зоны? Это многолетняя репутация и престиж, обилие зеленых насаждений, вид на воду, монументальность архитектуры, однородное социальное окружение. Сюда попадает западная часть Васильевского острова (районы улиц Гаванской и Наличной), где уровень цен один из самых высоких в городе. В Приморском районе к этой зоне относятся территории Черной речки и Старой Деревни, в Выборгском – районы метро «Удельная», 2-го Муринского проспекта, площади Мужества, проспекта Мориса Тореза и Поклонной горы. В Московском районе вторая зона представлена кварталами, прилегающими к Московскому проспекту от станции метро «Электросила» до станции «Московская».

К третьей зоне «Петербургская Недвижимость» относит территории массовой застройки – спальные районы. Популярность этих районов достаточно высока: людей привлекает большая концентрация современного жилья, хорошая транспортная доступность, благоприятная социальная среда. В зону входит Северо-Приморская часть, районы бывшего Комендантского аэродрома и озера Долгого, станции метро «Озерки» и проспекта Просвещения. В Калининском районе зона располагается рядом с парком «Сосновка» и не выходит при этом за границу хорошей транспортной доступности. Это также районы Малой Охты в Красногвардейском районе (преимущества этого места в близости к центру, изобилии зелени, развитой инфраструктуре). Район проспекта Большевиков – место, имеющее хорошую транспортную доступность, большую концентрацию новостроек. Дополнительную славу этому месту в свое время принес Ледовый дворец. Также это районы, прилегающие к станции метро «Купчино», кварталы, расположившиеся по обе стороны от Московского проспекта за Новоизмайловским проспектом и проспектом Юрия Гагарина в промежутке между станциями метро «Электросила» и «Звездная». В Кировском районе в третью зону входят районы Дачного и станции метро «Автово». Последний мог бы быть более привлекательным и даже перейти во вторую зону, если бы не находился рядом с промышленным массивом.

Четвертая зона представляет собой кварталы массовой застройки. Но, в отличие от третьей зоны, в каждом из этих кварталов имеется какой-либо существенный изъян с точки зрения потребителя. Соответственно, и цены, и спрос на такие районы ниже. Например, в Приморском районе окраины озера Долгого и Северо-Приморской части располагаются уже достаточно далеко от метро, имеют неважное транспортное сообщение, в силу сравнительно недавно начавшейся застройки еще не обеспечены предприятиями сферы услуг и быта: школами, поликлиниками, детскими садами и пр. Хотя, вероятнее всего, с открытием станции метро «Комендантский проспект» это место перейдет в разряд зоны №3.



К четвертой зоне относится район Гражданки (плохое транспортное сообщение), территория Пороховых в Красногвардейском районе (удаленность от центра и своеобразная изолированность района), район станции метро «Улица Дыбенко» (старые дома, репутация социально неблагоприятного места), левый берег Невы – районы станций «Елизаровская» и «Ломоносовская» (сложившийся имидж рабочих районов с высокой концентрацией производственных предприятий и плохой экологией), зона вокруг метро «Рыбацкое» (удаленность от центра, соседство промышленных зон), район севернее станции метро «Купчино» (старые малопривлекательные дома, плохая транспортная связь с центром), Юго-Западная часть города (новый район, в котором пока отсутствует социально-бытовая инфраструктура, неразвито транспортное сообщение) и район Улянки, где в застройке преобладают старые «хрущевки».

Пятая зона – это так называемые депрессивные районы. Недостатков в них в совокупности больше, чем достоинств. В зону входят район Ли-

гово и Сосновой Поляны, Пискаревка и Полустрово – наиболее удаленные от метро места города, в которых преобладает старое жилье низкого качества. Хотя, надо отметить, локально здесь встречаются и относительно неплохие места. К пятой зоне относятся районы станции метро «Пролетарская» и Народной улицы. Традиционно эти места отталкивают горожан изобилием грязи и мусора, извечными транспортными проблемами, очень низким качеством жизни, присутствующими здесь криминальными настроениями.

Обособленно от всех зон рассматривается зона №6. В нее входят все районы, попадающие в исторический центр Петербурга, но в отличие от зоны №1 эти районы имеют очень неоднородную застройку, как правило, соседствуют с промышленными зонами, как следствие, не отличаются очень хорошей экологией. Поэтому жилье в этих местах пользуется переменным спросом: точно в них концентрируется вполне качественные комфортабельные объекты, а некоторые «неудачные» участки застройки абсолютно не привлекают покупателей.

Именно на эту, шестую зону (как и на пятую) необходимо в первую очередь обратить внимание при развитии городских территорий. Шестая зона – это кварталы вдоль Лиговского проспекта (Центральный район), Коломна и территория от 8-й Красноармейской до Обводного канала слева от Измайловского проспекта (Адмиралтейский район), зона, прилегающая к границе Центрального района за Обводным каналом (Фрунзенский район), начало Московского проспекта в районе станций метро «Фрунзенская» и «Парк Победы» (Московский район), Выборгская сторона и участок за станцией метро «Лесная», Большая Охта, район Нарвской заставы, линии Васильевского острова после 13-й, а также участок Петроградской стороны за Чкаловским проспектом.

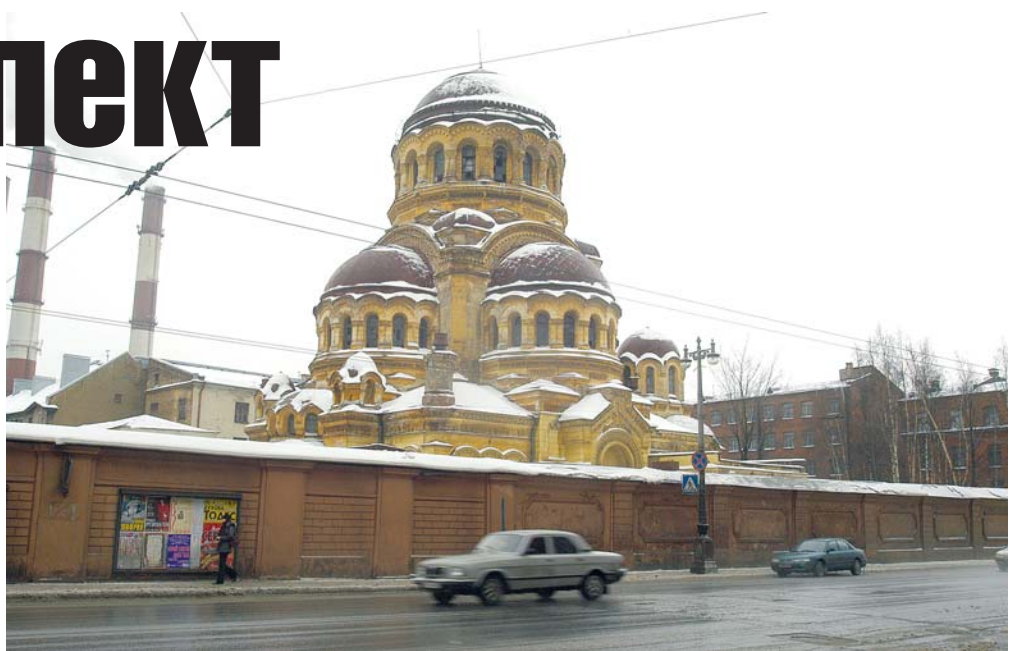
Каждая из обозначенных зон имеет свои характерные черты застройки. Более подробное описание этих характеристик будет приведено в следующей части обзора.

Продолжение следует

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН КОРПОРАЦИЕЙ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

# Большой проспект в ожидании изменений

Жители Васильевского острова давно протестуют против строительства торговых павильонов на Большом проспекте. Под давлением многочисленных обращений граждан правительство города приняло решение прекратить строительные работы и составить новую концепцию развития проспекта.



Предыдущая концепция была разработана ТУ Василеостровского района совместно с фирмой «Просперити», которая и явилась главным заказчиком всех работ по строительству павильонов. После обращения василеостровцев с просьбой остановить «произвол» районных властей Валентина Матвиенко приняла решение о необходимости разработки новой концепции развития Большого проспекта. В ноябре прошлого года вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров провел совещание, на котором заложенные фундаменты предполагаемых павильонов решено было демонтировать, а уже построенное здание (на углу 9-й линии и Большого проспекта) оставить в экспериментальном порядке на три года. В том же протоколе были указаны довольно короткие сроки: концепцию необходимо было представить на утверждение Правительства Санкт-Петербурга до 15 февраля этого года. Районные власти и руководители «Просперити», мягко говоря, слегка приуныли, поскольку протокол был подписан в

декабре, и до середины февраля доработать концепцию, согласовать с муниципальным округом, жителями района и т.д. было бы просто нереально. Поэтому районная администрация обратилась к Александру Вахмистрову с просьбой передвинуть сроки до 1 июня сего года. Главную проблему для администрации Васильевского острова теперь представляет отсутствие средств.

## Где деньги взять?

С финансированием предыдущего проекта все было ясно: у фирмы «Просперити» был прямой коммерческий интерес. По словам заместителя главы территориального управления Василеостровского района Германа Згибая, концепция предусматривала очень большие вложения в благоустройство – порядка 70 млн рублей. Компания осознанно шла на серьезный шаг, потому что на окупаемость всех затрат, по прогнозам заместителя главы, потребовалось бы не меньше десяти лет. Теперь же, когда фирма понесла большие расходы, ей никто не будет компенсировать ни затраты на концеп-

цию, ни на ее согласование, ни на начало работ по возведению павильонов. Депутат Законодательного собрания Алексей Ковалев выразил по этому поводу довольно жесткое мнение о том, что фирма «Просперити» была введена в заблуждение. «В заключении Комитета по земельным ресурсам и землеустройству сказано, что районная администрация вправе пользоваться земельными участками, но не вправе их формировать. Чиновники должны заниматься только теми участками, которые имеют кадастровый номер. По Градостроительному кодексу Российской Федерации бульвар является территорией общего пользования, которая не подлежит межеванию. Из этого следует, что ни о каких арендных отношениях, предполагающих строительство павильонов, не могло быть и речи!» – возмущается г-н Ковалев. Герман Згибай же утверждает, что фирма «Просперити» поспешила, самостоятельно начав работать, в то время как процесс оформления всех необходимых документов еще не был завершен. Сейчас администрация выра-

жает опасения, что прежние заказчики могут отказаться от дальнейшей работы: им этот проект уже неинтересен. Представители фирмы «Просперити» по этому поводу пока ничего конкретного сказать не могут или не хотят. «Время покажет», – говорят руководители компании.

## Что-то будет

В настоящее время администрация совместно с муниципальным советом формирует техническое задание на доработку концепции. Для этого потребуются заключение дополнительного соглашения с архитектурным художественным фондом. Однако особо остро стоит вопрос с определением источников финансирования, так как в бюджете деньги на это не предусмотрены – чиновники пришли к мысли о том, что изыскание дополнительных привлеченных средств просто необходимо. 1 июня начнется формирование городского бюджета на 2005 год. Администрация Васильевского острова прямо заинтересована в выделении средств из бюджета именно на благоустройство и восстановление бульвара Большого проспекта.

Кроме всего прочего, ожидается решение КГИОП по определению охранной зоны Большого проспекта, без которого составить проект практически невозможно. Однако в комитете утверждают, что никаких письменных документов по этому поводу не поступало...

На сегодняшний день все вопросы, связанные с развитием Большого проспекта, повисли в воздухе. Беспорно, состояние исторического памятника, каким, безусловно, является Большой проспект, оставляет желать лучшего. Требуется ремонт газонов, пересадка и реставрация деревьев, восстановление всего древесного фонда. Что именно будет строиться на этой территории – говорить пока рано. Хотя в информационном бюллетене Правительства Санкт-Петербурга уже опубликовано, что «строительство на газонах павильонов-кафе будет рассматриваться у 16-й линии, у 26-й линии, а также у сада «Василеостровец», никто не может с уверенностью утверждать, что конкретно ожидается Большой проспект.

В лучшем случае это выяснится лишь летом.

# Нефтяные магнаты делят город

Размещение автозаправочных станций с учетом экологической обстановки в городе вызывает массу различных вопросов. До сих пор строительство АЗС в Петербурге велось беспорядочно, без какой-либо программы, и для того чтобы урегулировать эту ситуацию, Нефтяной клуб Петербурга при поддержке Комитета экономического развития разработал методику размещения АЗС, которая в данное время находится еще на стадии утверждения.

Редакция «Строительного Еженедельника» уже информировала своих читателей о том, что на основе этого документа «будет создана система размещения АЗС – не хаотичного, а на четко определенных участках земли, в определенном количестве и в соответствии с законодательством – экологическим, градостроительным и гражданским» (см. «Строительный Еженедельник» №27 за 2003 год).

