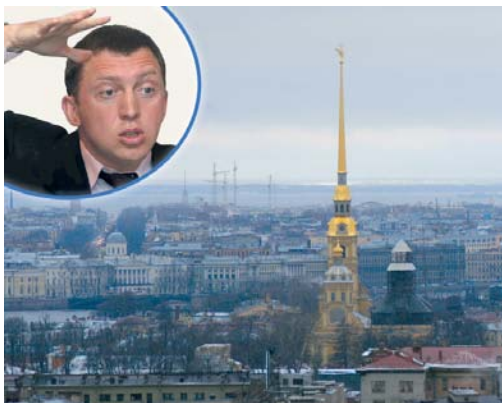


## Дерипаска метит в «стратеги»

Компания «Главстрой-СПб», входящая в холдинг «Базовый элемент» Олега Дерипаски, намерена стать стратегическим инвестором Петербурга. После этого фирма рассчитывает на льготы по налогообложению и госгарантии при получении банковских кредитов. Местные «старые» игроки считают, что «никаких особых экономических преференций или выгод этот статус не дает, его бонусы скорее политические».

5



### Нельзя строить на студне

В Петербурге нельзя приступать к масштабному подземному строительству. И все потому, что отсутствует карта геологического риска с обозначением мест, где наиболее вероятны аварии вследствие движения грунта и изменения состояния почвы.

5

### Стабильность сменится скачком

В 2008 году новостройки Петербурга подорожают в среднем на 20–35%. А цены на элитное жилье будут расти на 3–6% ежемесячно.

7

### А через год они опали?

Санкт-Петербург накрыла волна глобальной реставрации фасадов зданий. Но очень часто качество реставрации неудовлетворительно, что признают независимые эксперты и городские чиновники.

8

ИНСТИТУТ МАРКЕТИНГА, КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

28 февраля 2008 г. ПРОВОДИТ СЕМИНАР-ТРЕНИНГ

## КРЕАТИВ В РЕКЛАМЕ И PR

Креатив – это не только творчество, но и совокупность поиска и воплощения той степени оригинальности подачи информации, которая поразит и привлечет внимание потребителя. Основной задачей креатива является увеличение роста потребления продукта или услуги в несколько раз.

### ЦЕЛЬ СЕМИНАРА-ТРЕНИНГА:

раскрытие творческого потенциала участников, стимулирование нестандартных решений в нестандартных ситуациях, развитие инновационного подхода к рекламе и PR, повышение уровня креативности, нестандартности и гибкости.

### В ПРОГРАММЕ:

Информационная часть. Разбор реальных кейсов и поиск решений с использованием методов креативного мышления. Методы генерирования идей. Практикум по внедрению инновационных решений в работе и повседневной жизни.

Семинар ориентирован на руководителей и сотрудников отделов маркетинга, рекламы и PR; представителей рекламных и PR-агентств, арт-директоров и дизайнеров СМИ и рекламных агентств.



[www.imca-media.ru](http://www.imca-media.ru)

По вопросам участия в семинаре и за дополнительной информацией обращаться по телефонам (812) 33-55-130, 33-55-131, 33-55-136



**ПРАВИЛЬНАЯ  
ПОДАЧА  
МАТЕРИАЛОВ**

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЖУРНАЛ  
**ВЕСТНИК**  
Строительств



**Российский  
Союз Строителей**

**Мы строим  
новую Россию**

www.rsbntz.ru      тел. (495) 702-11-48




**СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ИНСТИТУТ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ**  
Член Российского Союза Строителей  
Награжден  
Благодарностью Комитета по промышленности,  
строительству и наукоёмким технологиям  
Федерального Собрания РФ, Парламента РФ, Государственной Думы,  
Почетной Грамотой  
вице-губернатора Санкт-Петербурга по строительству  
191025, Санкт-Петербург, Невский пр., 63, e-mail: kadr@smart.spb.ru  
Тел.: (812) 712-58-26, факс 740-70-36

**В первом полугодии 2008 года  
планируется проведение следующих семинаров:**

1. «Технологические основы монтажа металлоконструкций. Контроль качества работ»
2. «Актуальные вопросы строительства автомобильных дорог»
3. «Международные типовые контракты ФИДИК и их применение в строительной отрасли РФ»
4. «Новое в системе ценообразования при проектировании зданий и сооружений»
5. «Новые технологии отделочных работ»
6. «Деятельность заказчика-застройщика (инвестора) и его правовые взаимоотношения с участниками инвестиционно-строительного процесса»
7. «Новые требования государственных надзорных органов в области экологической безопасности строительства»
8. «Лицензирование и саморегулирование в строительной отрасли»

Заявки и ваши пожелания направляйте по тел./факсу 740-70-36, 712-58-26 и тел. 740-70-33

Кризис

# США смутили чиновника

Кризис на мировых финансовых рынках может привести к двум диаметрально противоположным результатам на рынке жилищного строительства России – либо к незначительному снижению цен на жилье, либо к их росту.



Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга: «После «черного понедельника» опасюсь давать конкретные прогнозы».

Представляя на днях итоги развития строительного рынка за 2007 год, вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров признался, что совсем недавно он «был уверен, что 2008 год будет таким же спокойным, как 2007-й, и рост цен на жилую недвижимость в Петербурге не превысит инфляции. «Но после «черного понедельника» опасюсь давать конкретные прогнозы», – заявил Вахмистров. Тем не менее он считает, что средства, которые высвобождаются из ценных бумаг, могут быть направлены в недвижимость, что в итоге будет стимулировать рост цен на жилье (о ценовой конъюнктуре читайте на стр. 7).

Как сообщил ГОСТу генеральный директор агентства Cbonds Сергей Лялин, финансовый кризис, возможно, скажется на российском рынке жилья отрицательно. Целочка его рассуждений следующая. Причиной фондового кризиса является ожидание рецессии в США, которое приведет к замедлению мировой экономики. Вероятно, это вызовет и снижение цен сырьевых товаров, следовательно денег в страну придет меньше. «Скорее всего, снизятся и цены на недвижимость. Но вряд ли значительно», – делает вывод г-н Лялин.

Руководитель отдела маркетинга ЗАО «Строительное объединение «И-Индустрия» Максим Потапов говорит, что финансовый кризис мировых фондовых рынков, несомненно, уже повлиял на финансовый рынок России. «Непонятно, чем это закончится, – продолжает он. – Некоторые игроки выводят свои активы и направляют в правые инвестиционные фонды, которые затем инвестируют средства в рынок недвижимости, поскольку это самый надежный актив на сегодняшний день. Таким образом, накопления удаётся сохранить от обесценивания на фоне кризиса. Приход на рынок недвижимости дополнительных покупателей в виде инвесторов увеличит спрос, что на фоне дефицита качественного жилья подстегнет цены на недвижимость».

Петр ГОРБУНОВ

Ипотека



Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) ужесточает с 1 февраля 2008 года условия выкупа банковских залковых по ипотечным кредитам. В свою очередь, некоторые банки будут вынуждены ужесточить требования к своим заемщикам.

# Цепная реакция

Изменения коснутся тех кредитов, которые будут выдаваться после 31 января 2008-го. И только если их сумма превышает 1,5 млн руб., а размер собственных средств заемщика составляет менее 20%.

Такие кредиты будут проходить дополнительную проверку АИЖК. Агентство тщательно исследует: документы, подтверждающие доходы заемщика, его стаж и занятость, полный отчет об оценке предмета ипотеки. В случае сомнений в достоверности представленных документов АИЖК оставляет за собой право отказать в выкупе залковой. При этом кредиты, в которых присутствует хотя бы один выявленный агентством фактор риска, будут рефинансироваться на прежних условиях.

Для банков, рефинансирующих ипотечные кредиты через АИЖК, ужесточение условий выкупа ссуд не стало сюрпризом. Банкиры говорят, что по большому счету нововведение почти никак не отразится на объемах рефинансирования, к тому же лишь каждый шестой ипотечный кредит в стране выкупается агентством (см. справку).

Однако некоторые эксперты все же полагают, что новые требования негативно повлияют на банки Центрального и Северо-Западного регионов, где суммы кредитов выше, чем в большинстве российских регионов из-за цен на жилую недвижимость. Поэтому на фоне дефицита ликвидности банки, которые не имеют иных источников рефинансирования, будут вынуждены также ужесточить требования к своим заемщикам.

Владимир СЕМЕНОВ

Справка ГОСТА

В 2007 году АИЖК выполнило план по рефинансированию ипотечных залковых. Всего агентство выкупило 40 688 залковых на сумму 37,8 млрд руб. В целом за 10 лет деятельности агентство выкупило у региональных партнеров 107 810 залковых на общую сумму 77 342 млрд руб., что составляет 18% от общего числа выданных в стране ипотечных кредитов. Таким образом, каждый шестой ипотечный кредит, выданный в России, рефинансирован АИЖК.

Суд

# Тянут-потянут...

Городской суд Петербурга перенес на один месяц повторное рассмотрение дела «Граждане против строительства «Охта-центра». Заявители полагают, что суд сознательно оттягивает дело, чтобы вынести решение после президентских выборов.

Напомним, что 24 октября 2007 года Верховный суд РФ отменил вынесенное ранее решение городского суда Санкт-Петербурга, который отказался признать незаконность городской целевой программы о строительстве «Охта-центра» (прежнее название «Газпром-Сити»), и направил дело на новое рассмотрение. Повторный процесс стартовал 11 декабря,

но «пилотное» заседание, как считают заявители, было скорее формальным. Однако 28 января, когда дело должно было рассматриваться по существу, подвигек не произошло.

Представитель городского парламента, как сообщили петербургские СМИ, попросил заявителей еще раз подробно обосновать, в чем именно и каким обра-



зом закон о целевой программе по «Охта-центру» нарушает их права. При том что во время предыдущего судебного процесса все это подробно обсуждалось и официально отражено в 30-страничном протоколе. «Мы пытались объяснить, что данная тема отыграна сполна, – говорит один из заявителей, руководитель общественной организации собственников и нанимателей жилья «Надежный дом» Михаил Беляев, – но успеха это не возымело». В итоге заявители попросили суд еще раз, в ходе заседания, дать им возможность ознакомиться с делом, чтобы оперировать фактами не по памяти. Но суд их просьбу отклонил, и слушание дела отложили еще на месяц, на 26 февраля.

