

Уроки сибирского девелопмента

Байкальский саммит — самое яркое событие летней деловой программы Российской гильдии управляющих и девелоперов. Иркутск, ставший туристическим центром, особенно хорош в солнечную погоду. Застройщики, консультанты, проектировщики, архитекторы и другие участники рынка недвижимости с удовольствием посещают город, чтобы не только обсудить федеральную повестку, но и оценить местные достопримечательности и передовые строительные проекты.



Байкальский саммит давно стал мероприятием федерального масштаба. В число постоянных участников теперь входят не только иркутяне, москвичи и петербуржцы, но и специалисты из Екатеринбурга, Красноярска, Новосибирска, Улан-Удэ и других городов. Всем интересно оценить специфику регионального девелопмента, который развивается опережающими темпами и по некоторым параметрам давно обходит Москву или Петербург. Например, Иркутск уже стал эталонным примером того, как бизнес организует совместные проекты реновации исторических кварталов, спасения памятников деревянного зодчества, благоустройства городской среды.

«В Иркутске очень интересно меняется городская среда, это во многом делается силами бизнеса. Идёт полная реновация отдельных кварталов, возглавляемая АНО «Иркутские кварталы». Некогда фактически городские помойки превращаются в прогулочные зоны. Примечательно, что в этих проектах нет или почти нет бюджетных денег. Так, на последний проект АНО бюджет выделил 1 млн рублей. И всё прекрасно работает: бизнес развивается, генерируя доход, горожане получили интересные общественные пространства», — рассказывает исполнительный директор РГУД Елена Бодрова, постоянный участник Байкальского саммита.

«У бизнеса денег больше, чем у государства. Нужно просто правильно организовать возможности для инвестиций, а государственные средства исполь-

зовать как импульс для их привлечения, — рассуждает Сергей Маяренко, руководитель АНО «Иркутские кварталы», чей опыт в этом году стал одной из ключевых тем обсуждения саммита. — Сравните набережную с памятником Якову Похабову, на которую из бюджета выделили 2 млрд рублей, и 130-й квартал, где потрачено 100 млн муниципальных рублей. 130-й квартал — это 2000 рабочих мест и налоги, миллиард в год. А набережная — одни убытки, её надо эксплуатировать. И там ни одного заведения, ни одного рабочего места — ничего. В условиях дефицита городского, государственного бюджета надо инвестировать только в те точки, где можно получить синергию с бизнесом, и совместно реализовывать проекты. Одно государство ничего не решит».

ДЕРЕВЯННАЯ СИНЕРГИЯ

АНО «Иркутские кварталы» объединяет представителей бизнеса, готовых участвовать в регенерации исторического центра города Иркутска. Его поддерживает администрация города. Участники АНО разрабатывают проекты преобразования депрессивных территорий в современные общественные пространства с удобными прогулочными зонами и коммерческой инфраструктурой в виде кафе, мастерских, образовательных проектов и т.п. и помогают в их согласовании и организации. Важный нюанс — сохранение исторического контекста и создание целостной архитектурной среды, а не отдельных, обособленных площадок. Пример такого сотрудничества — известный на всю страну 130-й квартал: воссозданная историческая застройка на склоне Крестовой горы с приведёнными в порядок деревянными домиками, благоустроенной пешеходной зоной с музеями, кафе, магазинами и пр.

«В работе «Иркутских кварталов» сейчас уже 300 000 кв.м, — рассказывает Сергей Маяренко. — Мы организуем и программируем пространство, однако решение по каждому объекту принимает собственник. Когда он созреет — тогда объект и возникнет. Но мы ускоряем этот процесс, ищем более глобальный смысл для территории. Мы должны «заглядывать в будущее», закладывать возможности адаптивной архитектуры, когда пространство может приспособиться под любые задачи — это требование времени. Иначе мы будем иметь совершенно старые города, придётся всё сносить и строить заново — а это очень дорого».

