

СТАРЫЕ КВАРТАЛЫ ЖДЕТ НОВАЯ ЖИЗНЬ

МОРАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ И ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ — ПРОБЛЕМА БОЛЬШИНСТВА «НЕМОЛОДЫХ» ГОРОДОВ. О ТОМ, КАК ЕВРОПЕЙСКИЙ ПОДХОД ПРИМЕНЯЕТСЯ ДЛЯ ОБНОВЛЕНИЯ ОБЛИКА ПЕТЕРБУРГА, РАССКАЗЫВАЕТ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «СПБ РЕНОВАЦИЯ» АРТУР МАРКАРЯН. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: С чем связана проблема устаревания территории и каким образом она решается?

АРТУР МАРКАРЯН: Каждая территория города несет определенную функцию, и в том случае, если эта функция себя изживает, территории требуется реновация или регенерация. Например, шведский город Мальме был когда-то крупным промышленным центром. Когда судостроительные верфи начали закрывать, люди стали уезжать. Чтобы продолжать развитие города, власти приняли решение сделать акцент на образование. Индустриальные территории перестраивали под жилые зоны, этот процесс длился около двадцати лет, и сегодня Мальме — образовательный центр. Во многих других странах проблема реновации связана с необходимостью развития депрессивных территорий. Таких примеров очень много в Лондоне.

G: В чем отличие российской ситуации?

A. M.: В Европе процессы реновации и регенерации начались достаточно давно и идут без остановки, многие проекты реализуются на протяжении десятков лет. У России такого опыта пока нет. У нас сегодня ситуация такая, что все, что строится, будет продаваться. В Европе уровень удовлетворенности спросом совершенно другой. Там во главу угла ставятся не квадратные метры, а качество жилья. И мы в своем проекте реализуем этот подход.

G: В чем это выражается?

A. M.: Европейская архитектура жилищного строительства — это обращение к человеку. Спальные районы европейских городов не похожи на наши. Там трамвайные пути засевают травой, а дорогу, если она проходит в жилом квартале, опускают под землю. Помещения на первых этажах для представителей малого бизнеса проектируются как лофты — в них можно и жить, и устраивать офис: человеку не нужно ехать через весь город на работу. Очень большое внимание уделяется общественным зонам отдыха: зеленые зоны, скамейки, пешеходные и велосипедные дорожки, детские и спортивные площадки. Мы стремимся разнообразить европейской архитектурой однообразность и серость наших окраин, создать среду обитания, в которой человеку будет комфортно. Формируем квартал: в нем — двор, в нем — дом, в доме — подъезд, этаж (лестничная площадка) и, наконец, квартира. Каждый элемент очень важен.

G: Чем эти новые кварталы будут отличаться от прежней застройки?

A. M.: Когда мы начинали, то постарались изучить европейский опыт. Одна из наших задач — возродить культуру дворовой жизни. Сейчас дома стали больше, дворы тоже. Но когда расстояние между домами составляет более 200 метров — это уже не двор. Двор должен быть небольшим: максимум 30–40 метров. В нем не должно быть автомобилей. Входы в дом — сквозные: с улицы и со двора. Никаких железных дверей с кнопками — это угнетает. Вход отделан стеклом — это приятно и практично: человек должен видеть, куда он заходит. Конечно, консьерж.

G: Чем эти новые кварталы будут отличаться от прежней застройки?

A. M.: Когда мы начинали, то постарались изучить европейский опыт. Одна из наших задач — возродить культуру дворовой жизни. Сейчас дома стали больше, дворы тоже. Но когда расстояние между домами составляет более 200 метров — это уже не двор. Двор должен быть небольшим: максимум 30–40 метров. В нем не должно быть автомобилей. Входы в дом — сквозные: с улицы и со двора. Никаких железных дверей с кнопками — это угнетает. Вход отделан стеклом — это приятно и практично: человек должен видеть, куда он заходит. Конечно, консьерж.



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

Кроме того, мы сознательно идем на потерю квадратных метров, чтобы оборудовать комнаты для хранения велосипедов и детских колясок. Для сбора мусора — не мусоропровод, а специальное помещение, и вход в него — только с улицы, чтобы запаха не было. У нас достаточно дорогое с точки зрения вложений лифтовое оборудование — но в перспективе оно более выгодно: лифты потребляют на 25% меньше электричества, при этом гораздо дольше служат.

G: А что внутри, в квартирах?

