

# В ПОИСКАХ ИДЕАЛА

## БУРНОЕ РАЗВИТИЕ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПОСТАВИЛО ПЕРЕД ДЕВЕЛОПЕРАМИ ВОПРОС: КАКИМ ИМЕННО ДОЛЖЕН БЫТЬ ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ), ЧТОБЫ СТАТЬ КОНКУРЕНТНЫМ. ВЕДЬ ПРИВЛЕЧЬ ПОКУПАТЕЛЯ ТОЛЬКО ЗА СЧЕТ ДЕШЕВОЙ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ — ЗНАЧИТ ПОТЕРЯТЬ ПРИБЫЛЬ. ИМЕННО ПОЭТОМУ СЕГОДНЯ ВСЕ БОЛЬШЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ СТРЕМЯТСЯ СОЗДАТЬ «ИДЕАЛЬНЫЙ КОТ».

НИКОЛАЙ ВОЛКОВ

Проекты комплексного освоения по-прежнему являются относительно новым понятием для рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Первые проекты КОТ стали появляться в 2007–2008 годах, поэтому достаточно сложно назвать полностью завершившиеся проекты, соответствующие идеальному представлению города-спутника.

«Вопрос рабочих мест во многом определяется общей градостроительной политикой региона, тем не менее есть примеры, когда и эта составляющая изначально включается в общую концепцию квартала. Работа возле дома может сэкономить человеку до нескольких часов в день, и даже удобное транспортное сообщение с городом — совсем не повод отказываться от такой прекрасной возможности», — полагает Николай Копытин, генеральный директор ГК Normann.

С ним согласен Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест». «Идеальный КОТ должен включать в себя все аспекты полноценного города-спутника. И это касается не только создания социальной инфраструктуры, поскольку в этом случае проект комплексного освоения превращается в обычный спальный район. Таких примеров уже достаточно много», — говорит он.

Идеальный проект КОТ должен включать в себя строительство социальных и коммерческих объектов разного функционала (торговые и развлекательные комплексы, фитнес-центры, рестораны и кафе), мест приложения труда, например, небольших предприятий, торговых и офисных центров, чтобы жители новых районов могли жить в непосредственной близости от работы. Создание рабочих мест позволяет избежать «маятниковых миграций»: из города на работу и обратно. Особенно это важно в тех районах, которые строятся не на границе с городом, а удалены от него. Развитие всех этих элементов помогает создать сбалансированную комфортную среду проживания.

Впрочем, по мнению некоторых экспертов, идеальный КОТ может получиться, когда за его реализацию берется не сам девелопер, а лендлорд, задача которого — подготовить землю и привлечь к проекту строителей. И в качестве примера такого подхода участники рынка называют проект города-спутника «Южный» УК «Старт Девелопмент».

О том, что их подход отличается, говорит и сам Захар Смушкин, председатель совета директоров компании. «Мы не считаем себя строителями и не собираемся сами выходить на стройку и вбивать сваи, но при этом мы рассматриваем вопрос развития в компании функции застройщика. Мы занимаемся наполнением «Южного» и готовы управлять процессом созда-



ОДНИМ ИЗ ФАКТОРОВ «ИДЕАЛЬНОГО ПРОЕКТА КОТ» МОЖЕТ СТАТЬ ВНЕДРЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ «УМНОГО ГОРОДА»

ния точек притяжения на его территории, а также ряда объектов недвижимости. Это позволит сохранить единую идею и целостность концепции «Южного», который по факту является крупнейшим проектом в России», — рассказывает он.

«Наш генеральный директор и в управленческой команде находятся в контакте практически со всеми московскими и петербургскими застройщиками. Общий срок застройки «Южного» — примерно 15 лет. Мы много лет изучаем опыт реализации таких проектов, и главный вывод — продаются не квадратные метры, а среда. То есть для застройщика мы должны создать такие условия, чтобы его продукт, архитектурно реализованный в различных строительных объектах, был наиболее востребован рынком. И чем сложнее ситуация на рынке, тем максимально качественным должен быть продукт. Человек, желающий жить в «Южном», должен получить целый набор конкурентных преимуществ по отношению к другим районам массовой застройки», — говорит господин Смушкин.

По его словам, цель проекта — создать уникальную атмосферу и среду. Поэтому в проекте предполагается среднеэтажная застройка с плотностью в четыре раза ниже типовой и огромные рекреационные пространства. «Мы нашли много решений, связанных со сбором ливневых вод и накопительными прудами, в том числе и для решения проблем царскосельских парков. Интересные решения и парковых зон. Одним словом, пытаемся создать среду с конкурентными преимуществами,

которая резко и выгодно отличается от других территорий. Мы считаем, что от качества проработки проекта сильно зависит его экономический результат», — отмечает господин Смушкин.

«Мы проводили ряд исследований, показавших модель взаимодействия человека в новой среде и его ожидания. Необходима самодостаточная система, где учтены ожидания будущих жильцов и инвесторов, а также сведены к минимуму опасения органов власти в вопросе реализации инвестиционного проекта. И это не только скамейки: интегрированная система безопасности, продуманные подъезды к району и выезды из него (улично-дорожная сеть), места приложения рабочей силы для минимизации «маятниковой» миграции (мелкая коммерция, общественно-деловая зона и «технопарк», где смогут работать малый и средний бизнес)», — рассуждает генеральный директор Rocket Group Борис Латкин.

Одним из факторов «идеального КОТ» может стать внедрение технологий «умного города», говорят эксперты. Сегодня существует большое количество различных проверенных технологий, способных обеспечить более эффективное использование городской инфраструктуры и создать по-настоящему комфортную городскую среду. И речь не только о технологиях в виде датчиков, сенсоров или счетчиков, собирающих данные от элементов городской инфраструктуры или IT-систем, эти данные анализирующих. «Все это важные инструменты диагностики и прогнозирования «здоровья города». Однако

кроме этого, к «умным технологиям» можно также отнести и принципы организации пространства, и энергоэффективные технологии строительства, и механизмы двусторонней коммуникации между службами города и его жителями, а также алгоритмы контроля рационального использования имеющейся инфраструктуры и анализа эффективности инвестиций в развитие города. Так или иначе, некоторые технологии уже приживаются в городе или рассматривается возможность их внедрения. Однако важным барьером для активного продвижения инноваций можно считать ограниченные инвестиционные возможности города. Все это заложено в идеологию города-спутника «Южный», — говорит генеральный директор УК «Старт Девелопмент» Сергей Хромов.

Чтобы город стал «умным», необходимо несколько условий: широкое внедрение интернета, в том числе за счет новых беспроводных технологий Wi-Fi и Wi-Max и установки публичных терминалов доступа, распространение географических информационных систем (ГИС), внедрение новых стандартов строительства, развитие направления энергосберегающих домов. «Но самое важное — необходимо участие власти, начиная от принятия соответствующей стратегии (программы, плана) развития города в данном направлении и до внедрения современных технологий в работу госслужб и содействия в развитии таких технологий в частном секторе», — полагает Екатерина Запороженко, директор по продажам Docklands Development. ■