



DOI: 10.18287/2782-2966-2022-2-1-57-69

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ
УДК 316.33(34)

Дата поступления: 22.10.2021
рецензирования: 09.12.2021
принятия: 24.12.2021

Г.В. Еремичева
Социологический институт РАН,
филиал ФНИСЦ РАН,
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация
E-mail: eremag@mail.ru

Жилищная политика современного мегаполиса и локальные инициативы в новых жилых комплексах

Аннотация: жилищное строительство – одна из самых приоритетных и инвестиционно выгодных отраслей хозяйства страны. Она прочно вошла в рыночную экономику, но не обеспечила в полной мере комфортную среду проживания в новых жилищных комплексах жителям мегаполиса. Политика наращивания объема жилищного фонда без улучшения его качественного состояния и уровня благоустройства окружающей среды становится фактором снижения конкурентоспособности муниципальных образований, регионов и страны. Государство активно включается в жилищную политику, разрабатывая стратегию комплексного освоения территории районов массовой застройки пригородных зон. Но ее реализация сопровождается серьезными сбоями и конфликтами жителей комплексов с представителями городских властей и бизнеса, что провоцирует создание инициативных групп граждан по отстаиванию своего права на качественную среду. Процесс самоорганизации жителей и формирование группы активистов, действия которых вылились в коллективные инициативы, исследован на материалах экспресс-интервьюирования восприятия качества городского пространства жителями ЖК «Балтийская жемчужина» Санкт-Петербурга. Несоответствие уровня благоустройства и сферы услуг, предоставляемых девелоперами, ожиданиям жителей, а также неэффективное участие представителей бизнеса и администрации города в разрешении возникающих конфликтных ситуаций спровоцировало создание низовой организации активистов комплекса. Результатом ее деятельности стала коллективная петиция В.В. Путину. Инструментом, позволившим осуществить данную инициативу, стал современный уровень развития цифровых технологий и социальные сети жителей микрорайона.

Ключевые слова: жилищная политика; городское пространство; жилищный комплекс; локальный активизм; коллективная петиция; девелоперы.

Цитирование: Еремичева Г.В. Жилищная политика современного мегаполиса и локальные инициативы в новых жилых комплексах // Семиотические исследования. Semiotic studies. 2022. Т. 2, № 1. С. 57–69. DOI: <http://doi.org/10.18287/2782-2966-2022-2-1-57-69>.

Информация о конфликте интересов: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

© **Еремичева Г.В., 2022** – кандидат философских наук, старший научный сотрудник, заведующий сектором социоурбанистики Социологического института РАН Федерального научно-исследовательского социологического центра Российской академии наук, 198005, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 7-ая Красноармейская, 25/14.

SCIENTIFIC ARTICLE

G.V. Eremicheva
Sociological Institute of FCTAS RAS,
Saint Petersburg, Russian Federation
E-mail: eremag@mail.ru

Housing policy of a modern metropolis and local initiatives in new residential complexes

Abstract: housing construction is considered to be one of the main top-priority and investment profitable sectors of the country's economy. It has become a stable integral part of the market-oriented economy, but has not fully provided a comfortable living environment for the new housing complexes belonging to the residents of the megapolis. The policy, oriented on the ramp-up of the housing stock without improving its quality and the environmental improvement level, becomes a deterioration of the competitiveness factor regarding municipal entities, regions and the country. The state is actively involved into the housing policy, developing

an integrated urban development strategy of the massive housing areas referring to suburban zones. But its implementation is accompanied by serious failures and conflicts between the residents of the complexes and representatives of city authorities as well as business. The above-mentioned conflict situation leads to the necessity of the citizens' initiative groups creation of so as to defend their rights in order to increase the average quality environment level. The process of the residents' self-organization oriented on the activists' groups formation, whose actions resulted in the corporate initiatives, has been studied as exemplified by the materials of express-interviewing regarding the urban space quality perception by the inhabitants of the "Baltic Pearl" residential complex of Saint Petersburg. The disconnection between the levels of urban land improvement, tertiary sector provided by developers and the expectations of residents, as well as the unsatisfactory participation of business representatives and the city administration in resolving emerging conflict situations, has led to the creation of activists' grassroots organization of the complex. The performance results have led to a collective petition by V.V. Putin. The tool that made it possible to implement this initiative has been the current level of digital technologies and social networks development of the residents of the neighborhood unit

Key words: housing policy; urban space; housing complex; local activism; collective petition; developers.