A. M.: Одной из новейших тенденций являются широкие балконы. По данным европейских исследований, если на балконе можно поставить столик и кресла, то люди реже превращают его в место для хранения ненужного хлама. Мы тоже хотим, чтобы наши жильцы могли устроить на балконе дополнительное место отдыха, а не делали из него кладовку. Новый элемент комфорта, важный в нашем климате, — это максимальное увеличение площади окон. В наших домах большинство квартир имеют высоту окон 2,15 м, есть квартиры с окнами в пол.

G: Используете ли вы энергосберегающие технологии?

A. M.: Каждый жилец должен контролировать все, что он потребляет, и умеренно платить. Мы стремимся получить баланс между доступностью, комфортностью и разумной

экономикой. Используем в домах энергоэффективные технологии, применяем приборы учета воды, тепла, электроэнергии. У нас, например, нет вертикальных стояков: в каждую квартиру отопление и вода поступают по трубам в полу. Работает система регенерации тепла, у жильцов есть возможность устанавливать разный режим. В такой квартире можно сэкономить на коммунальных платежах до 30%.

G: Чем уникален проект реновации?

A. M.: В первую очередь своим масштабом — строится 22 квартала в девяти районах города, в общей сложности более 8 млн кв. м.

В рамках этой программы мы должны предложить новое жилье более 65 тыс. семей.

Мы делаем квартиры с полной отделкой. Переезжая из старой хрущевки в новый дом, человек должен ощущать колоссальную разницу — именно с точки зрения качества жизни. Люди хотят переезжать в квартиры, в которых сразу можно жить. Им не хочется ходить по магазинам и жить несколько лет в состоянии ремонта. Это тоже мировая тенденция — предлагать готовое жилье. На европейском рынке 90% квартир предлагаются готовыми для проживания: стандартизирован цвет пола, дверей, стен, зачастую даже мебели. Человек выбирает из двух-трех вариантов цвета кафеля и кухонного гарнитура. Мы сейчас к этому постепенно движемся.

G: Таким проектом, наверное, сложно управлять?

A. M.: Масштабность и многогранность проекта требуют особого внимания к модели управления. Успех определяется качеством управления: компания, которая плохо управляется, не может создать хороший продукт. Мы научились работать с иностранными специалистами, адаптировали их к российским реалиям и интегрировали в этапы производства. Кстати, наша компания весь процесс полностью перевела в 3D. Это позволяет четко контролировать ход работ, а кроме того, даст колоссальные преимущества ТСЖ при дальнейшей эксплуатации зданий.

G: Каковы перспективы процесса реновации в Петербурге?

A. M.: Процесс реновации городских территорий будет идти практически непрерывно. Я уверен, что в ближайшие пять-семь лет уровень статуса кварталов, подвергшихся реновации, сильно возрастет. Сейчас мы разрабатываем квартал на набережной, где вообще не будет автомобилей, это первый подобный проект в городе. Мы должны изменить облик города, и это — дело не одной компании «СПб Реновация». Во всем мире урегулированием процессов занимается власть, и наш проект также реализуется при поддержке правительства Петербурга. Программа рассчитана на несколько лет. Но то, что делаем мы, — это лишь 20% от необходимого объема. Еще 80% территорий, которым требуется реновация, ждут своих инвесторов и архитекторов. ■

ПРОЕКТЫ РЕНОВАЦИИ

ООО «СПб Реновация» создано 12 ноября 2009 года для реализации развития застроенных территорий. Программа включает в себя снос старого и строительство нового комфортного жилья, комплексную реконструкцию и системное развитие инженерной и социально-бытовой инфраструктуры. Реновация обеспечит градостроительное развитие более 900 га территорий в девяти районах города: Калининском, Кировском, Колпинском, Красногвардейском, Красносельском, Курортном, Невском, Московском и Фрунзенском. Все проекты делятся на четыре типа. «Практик» — это кварталы по доступной цене («Ржевка», «Щемиловка», «Красный кирпичник»). «Мегаполис» — кварталы поблизости от исторического центра («Большой Московский», «Новый Лиговский», «Малая Охта», «Нарвская застава»). «Атмосфера» — кварталы по соседству с городскими парками, зелеными массивами и водоемами («Песочный», «Тихорецкий», «Славянка», «Ульянка 6», «Сосновая поляна 1–5», «Сандэй»). «Баланс возможностей» — оптимальное сочетание цены и местоположения («Астрид»).

В настоящее время реализуется первая очередь строительства на объектах «Сандэй» (Красносельский район, сдача в эксплуатацию — третий квартал 2014 года) и «Астрид» (Колпино, сдача в эксплуатацию — третий квартал 2015 года). До конца 2013 года планируется запустить в реализацию еще семь территорий.