

**ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ СОВРЕМЕННОЙ МАССОВОЙ ЖИЛОЙ  
ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ПОИСКА СТРАТЕГИЙ УПРАВЛЕНИЯ**

**Бочарова Т.Д.** (Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

**Научный руководитель – кандидат социологических наук, Ненько А.Е.**  
(Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

Аннотация: в докладе представлены результаты исследования зоны современной массовой жилой застройки в муниципальном образовании «Парголово» города Санкт-Петербурга, посвященное оценке качества среды с точки зрения жителей. В рамках исследования проведен средовой анализ территории по данным из открытых источников и анализ социальных сетей локальных сообществ, проведен социологический опрос жителей и интервью с локальными экспертами. Результатом исследования стал подробный предпроектный анализ территории, включающий оценку ресурсов и дефицитов, в частности, проблемы хаотичной парковки на внутриквартальных проездах, сформулированных в запросах жителей и зафиксированных объективными подсчетами. На основании оценки сформированы рекомендации по управлению территории массовой жилой застройки с учетом современных практик управления и предложен календарный план партисипаторных мероприятий.

В настоящий момент в российских городах актуален вопрос грамотного управления территориями современной массовой жилой застройки для повышения качества жилой среды с точки зрения жителей. За 2001-2019 гг. в стране было введено в эксплуатацию 1079,56 млн. м<sup>2</sup> многоквартирного жилья. Примеров районов современной массовой жилой застройки (построенных после 2004 года) в России довольно много. Например, в Санкт-Петербурге и непосредственно у его административных границ в Ленинградской области существуют канонические «человейники» - Парнас, Кудрово, Девяткино, Мурино. В застроенных территориях наблюдаются типичные проблемы: недостаточность обеспечения объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, проблема запаркованности дворов, низкого качества озеленения и недостаточности благоустройства. Потенциал районов современной массовой жилой застройки слабо изучен, однако, исследования ученых доказывают наличие активации и солидаризации соседских сообществ, что опровергают мнение о скорой геттоизации таких территорий и вероятного последующего сноса домов.

В новых жилых кварталах полномочия органов государственной и муниципальной власти распределяются различным образом, что влияет на возможности реализации проектов по улучшению городской среды. В частности, реализация проектов по комплексному благоустройству территорий жилого квартала (в том числе с привлечением жителей) возможна, если большая часть его внутриквартальной территории находится в ведении органов местного самоуправления. Необходимо отметить, что в рамках проекта «Жилье и городская среда» до 31.12.2024 г. в качестве одной из целей предусмотрено «создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды», что свидетельствует об актуальности исследуемой проблемы с точки зрения разработки новых механизмов управления территориями современной массовой жилой застройки совместно с жителями.

Выбор конкретного кейса исследования - жилого комплекса «Северная долина» - обусловлен передачей в 2021 году управления несколькими дворовыми территориями в жилом квартале № 15 от застройщика органам местного самоуправления и связанным с этим запросом со стороны МО «Парголово» на создание методических материалов по проведению партисипаторных мероприятий.

Для формирования рекомендаций и методик партисипации было проведено системное исследование территории, в результате которого были выявлены сильные и слабые стороны, зоны возможностей и угроз. Наибольшими преимуществами квартала являются: близость к станции метро «Парнас» и выезду на кольцевую автодорогу, инициативность представителей местной власти во взаимодействии с жителями, рост вовлеченности жителей в решение проблем квартала, обеспеченность необходимыми магазинами, наличие достаточного количества образовательных учреждений (детские сады и школы), современность жилого комплекса и его инфраструктуры, отсутствие брошенных машин. К слабым сторонам территории можно отнести проблемы взаимодействия жителей и управляющей компании, низкую вовлеченность большей части жителей – арендаторов – в жизнь квартала, некачественное благоустройство общей территории, отсутствие досугового центра, спортивных площадок, площадок для выгула собак, инфраструктуры для людей старшего возраста, отсутствие поликлиники, пункта полиции, отделения почты, мест досуга для разных групп населения (в особенности – взрослого населения, маломобильных), продуваемость, запаркованность дворовых проездов в дневное время буднего дня на 86,5%, в ночное время – на 116,2%, нелегальная парковка в любое время суток, парковка внутри квартала не-жителями, которые направляются в станцию метро «Парнас». Многие из перечисленных проблем (помимо вопросов организации «тяжелой» инфраструктуры) могут быть решены муниципальным образованием с вовлечением жителей путем проведения сессий соучаствующего картирования, субботников, соседских праздников, дискуссионных сессий со стейкхолдерами территории и других мероприятий.

К возможностям развития территории квартала отнесен перевод общей территории в управление органов МСУ и налаженные каналы взаимодействия между МО и активными жителями, развитость локальных социальных сетей, готовность жителей участвовать в партисипаторных сессиях и обсуждениях судьбы квартала, заинтересованность жителей в решении проблемы запаркованности дворов. К угрозам отнесены строительство торгового центра на месте возможного досугового центра, демонтаж скейт-площадки (места притяжения для подростков) у станции метро «Парнас», идущие в квартале суды по поводу травмоопасности детских площадок и затраты на их замену. Решение проблем квартала представляется в виде синтеза императивных методов управления и практик соучастия. Последние могут быть основаны на существующем высоком уровне заинтересованности и вовлеченности, а также на интересе, проявляемом администрацией муниципального образования. В 2021 году планируется проведение соучаствующих практик для совместного с жителями решения проблем квартала.

Бочарова Т.Д. (автор)

Ненько А.Е. (научный руководитель)