## Важно не как, а где

По большому счету, важна не сама методика, а адресный перечень возможного размещения «автозаправочных», который определится на ее основании. Первый заместитель председателя Комитета экономического развития Александр Иванников утверждает, что документ нужно еще дорабатывать, поскольку он имеет характер стратегический и актуальный для всего города. В данном случае речь идет о мнении экспертов. Сколько времени будет длиться процесс рассмотрения методики – пока неизвестно. Однако уже сейчас можно смело утверждать, что судьба новых АЗС будет решаться исключительно на основе того перечня адресов, который будет введен в связи с данной методикой. Объясняется это тем, что, по словам Александра Иванникова, альтернативных предложений попросту нет.

Об определенных адресах, естественно, говорить пока рано. Но в настоящее время, по информации Ко-

митета по строительству, уже обозначены районные участки, по которым ведутся изыскательские работы для возможности распределения автозаправочных станций, и непосредственно количество самих станций. Так, по одной «автозаправке» появится в Курортном, Ломоносовском и Петродворцовом районах; по две – в Пушкинском; по три – в Красносельском и Фрунзенском; по четыре – в Выборгском, Московском, Приморском; семь – в Калининском и девять – в Невском. При этом важно учитывать, какие участки и где будут выставляться на торги. Это делается для того, чтобы каждый оператор определил, устраивает ли его то или иное место по различным критериям.

## Пятый пункт

В основе методики размещения автозаправочных станций заложены пять принципов, учитывать которые просто необходимо: влияние шума, радиационная опасность, расположение близлежащих АЗС, ширина проезжей части и количество перекрестков от «автозаправки» по этой дороге. Как считает президент Нефтяного клуба Санкт-Петербурга Олег Ашихмин, эта методика «на голову выше московской» и дает четкое обоснование, «можно ли разместить АЗС в том или ином месте». Этот документ носит скорее рекомендательный характер, нежели запрещающий. Проще говоря, если определенный участок не вполне отвечает всем нормам, компаниям советуют либо при-

менять дополнительные технические условия, чтобы избежать каких-то неприятных моментов, либо вообще менять место.

Кроме того, в эту же методику входят все документы, касающиеся непосредственно города. Так, например, в рекомендациях указано, где именно запрещено строительство каких бы то ни было объектов в принципе, не говоря уже об АЗС – в основном это исторический центр. Однако невольно возникает вопрос: а нужны ли «заправки» в центре города? По словам Олега Ашихмина, был проведен специальный анализ, который показывает, что с Невского проспекта автомобиль, заправленный всего двумя литрами бензина, сможет добраться до любой ближайшей станции. Главную проблему в этом случае составляют «пробки». Поэтому места для размещения АЗС должны быть выбраны так, чтобы можно было разрядить движение в центре.

## Инициатива наказуема?

Конечно, в решении вопросов, касающихся любого предполагаемого участка, в первую очередь, как считает Олег Ашихмин, важны сроки окупаемости. Существуют очень рентабельные станции (срок окупаемости – полтора-два года), реализующие 25–30 тыс. литров топлива в сутки. Далее следуют станции со сроком до пяти лет, они прокачивают от 10 до 15 тыс. литров; затем – почти совсем нерентабельные, которые окупаются лет за 20, они прокачивают в сутки от 5 до 7 тыс. литров топлива.

Каждая топливная компания, по словам президента Нефтяного клуба, самостоятельно выбрала участки и подала заявки. Выяснилось, что на 30 процентах «заявленных» участков (всего участков 175) строительство АЗС технически невозможно, около 50 процентов уже определены как предполагаемые для строительства, остальные в силу различных причин



Олег Ашихмин, президент Нефтяного клуба Санкт-Петербурга: «Сколько нужно автозаправочных станций в Северной столице, никто не скажет»

находятся на стадии оформления. Далее все эти участки направляют на торги.

«Сколько нужно автозаправочных станций в Северной столице, никто не скажет, – говорит г-н Ашихмин. – Мы не можем сейчас сразу определить, от чего это зависит. Мы хотим понять, сколько их нужно. Методика – наша инициатива!»

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛА МАРИНА ГОЛОВА

# Промышленность не против уйти на окраину

Усилия петербургского правительства по решению давнего вопроса о выводе промышленных предприятий из центральной части города уперлись в несовершенство законодательной базы. Соответственно, тормозит и правительственный проект содействия предприятиям. В то же время сами предприятия, заинтересованные в переносе своих мощностей, проблемы для себя не видят.

Впервые программа вывода промышленных предприятий из города была создана еще в 1972 году. Наиболее крупным промышленным образованием, созданным на волне изменений, в тот период являлась Тихвинская промзона.

С 1972 года для вывода было предназначено 360 предприятий. С тех пор выведено только 30 процентов производств. В первую очередь помешала приватизация. Решение вопроса о приватизации промышленного предприятия, тем более расположенного в центре города, на первом и последующих этапах проходило не по принципу приватизации производства, а по принципу приватизации имущественного комплекса. То есть ценовая характеристика определялась не тем, что предприятие производит, а в каком месте оно расположено.

Таким образом, сегодня Петербург имеет около 200 предприятий в центральной части города. И большинство из них, по словам начальника управления перспективного развития Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППИТ) Александра

Сидорова, «предприятия-пустышки». Реальным производством занимаются только 30-40 процентов из них.

Попытки вновь сдвинуть ситуацию с места начались в 2002 году, когда КЭРППИТ была разработана программа вывода предприятий из центра города. Проанализировав в том числе и зарубежный опыт, специалисты пришли к выводу, что основным для города не должно стать уменьшение налогооблагаемой базы, то есть создание нового направления использования той или иной освободившейся территории не должно приводить к тому, что рухнет система налогообложения. По словам Александра Сидорова, в ряде крупных европейских городов вывод производств из центра привел только к увеличению проблем. Упала налогооблагаемая база, появились огромные транспортные проблемы в результате отдаленности промышленных зон от мест проживания людей.

Концепция Комитета экономического развития рассматривает только четыре центральных района Петербурга. Первоначально проводится анализ возможных сценарных условий его развития. При этом КЭРППИТ

исходит из того, чтобы сохранить места приложения труда, сконцентрировать вопрос ресурсов и ресурсосбережения и обеспечить возможность сохранения бизнеса и перевода его за черту города. Затем начинается детальная работа с предприятиями. «К сегодняшнему моменту владельцы предприятий, к счастью, поняли, что никто не собирается лишать их собственности, они достаточно активно идут на контакт, мы выделяем из бюджета города трест для проверки технико-экономического обоснования необходимости перевода и определяем меры государственной поддержки», – говорит Александр Сидоров. После этого материалы поступают на рассмотрение межведомственной комиссии.

Однако недавно у комитета возникли проблемы. По словам Александра Сидорова, приход нового состава администрации и губернатора привел к тому, что закрылись старые законодательные направления получения участка и территорий и речь пошла о проведении тендеров. Теперь межведомственная комиссия не имеет полномочий для принятия окончательных решений. «Мы почти ока-

зались в патовой ситуации», – говорит Александр Сидоров, – но на сегодня она потихонечку разрешается, идет согласование новых полномочий МВК с тем, чтобы решение МВК оказались достаточными для вынесения вопроса на правительственный уровень принятия документов».

По словам начальника отдела оценки Института проблем предпринимательства, вице-президента Российского общества оценщиков Сергея Дмитриева, при решении вопроса о переносе своих мощностей на окраину промышленные предприятия могут обойтись и без помощи правительства.

«Те компании, которые реально заинтересованы в переносе производства, этим и занимаются», – говорит Сергей Дмитриев. Однако оценщик не отрицает, что поддержка городских властей будет способствовать решению вопроса.

Таким образом, и собственники предприятий, и городские власти уверены, что скорейшее решение проблемы зависит от эффективного взаимодействия сторон.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ



Александр Сидоров, начальник управления перспективного развития КЭРППИТ, утверждает, что более половины предприятий – «пустышки»

## Критерии найжены

Оформились критерии оценки «Концепции инвестиционного развития территории кварталов 48А–Б–В Приморского района». Поданы проекты от трех фирм, претендующих на статус агентства по развитию территории, ограниченной Приморским проспектом, береговой линией реки Большой Невки, участком ОАО «Редан» и полосой отвода Западного скоростного диаметра.

Получены претенденты – ЗАО «Лентек», ООО СК «Петербургская недвижимость» и СК «Главболгарстрой» (ООО «Тангра») ознакомились с критериями оценки своих проектов, разработанных совместно усилиями КУГИ, КГА, ТУ Приморского района и КЭРППИТ.

Главный показатель – бюджетная эффективность проекта, т.е. планируемый уровень сборов налогов с территории, увеличение рыночной стоимости городской земли. Основные направления: минимум жилых малоэтажных зданий, максимум спортивных сооружений (при сохранении всех имеющихся на сегодняшний день), объектов социальной инфраструктуры и рекреационно-развлекательных комплексов (в том числе и водных, поскольку территория находится на набережной реки Большая Невка). Приветствуется строительство бизнес-центра международного класса, а также предложения по проведению природоохранных мероприятий, развитию транспортной инфраструктуры (в том числе водного транспорта). Претенденты на статус агентства развития территории должны разработать механизмы реализации концепции, в том числе определить источники финансирования, решить имущественно-правовые вопросы с собственниками недвижимости, предоставить расчеты финансовой эффективности инвестиционных проектов.

В августе 2003 года кроме трех перечисленных компаний заявки на участие в конкурсе подавали еще две фирмы: ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» и ООО «Стройкорпорация «Элис», однако рабочая группа так и не увидела их проекты в установленный срок – до 30 апреля 2003 года.

По информации компании «Лентек», эта организация уже провела работу с владельцами земельных участков и объектов недвижимости на территории кварталов, подписаны соглашения с некоторыми из собственников. Два других претендента тоже намерены взяться за дело серьезно. На доработку проектов концепции отводится один месяц (до начала марта 2004 года), после чего они будут представлены рабочей группе. Еще через две недели ИТК ознакомится со сравнительным анализом проектов и выберет лучшую концепцию.

ИРИНА БАРЧУК

## Мосты или тоннели?

В конце прошлой недели в Мариинском дворце состоялись депутатские слушания по более чем актуальной теме. По приглашению комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания специалисты городской администрации и проектных организаций обсуждали программу строительства мостовых и тоннельных переходов через реки и каналы Санкт-Петербурга.

Вопрос, как говорится, «назрел». Последний городской мост был построен в 1967 (!) году. Сейчас, как известно, идет строительство вантового моста в рамках строительства КАД. И все. Однако в своих выступлениях приглашенные специалисты вышли за рамки заявленной темы.

Так, заместитель председателя комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Олег Кащенко представил общую концепцию совершенствования и развития дорожного хозяйства Петербурга на 2000–2008 год. Концепция предполагает, во-первых, повышение эксплуатационных характеристик существующей дорожной сети. Во-вторых, увеличение объемов строительства и реконструкции улично-дорожной сети.

На основе концепции разработана программа строительства и реконструкции объектов, состоящая из трех системных блоков. «Первое кольцо» – строительство КАД находится в стадии реализации. «Второе грузовое автотранспортное кольцо» включает завершение центральной дуговой автомагистрали (ЦДМ). И, наконец, «третье кольцо» – магистраль, окаймляющая центр города. Предусматривается строительство и реконструкция ряда набережных, нового моста в створе Серного острова, автотранспортного тоннеля через Екатеринбургскую.

Олег Кащенко, как и другие выступающие, коснулся темы строительства тоннеля под Невой на Васильевский остров в районе Наличной улицы. Все понимают, что мост Лейтенанта Шмидта

необходимо реконструировать (начало работ намечено на 2005 год), в перспективе и ремонт Дворцового моста, поэтому строительство тоннеля можно назвать темой номер один. «В целом через Неву не хватает пяти мостов», – сказал г-н Кащенко. Но если стоимость вантового моста известна (8 млрд рублей строительство самого моста, и еще 15 млрд – строительство его инфраструктуры), то во сколько обойдется постройка других мостов, пока неизвестно. Можно говорить только об ориентировочных цифрах. «Строительство 1 кв. метра моста обходится в \$1 тыс., а с учетом его инфраструктуры – уже в \$2,5 тыс.», – такие цифры назвал Алексей Журбин, генеральный директор ЗАО «Институт «Стройпроект».

Еще одна обсуждавшаяся тема – сравнение стоимости строительства мостов и тоннелей. На первый взгляд, строительство тоннелей дороже. Однако, по словам генерального директора ГУП «Ленгипроинжпроект» Святослава Ломбаса, «иногда приходится строить так много сетей, что стоимость строительства может вырасти в два-три раза».

Заместитель начальника управления КГА Алексей Смирнов считает, что горо-

ду в настоящее время требуется 20 новых путепроводов и 25 подземных переходов. А по поводу тоннеля на Васильевский остров он высказал мнение о том, что документация по нему еще не апробирована. Он также выразил сомнение в целесообразности замыкания этого тоннеля на Наличную улицу. «Надо внимательно просчитать транспортный поток», – резюмировал Алексей Смирнов. Общий вывод слушаний: крайне трудно определиться с приоритетами в строительстве мостов и тоннелей, так как назревших проблем очень много – особо важными признаны сразу 25 объектов.

