

ДОМ практика

С видом на качество

Комиссия Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) по строительству и жилищной политике совместно с Национальным объединением застройщиков жилья (НОЗА) завершает масштабное исследование потребительских характеристик жилых комплексов-новостроек. Президент НОЗА и член бюро правления РСПП **Леонид Казинец** рассказал, зачем понадобилась оценка жилых комплексов в регионах и как это повлияет на качество будущих новостроек.

— исследование —

Цель этого исследования — выявить лучшие практики, внедрить систему обмена опытом между застройщиками, сформировать между ними дух соперничества по качественным параметрам строящегося жилья, поддержать внедрение разработанных Минстроем России и ДОМ.РФ стандартов комплексного развития территорий.

Как и правительственное исследование «Оценка индекса качества городской среды», исследование РСПП ориентировано на оценку качества жизни. Однако правительственный мониторинг направлен «вовне» — на качество жизни в городах за пределами домов и дворовых территорий: он включает 36 параметров, таких как безопасность дорожного движения, разнообразие и качество различных услуг для населения и т. п. То есть объектом исследования является городская среда в целом. В фокусе мониторинга РСПП — качество жизни в многоквартирных домах: у нас объектом исследования является каждый из 4 тыс. строящихся в России жилых комплексов, который оценивается по 106 параметрам, определяющим будущее качество квартиры, подъезда, входной группы, дома, парковки, двора, близлежащих территорий, шаговую доступность инфраструктуры.

Мы планируем представить окончательные результаты исследования в феврале 2020 года. Впрочем, промежуточные выводы можно делать уже сейчас. Например, неожиданно выяснилось, что второе место после Москвы по средневзвешенной оценке жилых комплексов заняла Удмуртия.

Это стало для нас приятной неожиданностью. Потребительские характеристики строящихся жилых комплексов этого региона в среднем оказались лучше, чем в Санкт-Петербурге, Тюмени, Казани, других исследованных городах. Сейчас оцениваются Ростовская, Челябинская, Саратовская области, ряд других регионов. Посмотрим, удастся ли им набрать больше баллов, чем Удмуртия.

Еще одна цель нашего исследования — выявить основные тенденции в жилищном строительстве. Сейчас, например, наблюдается уверенный рост доли жилых комплексов с дворами без машин, велопарковка, детскими площадками с усовершенствованным



Сейчас наблюдается уверенный рост доли жилых комплексов с дворами без машин

покрытием, витринными фасадами первых этажей, подъездами на уровне тротуара, прозрачными входными дверями в подъезд. С каждым годом увеличивается доля новостроек, в которых вход на территорию и в подъезд производится по смарт-картам. Все больше строится проектов, предусматривающих потолки выше 2,8 м, большие окна в квартирах, корзины под кондиционеры. Растет обеспеченность парковочными местами, крупными торговыми центрами.

Еще один тренд — рост доли новостроек с отделкой. Если в жилых комплексах, строительство которых было начато в 2014–2015 годах, отделка квартир предлагается в 33% случаев, то в новых проектах, стартовавших в 2018-м и позже, — уже в 39%. Между тем потребительские качества новостроек улучшаются не по всем направлениям. К сожалению, наблюдается отрицательная динамика по ряду очень важных показателей, например обеспеченности новостроек объектами социальной инфраструктуры. Детские сады, поликлиники, школы удаляются от новых жилых комплексов из-за объединения и закрытия части государственных социальных учрежде-

ний (это произошло в Москве. — «Ъ-Дом»). Непрерывное снижение рождаемости и демографическая яма последних лет заставляют местные администрации принимать подобные непопулярные меры.

Другая тенденция — снижение доли разноэтажного строительства. В стране начинают преобладать жилые комплексы, в которых все дома имеют одинаковую высоту более 20 этажей. Также растет и среднее число квартир на одном этаже. Так, доля ЖК с домами, в которых на площадке не более четырех квартир, снижается (с 24% в 2015 году до 16% — в 2018-м). Сегодня в большинстве новостроек на этаже от пяти до восьми квартир — 45%, но постепенно растет доля комплексов, поэтажные планы которых включают более восьми и даже свыше десяти квартир на одной лестничной площадке (с 33% в 2015 году до 38% в 2018-м).

