

тов. И этому мы должны учиться в исторических частях города», — уверен Олег Манов.

У КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ МНОГО ГРАНЕЙ Обсуждение стратегических документов и вопросов поправок в основные документы плавно перешло в более практическую плоскость. «Эта тема в том или ином виде активно обсуждалась на форуме, но до конца она не исчерпана. Нынешняя ситуация обусловлена несколькими факторами. С одной стороны, конкуренция между девелоперами уже начала носить качественный характер: помимо строительства квадратных метров, застройщики стали думать об архитектурном облике объектов, насыщенности социальными объектами, решать вопросы транспортной доступности. С другой стороны, мы видим, что со стороны федеральных и городских властей идет определенное ужесточение регулирования рынка, и когда все это накладывается на общеэкономическую ситуацию, санкции и положение на валютных рынках, девелопер вынужден думать об экономии. Причем о тотальной экономии — начиная от сокра-

щения персонала и заканчивая снижением затрат на стройматериалы и так далее. С третьей стороны, есть спрос, который в нынешней экономической ситуации все же ориентируется на цену», — отметил вице-президент РГУД Павел Гончаров.

Первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», Константин Ковалев считает, что формирование комфортной среды не является чем-то дорогим, но есть области, на которые у ряда девелоперов фокус просто не направлен. «ГК „Пионер“ точно идет по пути нового урбанизма, кто-то из девелоперов, стремясь сделать низкую себестоимость, — нет. Может быть, цена за квартиру в таких комплексах ниже, но жить там менее комфортно. И только когда люди заезжают, они начинают понимать, насколько важна не только сама квартира и какой вид из окна, но также важны и места общего пользования, и входные группы, и двор, не говоря уже об объектах социнфраструктуры — школах, садах, магазинах. Все это, конечно, обязательно должно быть», — говорит он.

По словам руководителя аналитиче-

ского центра ФСК «Лидер» Екатерины Антарева, даже в кризис можно и нужно выводить проекты более высокого уровня, главное — стремиться сохранить баланс и не перекладывать все затраты по созданию комфортной среды на плечи покупателей.

КОМФОРТ В МАСШТАБЕ РАЙОНА

Между тем, как констатировали участники, зачастую качество жизни во вновь создающихся территориях оставляет желать лучшего. Шаг в этом направлении, который напрашивается, — проведение градостроительных конкурсов, в том числе и определяющих вектор развития.

Конкурсы по определенным территориям проводятся, но они носят закрытый характер. Так, Glorax Development в настоящее время проводит конкурс по разработке архитектурно-градостроительной концепции развития намывных территорий на Васильевском острове. По словам директора по развитию Александра Моторина, для компании важно создать такой облик, который не потерял бы актуальность сразу после строительства. «Главное, чтобы район не стал градостроительным разбазари-

ванием величайшего потенциала и актива, — уверен спикер. — Наша задача — не просто найти архитектурно-планировочные решения, но и задать достойную планку для наших соседей и стать инициатором конкуренции за качество архитектуры».

О гармоничном развитии районов говорила на форуме и председатель комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк. По ее словам, сегодня губернатор поставил задачу, направленную на то, чтобы все комитеты и администрации участвовали в создании условий для ведения бизнеса и занимались привлечением инвестиций. «Нами уже разработана программа взаимодействия между комитетами и администрациями, — заявила Ирина Бабюк. — Создается некий показатель эффективности для комитетов и администраций районов в части привлечения инвестиций. Районы должны нам помогать с точки зрения привязки конкретных инвестпроектов к той или иной территории, вести активно работу с каждым инвестором. У каждого района в качестве целевых показателей будет своя направленность, чтобы район развивался гармонично». ■

ИНВЕСТИРЫ ОЗЕЛЕНЯТСЯ НА ПАРКАХ

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА, СКВЕРЫ И ПАРКИ — ОДНА ИЗ СОСТАВЛЯЮЩИХ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ В БОЛЬШОМ ГОРОДЕ. ПЕТЕРБУРГУ, КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, НЕ ХВАТАЕТ НИ РАСТИТЕЛЬНОСТИ, НИ ГРАМОТНО ОРГАНИЗОВАННЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ. ВЗЯТЬ НА СЕБЯ ФУНКЦИИ ОЗЕЛЕНИТЕЛЕЙ МОГУТ ЧАСТНЫЕ СТРУКТУРЫ — ПРИ ГРАМОТНОМ ПОДХОДЕ ВЛОЖЕНИЯ В РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ ОКУПАЮТСЯ. ДЕНИС КОЖИН