Как считают заявители, «время продолжает тянуть сознательно, чтобы вынести решение уже после выборов».

Справка ГОСТА

Объем инвестиций в строительство «Охта-центра» оценивается в 60 млрд руб.: 30,6 млрд руб. внесет основной учредитель ОАО «Общественно-деловой центр «Охта» – ОАО «Газпром нефть», еще 29,4 млрд руб. выделит городской бюджет. Право собственности на вновь возведенные объекты по окончании реализации проекта будет передано ОАО «Общественно-деловой центр «Охта», 49% в уставном капитале которого будут принадлежать Санкт-Петербургу. Завершить проект планируется к 2016 году.

Главный редактор: Андрей Теплоухов (andreyt@gost-1.ru)

Журналисты: Галина Сергеева, Елена Никитченко, Светлана Шевина, Надежда Семеновникова, Петр Горбунов, Владимир Семенов.

Верстка: Ирина Малышева  
Распространение: Петр Горбань

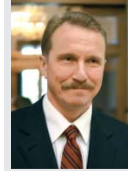
Редакция не несет ответственности за содержание рекламных объявлений. Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов.

При перепечатке ссылки на издание обязательны.

Отпечатано в типографии «Премим-Пресс», тел.: 324-18-15, 324-18-16, 324-18-17.

Заказ 92 Тираж 5000 экз.

ЦИТАТА НОМЕРА



Алексей Белоусов, генеральный директор АСПКС:

– На строительных площадках Петербурга работает около 200 тысяч мигрантов, из которых лишь 40% – квалифицированные строители.

Стр. 8

ОПРОС

# Кадры, налоги, коррупция

ВЦИОМ представил данные о том, как отечественные предприниматели оценивают состояние деловой среды в России. Строителей, в частности, очень волнует дефицит квалифицированных кадров.

По оценкам большинства предпринимателей, деловая среда в их регионе не выполняет своей стимулирующей функции и является скорее препятствием для формирования новых предприятий. Так, 63% респондентов по вопросу о том, легко или сложно в их регионе начать бизнес с нуля, дают негативные оценки (ниже 4 баллов по 7-балльной шкале), в том числе 21% выбирает однозначный ответ «очень сложно». Оптимистичные оценки дают только 13% опрошенных.

Неблагоприятный характер деловой среды для бизнеса «нулевого цикла» особенно наглядно выливается на фоне оценок возможностей для вхождения на рынок своего региона уже сложившихся компаний из других регионов. Здесь средний балл хотя и несколько ниже среднего значения, но все же достаточно близок к нему (3,74), а оценка со знаком «минус» хотя и преобладает над положительными оценками, но не в разы (+28%, -39%). То есть фактор конкуренции, стремление местного бизнеса не допустить на рынок «чужаков» оказывается заметно меньшим препятствием, чем необходимость прохождения всех процедур, связанных с созданием предприятия с «чистого листа».

Что же касается главных проблем, стоящих перед российскими предпринимателями, то на первом месте с большим отрывом стоит проблема дефицита квалифицированных кадров (на нее указывают в среднем 52% респондентов, а среди представителей крупного бизнеса, сферы промышленности и строительства – даже 57%).

Кадрам по степени остроты уступают вопросы взаимоотношений бизнеса и государства. Они касаются, прежде всего, налоговой политики (размеров налоговых ставок, которые респонденты считают слишком высокими, в целом неадекватного налогового администрирования); распространности коррупции на всех уровнях власти и труднопреодолимых административных барьеров. Их в числе главных трудностей на пути развития бизнеса в России назвали 42–45% респондентов. Высказанные в адрес государства претензии касаются в основном вопросов технологии взаимодействия бизнеса и власти. К ним принимают негативные высказывания 16–24% опрошенных в связи с недостаточной защищенностью прав собственности и контрактных прав предпринимателей, неэффективным государственным управлением и судебной системой. Вопросы же, связанные с идеологией отношений бизнеса и власти – определенностью политической ситуации, ясностью целей и ориентиров развития, – вызывают меньше беспокойства в бизнес-сообществе (7–10%).

Опрошено 1200 российских предпринимателей (владельцев и топ-менеджеров частных компаний) в 40 субъектах РФ. Отраслевая принадлежность: промышленность и строительство, транспорт и связь, обслуживание и торговля.

## Новости

## Выиграли по-английски

Победителем конкурса на право комплексной реконструкции Апраксиного двора стала компания «Главстрой-СПб», дочерняя фирма холдинга «Базовый элемент» известного бизнесмена Олега Дерипаски.

В конкурсе приняли участие две компании: ООО «Главстрой-СПб» (архитектор проекта – Крис Уилкинсон) и ООО «Ренессанс Апраксин двор» (архитектор – Норман Фостер). Вторая организация объединила бизнес-интересы предпринимателя Шалвы Чигиринского (одна из его фирм реализует в Петербурге проект по реконструкции Новой Голландии) и шведской компании Runic AB.

В итоге Смольный выбрал проект «Главстрой». Возможно, чиновников смутил серьезный объем подземных строительных работ, запланированных в проекте Нормана Фостера. Он, в частности, предлагал соорудить трехэтажную подземную конструкцию, которую можно соединить тоннелями со ст. метро «Садовая» (400 м) и «Гостинный двор» (200 м).

Проект англичанина Криса Уилкинсона предусматривает сохранение всех исторически ценных зданий, сооружение открытых пространств и не предполагает масштабного подземного строительства, связанного с колоссальными рисками.

Общий объем инвестиций компании «Главстрой-СПб» – более 28 млрд руб., сроки реализации проекта – 2008–2012 годы. Через пять лет на месте реконструируемой Апраксиной постройке: 50–70 тыс. кв. м жилья, 60–80 тыс. кв. м офисов, почти такая же площадь отойдет под торговлю и развлечения, несколько отелей уровня 4-х и 5-ти «звезд», подземная парковка.

## Правовая коллизия

Профессиональные объединения строителей не могут перегерироваться в качестве саморегулируемых организаций (СРО). И это несмотря на вступление в силу федерального закона о СРО, который президент Владимир Путин подписал еще 1 декабря 2007 года.

В этой связи Ассоциация «Строительско-промышленный комплекс Северо-Запада» (АСПКСЗ) обратилась к министру юстиции РФ Владимиру Устинову и директору Федеральной регистрационной службы (ФРС) Сергею Васильеву. Как заявил начальник юридического отдела АСПКСЗ Юрий Куричалов, проблема состоит в коллизии норм закона о СРО, регламентирующих приобретение некоммерческой организацией статуса саморегулируемой. С одной стороны, структура, сведения о которых не внесены в установленном порядке в государственный реестр СРО, не вправе использовать в своих учредительных и иных документах все производные от слова «саморегулирование». С другой – для внесения сведений о некоммерческой организации в госреестр СРО в ее уставе уже должно быть указано саморегулирование как основная цель деятельности. «Даже если некоммерческая организация неким неясным образом обеспечит выполнение всех требований к саморегулируемой организации, не упомянутой в своих документах слов, производных от слова «саморегулирование», ей может быть отказано в регистрации», – считает г-н Куричалов.

Но выход есть. Сначала ФРС должна формально зарегистрировать изменения в уставе некоммерческой организации, тем самым придав ей статус саморегулируемой. Затем СРО, выполняя требования закона о саморегулировании, примет правила и профстандарты, создаст органы управления, обеспечит дополнительную имущественную ответственность перед потребителями и т. п. И уже после этого обратится в уполномоченный орган государственной власти для внесения соответствующих сведений в государственный реестр СРО.

## Назначение

## Сенатор от строительства

30 января основатель Группы ЛСР Андрей Молчанов, состояние которого оценивается в \$680 млн, очевидно, станет представителем Ленинградской области в Совете Федерации. До этого момента его кандидатуру единогласно одобрили депутаты регионального парламента.



Представляя депутатам кандидатуру нового сенатора, губернатор Ленобласти Валерий Сердюков заметил, что Андрея Молчанова прекрасно знают в регионе, в том числе главы муниципальных образований, где расположены предприятия Группы ЛСР. «Решение принято с учетом перспективы развития строительной индустрии и реализации инвестиционных проектов группы на территории Ленинградской области. Эти проекты, в частности строительства цементного завода в городке Сланцы и кирпичного завода в Никольском, будут способствовать реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье», – считает губернатор.

Андрей Молчанов сказал, что он «по большому счету, деревенский житель» и будет стремиться принести региону ощутимые результаты и конкретную пользу,

«чтобы жители Ленинградской области с каждым днем жили лучше». В итоге за основателя группы ЛСР проголосовало 44 депутата.

Но, видимо, еще лучше г-н Молчанова должны знать в Петербурге. В период предвыборной кампании Валентины Матвиенко он возглавил инициативную группу строителей, которая подготовила «Предложения будущему губернатору Санкт-Петербурга от строительных организаций города». Причем строители отделили себе тогда не только роль советчиков и наблюдателей. Они, как записано в Предложениях, были готовы активно участвовать в «работе по созданию механизмов, способствующих повышению жизненного уровня горожан, развитию строительного бизнеса, созданию благоприятного инвестиционного и делового климата в Санкт-Петербурге».

Как следствие, вице-президент Группы ЛСР Евгений Яцышин проработал чуть больше года председателем Комитета по строительству, куда, если верить экспертам, был призван наладить процедуру торгов земельными участками. Сам же Андрей Молчанов остался в компании, правда, на два года стал президентом Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», которая действительно много сделала для качественного развития строительного рынка региона и страны в целом.

Молчанов успел поработать и помощником экс-министра здравоохранения и соцразвития Михаила Зурабова, но после отставки последнего был вынужден покинуть свой пост. После этого он планировал вернуться в состав руководства Группы ЛСР и возглавить совет директоров, однако планы изменились. Теперь он пополнит ряды строителей. Как считает один из экспертов ГОСТа, «человек такого масштаба, как Андрей Юрьевич, по праву заслуживает того, чтобы стать сенатором. Однако его потенциал позволяет говорить, что он может пойти и дальше, скажем, в правительство».