Какое же практическое применение имеет исследование? По итогам оценки каждая новостройка набирает определенное количество баллов. Автоматически происходит ранжирование новостроек. Результаты ранжирования предназначены в том числе для помощи поку-

пателям новостроек в выборе наиболее подходящего для них жилого комплекса, дома, квартиры.

В ноябре стартует учрежденный нами совместно с ТПП РФ градостроительный конкурс жилых комплексов-новостроек. Будут определены лучшие жилые комплексы в 120 номинациях в целом по России и по регионам. Участие в конкурсе примут проекты, набравшие в своей номинации наибольшее количество баллов по итогам автоматизированной оценки. То есть к автоматизированной оценке новостроек добавится экспертная в рамках конкурса: в ее рамках будет проведена экспертная оценка жилых комплексов, в которой примут участие более 100 специалистов. На основе такой оценки жюри определит сначала финалистов, затем победителей. По итогам конкурса в 2020 году проведем 20 региональных круглых столов с обсуждением лучших практик жилищного строительства.

Все это, несомненно, приведет к стимулированию застройщиков внедрять проектные решения, направленные на повышение комфортности строящихся ими жилых комплексов.

Без манифеста, но красиво

— мнение —

В современной российской урбанистике много архитектуры и мало человека, считает партнер бюро Citymakers ПЕТР КУДРЯВЦЕВ. По его мнению, проекты развития общественных пространств, реализуемые в России, яркие с архитектурной точки зрения, но в них пока не содержится никаких манифестов для горожан.



сти, когда по пути с работы домой ты можешь задержаться в парке или на набережной. В этом плане общественное пространство отождествля-

ет «правильный город», город, который заслуживают его жители, город для человека, город будущего.

Сегодня проекты общественных пространств — это аркие архитектурные проекты, призванные показать перспективность развития этого направления, но они не являются манифестными. Это вещи в себе, они не решают своей основной задачи — связанности, интегративности. Общественные пространства делаются как здания, как архитектура — только теперь не по вертикали, а по горизонтали. В современной России это своего рода точечная застройка, а не элемент комплексного развития. Сегодня это системная недоработка, от которой нужно избавиться.

В последние годы о важности создания комфортных общественных пространств говорят все: от лидера

страны до глав малых городов. Регионы и города соревнуются за количество благоустроенных пространств, расходуются субсидии, осваиваются бюджеты. Ежегодно благоустраиваются сотни дворов, площадей, набережных и парков. И, с одной стороны, это прекрасно. С другой — можно ли сказать, что в основе современной российской урбанистики — забота о конечном пользователе?

Реализованные за последние годы объекты можно похвалить за исполнение, архитектурную мысль, отдельные элементы. Но не всегда можно сказать, что они действительно востребованы у местных жителей и бизнеса, не всегда они сохраняют традицию и историю места.

Получается, что пространства создаются не для улучшения существующей жизни, уклада, а для зарождения

новой — как авангард прошлого века. А какая будет эта новая жизнь, предугадать невозможно. Да, естественно, что новое благоустроенное пространство будет освещенным или функциональным, но насколько оно будет формировать новые социальные связи, способствовать психологическому равновесию или стимулировать творчество — вопрос открытый.

Урбанистика развивается, становится все более универсальной, молодые специалисты набивают шишки, учатся, становятся более опытными профессионалами. В целом это большой плюс для отрасли, да и для России в целом. Но архитектор снова становится демургом.

Мы уже поняли, что общественные пространства советских городов проектировались не для жизни, а для транзита. Но пока не стало слишком

поздно, нам нужно понять, что урбанистика — это в первую очередь про социологию, психологию, экономику, нежели про архитектуру. Изучение человеческого поведения, всех исходных данных и диалог с жителями — это то, что должно быть в основе любого проекта. Люди должны понимать, для кого это и как этим пользоваться, пространства должны модернизировать жизнь, раскрывая лучшие качества в человеке.

Естественно, что полноценный диалог и полноценные исследования — это время и ресурсы. Но именно на данном этапе мы должны осознать, что период быстрых побед в процессе развития наших городов закончен — нужна стратегически выверенная и планомерная работа. С жителями, бизнесом, экспертами, исходными данными и историей.