Актуальную мысль высказал Юрий Липкин, генеральный директор ЗАО «Институт «Гипростроймост Санкт-Петербург». В городе остро назрела необходимость проведения конкурсов на строительство мостов и тоннелей. «Как только определится конкретный створ, необходимо провести конкурс идей и затем по ним провести широкое обсуждение. В Москве такой конкурс проводится по строительству в Серебряном Бору», – сказал он, и был поддержан участниками слушаний.

В ходе депутатских слушаний прозвучали и другие мнения о строительстве мостов и тоннелей в Петербурге, затрагивались иные – сопутствующие заявленной – темы, но об этом мы расскажем в следующем номере нашего еженедельника.

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

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

**"Гидроизоляция зданий и сооружений:  
подвалы и чердачные помещения"**

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

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



Лиц. Д 163722  
**ЗАО "СОДРУЖЕСТВО"**

ПРИБРЕТАЕТ

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

ПОД МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

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

т/ф. 320-78-30, т. 927-12-71



Рекламное агентство полного цикла

**РЕКЛАМНЫЕ**

**РЕШЕНИЯ**™

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

- **Дизайн** любой сложности.
- **Разработка** названий и концепций продвижения строительных объектов.
- **Создание фирменного стиля.**
- **Проектирование, производство, согласование, обслуживание** объектов наружной и внутренней рекламы.
- **Оформление** строительных площадок.
- **Баннерные** растяжки, высотные работы.
- **Щитовые установки** с бетонированной опорой.
- **Флагштоки.**
- **Крышные установки** с внутренним и наружным освещением.
- **Фасадные вывески. Козырьки.**
- **Простые и объемные буквы** металлические, из оргстекла или пластика, объемные с внутренней неоновой подсветкой, объемные буквы со светящимися торцами, объемные буквы с комбинированными эффектами.
- **Изготовление** выставочных стендов.
- **Световые элементы** интерьера с использованием нестандартных элементов освещения.
- **Офисные таблички** и указатели с внутренней и внешней подсветкой, с использованием открытого газосвета и светодиодных динамических эффектов.
- **Широкоформатная печать** на баннерном полотне и самоклеющейся пленке для наружного и внутреннего применения.

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

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

Большой опыт работы с предприятиями строительного профиля

**«Росгосстрах» признан  
лучшей страховой  
компанией года**

28 января на профессиональном конкурсе «Строитель Санкт-Петербурга – 2003», который проходил в нашем городе впервые, компания «Росгосстрах – Северо-Запад» была признана лучшей страховой компанией и заняла первое место в номинации «Страховая компания в сфере строительства».

Цель представительного конкурса, включающего в себя 15 номинаций, – соискание и награждение представителей строительного комплекса и фирм, сотрудничающих с ним. Награды, Почетные дипломы и Золотые мастерки, были вручены тем компаниям, которые достигли наивысших результатов в строительной сфере, в развитии рынка недвижимости и формировании инвестиционного климата Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Организаторами конкурса и его спонсорами выступают администрации Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Союз строительных объединений, Ассоциация банков Северо-Запада, Экспертный совет по определению надежности предприятий строительного комплекса, газеты «Недвижимость Петербурга», «Строительный Еженедельник» и ряд других изданий. Победители и лауреаты конкурса определяются по решению жюри, в состав которых входит 200 независимых экспертов.

«Нам очень приятно, что компетентное жюри и представители строительного комплекса присудили первое место «Росгосстраху», – отметил Дмитрий Куксинский, начальник отдела страхования юридических лиц компании «Росгосстрах – Северо-Запад». – Мы уже много лет работаем с ведущими строительными компаниями Петербурга по различным видам страхования и будем развивать наше сотрудничество и в наступившем 2004 году».

ООО «Росгосстрах – Северо-Запад» входит в холдинг «Росгосстрах» – крупнейшую в России страховую компанию, оказывающую существенное влияние на формирование страхового рынка.

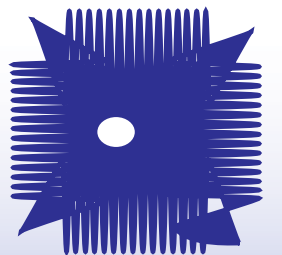
Российская государственная страховая компания имеет богатую историю и многолетний успешный опыт работы. Образованная в феврале 1992 года, она стала правопреемником Госстраха РСФСР, который был создан в 1921 году. Сегодня Группа компаний «Росгосстрах» представляет собой вертикально интегрированный холдинг, включающий в себя ОАО «Росгосстрах», три крупные региональные и семь межрегиональных страховых компаний. В их составе работают 76 республиканских, краевых и областных филиалов, более 2300 агентств и страховых отделов. Общая численность работников, занятых в системе «Росгосстраха», превышает 60 тыс. человек. Это единственная страховая компания, которая располагает филиальной сетью, сравнимой по охвату с Почтой РФ и Сбербанком России.

ООО «Росгосстрах – Северо-Запад», помимо сотрудничества с компаниями строительного комплекса, взаимодействует и с большим количеством других компаний, предприятий и фирм. В настоящее время «РГС-Северо-Запад» предлагает своим клиентам достаточно широкий спектр услуг: 65 видов страхования и более 100 комплексных страховых программ. Компания имеет 21 филиал по Санкт-Петербургу, 24 филиала и представительства по Ленинградской области, 9 – по Северо-Западному федеральному округу.

ООО «Росгосстрах – Северо-Запад» планирует и в будущем сотрудничество со строительным комплексом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.



**Осуществление функций  
генерального подрядчика**



**Все виды ремонтно-строительных работ**

**Изготовление проектно-сметной  
документации**

ЗАО «ВИАЛ» 197343, Санкт-Петербург, Сердобольская ул., 7, офис 106  
Тел. (812) 242-0501, факс (812) 242-0513 E-mail: aovial@mail.ru



**СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ**  
**МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ**

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ

**Наши клиенты:**

- ЗАО "ЛенСпецСМУ"
- ЗАО "Строймонтаж"
- АОЗТ "Проммонтаж"
- ЗАО "Балтийская строительная компания"
- СК "Возрождение СПб"
- ОАО "Генеральная строительная корпорация"

**РАБОТАЮТ  
БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ**

**РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ  
РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК**

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



ООО "БИОЭКОЛОГИЯ"  
[WWW.TUALET.SPb.RU](http://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**

# А был ли домик?

О том, что строительство путепровода на проспекте Косыгина вызвало резкий протест жителей недавно построенного дома, почти вплотную прилегающего к зоне строительства, наша газета писала не так давно (см. «Строительный Еженедельник» №2 за 2004 год). На прошлой неделе свое слово сказали петербургские дорожники. Им эта ситуация тоже не нравится. Тем более что злополучный дом – не единственная проблема, мешающая сегодня строительству путепровода.

На прошлой неделе состоялось заседание Городского штаба благоустройства, на котором обсуждался ход строительства путепровода на проспекте Косыгина. Председатель Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Владимир Дедюхин пообещал, что движение по путепроводу откроется в этом году. Ситуация же с домом 33, корп. 1, по проспекту Косыгина на улице Коммуны и Колтушское шоссе. На проездах предусмотрена контактная сеть для троллейбусов, поэтому троллейбусное движение не отменено.

Сегодня движение транспорта в районе строительства осуществляется по боковым съездам и въездам на пандус. По ним идет транспорт с проспекта Косыгина на улицу Коммуны и Колтушское шоссе. На проездах предусмотрена контактная сеть для троллейбусов, поэтому троллейбусное движение не отменено.

Проектом строительства путепровода также предусмотрено расширение улицы Коммуны. Сроки строительства путепровода – 2 года 10 месяцев.

Однако окончание строительства зависит от сроков поступления финансирования. В этом году феде-

ральный бюджет предполагает выделить 128 млн рублей. Общая стоимость строительства превышает 520 млн рублей.

Правда, даже полного финансирования строительства путепровода может не хватить для того, чтобы открыть движение по нему в этом году. Дело в том, что в настоящее время областной дорожный комитет заказал ЗАО «Нева-Дорсервис» разработку технико-экономического обоснования проекта реконструкции Колтушского шоссе, участок которого должен стыковаться с путепроводом на проспекте Косыгина. Финансирование реконструкции Колтушского шоссе планируется только за счет федеральных средств, однако на сегодняшний день центр не выделил ни копейки. Дорожники опасаются, что нестыковка проектов по срокам

реализации может привести к срыву пуска движения по уже построенному путепроводу.

Есть и другие обстоятельства, мешающие дорожникам. По словам генерального директора ЗАО «Пилон» (генподрядчик строительства) Мевлуди Биадзе, дальше седьмой опоры возведение путепровода продолжаться не может, поскольку не решены вопросы с вырубкой леса. До сих пор не оформлено землеустроительное дело, необходимое для отвода земель под строительство, и не получено разрешение на вырубку на территории Охтинского лесхоза. Поскольку сооружение опор и монтаж пролетных строений должны проводиться в строгой последовательности, то задержка в решении этих вопросов может привести к срыву сроков строительства.



## Справка

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

Владимир Дедюхин предложил членам ГШБ решить этот вопрос на уровне федерального правительства.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

# Ладужский скандал

Администрации ЗАО «БСК-Санкт-Петербург» в очередной раз предписано ликвидировать стихийную свалку, образовавшуюся в ходе строительства Ладужского вокзального комплекса. Такое решение принято на одном из последних заседаний Городского штаба благоустройства.

Названная проблема бьет все рекорды популярности повестки дня ГШБ: за истекшие полгода вопрос о деятельности «БСК-СПб» рассматривался трижды. Напомним: структурное подразделение финансово-промышленной группы «Балтийская строительная компания» – ЗАО «БСК-Санкт-Петербург» выступает в роли генерального подрядчика на сооружение Ладужского вокзального комплекса. Во время активных работ по строительству вокзала стройплощадка компании расположилась на территориях двух районов – Красногвардейского и Невского. И если при вокзальной площадке в Красногвардейском районе худо-бедно была благоустроена силами ЗАО «ПО «Возрождение», то участки Невского района превращены в большую помойку.

Как свидетельствует заместитель главы территориального управления Невского района Ирина Королева, участок единственной подъездной дороги от реки Оккервиль к ряду предприятий оказался в зоне строительной площадки. В процессе строительства начались перебои с подачей воды и электричества на предприятия, нарушались телефонные линии.

Были засыпаны дренажные каналы, что привело к подъему уровня грунтовых вод и подтапливанию: затопило, в частности, расположенное



по соседству исправительное учреждение для несовершеннолетних. Автостроительная площадка, отремонтированная и содержавшаяся за счет предприятий, пришла в негодность: проезжая часть разбита. На соседнюю улицу Ванеева были свезены горы строительного мусора и грунта: образовалась огромная несанкционированная свалка, а проезжая часть сузилась до одной полосы.

По словам Ирины Королевой, компании неоднократно направлялись предупреждения, оставшиеся без ответа. Так, еще в августе на «месте преступления» побывали представители Государственной административно-технической инспекции (ГАТИ), составившие акт и соответствующее представление в адрес компании. После визита комиссии «БСК-

СПб» была оштрафована на 200 МРОТ, однако эта мера не возымела действия. Претензии предъявлялись и субподрядчикам: ООО «БСК-14», ООО «Технополис», ЗАО «СМУ-303», всего было составлено восемь актов.

Вице-губернатор Александр Вахмистров оценил ситуацию в весьма резких выражениях: «Средства на благоустройство заложены в сметную стоимость любого строительства, а коль скоро федеральные бюджетные деньги ушли неизвестно куда, против компании вполне может быть возбуждено уголовное дело по факту приписок», – заявил вице-губернатор.

Еще более резок в суждениях оказался заместитель председателя ГШБ, депутат Законодательного собрания Игорь Риммер. От лица всего депутатского корпуса Игорь Сергее-

вич потребовал в дальнейшем не заключать договора подряда с компанией, грубо нарушающей правила благоустройства. Впрочем, в соответствии с «Законом об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге» «БСК-СПб» может грозить лишь повторный штраф, большего масштаба, но все равно смешного размера для юридического лица – от 200 до 500 МРОТ.

А вот заместитель генерального директора «БСК-СПб» Валентин Комков считает, что виной всему «непомерные аппетиты Невского района», желающего осуществить благоустройство за чужой счет. «Это ненужный ажиотаж», – говорит г-н Комков. «Свалка была там и до нас: мы привезли туда всего лишь 5 тыс.

кубометров грунта, а вывезли своими силами уже 35 тысяч кубов. Сейчас там остался не наш мусор: свой мы узнаем по виду».

Более того, сочтя штрафные санкции неправомерными, компания инициировала судебное разбирательство, предъявив соответствующий иск ГАТИ. Сейчас дело находится в арбитраже. Заказчик вокзального комплекса – ГУ «Дирекция по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта» претензий к генподрядчику не имеет: начальник местного филиала ГУ Юрий Петров заявил, что лично он не располагает сведениями о существовании свалки.

Как и следовало ожидать, рассмотрение вопроса на заседании ГШБ зашло в тупик, поскольку аргументы конфликтующих сторон выглядят одинаково бездоказательно. В итоге, помимо сто первого китайского предупреждения компании, решено также направить письмо лично главе ЗАО «БСК». К обсуждению проблемы Городской штаб благоустройства вернется через две недели.