Андрей ТЕПЛОУХОВ

## Справка ГОСТа

Андрей Молчанов родился в 1971 году в Ленинграде. Окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета, а также Академию государственной службы при Президенте РФ по специальности «Государственное и муниципальное управление». Один из основателей Группы ЛСР, возглавил ее с момента создания в 1993 году. До августа 2006-го – президент группы, с августа 2006-го по март 2007-го – председатель совета директоров ОАО «Группа ЛСР». С марта 2007-го по октябрь 2007-го – помощник министра здравоохранения и социального развития РФ. Вице-президент и член правления Российского Союза строителей. Член Общественного совета Санкт-Петербурга. Имеет ученую степень доктора экономических наук. Женат, воспитывает троих детей.

В Группу ЛСР входят 24 предприятия, занимающихся производством строительных материалов, строительством и девелопментом. В частности, ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» возводит элитное жилье в основном в историческом центре, ООО «Городская домостроительная компания» строит жилье эконом- и бизнес-класса, ООО «Особняк» – загородную недвижимость. Кроме Петербурга и Ленобласти группа имеет предприятия и офисы в Москве, Литве, Латвии, Эстонии, Украине и Германии. В 2004, 2005 и 2006 годах выручка Группы ЛСР составила 7,530 млрд руб., 13,085 млрд руб. и 21,110 млрд руб. соответственно. В первой половине 2007-го – 16,062 млрд руб.

## Приватизация

## Россиян восстановят в правах

В Госдуму внесен законопроект, разрешающий гражданам бесплатно приватизировать жилье, предоставленное им по договорам социального найма после 1 марта 2005 года. То есть после вступления в силу нового Жилищного кодекса.

Проект закона внесло Правительство РФ в связи с соответствующим решением Конституционного суда. Он, в свою очередь, как пишет «Коммерсант», еще в 2006-м рассмотрел претензию семьи Орловых «о незаконности нормы об ограничении получивших квартиру после 1 марта 2005 года очередников в правах на приватизацию жилья и признал ее неконституционной». Суд посчитал, что тем самым ущемлены права россиян, вставших в очередь на жилье 15–20 лет назад. И теперь (после принятия проекта закона) все очередники могут на равных правах со всеми до 1 января 2010 года бесплатно приватизировать полученные квартиры, несмотря на то, что по новому Жилищному кодексу эти квартиры считаются социальным жильем для малоимущих граждан и приватизации не подлежат.

Как считает министр регионального развития Дмитрий Козак, социального жилья при предоставлении права его приватизации будет остро не хватать, потому что темпы строительства в регионах социального жилья для малообеспеченных граждан очень низки. Из 3,5 млн семей,

стоявших в очереди несколько лет назад, лишь 139 тыс. за последнее время получили жилье.

Но есть и другое мнение. В частности, депутат Госдумы Оксана Дмитриева говорит, что сейчас помимо прямой очереди на социальное жилье действует множество форм обеспечения жильем граждан: через субсидии, через программу обеспечения

жильем молодых семей, через программы для бюджетников с выкупом жилья по себестоимости, программы для тех же очередников по покупке жилья в кредит. «Поэтому очередников в старом понимании сейчас мало, несколько процентов, – поясняет она. – Например, в Питере из 5 млрд рублей на решение жилищных проблем граждан всего 500 млн рублей приходится на прямых очередников. И каждый год их становится все меньше и меньше. Поэтому вывод о том, что снятие запрета на приватизацию жилья очередниками влияет на объемы социального жилья, несостоятелен».

Владимир СЕМЕНОВ

## Голос бизнеса

Ирина Гудкина, директор АН «Бекар»:

– Рынок недвижимости напрямую связан с экономикой страны, а также с политической ситуацией. Поэтому прогнозировать что-либо достаточно сложно. Но в принципе можно предположить, что с принятием закона, снимающего запрет на приватизацию жилых помещений, количество обменов, скорее всего, увеличится.

Михаил Васильев, руководитель отдела маркетинга Центрального агентства недвижимости (ЦАН):

– Если законопроект пройдет, то, безусловно, люди кинутся приватизировать свое жилье. Но на рынке, думаю, этот процесс серьезно не отразится. Возможно, лишь незначительно увеличится объем предложения, поскольку приватизированное жилье уже можно продавать. То есть его можно использовать, например, в качестве первоначального взноса по ипотеке.

Инвестиции

# Дерипаска метит в «стратеги»

Компания «Главстрой-СПб», входящая в холдинг «Базовый элемент» Олега Дерипаски, намерена стать стратегическим инвестором Петербурга. После этого фирма рассчитывает на льготы по налогообложению и госгарантии при получении банковских кредитов. Местные «старье-игроки» считают, что «никаких особых экономических преференций или выгод этот статус не дает, его бонусы скорее политические».

Пока у Смольного только 9 официальных стратегических инвесторов (см. таблицу). Из них лишь один – родом из Поднебесной – трудится на рынке жилищного строительства. Но совсем скоро к «стратегам», очевидно, примкнет «Главстрой-СПб». Для этого, как записано в постановлении о стратегических инвесторах, компания нужна, в частности, инвестировать не менее 3 млрд руб. в развитие города.

Эту цифру, думается, фирма с легкостью перемахнет. Только один ее проект «Медвежья лапа» в Юнтолово, где, как

планируется, будет проживать около 70 тыс. человек, «тянет» более чем на \$3 млрд. Как заявил ГОСТУ управляющий директор компании «Главстрой-СПб» Игорь Евтушевский, де-факто фирма уже является стратегическим инвестором. «У нас в работе более 700 гектаров, – пояснил он, – где планируем возвести около 6 млн кв. метров жилья, коммерческих и общественных площадей. И мы имеем полное право именоваться стратегическим инвестором де-юре. Будем претендовать на этот статус после того, как в постановление о стра-

тегическом инвесторе будут внесены поправки. Рассчитываем на льготы по налогообложению и госгарантии при получении банковских кредитов. Это позволит нам удешевить стоимость возводимого жилья».

Примечательно, что компания «Главстрой-СПб» может рассчитывать также на помощь федерального бюджета. Два ее проекта – «Конная Лахта» (теперь «Медвежья лапа») и «Северная долина» – в числе 22 инвестиционных проектов еще летом 2007-го были отобраны Ростроем для оказания государственной помощи. «Предполагалось, что нам будут компенсировать затраты на выплату процентов по тем кредитам, которые привлекаются для создания инженерной инфраструктуры, – сообщил нам Игорь Евтушевский. – Но пока окончательного решения не принято».

Местные инвестиционно-строительные компании статусом стратегического инвестора не обладают, хотя некоторые из них, скажем, Группа ЛСР ЛЭК или холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», имеют для этого все предпосылки. В частности, «ЛенСпецСМУ» запустил в минувшем году проект «Юбилейный квартал» стоимостью около \$1,7 млрд.

Как признался ГОСТУ глава Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Максим Соколов, критерии определения стратегического инвестора Санкт-Петербурга должны меняться. И уже в квартале 2008-го правительство города планирует обратиться к корректировке постановления о стратегическом инвесторе. «Давно, например, назрела необходимость в изменении минимального размера инвестиций в стратегический проект – пока это, как правило, 3 млрд руб., – говорит г-н Соколов. – В промышленных объектах такой объем вложений представляется обоснованным. А в проектах в области развития недвижимости (и некоторых других) планку можно поднять до 15 млрд руб. и выше. Стоимость реализуемых сейчас проектов существенно превышает 3 млрд».

Кроме того, в готовящемся документе планируется ввести разные градации для статуса стратегического инвестора,

Голос бизнеса

**Кирилл Вязовский, вице-президент холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»:**

– Мы не исключаем, что в будущем примем участие в проектах, которые подпадут под статус стратегических. Но пока мы за статусом «стратегического инвестора» не обращались, поскольку он, в первую очередь, предназначен для проектов, представляющих собой прорыв в области городской инфраструктуры или промышленного развития. Проекты, которым этот статус присваивается, сильнее всего связаны с политическими интересами городской администрации. Никаких особых экономических преференций или выгод этот статус не дает, его бонусы скорее политические. Это, прежде всего, первоочередное рассмотрение на правительстве вопросов, связанных с реализацией проекта, повышенное внимание и контроль со стороны профильных комитетов.

**Юусо Хиетанен, директор по жилищному строительству компании НСС:**

В будущем мы планируем получить статус «стратегического инвестора». На данный момент наша компания реализует первый жилой проект в Петербурге на Фермском шоссе, сумма инвестиций превышает 3 млрд руб.

Присваивая компании статус «стратегического инвестора», город признает в лице компании надежного и долгосрочного партнера, что автоматически позволяет перейти на более новый уровень общения с властями, установить более доверительный и тесный контакт, найти общие точки соприкосновения по важным для города, так и для инвестора вопросам.

а также ввести понятие «стратегического партнера Петербурга». Партнеру, по словам Максима Соколова, «необязательно реализовывать стратегический инвестиционный проект, но город должен обеспечить решение приоритетных задач с помощью таких партнеров и определить преференции, которые могут быть им предоставлены».

Возможно, что все крупные петербургские строительные компании, не стремящиеся, как они сами говорят, за политическими бонусами, приобретут в будущем статус стратегического партнера города. А вместе с ним и определенные преференции.

Андрей ТЕПЛОУХОВ

Перечень стратегических инвесторов Санкт-Петербурга

Инвестор	Наименование проекта	Объем инвестиций	Сроки реализации
1. ОАО «Северсталь»	Строительство комплекса по производству труб большого диаметра	\$300 млн	Проект реализован
2. ЗАО «Терра Нова»	Создание территории западной части Васильевского острова, строительство морского пассажирского терминала	\$1,042 млрд (\$205 млн из федерального бюджета)	2004–2009 гг.
3. Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания	Строительство многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина»	\$1,3 млрд	2005–2013 гг.
4. ОАО «Юго-Западная ТЭЦ» (Группа СИНТЕЗ)	Строительство Юго-Западной ТЭЦ	Более 20 млрд рублей	2006–2011 гг.
5. ОАО «Газпром»	Реконструкция теплоснабжения Петроградского, Курортного и Петродворцового районов	12,6 млрд рублей	2004–2011 гг.
6. ООО «Дженерал Моторз Авто»	Строительство завода по производству автомобилей компании «Дженерал Моторз Корпорейшн»	\$115 млн	2006–2009 гг.
7. ООО «Тойота Мотор»	Строительство завода по производству автомобилей «Тойота»	\$100 млн	Проект реализован
8. ООО «Ниссан Мануфакчуринг РУС»	Строительство завода по производству автомобилей «Ниссан»	\$200 млн	2006–2008 гг.
9. ЗАО «Русская Стеклянная Компания»	Строительство завода по производству листового архитектурного и автомобильного стекла	\$623 млн	2005–2008 гг.