ПОСТОРОННИМ ВХОД РАЗРЕШЁН

Общественные пространства развиваются и в новых девелоперских проектах. То, что строить дома, в которых нет ничего, кроме квартир, крайне нецелесообразно, знает любой застройщик, но в Иркутске с его показательными проектами современной городской среды



это опасно уже сейчас. Эта тема также звучала на саммите. «Общественные пространства — это не только тротуары и скамейки, — поясняет Денис Колокольников, сопредседатель Экспертного совета РГУД по редевелопменту, основатель и управляющий партнёр инновационной консалтинговой компании RRG. — Это в том числе первые этажи жилых домов. Коммерция на этих пространствах — фактор того, что люди там появятся. Сейчас модно говорить о социальном программировании территории. Суть нового урбанизма в том, чтобы люди в пешеходной доступности могли реализовать как можно больше своих потребностей — и в работе, и в отдыхе. Пример европейских городов показывает, что чем больше у вас магазинов на первом этаже, включая небольшие и «неформатные», тем более безопасная и качественная формируется среда».

Но если требуется, чтобы коммерческие помещения работали, не надо ставить заборы. Перед ними не должны расти деревья, из-за которых не видно витрин. Должна быть безбарьерная среда — без ступеней. Нужны единый дизайн вывесок, правильная нарезка. «Чем больше отдельных помещений, тем лучше. Тридцать метров — отлично. У вас местные жители купят эти площади, возьмут в аренду и создадут там малый бизнес», — говорит г-н Колокольников.

Почему застройщики не так активно участвуют в формировании городского пространства? «Девелопер отвечает только за свою территорию, потому что он знает правила игры на ней, понимает, что он делает это за свои собственные деньги и это приносит ему дополнительную прибыль. Но выходить на общественные пространства городского формата крайне сложно: нет никаких технологий. Мы не знаем, с чего начать, куда идти, что делать. Соответственно, мы туда и не выходим», — отвечает Кристина Яковенко, коммерческий директор компании «Хрустальный Девелопмент». «Хорошее, качественное благоустройство стоит

немало. Когда покупатель спрашивает, почему так дорого, а мы в ответ рассказываем о благоустройстве, он уходит к другому застройщику. Да, благоустройства не будет, но квадратный метр дешевле. Очень трудно объяснить: «Ты не покупаешь стены, ты покупаешь жильё, сообщество, двор, место, где твои дети будут расти и развиваться». Мы как девелоперы готовы на старте всё это продумать, но покупатель не готов сделать выбор в пользу этого. Нужно, чтобы изменилось сознание людей. Ещё одна проблема — управление. Всё можно сделать хорошо и красиво, но потом девелопер уходит с территории. А качественных управляющих компаний у нас нет. Садовников, которые будут поливать деревья, стричь газон, людей, которые будут менять лампочки, следить за площадками — их просто нет. Почему? С одной стороны, сами управляющие компании не считают нужным для себя это делать. С другой — чтобы УК стала этим заниматься, стоимость управления, содержания должна быть заложена в тариф. Но граждане не хотят платить. Мы все хотим, чтобы у нас всё было, но ничего для этого не делаем», — добавляет Наталья Зверева, заместитель генерального директора АО «Восток Центр Иркутск». Проблема эта актуальна для любого российского города.

«Что будет после того, как выложат плитку и красиво покрасят заборы? Сегодня мы действительно считаем проблемой отсутствие в городе управляющих компаний, которые будут содержать общественное пространство. Заниматься не только уборкой территории, но и тем, что там происходит. Пока лишь на объектах «Солнечная дорога» и спортпарка «Поляна» сформировались такие УК. И здесь люди действительно находят для себя разные занятия. Это отдых, спорт, кафе, общественные услуги», — рассказывает Александра Козак, архитектор городской среды, управляющий партнёр местного агентства развития территорий «Градостроительная школа».



Иркутск уже стал эталонным примером того, как бизнес организует совместные проекты реновации исторических кварталов, спасения памятников деревянного зодчества, благоустройства городской среды.