## Справка

«Сброс мусора, иных отходов производства и потребления вне специально отведенных для этого мест ... влечет наложение административного штрафа на ... должностных лиц – от 10 до 20 МРОТ, на юридических лиц – от 100 до 200 МРОТ. Те же действия (бездействие), совершенные лицом, которое в течение года подвергалось административному наказанию за одно из правонарушений, предусмотренных настоящим Законом, влекут наложение административного штрафа на ... должностных лиц от 20 до 50 МРОТ, на юридических лиц – от 200 до 500 МРОТ».

Статья 26 «Закона об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге».

ЗОЯ ШПАНЬКО

# Переход стекольщиков за городскую черту

Уходят те времена, когда со сквозняками от окон борются по старинке – при помощи обычной бумаги и скотча. На смену «дедовскому» способу заклейки окон приходят новые технологии, одна из которых – низкозатратное энергосберегающее остекление.

Еще летом 2003 года на собрании руководителей предприятий-членов Союза стекольщиков Санкт-Петербурга было принято решение о начале информационной кампании обеспечения целевых энергосберегающих программ. Обсуждению технических характеристик, плюсов и минусов таких энергоэффективных окон был посвящен круглый стол, прошедший в минувшую среду. Он состоялся в рамках деловой программы выставки-смотря строительного комплекса Ленинградской области «Госзаказ – инструмент поддержки строительного бизнеса» в культурно-выставочном центре «Евразия».

## Погода в доме

Вообще говоря, низкозатратное стекло – это обычное полированное пластстекло с нанесенным вакуумным методом тонким слоем драгоценного металла. Для создания энергосберегающего эффекта используют тончайший атомарный слой серебра с различными закрепляющими и просветляющими слоями для получения «товарного» вида. Это чудо инженерной мысли обладает, как и обычное стекло, высокой степенью светопропускания (79–80 процентов), да только в отличие от своего прозрачного собрата не выпускает инфракрасное излучение. Это и позволяет сохранить тепло в помещении. Использовать такие «экономные» стекла можно только в стеклопакетах, при этом их эффективность повышается на 30 процентов.

Чтоб было что оберегать низкозатратным стеклом, надо создать в доме теплую атмосферу в прямом значении этого слова. Через наши несовершенные оконные конструкции мы те-

ряем около 70 процентов тепла. Половина тепла уходит на подогрев нефилтрованного, проникающего через неплотности в окне и зазоры между оконными проемами воздуха. Простой расчет показывает, что миллиметровая «неплотность» в окне размером 1х1,5 метра равнозначна дыре диаметром в 9 см, через которую будет поступать холодный воздух.

Во многих странах вместо нашего способа заклейки неплотностей бумагой и скотчем производят установку на окна уплотняющих резиноподобных шнуров, выполненных из силиконовой резины. По словам профессионалов, они обеспечат герметизацию в течение 10–15 лет. Это первая ступень к созданию уютной атмосферы в помещении – победа над нефилтрованным воздухом. Второй, более дорогостоящий, этап, заключается в замене обычного внутреннего стекла на энергосберегающее К-стекло. К-стекло не требует дополнительного ухода: его можно мыть, протирать, обрабатывать, что недопустимо при применении более эффективного, но и «капризного» И-стекла, используемого только в стеклопакетах. Но не дороже ли это будет удовольствие? Стандартный детский садик, расположенный в Ленинградской области (площадь остекления – 630 кв. метров), заплатит за санацию окон с герметизацией оконного проема и притворов около 30–32 тыс. рублей. Если к этому добавится еще и установка К-стекла, то в общем 1 кв. метр обойдется в \$40. Казалось бы, дорого, но уплотнение окон поможет сэкономить до 37 процентов средств, затраченных на приобретение топлива (солярия, мазута).

Помимо сбережения топливно-энергетических ресурсов НП «Союз стекольщиков» ожидает от энергосбе-



регающих технологий положительного социально-экономического эффекта. Не чужда стекольщикам и эстетическая сторона вопроса. В скором времени они собираются разработать альбом «образцового» остекления как жилых, так и общественных зданий.

## Нормативно-правовой парадокс

Восемь лет назад увидел свет федеральный закон об энергосбережении. Это был рамочный закон, который не определял в принципе нормативную базу, а лишь показывал политику государства с точки зрения целесообразности заниматься энергосбережением. Можно заниматься рыночной системой подсчета эффективности и уделять большое внимание саморазвитию этих процессов энергосбережения. Но «мы пошли другим путем» – путем развития нормативно-правовой базы. Были выпущены нормативные документы на федеральном уровне и территориально-строительные нормы по каждому региону (об энергетической эффективности жилых и общественных зданий, нормативы по энергопотреблению и теплосащите). Это по-

родило перестройку всей стройиндустрии. Для ограждающих оконных конструкций был определен коэффициент светопропускаемости, равный 0,54. Под эту норму попадают двухкамерные стеклопакеты, обычные, с межстекольным покрытием, либо трехслойное стекло. Интересная получается ситуация: трехслойное стекло имеет коэффициент светопропускания 0,32–0,35, а двухслойное стекло – 0,60. Получается, что при использовании трехслойного стекла количество света уменьшится в два раза. Значит, необходимо увеличить площадь стекла, и в сумме здание будет менее энергоэффективно.

Итак, круглый стол не прошел даром. Все участники смогли высказаться о наблевшем, немного похвастаться, немного поплакаться, вообще – излить душу. Видимо, им это понравилось, так как решено: провести аналогичное мероприятие с участием представителей городского правительства. Принять участие в предстоящем обсуждении стекольщики предложили вице-губернаторам Санкт-Петербурга Сергею Тарасову и Олегу Виропайнену.

МАРИЯ СОКОЛОВА

## Строители получили первый «Листок»

Санкт-Петербургский экологический союз провел пресс-конференцию, посвященную вручению строительной компании «Greenside» экологического сертификата и знака «Сохрани себя и планету».

Открывая пресс-конференцию, председатель правления Санкт-Петербургского экологического союза Сергей Гордышевский рассказал о задачах и принципах работы общественной организации, которую он возглавляет, и представил первый проект программы «Экология и человек».

Основные задачи, которые ставит перед собой СПЭС в этом проекте, заключаются в том, чтобы грамотно распространять информацию о высококачественной безопасной продукции среди населения; рекламировать фирмы, заинтересованные в выпуске экологичной продукции; разработать нормативные критерии для определения уровня «экологичности» производимого товара и проч. Для этого Санкт-Петербургским Экологическим союзом впервые в России была разработана и внедряется система присвоения экологической маркировки (этикетки), соответствующей международным стандартам серии ISO 14000. Называется она «Листок жизни».

Проект реализуется совместно с Комитетом по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Администрации Санкт-Петербурга.

Наличие экомаркировки «Листок жизни» означает, что продукция прошла трехсторонний контроль Экспертной комиссии Экологического союза, то есть контроль над производством «от сырья до упаковки».

Петербургская фирма «Greenside» стала первой строительной компанией, получившей экологический сертификат и знак «Сохрани себя и природу».

Принимая эти знаки отличия, генеральный директор «Greenside» Сергей Доброго отметил: «Мы рады, что оказались первой строительной компанией, которая приняла участие в программе «Экология и человек». Это большая ответственность. Специализируясь на производстве и строительстве высококачественных домов и коттеджей из клееного профилированного бруса, компания всегда стремилась придерживаться двух принципов: качество и экология. Выездная экспертиза, которую провел СПЭС, подтвердила экологическую чистоту нашей продукции. Сделанные нами дома действительно безопасны для человека. Сейчас это подтвердилось».

Закончился пресс-конференция взаимными заверениями в дальнейшем сотрудничестве и общими призывами к тому, чтобы к движению «Экология и человек» присоединилось как можно больше петербургских предприятий.

ТАМАРА СНЕГИРЕВА

## К сведению государственных подрядчиков

В соответствии с постановлением городского правительства «О формировании, размещении и исполнении заказа на поставку товаров, работ, услуг для государственных нужд Санкт-Петербурга»

Комитетом по строительству сформирована государственная конкурсная комиссия. Основными ее задачами являются организация и проведение конкурсных и внеконкурсных процедур по размещению заказа Санкт-Петербурга, принятие решения о поставщике продукции и об условиях государственного контракта, а также разрешение спорных вопросов. Государственная конкурсная комиссия Комитета по строительству проводит конкурсные процедуры на сумму до 5 млн рублей и котировочные процедуры на сумму до 250 тыс. рублей.

В настоящее время Комитетом по строительству разрабатывается положение, регулирующее проведение конкурсных и внеконкурсных процедур.

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

### Программа:

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

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



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

Любой бизнес нуждается в защите. Строительная сфера не является исключением. Так, например, случаи угона строительной техники становятся явной тенденцией и заставляют вновь задуматься о безопасности строительного бизнеса. А ведь еще необходимо обеспечивать безопасность офиса, стройплощадки, складов оборудования и материалов... Каждая строительная организация решает проблемы собственной безопасности по-своему, но практика показывает, что в одиночку с этими проблемами не справится. Все чаще строители обращаются к городским властям и коллегам с призывом объединить усилия.



# Строители выбирают безопасный бизнес

Причиной серьезной озабоченности участников инвестиционно-строительного рынка стала растущая популярность строительной техники среди угонщиков автотранспорта. За первый месяц 2004 года в средствах массовой информации уже несколько раз появились сообщения о краже автотехники. Так, в новом году были угнаны три бетономесителя с Софийской улицы, кран, самосвал и машина с полуприцепом с охраняемой строительной площадки в Выборгском районе. И таких случаев очень много...

«Объяснение здесь простое, – сказал Виктор Григорьев, начальник службы безопасности холдинговой компании «Северо-Западная нерудная компания». – На криминальном рынке за грузовую машину даже без смены номеров и подделки документации угонщики получают приблизительно \$10–20 тыс. Как правило, на грузовики не ставят сигнализацию, их легче вскрыть, завести, а потому – легче украсть».

## «Дело» техники

На сегодняшний день проблема сохранности автотранспорта – самый острый вопрос, связанный с безопасностью строительной деятельности. И решают ее все по-разному. В компании «СЗНК» после неприятного инцидента с угоном грузовой машины КАМАЗ, принадлежащей компании, было принято решение об установке на автотранспорте охранно-поисковых систем, позволяющих отслеживать перемещения машин и ставить их на учет в правоохранительных органах. В других компаниях предпочитают сажать в каждую машину охранника. Но всех этих мероприятий недостаточно, считает Виктор Григорьев, призывающий решать проблемы безопасности «всем миром».

«Потери, вызванные угоном строительной техники, оттягивают сроки сдачи объектов в эксплуатацию, повышают себестоимость строительных работ и попросту ухудшают психологический климат в организации. Пострадавшими оказываются как сами строители, так и их клиенты. Еще эти кражи добавляют оперативно-розыскной работы и без того перегруженным правоохранительным органам. Получается, что страдают все, поэтому и решать эту проблему надо сообща».

## Кто как может

Но на деле никакого единства в решении вопросов защиты строительного бизнеса пока не наблюдается. Каждая фирма строит политику безопасности, исходя из собственных представлений об охране и защите своих офисов, строительных площадок, техники и

объектов недвижимости. Положительным сдвигом в данном вопросе за последние несколько лет специалисты в области охранных систем называют то, что строители постепенно перестают разрабатывать программу безопасности своих предприятий по принципу: «С кем угодно, но только не со мной». «Сегодня строительные организации стали уделять больше внимания охране своих объектов, – рассказал Александр Наязин, президент Санкт-Петербургского антикриминального фонда безопасности и права, поддержки культуры, предпринимательства и личности «Прометей». – На крупных стройках вместо сторожа с собакой стали появляться видеокamеры, пульта наблюдения, системы оповещения в случае нарушения порядка».

Расширился стандартный набор технических защитных средств и в офисах строительных компаний. Системы видеонаблюдения дополнились датчиками, фиксирующими движения или реагирующими на различные звуки, например, на шум при взломе окон или дверей. Благо охранный рынок Санкт-Петербурга позволяет сегодня не только устанавливать в офисах охранные системы любой степени сложности, но и выполнять весь спектр услуг по защите организации, включая разработку специальных программ. Наличие заранее спланированного плана действий в единой концепции фирменного стиля будет наглядным свидетельством того, что руководство компании всерьез заботится о благополучии своих сотрудников, сохранности коллективного имущества и благополучной атмосфере внутри организации. А это, в свою очередь, благоприятно скажется на деловой репутации компании.

Уровень безопасности на объектах недвижимости должен соответствовать статусу здания, заявленному строительной компанией. «Когда компания позиционирует свой объект как здание повышенной комфортности, это накладывает на службу безопасности, работающую на данном объекте, дополнительную ответственность, – объяснил Александр Турков, президент Ассоциации охранных предприятий и служб безопасности им. Маргелова, которая обеспечивает безопасность бизнес-центра «Петровский Форт». – Специфика «Петровского Форты» как места большого скопления людей, особенное архитектурное построение здания обязывает службы, эксплуатирующие его, постоянно прорабатывать и отрабатывать план охранных мероприятий. В этих целях мы тесно сотрудничаем с региональными службами МЧС и в рамках этого сотрудничества провели специальные учения».