Проблема

## Нельзя строить на студне

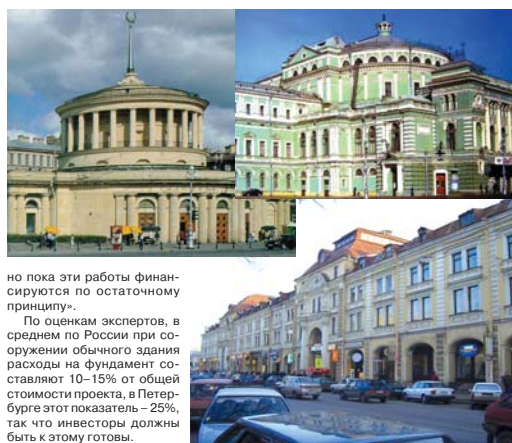
В Петербурге нельзя приступать к масштабному подземному строительству. И все потому, что, как считают эксперты, отсутствует карта геологического риска с обозначением мест, где наиболее вероятны аварии вследствие движения грунта и изменения состояния почвы.

Как заявили эксперты, петербургские грунты относятся к третьей, наивысшей категории сложности. Наша почва – это постоянно меняющаяся подвижная структура. Поэтому строить крупные подземные сооружения в Петербурге не только сложно, но и небезопасно и дорого. Особенно в центральной части города.

По словам профессора СПбГАСУ Рашида Мангушева, «наши грунты похожи на студень». «На него, конечно, можно поставить стакан, – предлагает профессор, – но что произойдет, если заставить его вибрировать? Забывать шпунты и сваи в наши грунты практически невозможно. Это может привести к непредсказуемым последствиям для окружающей застройки, так как больше 60% зданий старой части города находится в состоянии неустойчивого равновесия. Хороший пример: четы-

рехметровый котлован в районе улицы Восстания и Невского проспекта. Этот проект привел к тому, что здание, рядом с которым проводилась выемка грунта, было признано аварийным».

Председатель городской экспертно-консультативной комиссии по основаниям, фундаментам и подземным сооружениям Владимир Улицкий уверяет, что очень часто городские тендеры выигрывают самые дешевые проекты. Есть примеры, когда из-за разбросов в расчетах во время строительства наблюдаются подвижки грунта, которые могут привести к разрушению конструкций, которые стоят миллионы. «В течение 5 лет у нас в городе было более 10 аварий, когда близлежащие дома сложились, если стройка велась без нужных расчетов, – говорит Улицкий. – Для подземного строительства нужны серьезные расчеты геотехников, постоянный мониторинг,



но пока эти работы финансируются по остаточному принципу».

По оценкам экспертов, в среднем по России при сооружении обычного здания расходы на фундамент составляют 10–15% от общей стоимости проекта, в Петербурге этот показатель – 25%, так что инвесторы должны быть к этому готовы.

Предполагаемые проекты подземного строительства:

- под Апраксиным двором;
- под комплексом зданий на углу Невского пр. и ул. Восстания;
- в районе второй сцены Марининского театра.

Петр ГОРБУНОВ

## Новости

## Главный сказал

Ставка рефинансирования по ипотечным кредитам будет продолжаться снижаться. И это несмотря на замедление темпов снижения, вызванное кризисом ликвидности на мировых финансовых рынках.

Такое заявление сделал первый вице-премьер Дмитрий Медведев. Он выразил надежду, что в 2008-м кризисных процессов в мировых масштабах будет меньше или совсем не будет, и ситуация выровняется.

Уже сейчас ситуация достаточно благоприятная, полагает г-н Медведев, поэтому ставка рефинансирования будет и дальше последовательно снижаться. Кроме того, он предложил подумать о дополнительной государственной поддержке Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

### Опасное занижение Ипотека в России одна из самых дешевых в мире, считает эксперт «Деловой России» по жилищному строительству Сергей Журавлев.

По его словам, при инфляции 11%, ставка по ипотеке должна быть 13-14%. «В этом смысле», – говорит Журавлев, – российская ипотека одна из самых дешевых в мире». Эксперт пояснил, что в США ипотека гораздо дороже относительно инфляции: «Инфляция в США – 2-3%, а ставки на рынке – 6-8%, разница до 4%, то есть у них относительно инфляции ипотека гораздо дороже».

В то же время, по словам эксперта «Деловой России», в России реальная ставка по ипотеке занижена относительно ситуации на рынке. По его мнению, «регулирование процентных ставок, попытки занижения процентных ставок по ипотеке политической волей очень опасны» в той ситуации, когда государство пытается увеличить доступность ипотеки.

## Если Запад

## не подкачает

В 2008 году одна треть всех сделок по приобретению жилья в Петербурге будет осуществляться с использованием ипотеки.

По оценкам советника по связям с общественностью Городского ипотечного банка по СЗФО Марии Варешной, в 2007-м горожанам было выдано более 16 тыс. кредитов (по данным Петербургского ипотечного агентства, – 18 648 штук). Доля ипотечных сделок в общем объеме договоров купли-продажи жилья увеличилась вдвое и составила около 20%. В 2008 году, по словам Варешной, рост ипотеки в Петербурге будет несколько скромнее, объем кредитов может вырасти на 60-70% к уровню 2007-го. При этом доля ипотечных сделок, по ее мнению, может достигнуть одной трети, при условии, «что ситуация на мировых финансовых рынках стабилизируется».

## Жестче, но крупнее

В Альфа-Банке выросла максимальная сумма ипотечного кредита.

Для Москвы, Московской области и Сочи максимальная сумма выросла до \$1,5 млн, для Санкт-Петербурга и Ленинградской области – до \$1,2 млн, для других регионов России – до \$700 тыс. Процентные ставки для таких займов – от 11% в долларах и от 12% в рублях. Впрочем, как сообщили в Альфа-Банке, требования к клиентам, получающим крупные займы, особенно к уровню их доходов, ужесточились. Кроме того, общий стаж работы заемщика должен быть не менее пяти лет и не менее года на последнем месте работы.

### Сокращение сроков Банк «Хоум Кредит» улучшил условия предоставления кредитов на приобретение квартир в домах, которые возводятся по 214-му закону о долевом строительстве.

Банк готов предоставлять кредитные средства до регистрации договора долевого участия (ДДУ) в строительстве объекта, одобренного банком. Для этого при подаче в банк документов заемщику необходимо предоставить скерокопию любого уже зарегистрированного договора по объекту. Таким образом, пояснили в банке, клиент имеет возможность получить займ в день заключения кредитного договора и не ждать регистрации ДДУ в регистрирующем органе, что занимает в среднем 2-3 недели.

По материалам информангентов

## Тенденция

## У банков пропадает интерес

В 2007 году в Санкт-Петербурге выдано 18 648 ипотечных кредитов (рост около 65% по сравнению с 2006-м). Причем почти 7,5 тыс. кредитов (или 39% годового объема) было выдано в IV квартале. В 2008-м динамика, вероятно, будет скромнее.

В течение первого полугодия рынок был на взлете: ставки снижались (они были на уровне от 9% в валюте и от 11% в рублях), появлялись новые игроки, банки уверенно двигались в регионы, удлинились сроки кредитования, упрощалась процедура андеррайтинга и т. п. Однако уже осенью ставки пошли вверх. По словам заместителя председателя правления Городского ипотечного банка Игоря Жигунова, в период сентября-октября ставки по ипотечным кредитам выросли на 0,5-1% в валюте и на 1-1,5% в рублях. И вполне возможно, считает он, что «в ближайшие месяцы ставки в среднем по рынку подрастут еще на 0,5-1,0%».

Уровень первоначального взноса, который раньше находился в пределах 0-20%, теперь составляет 30%, а кое-где и 70%. И если несколько месяцев назад некоторые банки, борясь за клиента, рассматривали заявку на получение кредита в течение одного-двух часов, то сейчас эта процедура может тянуться неделями.

Принято считать, что быстрый ход локомотива под названием «российская ипотека» притормозили США со своим глобальным ипотечным кризисом. В итоге одни российские банки, как уверяют эксперты, сузили квоты кредитования и мучительно выбирают, кому из двух клиентов отдать деньги, хотя их плате-

жеспособность абсолютно одинаковая. Другие, испытывая дефицит денежных средств, вообще временно приостановили выдачу ипотечных кредитов (хотя официально в этом не признаются). Как говорят эксперты, по результатам 2007 года количество банков, предлагающих ипотечные кредиты, сократилось в целом по стране на 4%, а число ипотечных программ – на 11%.

По некоторым мнениям, банки постепенно теряют интерес к ипотечному кредитованию. Во-первых, в прошлом году их обзавели раскрывать реальную стоимость кредита, лишив возможности покрывать риски высокой ставкой. Во-вторых, банкиров очень беспокоит многочисленная проверка и судебные разбирательства, инициированные Роспотребнадзором, в том числе с привлечением Витрокуратуры. Особенно его ущемляет, что вопрос законности комиссий и штрафов рассматривается, как полагают участники рынка, не с юридической точки зрения, а с политической.

Тем не менее руководитель ипотечного управления ОАО «Балтийская ипотечная корпорация» Марианна Белькова ожидает в 2008 году «активное формирование вторичного рынка ипотеки и пересмотр подхода к оценке качества закладных». По ее данным, АИЖК будет активно развивать «военную» ипотеку и ипотеку для молодых семей. Приоритетным станет направление, связанное с выпуском и реализацией ипотечных ценных бумаг.

Одним словом, объемы ипотечного кредитования будут расти и в 2008 году, но темпы этого роста будут скромнее предыдущего года.