Сегодня количество людей, проводящих свободное время на улице, увеличивается. Например, в Швеции власти установили шестичасовой рабочий день, чтобы люди больше времени уделяли общению и занятиям спортом. Для этих целей выделены парки и специальные зоны, оборудованные под общественные пространства. В России пока все сложнее.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», говорит: «По нормативам минимально допустимые уровни озеленения для центральных районов должны составлять не менее 6 кв. м на человека, в спальнях районах города — не менее 12 кв. м на человека и в пригородных районах — не менее 18 кв. м. Сегодня пока уровень озелененности в Петербурге не превышает 6 кв. м на человека в среднем по городу».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, более категоричен: «И современных общественных пространств, и парков, и зеленых зон Петербургу не хватает. По сравнению с другими городами зелени у нас катастрофически мало. Это является следствием девелоперской активности и попустительства властей второй половины XIX века, равно как и начала XXI века. По обеспеченности подобными объектами мы существенно отстаем как от Европы, так и от других городов России. Более того, мы уже очень сильно отстаем от Москвы, где при нынешнем мэре Сергее Соболяне было сделано очень много с точки зрения создания общественных пространств. К сожалению, в Петербурге

я пока не вижу даже похожих движений в этом направлении».

Руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге Екатерина Антарева согласна с коллегой: «В Петербурге парков и скверов, особенно благоустроенных и пригодных для культурного или активного отдыха, не хватает как в центральных, так и в спальных районах. В Москве создание парковых зон и общественных пространств в последнее время развивается гораздо активнее, и это уже принесло свои плоды».

Она отмечает, что для застройщиков, реализующих проекты жилой недвижимости, действуют нормативы по озеленению, однако ими не предусмотрены парки и скверы. «Проявлять такую инициативу для девелопера означает увеличить нагрузку на проект, а на это готовы не все», — поясняет госпожа Антарева.

Господин Васильев отмечает, что единого норматива озеленения в мировой практике не существует, но однозначно крупные города страдают от его недостатка. В каждой стране и городе данная проблема решается самостоятельно. Так, прогрессивный метод увеличения озеленения городской территории — это создание садов на плоских крышах жилых и общественных зданий. Пытаясь в какой-то мере компенсировать недостаток зелени в городах, архитекторы создают «зеленые оазисы» высоко над землей — в лоджиях, на балконах и террасах.

«Также вполне успешно применяются специфические приемы формирования

микрорландшафтов. Это применение вертикального озеленения вьющимися растениями, устройство переносных садов, подвесного озеленения, зеленых островов в покрытии тротуаров, применение приемов геопластики. Часть таких приемов стали активно использоваться и в озеленении Санкт-Петербурга», — рассказывает эксперт.

В основном в Петербурге функции по обслуживанию зеленых зон отданы городским службам. На это выделяется отдельный бюджет, поэтому территории приводятся в порядок постепенно и благоустройство часто вызывает нарекания горожан. «Но за рубежом был придуман хитрый способ решить проблему, а именно „общественные пространства в частной собственности“. По задумке, это частная территория (вернее ее часть), которая функционирует как общественное пространство, но ухаживают за ним не городские власти, а собственники. За это они получают определенные бонусы от государства — льготы при выделении участков под застройку, разрешение на превышение предельных высот зданий, налоговые послабления», — рассказывает господин Васильев.

В Санкт-Петербурге также есть опыт передачи части общественных пространств в аренду или собственность, но вход туда становится платным. Таким путем бизнес компенсирует свои затраты на обустройство этих зон. Также появляются общественные пространства около торговых центров, они бесплатны для посеще-

ний, но целью создания имеют привлечение большего количества посетителей в торговые зоны.

В 2015 году правительство Петербурга создало межведомственную рабочую группу по развитию общественных пространств Петербурга. Курирует это направление вице-губернатор Игорь Албин. Цель данной рабочей группы как раз в том, чтобы взять лучшее из мирового и московского опыта по развитию общественных пространств и парков и применить это в Петербурге.

Николай Пашков считает, что общественные пространства должны стимулировать длительное пребывание и обеспечивать различные формы активности людей. «Желательно, чтобы пространство обладало возможностью для саморазвития. То есть, помимо дотаций из городского бюджета, должны быть какие-то заинтересованные группы горожан, которые самостоятельно поддерживали бы жизнеспособность и качество проекта. В идеале хорошо бы еще стимулировать какие-то экономические активности, например, заведения общепита, живые скульптуры. Думаю, в Петербурге вряд ли удастся найти хоть одно общественное пространство, которое в полной мере удовлетворяло бы этим критериям, — говорит эксперт. — Апофеоз петербургских общественных пространств — Дворцовая площадь, где нет ничего, даже скамейки. Человек может туда выйти, обойти вокруг Столпа, сфотографироваться — и все». → 16