## Обращение строителей

Сами службы безопасности строительных компаний в большинстве случаев не разрастаются в огромные внутренние структуры с большим штатом сотрудников.

Даже крупные петербургские организации предпочитают обращаться в лицензированные охранные фирмы для решения конкретных задач. Такими конкретными мероприятиями обычно становятся: организация важных для компании встреч, семинаров с участием большого количества людей, сопровождение проведения крупных финансовых сделок, ценных грузов и т.д.

«Спектр охранных услуг очень велик, и нельзя поручать все функции одним людям, – таково мнение начальника службы безопасности холдинга «СЗНК» Виктора Григорьева. – Нужно просто составить круг профессиональных охранных организаций, с которыми компания будет сотрудничать все время. А самим службам безопасности строительных фирм нужно объединять свои усилия с городскими властями, правоохранительными органами. А для этого нужен некий орган, который организовывал бы встречи для обсуждения насущных проблем, связанных с безопасностью, обмена опытом между членами строительных союзов, координации совместных действий. Усилия по созданию такого органа должны взять на себя профессиональные строительные союзы и ассоциации».

АЛЕКСАНДРА ТЕН

## Научитесь тому, КАК СОКРАТИТЬ ПОТЕРИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### Посетите БЕСПЛАТНЫЙ СЕМИНАР ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ БИЗНЕСА

Занятия будет проводить Консалтинговая группа  
«РАЙТ» до конца февраля каждый вторник  
в 11, 13 и 16 часов.

Тел. 303-90-32 М/т. 8-911-2121599

Вы и ваша организация будете  
по-прежнему нести потери  
в размере 10-20% от  
объемов работ, если не посетите  
этот важный семинар.

Ср. №12834

## «СКОРАЯ ПОМОЩЬ» 189510, СПб, г. Ломоносов, Красного Флота, 13

## КОМПЛЕКС СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ

## МОНТАЖ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Т. 422-1476

Т./Ф. 422-3361

E-mail: spomosh@peterlink.ru

## ООО «АЛЕН-СЕРВИС» От антикриминального фонда безопасности и права ПРЕДЛАГАЕТ:

Проектирование, монтаж и техническое обслуживание систем охранной и пожарной сигнализации;

Монтаж переговорных устройств (видеодомофонов и домофонов), систем видеонаблюдения, другой слаботочной аппаратуры;

Телефонизация офисов и объектов;

Установка систем спутникового телевидения

Россия, Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, 23

Тел.: (812) 325-89-58, 325-89-59

Факс: (812) 325-89-60

E-mail: alenpromet@nm.ru

## БАЛТА 198020, Санкт-Петербург, ул. Бумажная, дом 7, офис 1 Тел./факс 186-7711, 185-2989 e-mail: fire@balta.sp.ru

## Полный комплекс услуг в сфере пожарной безопасности

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

Лиц. №1/00346, Лиц. №2/00641

# Прощай, «лампочка Ильича»?

Жилище «типового» современного россиянина оснащено набором устройств, потребляющих электроэнергию. Расход электроэнергии, идущей на освещение, составляет более чем ощутимую долю в общем балансе электропотребления.

Вопросы потребления электроэнергии для освещения и поиск способов снижения затрат являются весьма актуальными в связи с непрерывным ростом тарифов, которые, по мнению некоторых аналитиков, в ближайшие годы могут достигнуть уровня промышленно развитых стран (до 10 центов за 1 кВт/ч).

Доля расхода электроэнергии на освещение зданий в России при прочих равных условиях зависит от их местонахождения (город или сельская местность, южный или северный районы страны) и от уровня дохода собственников эксплуатируемых здания, и может колебаться в пределах 20-60 процентов. Поэтому при выборе осветительных приборов потребитель все чаще обращает внимание на вопросы минимизации затрат.

Жильцам многоквартирного дома скоро придется всерьез задуматься об освещении подъездов, коридоров, лестничных маршей. Традиционные светильники на линейных люминесцентных лампах (ЛЛЛ) мощностью 40 Вт с электромагнитными (дрессельными) пускорегулирующими аппаратами (ЭМПРА) нередко вызывают раздражение из-за частых отказов, мерцания и «жужжания» дресселей. Реализация жилищно-коммунальной реформы неизбежно приведет к тому, что жильцам придется оплачивать электроэнергию, расходуемую на освещение мест «общего пользования», поэтому вопрос его экономичности встанет в повестку дня. К сожалению, строительные организации не спешат применять альтернативные технические решения, сочетающие энергосбережение с комфортом.

Между тем, современные технологии освещения позволяют эффективно сочетать эстетические требования со снижением расходов на электроэнергию.

Известно, что эффективность работы осветительных устройств зависит прежде всего от следующих факторов:

- световой отдаче источников света и срока их службы;

- светотехнических и энергетических параметров осветительных приборов;

- стабильности параметров светильников на протяжении всего срока эксплуатации;

- времени использования осветительных устройств.

Наибольшей эффективностью обладают компактные люминесцентные лампы (КЛЛ) и линейные люминесцентные лампы (ЛЛЛ), которые работают совместно с электронными ПРА (ЭПРА). КЛЛ особенно удобны для использования внутри квартир, так как они имеют цоколь типа E27 и вворачиваются в стандартный патрон, используемый в светильниках, изначально предназначенных для ламп накаливания. В пластмассовый контейнер КЛЛ, находящийся над цоколем, помещен миниатюрный ЭПРА. Благодаря своей компактности КЛЛ в большинстве случаев «напрямую» заменяют лампы накаливания в уже имеющихся в квартире светильниках.

Важной особенностью КЛЛ и ЛЛЛ, применяемых с ЭПРА, является повышение качества освещения. КЛЛ, в отличие от ламп накаливания, дают более равномерное освещение объема помещения. Подбором люминофоров можно обеспечить наиболее приемлемые для разных категорий пользователей колориметрические требования. Кроме того, применение ЭПРА, работающих на повышенной частоте переменного тока (35-50 кГц), ликвидирует почти невидимые глазу мерцания люминесцентной лампы (работающей от ЭМПРА) на частоте 100 Гц, которые оказывают при длительной работе, требующей зрительного напряжения, вредное влияние на зрение.

С точки зрения долговечности и энергосбережения не самым разумным выглядит использование столь модных сегодня «ансамблей» из миниатюрных галогенных ламп накаливания, встроенных в подвесной потолок жилых помещений. По долговечности и энергоэкономичности они значительно уступают КЛЛ.

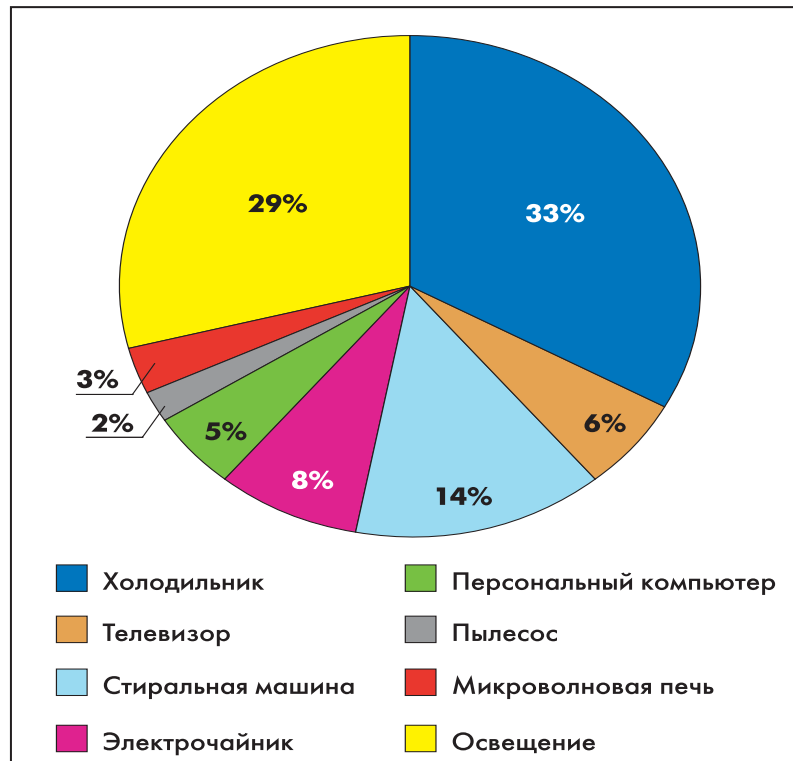
Россия отстала от всего мира в использовании энергосберегающих источников света. Достаточно ска-



зать, что ежегодно выпускается более 10 млн КЛЛ, а в эксплуатации находятся уже сотни миллионов компактных люминесцентных ламп. Крупным поставщиком КЛЛ на мировой рынок стала КНР.

В США и Европе идет повсеместная замена традиционных ЛЛЛ с диаметром трубки 26 и 38 мм на более эффективные ЛЛЛ с диаметром трубки 16 мм, которые работают только с ЭПРА. В России же промышленный выпуск КЛЛ со встроенным ЭПРА освоен лишь на одном предприятии – Московском электроламповом заводе. Правда, продвижением отечественных технических решений по энергосберегающему освещению занимается ряд организаций, как в Москве, так и в нашем городе. Однако эти работы ведутся только за счет энтузиазма разработчиков и производителей. Государственной поддержки этого важного направления как не было, так и нет до настоящего времени. Поэтому пока освещать нашу жизнь так и будут экономичные, но дорогие импортные лампы или же примитивные и крайне неэкономичные «лампочки Ильича».

Потребление электроэнергии в квартире среднестатистической российской семьи (в процентах)



## Технологии будущего

### Электрический стул

В феврале 2004 года на отечественном рынке появится последнее достижение технической мысли немецких производителей сантехники – электрический унитаз-биде.

Эти унитазы отличаются от обычных формой чаши поддона – она имеет более вытянутую форму, напоминающую биде. Бачок электрических унитазов имеет большие размеры и не может быть вмонтирован в стену, так как оснащен дополнительными устройствами, в том числе электрикой, которая периодически нуждается в профилактическом осмотре. Другой особенностью новинки является жесткая пластмасса, которой обшит керамический корпус унитаза. Такая обшивка необходима для обеспечения электроизоляции устройства, поэтому пользование электрическим унитазом является абсолютно безопасным. Кроме того, пластмасса повышает прочностные характеристики: разбить, повредить или прожечь, например, сигаретой такой унитаз практически невозможно.

Электрический унитаз имеет два пульта управления. Один предназначен для регулировки температуры и напора воды, а другой – для управления биде. Устройство также может иметь встроенный вентилятор и фен. Унитаз работает в полуавтоматическом режиме: если на него сесть, сразу же включается вентиляция чаши (для этого поддон унитаза соединяется с вентиляционной шахтой). А для перевода унитаза в режим биде стоит лишь нажать кнопку на пульте управления биде, как сразу же выдвигается трубочка, из которой

фонтанирует вода. Температуру воды следует выставить на пульте заранее, потому что вода польется сразу же после нажатия кнопки. Корпус бачка может иметь специальные емкости, в которые при пользовании биде можно наливать ароматические или лечебные препараты.

Безусловно, электрический унитаз-биде является гораздо более дорогим удовольствием, чем обычный. Цена за эту радость может достигать 10 тыс. EURO.

### Дорого, но чисто

Южнокорейская компания Samsung официально представила потенциальным покупателям свой первый робот-пылесос VC-RP30W. В продажу он поступит уже в апреле 2004 года.

Главным отличием от всех предыдущих и привычных моделей пылесосов является то, что этот полностью автоматизированный уборщик создает для себя трехмерную карту помещения и, таким образом, «знает», какая область должна быть очищена. Вдобавок ко всему, пылесос очищает воздух, выпуская отрицательно заряженные ионы. VC-RP30W может действовать автономно, программироваться и управляться через Интернет, для чего имеется встроенная видеокамера. Заряда аккумуляторных батарей хватает на 50 минут уборки, по истечении которых робот сам отправляется на перезарядку.

Сколько будет стоить это чудо пылеборочной техники, пока неизвестно. Но с большой долей вероятности можно предположить, что покупателям «мало не покажется».

**ОАО "Монтаж"**

## МОНТАЖ:

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

**Лицензии:**  
Госстроя России

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

Новости

Госпремия за тамбовский интеллект

3 февраля в Кремле состоялась очередная церемония вручения Государственных премий. В числе награжденных оказались и несколько тамбовских ученых, которые изобрели «компьютерный интеллект», позволяющий оперативно управлять глобальными энергетическими системами.