Светлана ШЕИНА

### Количество ипотечных кредитов, выданных в Петербурге в 2006–2007 гг.

Банк	2006		2007	
	кредиты (шт.)	объем (млн руб.)	кредиты (шт.)	объем (млн руб.)
Банк «КИТ-Финанс»	2650	5050,9	3420	7230,7
Банки-участники «Городской ипотечной программы»	1237	1886,0	2567	5677,5
Северо-Западный банк Сбербанка России	1267	1917,2	2293	5828,4
Банк «Санкт-Петербург»	246	428,4	1393	4001,8
Банк «ВТБ 24»	367	624,3	1340	4030,5
Банк «Абсолют»	499	893,1	1237	3563,0
Банк «Дельта Кредит»	402	1198,6	995	1923,5
Городской ипотечный банк	1064	1974,8	907	1965,2
Банк «ВТБ «Северо-Запад»	914	1035,2	668	1464,4
«Райффайзенбанк»	1609	4452,9	624	1899,8
«Москоммерцбанк»	288	1232,7	479	2593,0
Банки, не основные операторы рынка ипотечного жилищного кредитования	520	794,4	2671	6647,1
<b>Итого</b>	<b>11 081</b>	<b>19 198,6</b>	<b>18 648</b>	<b>46 824,9</b>

Источник: Санкт-Петербургское ипотечное агентство

## Качество строительства

## Требуйте замены окон



Почти 90% оконных блоков, которые устанавливаются в ходе строительства домов, сдаются с большими претензиями к качеству. Об этом ГОСТУ сообщила начальник Управление технадзора и контроля качества ЭСОН Наталья Фертикова.

– В целом проблема в том, что устанавливаются дешевые и некачественные оконные блоки, фурнитура и стеклопакеты. Кроме того, оставляет желать лучшего монтаж. Например, часто страдают монтажные швы, потому что плохо выполнены теплоизоляция и герметизация оконных стыков. Неправильно делаются наружные зазоры, зачастую стыки просто заделываются монтажной пеной без герметизации.

Если неправильно сделаны монтажные швы оконных блоков, то в результате оконные откосы внутри квартиры начинают плесневеть и покрываться грибом, отсыревают стены внутри квартиры.

О качестве говорят следующие данные. В 20% домов, где устанавливаются

стеклопакеты, нарушена герметизация, стекла с окалинами, залитые несмыываемыми растворами, краской. Есть ли выход? Да. Надо требовать замены стеклопакетов. Очень часто дольщики этого не понимают и в результате меняют окна за собственные деньги.

Также следует обращать внимание на неправильную регулировку створок оконных блоков, воздухопроницаемость, промерзание примыкания к блокам. Бывает и так, что даже дорогие деревянные блоки при неправильном складировании пропитываются влагой, деформируются и при установке имеют типовой набор дефектов.

Достаточно распространенное замечание – установка оконных отливов с контруклоном. В итоге вода скапливается в примыкании отливов к фасаду и попадает на стены внутри квартиры.



Зачастую застройщики вместо двухкамерных стеклопакетов, как это прописано в договоре, ставят однокамерные, не соответствующие по своим свойствам требованиям к звуко- и теплоизоляции.

Чтобы избежать вышеуказанных проблем, нужно обратиться в экспертную организацию до момента подписания акта приема-сдачи квартиры. Только в этом случае дольщик имеет возможность потребовать от застройщика устранения неполадок.

Тел. Управления технадзора и контроля качества ЭСОН: (812) 713-30-06

В следующий раз в рубрике «Качество строительства» речь пойдет о дефектах цементной стяжки

# Стабильность сменится скачком

Прошедший год ознаменовался для рынка жилищного строительства Санкт-Петербурга двумя важными элементами: очередным увеличением объемов строительства (в том числе за счет городского бюджета) и ростом цен на типовое жилье в пределах инфляции.

В 2007 году в Петербурге ввели в эксплуатацию 1097 новостроек (или 38 051 квартиру) общей площадью 2636,9 тыс. кв. м (прирост около 10%). За счет бюджета города построили 18 жилых домов площадью почти 189 тыс. кв. м (прирост 14%).

В целом год был спокойным. Цены и покупатели приходили в себя после «ценовой лихорадки» 2006-го, строительные компании «заговаривались» участками на будущее, в частности, в рамках торгов по комплексному освоению территорий (скажем, компания «Пластрой-СПб»), или анонсировали проекты квартирной застройки (например, холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» запустил «Юбилейный квартал» на 700 000 кв. м жилья).

## Локомотивы роста

По данным заместителя директора департамента маркетинга и развития корпорации «Петербургская Недвижимость» Сергея Себелева, в 2007-м на рынок вышли более 2,5 млн кв. м жилья, продали – около 1,9 млн «квадратов».

Рост цен, по словам директора по маркетингу группы компаний ЛЭК Валерия Корнилова, в сегментах «бизнес-класса» и «элита» составил от 18 до 31% в зависимости от места и качества проекта. Типовое жилье в цене едва поспевало за инфляцией, и по итогам года подорожало на 12–14%. Как пояснил эксперт, в первую половину года люди еще «привыкали» к новым ценам, сложившимся в 2006 году: «В начале 2007 года в отдельных местах произошел даже откат цены на более низкий уровень, нежели тот, который зафиксировался в декабре 2006-го. Весной установилось равновесие и до лета

цены не росли. А летом начался сначала плавный рост на уровне 1–3% в месяц в зависимости от класса объекта, до 3–5% осенью-зимой».

В итоге к концу 2007-го, как сообщил Сергей Себелев, средняя стоимость типового жилья составила 62 500 руб./кв. м (в начале года – 52 080 руб./кв. м), класса «комфорт» – 90 000 руб./кв. м (71 920 руб./кв. м), элитного жилья – 192 450 руб./кв. м (144 340 руб./кв. м).

Самый большой рост в сегменте типового жилья показал Василеостровский район – 30%, с 64 000 руб. за «квадрат» в начале года до 83 400 руб. в конце 2007-го. В сегменте «комфорт» лидировал Выборгский район, рост 32% по сравнению с началом года (с 67 700 руб. до 89 400 руб. за кв. м). Однако самое дорогое жилье этого класса продавалось в Красногвардейском районе (133 700 руб./кв. м).

В секторе элитного жилья первенствовал Выборгский район – 207 570 руб. за «квадрат». Но в целом по городу самая дорогая «элита» по-прежнему в Центральном районе: рост средних цен на 22% (с 162 440 руб. до 197 650 руб. за кв. м).

## Смещение классов

В минувшем году изменился подход девелоперов к качеству проработки жилищных проектов. «То, что в 2007 году вышло на рынок под маркой «эконом-класса», – рассказывает Валерий Корнилов, – всего лишь годом ранее именовалось «бизнес-классом» с точки зрения своей «начинки» (материалов, внутренней инфраструктуры, наличия паркингов и т. п.). А новый «бизнес-класс» вполне мог бы называться уже «элитой», если не принимать во внимание чуть меньшую по сравнению

с «элитой» привлекательность мест, в которых строится данный сегмент».

Отразился на первичном рынке и ипотечный кризис в США. Российские банки стали значительно строже, придирчивее подходить к проверке потенциальных заемщиков и ужесточили условия ипотечного кредитования. Однако, по словам экспертов, в 2007-м все большее количество новостроек Петербурга охватывалось ипотекой, что делало их доступнее разным слоям населения. По мнению экспертов, в 2008 году доля ипотечных кредитов в структуре продаж строительных компаний будет продолжать расти.

Как сообщил нам вице-президент ЗАО «Строймонтаж» Сергей Цветков, в 2008 году вывод новых объектов будет происходить в объемах не меньших, чем в 2007 году на фоне повышения платежеспособного спроса. Рынок обогатится такими крупными проектами, как «Балтийская Жемчужина» (более 1 млн кв. м жилья) и «Новая Ижора» (500 тыс. кв. м), последний, кстати, уже поступил в продажу. Но в целом на рынке это скажется незначительно, полагает г-н Цветков: «В «Новой Ижоре» домик минимальной площади стоит более 6 млн рублей, что

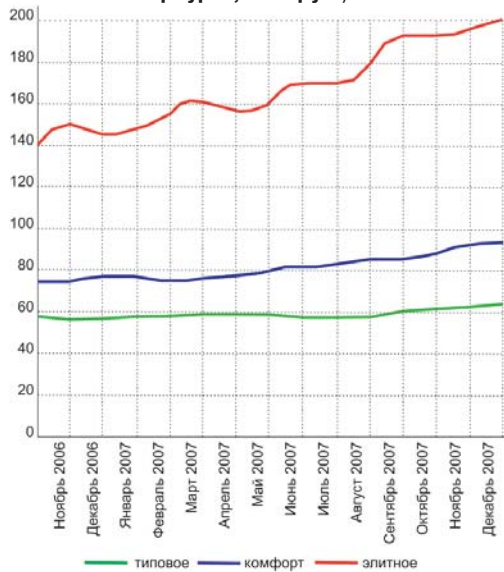


дороже хорошей квартиры в городе. Цены по «Балтийской Жемчужине» пока не объявлены, но, по предварительным данным, они не будут демпинговыми».

Как утверждают эксперты, в 2008 году максимальный рост цен произойдет в сегментах дорогого жилья. В продажу поступят эксклюзивные квартиры с уникальными видовыми характеристиками, расположенные в престижных районах города. Темпы роста цен в элитном сегменте составят от 3 до 6% в месяц. В сегменте бизнес-класса – 3–4% в месяц. В сегментах жилья эконом-класса продолжится плавный рост на уровне 1,5–2% ежемесячно.

По итогам года новостройки могут подорожать в среднем на 20–35%. Особенно заметным будет рост на квартиры в домах, строящихся в давно обжитых и популярных районах Петербурга.

