

ОСОБЕННОСТИ ОБЛИКА

РАЗВИТИЕ ПЕТЕРБУРГА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВЫХ И РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ ПОД ТЕ ИЛИ ИНЫЕ НУЖДЫ ПРОДОЛЖАЕТ ВЫЗЫВАТЬ СПОРЫ НЕ ТОЛЬКО МЕЖДУ ГРАДОЗАЩИТНИКАМИ, ВЛАСТЯМИ И БИЗ- НЕСОМ, НО ЗАЧАСТУЮ И МЕЖДУ ПОТЕНЦИ- АЛЬНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ И ГОРОДОМ. ДЛЯ ГАРМОНИЧНОГО АРХИТЕКТУРНОГО И ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА КОМПАНИЯМ НУЖНЫ ПОНЯТНЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ОБЛИКА СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ.

НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ

Одним из последствий урбанизации для бизнеса является тот факт, что компании в рамках своей международной экспансии все чаще ориентируются на конкретные города, а не страны, говорит адвокат и руководитель практики «Разрешение споров» петербургского офиса юридической фирмы Borenius Анна Заброцкая. В частности, такая тенденция находит свое отражение в мире моды: если взглянуть на крупнейшие города-рекордсмены по продажам модных товаров через призму различных продуктовых категорий, можно увидеть, что к 2025 году Гонконг будет лидировать по продажам ювелирных изделий и сумок, в то время как в остальных продуктовых сегментах этот город не войдет даже в десятку.

Некоторые эксперты полагают, отмечает она, что люксовым компаниям в будущем придется уделять больше внимания локальным особенностям, так как в больших городах со временем очень четко определяются торговые кварталы или улицы, например, Большая Конюшенная улица в Петербурге или так называемый Старо-Невский проспект.

«Многие известные бренды в рамках своей маркетинговой стратегии хотя и размещают свои бутики только в таких престижных зонах. Однако в Петербурге не все так просто. Во-первых, в городах с исторической застройкой существуют обязательства по сохранению памятников архитектуры. Это означает, что не каждое помещение в центре можно переделать под нужды и стиль конкретного бренда», — говорит госпожа Заброцкая. В качестве примера она приводит бутик одного известного бренда в Амстердаме, который полностью построил первый этаж здания из стеклянных кирпичей: ни при каких условиях невозможно было бы согласовать подобный проект в центре Петербурга.

Кроме того, при таком плотном размещении магазинов в определенном районе порой бывает тяжело соблюсти политику брендов в части престижного соседства,

поэтому в створе улицы с люксовыми бутиками, ДПТ и магазинами дорогих швейцарских часов располагается один из крупнейших масс-маркет-ритейлеров.

Действующий Градостроительный кодекс Петербурга дает достаточно возможностей гибко и оперативно реагировать на возникающие проблемы в рамках взаимодействия инвесторов и власти, говорит партнер ЕУ и руководитель группы по оказанию услуг компаниям секторов недвижимости, транспорта, инфраструктуры и государственным компаниям в СНГ Ольга Архангельская.

В частности, есть широкие возможности периодической корректировки Генплана, схем зонирования территорий, Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и транспортной схемы. «Здесь особых проблем мы не наблюдаем. Есть дефицит идей в части выбора масштабных стратегических решений, а также дефицит бюджетных средств для их реализации», — отмечает эксперт.

Так, например, десять лет назад в Петербурге преобладала концепция ликвидации промышленного пояса и вывода всех производств за его пределы, однако в последние пять лет администрация города стала очень осторожной и скорее консервативной в этом вопросе, предпочитая говорить о необходимости сохранения и развития рабочих мест и модернизации производства.

Глава городского комитета по инвестициям Ирина Бабюк отмечает, что Санкт-Петербург является ключевым экономическим, культурным, индустриальным и транспортным центром страны, а также одним из наиболее активно развивающихся российских регионов. Результатом инвестиционного развития, по ее словам, стало повышение качества городской среды благодаря созданным объектам в сферах транспорта, социальной инфраструктуры, культуры, спорта и здравоохранения, которые были возведены за счет внебюджетных источников финансирования.



В МИРОВОЙ ПРАКТИКЕ
РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ
СРЕДЫ ВСЕ ЧАЩЕ
ОБСУЖДАЕТСЯ
ИДЕЯ ОТКАЗА
ОТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО
ЗОНИРОВАНИЯ

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ Для дальнейшего развития городской среды необходимо использовать позитивный опыт зарубежных стран, говорит Анна Заброцкая. Например, такие города, как Масдар-Сити в ОАЭ, Tianjin Eco City в Китае и Kashiva-ho Smart City в Японии, считаются «умными» городами с тотальной оптимизацией, когда все типы инфраструктуры систематизированы и интегрированы посредством информационных технологий и связаны «умными» технологиями между собой. Это позволяет эффективно управлять ресурсами и оптимизировать все процессы развития в целом, избегать блочно-модульного развития и делает политику развития города более интегрированной.

В Петербурге тоже существует кластер информационных технологий, и развитие по кластерному принципу может позитивно повлиять на привлекательность города для IT-разработчиков, но при условии, что государственная поддержка станет экспертной и почти безвозмездной, отмечает руководитель практики «Интеллектуальная собственность и информационные технологии» Borenius Павел Савицкий. В связи с нынешней непростой внешней политикой российские стартапы для успешного запуска могут себе позволить получить государственное финансирование в России только если такое финансирование не влечет обязательств, кроме ограниченных выплат роялти из дохода, иначе эти стартапы потом «сдуются», не получив финансирования уже на втором-третьем раунде за рубежом, поскольку инвесторы боятся страновых рисков. «Чтобы собирать заинтересованных и грамотных экспертов и мотивировать их участвовать в такой работе, в Петербурге есть потрясающие кадровые и материальные ресурсы — технологические факультеты наших основных вузов. Чтобы построить эффективную модель, тоже далеко ходить не нужно: многое уже отлично сделано в „Сколково“ и будет реплицироваться

в Пушкине, если пойдет недавно анонсированный проект», — говорит он.

В данном случае примечателен опыт двух стартап-наций — Финляндии и Израиля, напоминает господин Савицкий. В Финляндии есть государственные фонды, инвестирующие в технологические стартапы, при этом они не забирают их под контроль и в основном не приобретают на них никаких прав. Финский фонд Tekes — это огромная государственная экспертная организация, которая постоянно отслеживает стартапы, малый бизнес, большие компании и проекты университетов, финансируя их развитие, запуск новых продуктов и выход на зарубежные рынки.

В Израиле же есть государственное Инновационное ведомство (Israel Innovation Authority) в рамках Министерства экономики, которое специально инвестирует в перспективные, но наиболее рискованные проекты, которые сами не смогут найти частных денег, а в успешных случаях потом получает роялти в размере не более 5% от их дохода. «При такой с виду убыточной стратегии израильское государственное инновационное ведомство приносит государству прибыль. Мы тоже можем, но нужны прозрачность, публичность, экспертный и финансовый контроль», — подчеркивает господин Савицкий.

В мировой практике развития городской среды есть еще одна особенность, говорит госпожа Заброцкая: все чаще обсуждается идея отказа от функционального зонирования городов. Принцип жесткого функционального зонирования, когда в районе сконцентрированы здания с одной функцией (жилье, офисы или промышленность), был введен в мировую практику в 1920-е годы, чтобы отодвинуть жилые районы от «грязных» заводов, но сейчас для многих городов это уже неактуально. «Многofункциональная застройка создает новую городскую среду — более разнообразную, интенсивную по коммуникациям. Для создания креативного пространства в передовых европейских