Система алгоритмов, которую создали кандидаты наук Дмитрий Муромцев, Владимир Орлов, Николай Кольцов, Алексей Кабанов, позволяет в считанные секунды задать оптимальный режим работы гигантской атомной станции и небольшой сельской котельной. Результатом практического внедрения изобретения тамбовских ученых станет огромная экономия энергоресурсов. Подобных интеллектуальных систем управления не создано пока ни в одной стране мира. Тамбовский «компьютерный интеллект», испытанный на нескольких местных предприятиях, уже сэкономил более 12 процентов тепловой энергии. Разработка ученых универсальна: она с тем же успехом может быть использована в системе ЖКХ для регулировки теплового режима в квартирах.

Жизнь без газа

Белорусские строители оперативно отреагировали на перекрытие российского газопровода и возникшую угрозу остаться без дешевого источника тепла и электроэнергии.

Хотя газ уже вновь пошел в дружественную нам республику, но все же в Минске началось строительство первого на территории СНГ энергоэффективного жилого дома. Проект дома был разработан научно-исследовательским институтом БелНИПТИС совместно с Минским Горисполкомом, который финансирует строительство. В этом проекте были сконцентрированы все последние разработки в области энергосбережения, в том числе и российские. В новом жилом доме будут установлены накопители дождевых осадков с перекачкой на нужды канализации, система перераспределения тепла за счет вентиляции, ограждения лоджий в виде солнечных батарей, а также применен целый ряд других новейших технологий, которые сделают дом практически автономным. Строительство предполагается закончить в середине 2005 года. Так что 170 счастливых семей, которые поселятся в этом доме, смогут почувствовать себя независимыми от всего, в том числе и от российского газа.

Москвичи будут меньше напрягаться

В ближайшие три месяца стандартное напряжение во всех московских розетках будет понижено до 185 Вольт. Мосэнерго приняло такое решение в связи с постоянной перегрузкой электросети.

Дело в том, что из-за высочайшей плотности населения в Москве нагрузка на бытовую электросеть в три-четыре раза превышает допустимый предел. Старые электросети просто не рассчитаны на такие нагрузки. Как следствие – часты отключения электричества. Поэтому понижение напряжения, по мнению руководителей ОАО «Мосэнерго», полностью оправдано и является оптимальным решением проблемы. Изменение вольтажа произойдет путем плановой замены трансформаторного оборудования. Переход на новый стандарт должен пройти сравнительно быстро и безболезненно.

Специалисты «Мосэнерго» утверждают, что практически все современные модели электроприборов могут функционировать при напряжении от 100 до 250 вольт, и пятнадцатипроцентное понижение питания никак не скажется на их работе. Однако ведущие производители электротехники с этим утверждением не вполне согласны и рекомендуют всем москвичам проконсультироваться со специалистами фирменных сервис-центров. Особенно это касается электроприборов старых моделей, выпущенных до 1990 года. Представляете, сколько дополнительных проблем горожанам создали московские энергетики? Будем надеяться, что в нашем городе до этого не дойдет, и Санкт-Петербург будет и впредь гордиться своим стабильным напряжением в 220 вольт.

# Они нас сосчитали

Только раз в месяц большинство из нас вспоминает о том, что прямо в сердце нашей квартиры, в укромном уголке, приютилось недреманное «око государево». В стеклянном окошке этого невзрачного, но очень хитро устроенного прибора без устали крутится колесо, бесстрастно наматывая наши долги перед Родиной за просмотренные телепередачи, вечерние посиделки под абажуром, за замороженную в холодильнике колбасу – словом, за все потраченное нами казенное электричество.

Можно, конечно, плюнуть на предательскую деятельность этого мелкого и с виду жалкого механизма и не платить. В конце концов, мы и так натерпелись от любимого государства. Однако закон – есть закон. И в один прекрасный день Неумолимый Электрик одним движением недрогнувшей руки пережмет провода. Вы окажетесь в кромешной тьме, с горой грязного белья, испорченных продуктов и без любимого телесериала и выпуска новостей.

Конечно, можно вести себя с государством не столь вызывающе, а просто потихоньку его «надуть». То есть влезть в священные и опечатанные «потроха» электросчетчика и установить там самопальный «жучок». С этим усовершенствованием внутри счетчик станет относиться к вашему кошелку гораздо лояльнее. Но если Неумолимый Электрик обнаружит вашу хитрость, можете не сомневаться – у вас появятся очень серьезные проблемы.

Все эти замечания, разумеется, носят достаточно общий характер. Для большинства граждан электросчетчик такая же рутинная вещь, как чугунный радиатор или вентиляционная отдушина в ванной комнате. По-настоящему счетчик начинает лезть на глаза, когда в доме творится ремонт. После того как постелен новый паркет, побелен потолок, наклеены обои и даже куплен новый диван, на старый счетчик просто невозможно глядеть без муки. Его черномазые эбонитовые обводы и легкий дребезг бьющегося за стеклышком колеса напоминают технику из ранних романов Жюль Верна и никак не хотят сочетаться с вашим «евроремонтом». Вы понимаете: «Счетчик надо менять. И немедленно!» На самом деле заменить его надо было в самом начале. Вместе с «пробками» и прочим хламом. Но даже если «в запарке» вашей борьбы с «еврорабочими» вы упустили это из виду, не отчаивайтесь. Все поправимо.

Следует, однако, помнить, что не всякий прибор, выдающий себя за электросчетчик, может получить одобрение государства.

Основное требование высоких инстанций – это соответствие устанавливаемого прибора реестру, то есть списку импортных и отечественных приборов, прошедших сертификацию и утвержденных к эксплуатации на территории России.

Второе, и очень важное условие: после установки или модернизации счетчик дол-

жен быть поставлен на учет. Для этого приглашают представителя государственной компании, который, убедившись, что все сделано правильно, опломбирует прибор и даст разрешение на его использование.

И последнее: в соответствии с правилами «счетчики потребления электричества должны быть установлены на уровне не выше 1 м 70 см от поверхности пола». Видимо, это правило было придумано для того, чтобы проверяющему электрику не пришлось влезать на стул или становиться на колени.

И все это мы должны соблюдать неукоснительно.

А теперь поговорим о правах потребителей электроэнергии. Знаете ли вы, что Ленэнерго обязано все необходимые операции при простой замене счетчика провести БЕСПЛАТНО? То есть снять старый счетчик, на его место поставить новый и подключить все провода. Если старый типовой счетчик барахлит, к примеру, накручивает киловатты в обратную сторону или вообще вышел из строя, Ленэнерго обязано поменять устаревший испорченный аппарат на типовой новый. Поставленный счетчик при этом не будет стоить вам ни копейки. Правда, в этом случае мысли о дизайне стоит решительно отбросить.

Впрочем, в некоторых домах счетчик ставится на лестничной клетке, вне квартиры, и тогда бесплатный вариант – в самый раз. Скорее всего, это будет простая отечественная однофазная модель СО-505 или СО-И446, рассчитанная на напряжение 220 вольт, тактовую частоту тока 50 герц и силу тока 10-34 ампер. Стоимость этого чуда техники – около 270 рублей. Оно торчит из стены на 11 см и производится, конечно, только черного цвета.

На подмосковном заводе в Мытищах производят электросчетчики, которые торчат всего на 5 см. Но хотя на них предоставляется гарантия сроком 18 месяцев, будьте готовы к тому, что счетчик выйдет из строя гораздо раньше или насчитает вам лишние киловатты. Зато цена невысока – 250-300 рублей.

Один из наиболее качественных счетчиков на нашем рынке – «Дельта» – собирается в России из комплектующих деталей шведского производства. За счет электронной «начинки» он заметно более точен в измерении потребленного электричества, а резуль-

таты своих подсчетов показывает на красивом и удобном дисплее. Его можно как вешать прямо на стену, так и вмонтировать в изысканный электротехнический шкаф. Параметры прибора должны удовлетворить всех – 220 вольт, 50 герц, 5-65 ампер, 7 автомат-пакетников, заменивших устаревшие пробки. Предоставляется гарантия на три года. Зато и цена на это чудо техники – \$219.

Гораздо дешевле стоят электросчетчики серии S-230R. Цена самого прибора без корпуса – от \$4 до \$12,5. Она зависит от того, на какую силу тока рассчитан счетчик (от 6 до 40 ампер). Собирают их в Санкт-Петербурге, но вся «начинка» приборов итальянская. Поэтому точность и надежность у них совсем неплохая. Гарантия дается на 18 месяцев. Причем специалисты считают, что они надежнее счетчиков серии S-240R, которые ввозят непосредственно из Италии. Дело в том, что на своем конвейере итальянцы проверяют аппараты выборочно, а старательные пилтеры – все подряд.

Несмотря на то, что новейшие счетчики выглядят вполне прилично, все же лучше не выставлять их напоказ.

Строители по поводу скрытия электросчетчиков с глаз долой говорят следующее: «Продолжим стену, сделаем выемку и туда встроим все ваше оборудование. Стоимость работы на кирпичной стене около 1000 рублей, на бетонной – надо подумать». Тем не менее, надо стремиться быть современнее и мыслить не категориями отдельно взятого счетчика, а целым электротехническим шкафом. Такой шкаф можно без особых хлопот встроить в стену, оставив снаружи только красивую дверцу.

Сегодня в продаже имеется широкий выбор отечественных и импортных электротехнических шкафов. Среди импортных моделей встречаются образцы с дверцами из тонированного стекла, дерева, мрамора и других «породистых» материалов.

Подразделяются шкафы по типоразмерам и количеству электроканалов. Самые большие – на 36 модулей, в три ряда, со сплошной дверью из прозрачного пластика или отдельной дверцей на каждый ряд приборов. Цена около 1500 рублей. Естественно, не в каждой квартире найдется такое количество приборов. Двухрядные варианты на 24 модуля стоят около тысячи. А самые простые – шестиканальные – стоят и того дешевле. На самом деле больше независимых каналов электроснабжения обычному потребителю и не требуется. Считайте сами: один автомат – на кухню, один – на коридор, один – специально на стиральную машину, пару автоматов – на освещение, и один стоит использовать для розеток. Смысл этой разводки прост. Если из-за перегоревшего уголка «выбивает пробки», то, поскольку розетки подключены через отдельную ветку электроснабжения, свет в квартире останется гореть, и не придется впопыхах исправлять положение. Впрочем, особо фанатичным любителям разнообразной домашней техники и 36 пробок может оказаться мало.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

МАКЕТНАЯ СТУДИЯ  
лауреат Госстроя России и выставки MIPIM

## Изготовление МАКЕТОВ зданий, сооружений

с детальной проработкой инфраструктуры любой сложности

Изготовление плана типового этажа

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

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

**МИТЭК** (812) 325-4300, 233-4022, 238-1112  
E-mail: mitek@rol.ru  
www: mitek.spb.ru

## ТРАНСФОРМАТОРЫ И ПОДСТАНЦИИ

<b>ТРАНСФОРМАТОРЫ:</b>	<b>ПОДСТАНЦИИ:</b>
• масляные ТМ, ТМГ 25-1600 кВА • сухие ТСЗГЛ, ТСЗУ 100-1600 кВА • ТСЗМ, ТСМ, ТС(З) ОСМ • ТМГН(Г), ТМЭ(Г), ТМГМШ, ТМГЖ, ОМ(П)	• киосковые КТПН, КТППАС • столбовые КТП 25 – 250 • мачтовые МТП (Ж), КТПЖ • установка обогрева бетона КТПТО-80

## ВЫСОКОВОЛЬТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

• разъединители 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
---	--

## ЭЛЕКТРОЩИТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

• камеры КСО	• панели ЩО
--------------	-------------

# Тысяча сооружений за шесть лет

К 2010 году в нашей стране планируется построить более тысячи различных спортивных объектов.

Об этом заявил председатель Госкомспорта России Вячеслав Фетисов. «Мы будем активно продолжать работу в направлении возведения во всех регионах страны спортивных сооружений и в частности так называемых ФОКов – физкультурно-оздоровительных комплексов. В регионах интерес к спорту – колоссальный. При этом именно с помощью спорта можно отвлечь детей от наркотиков, от влияния различных преступных организаций, от терроризма и экстремизма. Поэтому развитие спорта в субъектах Российской Федерации – первоочередная задача Госкомспорта РФ», – констатировал министр спорта.

Другое дело, что, по мнению Вячеслава Фетисова, необходимо выбрать направления, в которых должен развиваться детский массовый спорт. «Несомненно, здесь должна резко возрасти роль детского тренера. Эти специалисты, несмотря на все экономические неурядицы, продолжают растить талантливое подрастающее поколение. И они должны получать достойную зарплату и материально-техническую помощь со стороны государства», – подчеркнул министр.

## «Зенит» определился с ценами

Чтобы попасть на все домашние матчи «Зенита» в сезоне-2004, петербургские болельщики должны будут выложить от 3,5 до 12 тыс. рублей. Именно таков оказался разброс цен на сезонные абонементы, которые установили «Зенит» и стадион «Петровский» в этом году. Стоимость «книжечки» будет колебаться не только в зависимости от сектора, но и (впервые) от ряда. Стоит также отметить, что под абонементы будет выделено 50 процентов мест «Петровского», который официально вмещает 22 500 зрителей. При этом «одноразовые» билеты будут стоить на 50–100 рублей дороже. Исключение составят фанатские сектора. Абонементы сюда продаваться не будут, а цена на билет составит 50 рублей.