Динамика средних цен на первичном рынке Петербурга, тыс. руб./кв. м



Источник: корпорация «Петербургская Недвижимость»

Динамика строительства жилья в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м

Год	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (план)	2009 (план)	2010 (план)
Всего	1757,9	2032,0	2273,4	2375,7	2636,9	2700,0	2800,0	3000,0
За счет бюджета Петербурга	15,8	47,1	108,2	162,2	188,7	590,0	700,0	900,0

Источник: Комитет по строительству

## Особенности «ЭЛИТЫ»



Илья Андреев, директор по маркетингу и продажам ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»:

– В целом 2007 год прошел достаточно спокойно, что, в принципе, и неудивительно. Ежегодно рынок не может совершать такие «броски», как в 2006-м. После ажиотажа вполне закономерно наступил период стабильности. Наблюдалась уверенная ценовая динамика, рост цен на недвижимость нашей корпорации вырос на 10–40%. Доля элитного жилья (сегменты «Премиум» и «Эксклюзив») относительно общего количества жилой недвижимости уменьшается. Разрыв в стоимости между элитным жильем и жильем эконом-класса продолжает расти.

В исторической части Петербурга по-прежнему сохраняется дефицит предложения. Можно с уверенностью говорить о возросших покупательских требованиях клиентов, когда предпочтение отдается качественным и по-настоящему эксклюзивным элитным объектам.

Средние цены сделок по элитному жилью в III кв. 2007 года, тыс. руб./кв. м

Район	Сегмент «Комфорт»	Сегмент «Премиум»	Сегмент «Эксклюзив»
Василеостровский	105	115	–
Крестовский остров	–	177	248
Петроградский р-на	–	177	248
Петроградский (без Крестовского острова)	116	129	–
Центральный	121	175	389

Источник: данные строительных компаний

Городское обозрение строительства №08 январь 2008

## Снижения не будет

Михаил Бимон, директор департамента маркетинга и развития корпорации «Петербургская Недвижимость»:

– В 2008 году цены на жилье массового спроса будут расти, но динамика будет небольшой. Рост стоимости жилья составит порядка 0,5–1% в месяц. То есть за полгода такое жилье подорожает на 4–5%.

В классе «комфорт» в первом полугодии 2008-го будет продолжаться расхождение. Это значит, что рост цен в этом сегменте будет неравномерен. Объекты, имеющие соответствующие этому классу местоположение и качество жилья, будут дорожать быстрее, чем объекты, имеющие недостатки по ряду параметров, но позиционируемые застройщиками в

данном классе. За первые полгода 2008-го в сегменте «комфорт» ожидается рост цен на 4–6%.

В сегменте элитного жилья рост цен будет наиболее существенным: 7–10% за полгода за счет выхода на рынок новых объектов, где цена за кв. м составит \$15–20 тыс. и выше.

Снижения цен ни в одном из сегментов рынка недвижимости Петербурга в следующем году не ожидается. Возможная корректировка стоимости жилья в целом в сегменте типового жилья может произойти в течение полугодия после выхода на рынок крупных масштабных проектов комплексной застройки. Таким образом, влияние на рынок этих проектов будет заметно не ранее 2009 года.

Материалы полосы подготовил Петр ГОРБУНОВ

## Реставрация

## А через год они опали?

В последние годы Санкт-Петербург накрыла волна глобальной реставрации фасадов зданий. Но, к сожалению, очень часто качество реставрации неудовлетворительное, что признают независимые эксперты и сами городские чиновники.



Глава КГИОП Вера Деметьева признает наличие дефицита профессиональных реставраторов, что негативно скажется на качестве реставрации фасадов.

В 2007 году в Петербурге отреставрировали 465 объектов. На эти цели из федерального и городского бюджетов израсходовали 9,3 млрд рублей, в том числе и в рамках губернаторской программы «Фасады Санкт-Петербурга». «Если бы сегодня кому-то в голову пришла мысль выяснить, какой город мира самый активный в плане реставрационных работ,

то, думаю, Санкт-Петербург мог бы смело претендовать на первое место», – заявила председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников (КГИОП) Вера Деметьева.

В то же время глава КГИОП признает, что вследствие дефицита профессиональных кадров качество реставрационных работ зачастую хромает. В качестве примера г-жа Деметьева привела несколько объектов, находящихся в исторической части города, в частности, Дом Перьева (Литовский пр., 44) и Египетский дом (Захарьевская ул., 19). По Египетскому дому трудности в том, что фасады здания выполнены в терразите (каменной штукатурке). Но, оказывается, в городе нет компаний, владеющих технологией реставрации таких фасадов. Та же фирма, которой это доверили, хотя и солидная, как заметила Деметьева, с работой не справилась: КГИОП объект не принял и теперь компания-подрядчик будет все переделывать.

## И в дождь, и в мороз

Как заявил ГОСТу на условиях анонимности один из экспертов, нередко технологии реставрации фасадов не выдерживаются: не всегда соблюдаются температурные режимы, иногда используются материалы, непригодные для наружных работ, зато более дешевые. «Большинство подрядчиков рвется работать зимой», – говорит эксперт, – потому что можно много на чем сэкономить, скалтурить. Повсюду трудятся узбеки, таджики – дешевая рабочая сила. Фасады красят в любую погоду – и в дождь, и в мороз. Специальные морозо-

устойчивые присадки в краски практически не добавляются. Естественно, качество подобных работ примерно через полгода, максимум год даст о себе знать».

Как сообщила нам председатель Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина, выходящая из стран СНГ, конечно, можно увидеть и на фасадах, и при проведении реставрационных работ внутри здания. Но этому, по ее словам, есть объяснения. Во-первых, в бывших советских республиках живут люди, профессионально подготовленные для работы в реставрации, которые не востребованы на своей родине. Во-вторых, при проведении работ на исторических объектах нет возможности использовать такие средства механизации, как, например, в строительстве. Поэтому необходимо большое количество подсобных рабочих.

## На многие века

Как ни парадоксально, но частично в плохом качестве реставрации виновата губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, как заметили в КГИОП, торопит со сроками реставрации, и, следовательно, качество страдает.

Скажем, летом были отремонтированы фасады вдоль Московского проспекта. Но качество работ сомнительное, – считает один из экспертов. – Это, скорее всего, просто косметика. И еще: к сожалению, реставрируются только фасады, которые выходят на улицу. Таким образом, получается некое подобие «потемкинских деревень»: снаружи все красиво, а зайти подальше во дворы – зрелище душераздирающее».

Нина Шангина уверяет, что нужно различать «качество реставрации» и «качество ремонта фасада здания». «Во всех случаях, когда высказывается мнение о низком качестве реставрации фасадов, понятия эти подменяются, – поясняет она. – На самом деле речь идет о ремонте



в нашем привычном понимании. То есть о гладкости и равномерности окраски стен, о яркости краски, отсутствии трещин и прочем, о чем может рассуждать обыватель, а не эксперт в области реставрации».

Основная же цель реставрации здания, как заверяет г-жа Шангина, это воссоздание облика, задуманного архитектором, и, самое главное, применение таких способов реставрационного ремонта и таких технологий, которые обеспечивают сохранность основного элемента – несущей способности здания – еще на многие века. «Перед реставраторами фактически стоят две главные задачи: вернуть фасадам утраченный декор и сохранить их долговечность в условиях нагрузок современного мегаполиса. Считаю, что с этими задачами реставраторы справляются успешно, – заключила председатель Союза реставраторов».

Тем временем Вера Деметьева пообещала журналистам уже в феврале рассказать об исполнении программы «Фасады Санкт-Петербурга» более детально. Пождем.

Надежда СЕРЕБРЕННИКОВА

## Кадры

## Мигранты Петербургу невыгодны

Прошел ровно год после вступления в силу нового миграционного законодательства России. Однако многие строительные компании по-прежнему экономят на выходах из стран СНГ, что оборачивается авариями на стройках и низким качеством строительства.

По данным генерального директора Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» (АСПКСЗ) Алексея Белоусова, «на строительных площадках Петербурга работает около 200 тысяч мигрантов, из которых лишь 40% – квалифицированные строители». Как следствие, говорит он, причиной почти 80% смертных случаев на стройках является несоблюдение рабочими правил безопасности.

Многие иностранные граждане трудятся незаконно, без какого-либо документального оформления. «За 2007

год теми мигрантами, кто легализован, получено 210 тысяч разрешений на работу, – сообщила начальник отдела миграционного контроля УФМС РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Елена Заботина. – 25% из этого числа официально устроены на работу, о чем свидетельствуют перечисляемые компаниями налоги. Остальные работодатели скрывают, что наняли мигрантов. Ведь, как известно, подоходный налог с иностранца более высок, чем с россиянина. Кроме того, поддельные медицинские заключения стали при-

чиной аннулирования 1593 разрешений на работу. О почти 100 тысячах мигрантов ничего не известно».

Как правило, большинство гастарбайтеров живут прямо на своих рабочих местах, потому что им «не потянуть» аренду жилья в Петербурге. Скажем, комната в центре города обойдется в месяц в 10 тыс. руб. и более, зарплата же многих мигрантов часто ниже этой суммы. Впрочем, некоторые крупные строительные компании, заинтересованные в профессиональных кадрах, стараются оформить своих работников в соответствии с законодательством и платят им «нормальные», по их словам, деньги. «Белая» зарплата таких рабочих составляет 20–25 тыс. руб. ежемесячно. Однако для большинства мигрантов проблема

жилья – самый больной вопрос. По мнению председателя Санкт-Петербургского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» Эльгиза Качаева, «строительные компании должны обеспечивать иностранных граждан жильем за счет постройки собственных общежитий. Кроме того, в городе необходимо создавать рынок доступного арендного жилья». Заместитель председателя городского Комитета по внешним связям Сергей Марков утверждает, что в городе «есть крупный бизнес, который готов строить жилье для мигрантов, в том числе и мобильное жилье, и рабочие городки».



Между тем строители будут вынуждены потратиться на обучение мигрантов. Согласно постановлению Правительства РФ № 984 от 29 декабря 2007 года, потребность в привлечении в Россию иностранных работников определена на 2008-й в количестве 1 828 245 человек, при этом на долю неквалифицированных рабочих выделена квота чуть более 200 000 человек. Больше всего (чуть менее 600 000 человек) планируется привлечь по графе «горные, горно-капитальные, строительные-монтажные и ремонтно-строительные работы».

