

СОЦИАЛКА НЕ УСПЕВАЕТ ЗА ТЕХНОЛОГИЯМИ

НЕСМОТРЯ НА ВСЕ УСИЛИЯ ВЛАСТЕЙ, В ГОРОДЕ, ОСОБЕННО В НОВЫХ КВАРТАЛАХ, ПО-ПРЕЖНЕМУ СОХРАНЯЕТСЯ НЕХВАТКА БОЛЬНИЦ, ПОЛИКЛИНИК, САДОВ И ШКОЛ. В ЭТОМ ГОДУ ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ 53 СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТА, ОДНАКО ПОТРЕБНОСТЬ ГОРОДА ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫШЕ — ДЕФИЦИТ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 350 ОБЪЕКТОВ. КСЕНИЯ ПОТАПОВА

Обеспечение социальной инфраструктурой — извечный вопрос российских мегаполисов в условиях растущего количества жилья. В 2020 году в Петербурге было введено в эксплуатацию 3,3 млн кв. м, это более 1,3 тыс. домов и 71 тыс. квартир. В январе — июле 2021 года — 1,8 млн кв. м, то есть 763 дома и 38 тыс. квартир.

По данным комитета по строительству Санкт-Петербурга, в 2020 году в городе был построен и сдан 61 социальный объект. За счет инвесторов в эксплуатацию введено 26 из них (13 детских садов, три школы, пять объектов здравоохранения, пять объектов иного назначения). За счет бюджета в рамках Адресной инвестиционной программы (АИП) — 35 (девять детских садов, четыре школы, восемь объектов здравоохранения, 14 объектов иного назначения). В 2021 году запланировано ввести 53 социальных объекта: 26 — в рамках АИП, два — финансируемых за счет средств резервного фонда правительства Санкт-Петербурга, 25 — за счет внебюджетных средств.

Согласно адресной программе обеспечения объектами социальной инфраструктуры комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга, в городе есть потребность более чем в 350 объектах до 2026 года. Реальный объем дефицита, по мнению Анны Николаевой, генерального директора ООО «БИМПРО» (BIMPRO), сейчас оценить трудно из-за сложностей учета в статистике частных объектов.

Как отмечает Татьяна Козлова, старший руководитель проектов группы компаний SRG, городу «прямо сейчас» требуется дополнительное строительство и финансирование для 44 объектов примерно на 26,6 млрд рублей. И это минимум. Социальные объекты или инфраструктурная нагрузка — гораздо более широкое понятие, чем школы, детские сады и поликлиники. Оно включает еще и больницы, а также парки и скверы в пешей доступности, места досуга для детей и подростков, взрослых и пенсионеров, подъездные пути к жилому комплексу, пешеходные площадки, внутридомовые объекты благоустройства.

«Если в районах старой застройки дела с этим обстоят относительно неплохо, то в новых проблемы есть всегда. В текущих проектах комплексного освоения территорий требуемые показатели нагрузки социальной инфраструктурой рассчитываются хотя бы по минимуму. Но если на территории работает сразу несколько строительных компаний и у каждой небольшой участок, то это приводит к очень плотной застройке и практически к полному отсутствию соцобъектов. И если по школам, детсадам и поликлиникам ведется определенный учет, то в отношении объектов бытового хозяйства, центров досуга, объектов благоустройства, видимо, предполагается, что вопрос решится сам



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ГОРОДУ ПРЯМО СЕЙЧАС ТРЕБУЕТСЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЛЯ 44 ОБЪЕКТОВ ПРИМЕРНО НА 26,6 МЛРД РУБЛЕЙ

с собой. Город подключается, когда игнорировать общественное мнение становится невозможно и включает очередное строительство в АИП. При этом после ввода новых жилых микрорайонов проходит уже 5–10 лет, и социальная напряженность здесь достигает пика», — говорит эксперт.

НЕСКОЛЬКО ПРОБЛЕМ В сегменте строительства социнфраструктуры девелоперами есть несколько проблем. По словам госпожи Николаевой, обеспечение соцобъектами происходит по нормативам — исходя из минимально возможного количества, а не из потребностей будущего населения. «Девелоперы застраивают кварталы, но задачи их обеспечения социальной инфраструктурой должны решаться градостроительным планированием территории, расчетом для реального времени с учетом будущей заселенности квартала», — поясняет эксперт.

Нельзя просто возложить на застройщиков обязанность за такое обеспечение. Во-первых, потому что застройщики в первую очередь решают задачи рентабельности, а это значит, в большинстве случаев будет сделан не лучший вариант, а минимальный, качество исполнения и материалы — самые дешевые (что определяет и облик, и срок службы здания), во-вторых, все, что ложится на плечи застройщика, — оплачивают в итоге покупатели этого жилья, считает госпожа Николаева.

Она отмечает, что наряду с ужесточением требований к такому строительству обязательно работать и в направлении повышения лояльности к застройщикам, которые развивают городскую среду, — от

сниженных налоговых ставок до ускоренных процессов согласования. «Необходимо быть в диалоге, а не давить их требованиями и проверками, тогда создавать комфортную среду будет проще», — уверена эксперт.

Также отсутствует комплексный системный подход к анализу существующей обеспеченности районов соцобъектами. «Создание элементов социальной инфраструктуры происходит стихийно — за счет частных предпринимателей и малого бизнеса по мере заполнения ими коммерческих площадей в жилых домах», — заключает Анна Николаева.

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ГАРАНТИИ Летом в Северной столице появилась Градостроительная комиссия под руководством губернатора. Как отметили в комитете по строительству, она будет решать вопросы обеспечения жилой застройки объектами обслуживания и инженерно-транспортной инфраструктуры. Работа комиссии позволит исключить саму возможность появления жилищных объектов, не обеспеченных объектами здравоохранения, образования, бытового и социального обслуживания. Кроме того, комиссия должна обеспечить системный и прозрачный подход в работе органов власти при осуществлении жилищного строительства на территории города.

При этом по словам Алексея Белоусова, генерального директора СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга» в действующем российском законодательстве пока отсутствуют правовые механизмы, обязывающие застройщика строить

объекты социальной инфраструктуры, их строительство остается обязанностью государства. «К сожалению, реалии таковы, что дисбаланс, сложившийся между объемами сданного жилья и количеством социальных объектов, невозможно ликвидировать только средствами бюджета. Поэтому застройщики приняли решение о самостоятельном строительстве этих элементов городской социальной инфраструктуры, без которых не может нормально функционировать ни один жилой комплекс. Желание сделать процесс принятия решений об объеме социальной нагрузки на каждого застройщика более прозрачным, а также систематизировать работу в этом направлении подтолкнуло городское правительство к созданию Градостроительной комиссии. Надеемся, что в ближайшее время появится детальная и понятная всем методика расчета социальной нагрузки на бизнес», — отмечает эксперт.

По мнению Марии Черной, генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», основная проблема в части строительства социальной инфраструктуры девелоперами — это отсутствие ясных, постоянных и одинаковых для всех правил работы. «Много лет мы наблюдали не вполне прозрачный и необъяснимый подход органов городского управления к этому процессу: в определенных локациях город строил социальные объекты по АИП, у некоторых застройщиков детсады и школы выкупал после завершения строительства, а некоторых прямо побуждал к строительству инфраструктуры за свой счет. Решить эти проблемы должна была созданная в этом году Градостроитель-