## ФБР занялось боксом...

Американских боксеров-профессионалов обвиняют в получении денег за «подставные» бои. Шесть американских боксеров-профессионалов и тренер седьмого дали показания о том, что получали деньги за «подставные» бои. В частности, стоимость каждого «выигранного» поединка тяжеловесом Ричи Мелито по прозвищу «Буйвол» оценивалась в \$1,5–10 тыс. Любопытно, что в послужном списке боксера на данный момент 27 побед, из них 25 – нокаутом, и одно поражение от Созна Симпсона, который, по словам его агента Скотта Гиллеспы, отказался от предложенных за поражение \$5 тыс. Следствие по этому делу, за которое плотно взялось ФБР, продолжается.

## ...А Госдума – футболом

Российские депутаты решили последовать примеру звезд шоу-бизнеса. Так, при Государственной думе РФ сформирована футбольная команда, капитаном которой стал Борис Грызлов. Об этом сообщил сам спикер. Примерно 20 депутатов, по его словам, уже изъявили желание участвовать в тренировках, которые будут проходить по средам вечером. «Так что, есть возможность сформировать нормальную команду, и месяца через полтора она сможет принять участие в официальном турнире», – констатировал Борис Грызлов.

## Льюис уходит непобедимым

Чемпион мира в супертяжелом весе по версии ВБС британец Леннокс Льюис в ближайшую пятницу официально объявит о завершении своей спортивной карьеры. Ранее ВБС выдвинул 38-летнему Льюису требование провести защиту чемпионского титула до июня 2004 года, а до 1 марта подтвердить свое согласие на бой с Виталием Кличко. Однако, после заявления британца об уходе из бокса его пояс автоматически станет вакантным. «Новость об уходе Льюиса не стала сюрпризом для меня. Он принял правильное решение уйти на пике своей карьеры, оставшись непобедимым», – заявил бывший чемпион мира в трех весовых категориях Дюк Маккензи.

## ОКР создал свое агентство

Олимпийский комитет России (ОКР) создал «Агентство спецпроектов» для разработки и реализации маркетинговых программ с участием отечественных и зарубежных компаний. Предполагается, что первым проектом станет Всероссийский конкурс на лучшую спортивную песню среди композиторов и поэтов-песенников. К нему будут привлечены композитор Александра Пахмутова, певцы Иосиф Кобзон, Надежда Бабкина, Лев Лещенко, Вячеслав Добрынин, Олег Газманов. Главная цель конкурса – создание таких произведений, которые поднимали бы боевой дух российских олимпийцев на играх в Афинах.

## Баскетболиста подвел язык

Знаменитый центровой «Лос-Анджелес Лейкерс» Шакил О'Нил потерял \$295 тыс. за критику чиновников НБА. Гневной тирадой с применением нецензурных выражений и критикой в адрес чиновников НБА О'Нил разразился во время телевизионного интервью после матча с «Торонто Рэпторс». И хотя спустя несколько дней центровой признал свою ошибку и извинился, тем не менее, штраф не отменили. Более того, центровой дисквалифицировали на один матч.

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

# Светофоры учат родной язык

В Санкт-Петербурге появился первый «говорящий светофор». Теперь один из светофорных постов на Кантемировской улице оснащен новым оборудованием, помогающим пешеходам безопасно переходить дорогу.



Суть новшества в следующем. На столб светофорного поста монтируется небольшое табло, которое показывает два вида информации: время ожидания разрешающего сигнала светофора (надпись «Ждите») и время, которое отводится пешеходам для перехода (режим «Идите»). Скажем, когда загорается зеленый свет, на табло вспыхивает надпись «Идите» и электронный секундомер начинает посекундный обратный отсчет.

Устройство защищено от хулиганов противоударным корпусом.

Как сообщили в отделе информации ГУ «Дирекция по организации дорожного движения», новое устройство установлено только в одном месте Петербурга – на светофорном посту по адресу: Кантемировская улица, 7, возле моста через Большую Невку. В дирекции отметили, что установка устройства, – это частная инициатива, а приживется ли оно и будет ли распространяться в дальнейшем, покажет время. Правда, сейчас ГИБДД рекомендует дирекции рассмотреть возможность включения таких светофоров в адресные программы.

Около полутора года назад похожее нововведение было предложено и водителям – электронное табло было установлено на Лиговском проспекте. По задумке изобретателей на табло должна была отображаться как общая информация (время, погода и т.д.), так и сведения о ситуации на дорогах в городе. До сих пор табло осталось единственным в городе. В дирекции пояснили, что пока экран отображает только общую информацию. Единственное, для чего еще может использоваться система – это измерение скорости движения. Для получения более подробной информации о ситуации на дорогах необходим охват системы большей части города.

АЛЕКСЕЙ КОЛЯНОВ

# До столетия можно не дожить

В последний день января в здании ЦГПБ имени Маяковского состоялась городская историко-краеведческая конференция «Дома рассказывают...». Она проводилась в рамках культурно-исторической акции «Страницы истории Петербурга: Столетие Вашего дома». Организаторы акции – АНО «Русский клуб» – посвятили ее 300-летию Северной столицы.

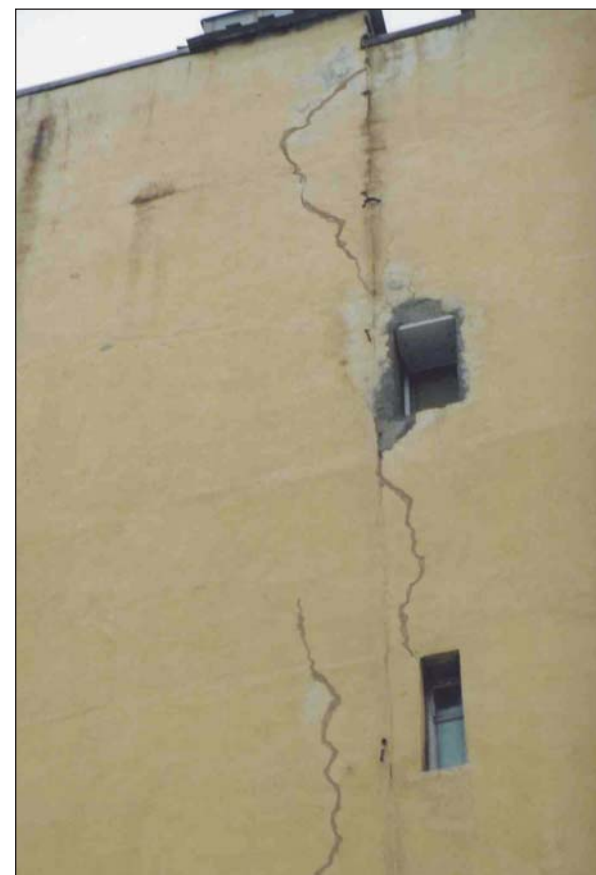
В прошлом году более 200 петербургских домов отметили свое столетие. В большинстве своем они не относятся к парадным зданиям знаменитых особ, не признаны памятниками архитектуры, а значит, забыты и оставлены администрации города на произвол судьбы. Поэтому руководители «Русского клуба» Ольга Косогор и Татьяна Суродина и решили привлечь внимание общественности к этим зданиям, которые также нуждаются в реставрации, ремонте, благоустройстве и генеральной уборке. Возьмем, к примеру, дом 10 на улице Достоевского, построенный по проекту архитектора Алексея Веретенникова. Огромная трещина, словно какой-то каньон, протянулась по фасаду здания от первого этажа до крыши. К тому же на последнем этаже разломилась водосточная труба, и вода вот уже долгое время течет по стене дома, естественно, разрушая ее. Жильцы дома задаются извечным вопросом: «Что делать?» А ЖЭК только разводит руками: мол, некогда.

История домов заканчивается на глазах исследователей. Полтора года занимался Валерий Новиков изучением истории доходного дома Павлова, что находился на углу Среднеохтинского проспекта и улицы Али Молдагуловой. Ровно 20 лет это здание находилось в аварийном состоянии. В ходе ремонтных работ выяснилось, что здание уже непригодно к реставрации. Летом 2003 года Валерий Николаевич пришел «проведать» этот дом и не нашел его. Бывший дом Павлова был снесен, а на его месте красовался огромный котлован.

Организаторы акции планируют проведение круглого стола, на который приглашаются риэлтеры, представители строительных компаний, депутаты Законодательного собрания и муниципальные советы. Татьяна Суродина уверена, что сумеет их заинтересовать, и они «будут вкладывать свои средства с умом».

Также «неплохо бы было устраивать в столетних зданиях выставки, рассказывающие об их истории», считает г-жа Суродина. В ближайшее время подобная выставка откроется в доме 27 по улице Зои Космодемьянской, где некогда размещался приют для нижних чинов полиции.

МАРИЯ СОКОЛОВА



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

## ПРЕДСТАВЛЯЮТ

1 марта 2004 года

Специальный выпуск  
газеты "Строительный Еженедельник", посвященный

### Международному Строительному Форуму "Интерстройэкспо-2004"

20-24 апреля 2004 г.  
Санкт-Петербург



Санкт-Петербургский  
**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР

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

### Готовьтесь к успеху заранее!

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

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



20-24 Апреля

Санкт-Петербург, "Ленэкспо", Гавань

# НАМ 10 ЛЕТ!



Генеральный  
строительный  
спонсор:



Генеральные  
спонсоры:



Спонсор:



[WWW.INTERSTROYEXPO.COM](http://WWW.INTERSTROYEXPO.COM)

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

# Роскошь человеческого общения

Как вы думаете, почему многим из нас так трудно решить жилищный вопрос?  
Подсказка: тот, кто считает, что вся проблема в деньгах, ошибается.

Как ни крути, хоть на какое-нибудь жилье в нашем городе может рассчитывать практически каждый дееспособный гражданин. Вопрос только в том, как его получить?

## Архиважный вопрос

Услышав этот вопрос, многие разведут руками: «И он еще спрашивает – КАК? Да разве можно задавать такой вопрос сегодня, когда все вокруг – толстые газеты с объявлениями, теле- и радиореклама, щиты на дорогах, листовки в почтовых ящиках и чуть ли не сосулька над головой так и кричат: купи квартиру У НАС! Неважно какую, старую или новую, хорошую или... разную, главное, у НАС!»

«Конечно, ребята, у вас, – чешет в затылке призадумавшийся клиент. – Да вот только как решить, у кого именно? Всех ведь не объездишь – или шины сотрешь, или лапти стопчешь. Собрать бы вас всех в одном месте в кучку, дать каждому возможность высказаться, а потом уж я покумекаю и решу, кто мне больше по душе. Реклама у вас, ребята, конечно, пригожая. Да ведь не в ней одной дело. Недаром сказано, что самая большая роскошь на свете – РОСКОШЬ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО ОБЩЕНИЯ. Подарите мне эту роскошь, и я подарю вам свой выбор. Да не простой, а осознанный.»

## Разорвать замкнутый круг

Нынешней весной рынок недвижимости одарит нас роскошью человеческого общения со своими лучшими представителями уже в восьмой раз. С 19 по 21 марта 2004 года в Ленэкспо (Гавань, 4 павильон) состоится VIII Ярмарка недвижимости. По данным опроса, проведенного на предыдущей ярмарке маркетинговой компанией «Infowave», 80 процентов посетителей пришли на выставку впервые, в то время как 20 процентов – посещают крупнейшую городскую экспозицию недвижимости уже не в первый раз. Основная задача, которую стремятся решить посетители ярмарки – поиск надежного партнера для решения своих жилищных проблем. При этом большинство из них уходит с выставки, определившись с выбором – на «хорошо» и «отлично» ее оценивают 90 процентов посетителей. Предоставим слово организаторам, участникам и посетителям Ярмарки недвижимости.

**Галина Левшина, руководитель проекта «Ярмарка недвижимости»:**

– Действия человека, озабоченного жилищными проблемами, порой напоминают замкнутый круг, в котором вертятся родственники и знакомые с бесплатными, но не всегда полезными советами, реклама, где много обещаний, но мало решений, юристы, которые все знают, но при этом делятся своими знаниями небескорыстно, и, наконец, риэлтеры, от обилия которых разбегаются глаза. Чтобы разорвать этот замкнутый круг, многие приходят на нашу ярмарку и находят ответы на свои вопросы.

Мы приложили максимум усилий, чтобы выставка была максимально полезной для горожан. Отдельное спасибо участникам – они делают все возможное, чтобы удовлетворить растущие запросы посетителей. Расширяется спектр компаний-участников, и, как следствие, расширяется круг предложений. На новой выставке более активно будут представлены ипотечные программы, ЖСК, квартиры Ленобласти, Москвы, зарубежная недвижимость, элитное жилье. Увеличивается спектр вопросов, освещаемых на семинарах и консультациях. Посетителей ждет немало сюрпризов. В частности,

на VIII Ярмарке горожане смогут, блеснув эрудицией, выиграть современный мобильный телефон.