Светлана ШЕИНА

Городское обозрение строительства №08 январь 2008

## Голос бизнеса

## Алексей Белоусов, генеральный директор АСПКСЗ:

– Мигранты, как правило, выполняют простую работу, не требующую никакой квалификации. При этом именно неквалифицированные рабочие горят в бытовых и оказываются причиной других ЧП.

Заставить компании платить за обучение мигрантов нельзя, так как удержать такого специалиста практически невозможно. Инвестиции в сезонных рабочих не окупаются: во всем мире они работают определенный срок (от месяца до года), а потом уезжают к себе на родину. Невыгоден иностранный рабочий и для Петербурга: все заработанные деньги он увозит с собой, способствуя развитию экономики других городов и стран.

Многие проблемы должны исчезнуть с введением на рынке саморегулирования. Это позволит не допустить в отрасль фирм-однодневок, мелких подрядных организаций, которые не создают нормальных условий работы на стройке, пренебрегают техникой безопасности, не регистрируют рабочих мигрантов, регулярно платят всевозможные штрафы, а потом просто исчезают (перерегистрируются). Кроме того, это может решить набравший вопрос профтехобразования.

# Окна комфортного дома

Первые пластиковые окна появились на европейском рынке в шестидесятых годах XX века. В России до недавнего времени они были большой редкостью. Сегодня оборудовать свое жилище окнами ПВХ может любая российская семья со средним уровнем доходов.

Стоимость пластиковых окон зависит от их размеров, профиля, выбранной фурнитуры и материалов. Цена окон ПВХ с различными характеристиками будет приблизительно одинаковой во всех специализированных фирмах, а вот размер скидки зависит от конкретного менеджера и от инструкций, которые ему даны администрацией. Летом скидки практически не бывает, поэтому выгодно устанавливать окна в зимний период. Правда, монтаж возможен лишь при температуре воздуха не ниже минус 10°C.

Точная стоимость выбранных окон может быть рассчитана только после проведения замера. Часто бывает, что в одной квартире окна, на первый взгляд кажущиеся совершенно одинаковыми, на самом деле имеют разную длину или ширину, так что лучше приглашать для замера профессионала, чтобы избежать неприятностей при монтаже.

Замерщик, как правило, выезжает бесплатно только один раз. Поэтому если вы хотите заменить все окна в квартире, но финансово можете осилить лишь одно или два, попросите снять мерки со всех окон. Пусть размеры хранятся у менеджера до того момента, пока вы финансово созреете на покупку. Замерщик не будет обсуждать с вами характеристики будущего окна, поэтому приберегите все интересующие вас вопросы для менеджера, который на следующий день после замера сообщит вам стоимость вашего заказа.

## Энергосбережение и шумоизоляция

Любопытно, что даже замена одного из стекол вашего окна на обычный однокамерный стеклопакет позволяет повысить теплоизоляцию окна в 2 раза! Для достижения ее максимальной степени специалисты рекомендуют использовать энергосберегающие стеклопакеты. При их изготовлении на поверхность стекла наносят специальное низкоэмиссионное покрытие, которое, пропуская в комнату солнечную энергию, препятствует выходу на улицу теплового излучения. Практически незаметное для человеческого глаза покрытие пропуска-



ет около 75% видимого света, отражая при этом внутрь помещения более 90% теплового излучения. Такие стекла не только позволяют зимой поддерживать в комнате более высокую температуру, но и значительно снижают в летний период нежелательный нагрев помещений, находящихся с солнечной стороны. В приведенной таблице можно наглядно сравнить энергосберегающие характеристики самых распространенных видов стеклопакетов.

Тип остекления	Формула стеклопакета, мм	Заполнение	Пропускание света видимой части спектра	Звукоизоляция, дБА	Коэффициент сопротивления теплопередаче, м <sup>2</sup> ·С/Вт
Однокамерный стеклопакет	4-16-4	Воздух	80%	26	0,32
Двухкамерный стеклопакет	4-10-4-10-4	Воздух	72%	28	0,47
Однокамерный стеклопакет с низкоэмиссионным стеклом	4-16-4i	Воздух	73%	26	0,59

Пространство между стеклами можно по желанию заполнить аргоном, что более повысит энергосберегающие свойства стеклопакета. В идеале хорошо бы выстраивать окна как в старых домах, в две линейки с максимальным промежутком между рамами. Такая конструкция позволила бы значительно повысить и звукоизоляцию. Однако толщина стены далеко не всегда позволяет это сделать.

Для достижения максимальной звукоизоляции рекомендуется использовать двухкамерный пакет со стеклами разной толщины и с разным расстоянием между ними. Но необходимо помнить, что вес двухкамерного пакета на 50% больше, чем однокамерного, что требует дополнительного усиления конструкции окна и негативно сказывается на сроке его службы. Поэтому гнаться за звукоизоляцией стоит лишь в том случае, если уличный шум по-настоящему мешает вам жить.

Но даже стеклопакет высокого качества окажется малоэффективным при его неправильном монтаже. Так что в процессе установки будет не лишним проверить, как заделываются швы и щели и не остается ли в стенах нежелательных пустот. Менеджер, у которого вы будете делать заказ, подробно объяснит вам, на какие моменты необходимо обратить внимание при монтаже и за чем проследить особенно бдительно.

## «Фишки»

### Оконного профиля

Внешний вид окна – не только дань моде. От конфигурации профиля во многом зависит удобство эксплуатации окон и ухода за ними. Например, окно, разделенное на три створки, две из которых глухие и только одна открывающаяся – самый дешевый вариант. Но подумайте, насколько удобно будет мыть такие окна, особенно если квартира находится на высоком этаже. К тому же деление небольшого по ширине окна на три части значительно уменьшит количество света, попадающего в помещение с улицы. Если же окно, наоборот, широкое (например, в «кораблях»), делить его на две

части не рекомендуется, так как это создаст дополнительную нагрузку на оконные профили и фурнитуру.

Самый удобный и дорогой вариант – окна с несколькими открывающимися створками. Причем лучше, чтобы хоть как-то из них открывалась не только традиционным способом, но и имела третью точку опоры для обеспечения откидывания. Это позволит избежать провисания окна при проветривании и обеспечит долговечность фурнитуры.

## Обязанности

### Монтажников

Цена окна зависит от материалов, которые используются при его изготовлении и монтаже. Например, наружный шов может быть обработан плитонитом или так называемой лентой псул. Последняя обладает способностью растягиваться и сжиматься по мере необходимости. Она, конечно, дороже, но зато обеспечивает наилучшую герметизацию шва. Водоотлив увеличит стоимость вашего заказа на 100–130 рублей с каждого окна, но позволит уберечь наружный шов от излишка влаги. Оконные откосы со стороны комнаты оформляются либо гипроком, либо пластиковыми сэндвич-панелями. Второй вариант дороже на 800–900 рублей, но внешне выглядит безупречно, к тому же он более долговечен и прост в уходе. Цена подоконников зависит от их прочности, поэтому если вы не собираетесь на них сидеть, то лучше выбрать отечественный вариант. Он дешевле, а по внешнему виду не уступает импортному. А вот выбирая порожек двери, выходящей на балкон, лучше остановиться на прочных импортных конструкциях.

Если в вашей квартире идет ремонт, обратите внимание на то, что оформление оконных откосов и подоконника берет на себя фирма, устанавливающая окна, поэтому не оплачивайте эту работу ремонтной бригаде. Обязательно проследите, чтобы в смету договора были внесены все необходимые работы, то есть не только доставка, демонтаж, монтаж профилей и стеклопакетов, но и герметизация наружных швов, заделка внутреннего откоса, установка подоконника и так далее. Это поможет избежать непредвиденных финансовых расходов. Кстати, уборка мусора и вынос старого окна на лестничную площадку тоже входит в обязанности монтажников.

Елена НИКИТИЧЕНКО



**ПОПУЛЯРНАЯ ГАЗЕТА О СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**ГОСТ**  
городское обозрение  
строительства

- ОПЕРАТИВНЫЕ НОВОСТИ
- ВЛАСТЬ И БИЗНЕС
- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- АНАЛИТИКА
- ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ИНТЕРВЬЮ
- ФИНАНСЫ, ИПОТЕКА
- ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ
- КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
- КАДРЫ и многое другое

Только качественная информация о строительном рынке

по вопросам информационно-рекламного сотрудничества  
обращаться по тел.: (812)335-51-46, 335-51-22, gost2007@yandex.ru

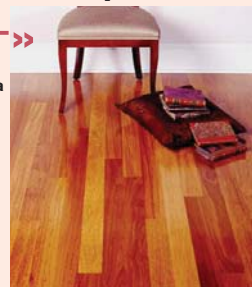
Городское обозрение строительства №08 январь 2008

## Тема рубрики «Мастеровой» на следующий номер – «Паркет»

- Как выбрать паркет, на что обратить внимание
- Качество
- Цена и многое другое

Приглашаем к информационно-рекламному сотрудничеству компании-изготовители и поставщиков.

Обращаться по e-mail:  
andrey@gost-1.ru,  
тел.: (812) 335-51-46, 335-51-22



# Цены растут стихийно

В 2007 году загородное жильё дорожало в среднем на 2–5% в месяц, а вот, скажем, стоимость коттеджей с участками выросла по итогам года на 50–60% в зависимости от района. На 2008-й эксперты «наметили» увеличение спроса. Вместе с ним в очередной раз поднимутся и цены.

Как говорят эксперты, на рост цен повлияли реальные денежные доходы населения, строительство КАД, развитие транспортной инфраструктуры пригородов Петербурга, а также увеличение стоимости городской недвижимости.

## Реальная альтернатива

По словам директора АН «Бекар» Ирины Гудкиной, на фоне роста цен на недвижимость в Петербурге многие покупатели начали прицениваться к загородному дому: «Причем часто он рассматривается именно как место постоянного жительства. В 2007 году загородный дом стал реальной альтернативой городской квартире».

В немалой степени этому способствовало увеличение предложения. Ежемесячно на рынок жилья пригорода и Ленобласти в минувшем году выдвинулось от 2 до 6 малоэтажных проектов. На сегодня, по данным «Агентства развития и исследований в недвижимости» (АРИИ), на рынке представлено: 139 коттеджных поселков строятся (по данным «Бекара» – 140), 35 находятся на стадии проектирования.