**Михаил Бимон, директор департамента маркетинга компании «Петербургская Недвижимость»:**

– Наш первый стенд на ярмарке занимал 4 кв. метра, а весной площадь стенда будет уже 50 кв. метров. Это ответ на растущие потребности посетителей. Мы хотим, чтобы каждый посетитель нашего стенда был обслужен без толкотни и очереди. Ведь многие из них – наши будущие клиенты.

**Алексей Бегунов, директор АН «Бекар»:**

– Мы участвуем в ярмарке уже в восьмой раз. Для «Бекара» ярмарка более чем знаковое мероприятие. По нашим наблюдениям, петербуржцы судят о многих агентствах, исходя из того, работают они на этой выставке или нет. Вот почему имиджевый фактор здесь не менее важен, чем чисто коммерческий.

**Элеонора Хрусталева, промо-менеджер кооперации «Строймонтаж»:**

– Наша компания является постоянным генеральным спонсором ярмарки, обеспечивая бесплатный вход горожан на вы-

ставку, что само по себе является редкостью в Петербурге. Для нас это не только полезно, но и почетно, а для наших клиентов – еще одно свидетельство статуса компании «Строймонтаж» на рынке недвижимости.

**Николай Позолотин, начальник отдела маркетинга и рекламы компании «Инвестторг»:**

– Мы являемся спонсорами деловой программы ярмарки уже не в первый раз. Бесплатные деловые семинары и консультации являются основным достоинством Ярмарки недвижимости, повышая компетентность наших потенциальных клиентов, что служит на пользу как им, так и нам.

**Юрий Резуненко, председатель правления ЖСК «Старт»:**

– Для нас присутствие на ярмарке – визитная карточка, свидетельство не только активности, но и надежности компании. На выставке сегодня присутствуют все те, кто состоялся на рынке и открыт для общения со всеми клиентами.

**Наталья Кулавина, бухгалтер (посетитель):**

– Мне потребовалось побывать на ярмарке дважды, чтобы

получить исчерпывающие ответы на все свои вопросы. Присутствие на семинарах и общение со специалистами позволило мне купить квартиру с минимальной долей риска.

**Павел Мильявский, дизайнер (посетитель):**

– Мой случай – очень сложный обмен через продажу. Обзвонка агентств по телефону здесь было явно недостаточно. Я пришел на ярмарку, получил грамотную консультацию юриста и успешно совершил сделку.

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

# ЗАО «БЭСКИТ»

## Комплексное обследование зданий при реконструкции. Мониторинг

**ЗАО «БЭСКИТ», созданное в 1993 году, обладает опытом, современным оборудованием 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, Арку Генерального штаба и Южный порт с атлантами Государственного Эрмитажа, здание СКК «Петербургский» и Дворец спорта «Юбилейный», Смольный собор, Мариинский театр и Мариинский дворец, Коношненский корпус Константиновского дворца. В 2000 году ЗАО «БЭСКИТ» награждено Грамотой Губернатора Санкт-Петербурга.

С целью уменьшения затрат на строительство заказчики стремятся исключить из смет раздел «обследование» или навязать проектировщикам не свойственные им в прежние времена обследовательские работы. Не имея достаточной квалификации по обследованию, проектировщики довольно слабо проводят техническую экспер-

тизу. Материалы обследования обычно включают в себя описание конструкции и ведомость (схему) дефектов и повреждений. Выводы таких обследований не обоснованы, рекомендации носят поверхностный характер.

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

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

- Сбор исходных данных, проведение необходимых измерительных работ.
- Визуальное освидетельствование элементов здания, составление ведомости 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.

Испытания строительных материалов проводят разрушающими (наиболее точные результаты, но большая трудоемкость) или неразрушающими методами с помощью современных приборов (склерометр Шмидта, ультразвуковые приборы различных типов и т.д.). Проверочные расчеты необходимо проводить с учетом реальной расчетной схемы и наличия дефектов и повреждений.

Проведение обследования является обязательной составляющей проектных работ при ремонте отдельных конструкций и реконструкции здания. Неквали-

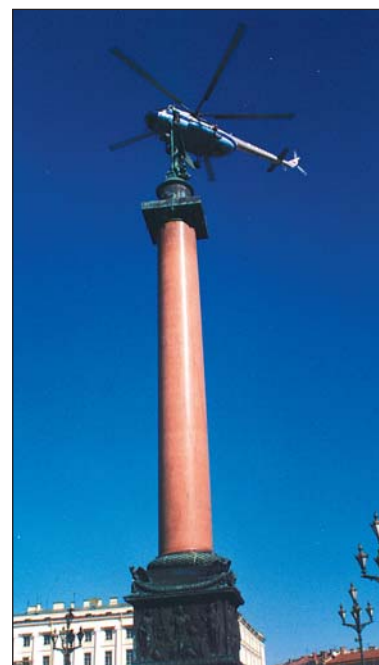
фицированное обследование может привести к непоправимым последствиям.

При решении вопроса о надстройке дополнительных этажей (устройстве мансардного этажа) необходимо проверить все несущие конструкции (перекрытия последнего этажа, стены, основания и фундаменты) на дополнительные нагрузки. Необходимо оценить также влияние надстраиваемого здания на соседние, например, появление снеговых мешков.

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.

При строительстве новых зданий в районах «старых» застроек на первое место выходит проблема мониторинга за состоянием зданий, прилегающих к участку строительства. Программа мониторинга должна включать следующие работы:

- \* Обследование основных и ограждающих конструкций соседних зданий; выдача Заключения с Рекомендациями.



\* Составление Заключения о техническом состоянии внутренних помещений с определением физического износа, фотофиксация дефектов и повреждений.

\* Установка маяков (например, гиссовых) и геодезических марок для измерения осадок.

\* Оформление Журналов наблюдения.

\* Регулярные (ежемесячно) проверки состояния маяков и геодезические измерения осадок.

ЗАО «БЭСКИТ» сотрудничает с некоторыми крупными строительными организациями, которые серьезно подходят к вопросу обеспечения безопасности строительства зданий в районах «старой» застройки.

ТЕЛ.: (812) 272-44-15, 275-64-98  
ДИРЕКТОР ЗАО «БЭСКИТ»,  
К.Т.Н. С.Н. ПИЧУГИН

## IV Международный Конгресс по Строительству

WWW.INTERSTROYEXPO.COM



**«Состояние жилищно-коммунального комплекса - фактор качества жизни населения России»**

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

ОРГКОМИТЕТ



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

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПОНСОРЫ



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

Лиц. Д 394095



ПРОИЗВОДСТВЕННО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
**БЛОК-МОНОЛИТ**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

- Общестроительные работы
- Генподряд
- Проектные работы
- Функции заказчика-застройщика
- Работы «под ключ»
- Реконструкция зданий и сооружений
- Аренда строительного оборудования

Тел.: 598-55-72, тел./факс: 598-56-37  
м/б тел.: 8-901-300-73-50 до 20.00



проектно-строительная фирма

**ООО «АДЕПТ»**

Общество с ограниченной ответственностью

**Разработка и согласование проектов:**

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



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

Лиц. Д 383141, Д 347153

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

**Строительно-монтажные работы**

- Генеральный подряд
- Монолитный железобетон

- ♦ новое строительство
- ♦ капитальный ремонт и реконструкция
- ♦ специальные работы
- ♦ усиление оснований и фундаментов

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



Лиц. Д 323141, Д 347153

**проектно-строительная фирма**  
**ООО "АДЕПТ"**

**Специальные работы**

**Внутренние инженерные системы и наружные сети:**

- водопровод
- отопление
- канализация

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



Лиц. Д 323141, Д 347153

**ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ**  
**МИНИМАКС**

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

Член Союза строительных компаний  
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

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

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

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

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



**ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ**

Лиц. Д 318037

**земельные работы**  
**ИМПУЛЬС**  
**ТРАНС**

**Все виды земляных работ: качественно и в срок!**

**Откройте для себя новые возможности —**

«ИмпульсТранс» обладает собственным автотранспортом и строительными механизмами:  
- седельные тягачи (МАЗ-54323, 5433, КАМАЗ-5410);  
- самосвалы (ТАТРА-815, КАМАЗ-5510, ЗИЛ ММЗ 4505);  
- бортовой ЗИЛ 43410;  
- полуприцепы (МАЗ-9397, 9380, ЧМЗАП-трейлер);  
- экскаваторы ЭО (5126, 2621, 3323, 3322);  
- бульдозеры ДТ (75, 150, 170);  
- миксеры.

**НАШИ ВОЗМОЖНОСТИ:**

- Отрыв котлованов и траншей, вывоз грунта, планирование территории, прокладка наружных инженерных сетей.
- Устройство тепловых сетей, водопроводов и канализации к сетям.
- Работы по устройству нулевого цикла.
- Устройство ограждающих конструкций.
- Доставка строительной техники на объекты.
- Услуги по доставке строительных материалов.

Формы оплаты любые, включая доленое участие в строительстве

ООО «Импульс-Транс». Тел. 560-16-55, 320-92-20  
192171, Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, 36, корп. 1



**«Тепло-Строй» : ТеплоСтрой**

**Оптимальное решение любых поставленных задач**

ООО «Тепло-Строй» выполняет следующие виды работ:

- проектирование и согласование наружных инженерных сетей;
- проектирование внутренних инженерных систем;
- проектирование и согласование источников теплоснабжения;
- монтаж наружных сетей водоснабжения и канализации, в том числе из полимерных материалов;
- монтаж сетей теплоснабжения, в том числе с температурой теплоносителя свыше 115 °С, а также с применением труб из полимерных материалов;
- монтаж котельных и центральных тепловых пунктов, в том числе автономные блочно-модульные котельные;
- монтаж индивидуальных тепловых пунктов и узлов учета тепловой энергии;
- работы по инженерной геодезии;
- работы по тепловой изоляции оборудования и трубопроводов.

ООО «Тепло-Строй» выполняет функции:

- генерального проектировщика;
- генерального подрядчика.

Работая в составе «Строительной Компании «Импульс», фирма выполняет по заказу компании инженерную часть строительного цикла. Такой тандем идеально подходит для клиентов компании, т.к. гарантирует полную согласованность действий проектировщиков, строителей, инженеров и отделочников. Все подразделения действуют в едином графике технологической последовательности. Отсутствие различных подрядчиков позволяет ускорить весь производственный процесс и уменьшить стоимость строительства в целом.

320-92-20  
192171, Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, 36, корп. 1 560-16-55





# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

## ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ



**“Петербургский небоскреб”**  
ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ - СДАНА!  
от € 800/м<sup>2</sup>

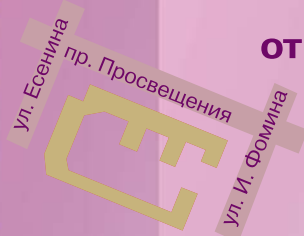


**пр. М. Тореза, 112**

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



Архитектурная студия М-4  
**I очередь сдачи!**



от \$ 700/м<sup>2</sup>

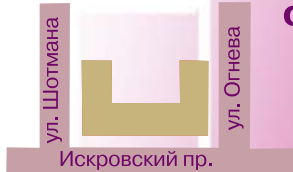
**пр. Просвещения**

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

**ПРОДАЖА МЕСТ  
В ПАРКИНГЕ**



от \$ 700/м<sup>2</sup>



**Искровский пр., 32**

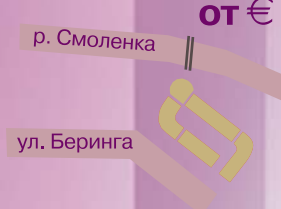
15 этажный кирпичный дом расположен на Искровском проспекте, между ул. Шотмана и ул. Огнева, рядом с парком отдыха. Здесь предлагается широкий выбор 3, 4 и 5 ти комнатных квартир различных планировок с верандами, лоджиями, балконами. В 10 мин. ходьбы от дома станция метро “Дыбенко”.

Срок сдачи - III квартал 2004 г.  
Работает консультационный пункт.



Архитектурная студия “АРТПРОЕКТ”

**Жилой комплекс “Смоленский”**  
от € 700/м<sup>2</sup>



**ул. Беринга, 27**

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



**Жилой комплекс “Богатырский”**  
от \$ 700/м<sup>2</sup>



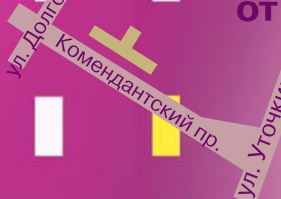
**Коломяжский пр., 15**

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



Архитектурная студия “АРТПРОЕКТ”

от \$ 700/м<sup>2</sup>



**Командантский пр., 25**

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



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



**Тихорецкий пр., 33**

16 этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту, расположен в тихом зеленом, экологически чистом районе, вдоль березовой аллеи и напротив лесопарка “Сосновка”, где Вы всегда сможете отдохнуть всей семьей.

2, 3 и 4 комнатные квартиры.  
Срок сдачи - II квартал 2004 года.  
Работает консультационный пункт.



**Дом на Манчестерской**  
от \$ 700/м<sup>2</sup>



**ул. Манчестерская, 10**

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

# ЭКОЛОГИЧНЫЕ КВАРТИРЫ

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

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