У корпорации «Петербургская Недвижимость» иная статистика: 61 поселок проектируется, еще 90 – выставлены на продажу в разной степени завершенности.

Различия в цифрах говорит об отсутствии единой классификации загородных объектов. Одни операторы

загородного рынка недвижимости считают коттеджным поселком лишь организованную застройку в едином архитектурном стиле и с единой инженерией, другие – относят к коттеджному строительству и нарезанные на лоты, инженерно подготовленные земельные массивы.

## Локация, локация и локация

Руководитель отдела консалтинга и оценки АРИИ Зося Захарова характеризует ценообразование на рынке коттеджного строительства как стихийное: «Главным критерием, влияющим на цену, как и в любой сфере недвижимости, остается местоположение. Оно тщательно учитывается застройщиками и зачастую является определяющим фактором в выборе класса коттеджных поселков. Так, например, популярный у покупателей Курортный район дает возможность застройщику реализовать поселок высшего класса».

По экспертным оценкам, в 2007-м загородное жильё дорожало на 2–5% в месяц в зависимости от сегмента. По словам руководителя отдела загородной недвижимости департамента маркетинга корпорации «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошовой, из-за роста цен на землю стоимость коттеджей с участками выросла в прошлом году на 50–60% в зависимости от района. Сегодня один «квадрат» такого жилья стоит от \$1400 до \$4600. Самые дорогие пригородные

## Справка ГОСТа

В 2007 году в пригородах Петербурга и в Ленобласти ввели в эксплуатацию 42 коттеджных поселка и малоэтажных комплекса (всего около 2340 домовладений). В 2008-м планируется ввод порядка 74 объектов, рассчитанных на 4150 домовладений.



поселки перешли 100-километровую зону от КАД и обновились, например, в Приозерском и Волховском районах). Застройщики и покупатели усилили интерес к южным районам Ленобласти – Ломоносовскому, Гатчинскому и Тосненскому. Любопытно, что на Карельском пере-

районы – Курортный, Пушкинский и Приморский, здесь средняя цена кв. м коттеджа составляет более \$3000.

## Перспектива рынка

Эксперты полагают, что в 2008-м на загородном рынке будет: расти ценовая дифференциация между объектами разного качества; коттеджные поселки станут крупнее; рынок коттеджного строительства сместится в класс «эконом» и на нем появится «вторичка». Расширится и зона охвата (уже сегодня некоторые

шейке, как отмечают эксперты, продолжают формироваться так называемые «стихийные» закрытые мини-поселки, рассчитанные на «эвоки».

Наиболее активно в 2008 году будут дорожать коттеджные поселки на юге Ленинградской области, говорит Ольга Трошова, тогда как на севере потенциал роста цен в некоторых районах, например в Курортном, уже практически исчерпан. По итогам года цены на «северные» объекты вырастут примерно на 20%.

Галина СЕРГЕЕВА, sergalaf@rambler.ru

## Средняя стоимость загородного жилья, \$/кв. м

Класс	Цена		
	Коттеджи	Таун-хаусы	Квартыры
Эконом	2095	2000	1760
Бизнес	2850	2840	2640
Элита	3690	3520	2800
Премиум	4505	2000	1760

Источник: АРИИ

198013, Санкт-Петербург,  
Лиговский пр., д.59, оф. 4, код 468  
Тел./факс (812) 764-91-41,  
575-57-93, 575-57-89

westbox@yandex.ru,  
e-mail: 2west@mail.ru,  
westbox@rambler.ru.

**Юридическая фирма «ВЕСТ»**

Предоставляет консультации по вопросам лицензирования и оказывает содействие в получении лицензий, выдаваемых:

Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству:

- Строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности.
- Проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности.
- Инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности.

Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия:

- Осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории культуры)

Помощь в сертификации соответствия осуществляемого вида деятельности по международным стандартам

- Помощь при внедрении ISO (ИСО) 9000-2001, ISO 14001-98 (ИССИ, Петербургская марка качества, ОАО «ЛенОблСтройСертификация», ГОСТ-Р, Ассоциация по сертификации «Русский регистр», IQNet)

Мы поможем вам открыть свое дело, зарегистрировав:

- Общество с ограниченной ответственностью
- Акционерное общество и выпуск акций
- Некоммерческие организации: фонды, ассоциации, союзы

**ОПЫТ, НАДЕЖНОСТЬ, КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.**



ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**  
ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

- Как получить государственную поддержку при улучшении жилищных условий?
- Как стать успешным покупателем квартиры в новостройке?
- Как будет развиваться ценовая ситуация на рынке жилья?
- Как купить комнату, квартиру или загородный дом в кредит?

Об этом вы узнаете на выставке-семинаре

**7 февраля 2008 г., в 17.00**

по адресу:

**Невский пр., 39, Аничков дворец,  
концертный зал «Карнавал»**

Приглашаются все  
заинтересованные граждане  
**Вход и консультации - бесплатные**

Телефон для справок: 346-57-98  
**www.gilproekt.ru**

Организатор выставки-семинара – ГК «БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ»

**XVI международная выставка**

**21-23 марта** с 11:00 до 18:00  
 Петербургский СКК  
 Санкт-Петербург, пр. Гагарина, 8

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**ТРИ дня скидок**

- 50 000 новых квартир
- 10 000 квартир для обмена
- 600 ипотечных программ
- 30 коттеджных поселков
- 300 инвестиционных предложений
- недвижимость 40 стран мира
- 100 семинаров и консультаций

Индивидуальная программа обслуживания клиентов по вопросам приобретения недвижимости класс-«ЛЮКС» (запись по тел. +7 812 840 18 14)

Коттеджи и загородное строительство

Тел. оргкомитета: (812) 320 24 87, 320 24 53  
[www.yarmarka-expo.ru](http://www.yarmarka-expo.ru)

050

Патентный отдел  
 Судебная коллегия по гражданским делам  
 Судебная коллегия по административным делам  
 Федеральная миграционная служба

Партнер выставки Квартира.ру

**Крупнейшие строительные выставки России**

**2008** 15-19 апреля  
 Санкт-Петербург  
 Ленэкспо

**Международный Форум Строительного Бизнеса**

Павильоны: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8А

Оргкомитет:  
 тел.: +7 (812) 325 7570, факс: +7 (812) 325 7572  
 e-mail: [ballexpo@ballexpo.spb.su](mailto:ballexpo@ballexpo.spb.su)  
[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

ТЕЛЕФОНУ  
 ВОДОСНАБЖЕНИЕ  
 ИНТЕРЬЕРНЫЕ И ЭКСТЕРЬЕРНЫЕ  
 СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
 ИНСТРУМЕНТЫ И ОБОРУДОВАНИЕ  
 АВТОСТАТЕХНИКА  
 ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА  
 САНИТЕХНИКА  
 УМНЫЙ ДОМ  
 ПИЛЕТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ  
 ОСВЕЩЕНИЕ И МАТЕРИАЛЫ  
 МОДЕРНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ  
 РУССКАЯ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО  
 ТЕЛЕФОНУ  
 ВОДОСНАБЖЕНИЕ  
 ИНТЕРЬЕРНЫЕ И ЭКСТЕРЬЕРНЫЕ  
 СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
 ИНСТРУМЕНТЫ И ОБОРУДОВАНИЕ  
 АВТОСТАТЕХНИКА  
 ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА  
 САНИТЕХНИКА  
 УМНЫЙ ДОМ  
 ПИЛЕТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ  
 ОСВЕЩЕНИЕ И МАТЕРИАЛЫ  
 МОДЕРНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ  
 РУССКАЯ СТРОИТЕЛЬСТВО

**РАЗРАБОТКА ФИРМЕННОГО СТИЛЯ КОМПАНИЙ**

**ДИЗАЙН И РАЗМЕЩЕНИЕ ВСЕХ ВИДОВ РЕКЛАМЫ**

- В ПЕЧАТНЫХ СМИ в СПб и регионах, на ТВ и радио, альтернативная реклама
- В ИНТЕРНЕТ: разработка и продвижение сайтов. Изготовление баннеров, размещение интернет-рекламы на специализированных сайтах.
- НАРУЖНАЯ РЕКЛАМА: шиты, баннеры, плакаты и др.

**ИЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ КОРПОРАТИВНЫХ ЖУРНАЛОВ И ГАЗЕТ**

**ОБРАЩАЙТЕСЬ К ПРОФЕССИОНАЛАМ!**  
**Экономим деньги. Экономим время.**

Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41,  
 E-mail: [info@imca-media.ru](mailto:info@imca-media.ru), [www.imca-media.ru](http://www.imca-media.ru)  
 33-55-131 33-55-130 33-55-136

**ЧЕТКОЕ ВИДЕНИЕ ВАШЕЙ РЕКЛАМЫ**

**ИМКА**

Ведущий рекламный холдинг по обслуживанию строительных организаций



## **ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ по определению надежности предприятий строительного комплекса (ЭСОН)**

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ СТРОЯЩИМСЯ ОБЪЕКТАМ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ**

**ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК  
ПО ЖИЛИЩНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ**

**ПОМОЩЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ЭКСПЕРТА  
ПРИ ПРИЕМЕ КВАРТИРЫ ОТ СТРОИТЕЛЕЙ**

Составление заключения по обследованию квартиры  
и акта осмотра квартиры с перечнем недоделок  
и строительных дефектов с учетом СНиП и ГОСТ

**ОЦЕНКА КАЧЕСТВА СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ  
ПОМОЩЬ ТСЖ В ПРИЕМЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**Общественная приемная ЭСОН:  
тел.: 713-32-00, факс: 740-70-37  
Управление технического надзора: 713-30-06**

**Квалифицированные специалисты ЭСОН помогут  
при подготовке и проверке документов  
для государственной регистрации  
вашего права собственности!!!**

**Обращаться по тел.: 713-32-00**

Адрес: 191025, Санкт-Петербург,  
Невский проспект, д. 63  
(во дворе 1-й этаж) офис 12,  
станция метро "Маяковская"  
официальный интернет-сайт:  
[www.eson.info](http://www.eson.info)  
Свой вопрос вы можете задать  
по электронной почте:  
e-mail: [eson@smart.spb.ru](mailto:eson@smart.spb.ru)