Citation: Eremicheva, G.V. (2022), Housing policy of a modern metropolis and local initiatives in new residential complexes, *Semioticheskie issledovaniya. Semiotic studies*, vol. 2, no. 1, pp. 57–69, DOI: <http://doi.org/10.18287/2782-2966-2022-2-1-57-69>.

Information about conflict of interests: the author declares no conflict of interests.

© **Eremicheva G.V., 2022** – Candidate of Philosophy, senior researcher, Head of the Socio-Urban Studies Sector, Sociological Institute, Federal Center of Theoretical and Applied Sociology, Russian Academy of Sciences, St. Petersburg, 25/14, 7-ya Krasnoarmeyskaya St., Saint Petersburg, 198005, Russian Federation.

Введение

Одним из наиболее выраженных трендов развития городского хозяйства, демонстрирующих приоритеты градостроительной политики и являющихся инвестиционно выгодным, стало жилищное строительство. Однако политика простого наращивания объема жилищного фонда без улучшения его качественного состояния и уровня благоустройства окружающей среды, обновления коммунальной инфраструктуры становится фактором снижения конкурентоспособности муниципальных образований, регионов и страны.

Введение в строй одновременно большого числа жилых зданий и высокая плотность заселения превращает отдельные пригородные территории в районы массовой застройки «с улучшенной планировкой», не достигающие при этом заявленных девелоперами европейских стандартов комфортного проживания. Низкие темпы строительства учреждений социального назначения (школы, детские сады, поликлиники, больницы и т.п.), неудовлетворенность жителей качеством и объемом получаемых услуг вызывают рост социального напряжения и провоцируют граждан на локальную самоорганизацию, протестные инициативы и создание активистских групп и движений, снижают рейтинг города по уровню комфортности проживания.

В процессе урбанистического перехода в развитии современных городов от индустриального гигантизма к усилению культурной и туристической составляющей градостроительной политики заметно повышается внимание к качеству городской среды, сглаживанию урбанистических перекосов в системе расселения и пережитков советской государственной политики, решавшей главным образом задачи индустриального развития страны. Но

проблемы создания комфортной среды проживания для большинства ее населения остаются злободневными.

За последние десятилетия жилищная отрасль прочно вошла в рыночную экономику, когда были сняты все ограничения на частную собственность в этой сфере, созданы системы государственной регистрации прав, оценки и страхования недвижимости. Появилась возможность использовать собственный и заемный капитал, в т.ч. ипотечные кредиты, на приобретение жилья. Все это ускорило темпы жилищного кредитования, рост объемов жилищного строительства и его доли в частной собственности.

В то же время, как указывают специалисты-разработчики жилищной политики (научные коллективы «Высшей школы экономики» (ВШЭ); Высшей школы урбанистики ВШЭ, Фонда «Института экономики города», Экспертного института ВШЭ и др.), действующая система градорегулирования и землепользования, являющаяся основой развития жилищного строительства, не обеспечивает в полной мере развития комфортной среды проживания и жизнедеятельности, прозрачной правовой системы для инвесторов и застройщиков. Рынок жилищного строительства остается сферой с низким уровнем конкуренции и высокой степенью зависимости от административных органов. Высокие административные барьеры, ориентация на устаревшие технологии и архитектурно-проектные решения, высокие риски, низкая прозрачность для кредитования и зависимость от прямых инвестиций граждан, на которых перекадываются все основные строительные риски, способствуют тому, что коммунальный сектор остается непривлекательным для частных инвестиций. Рынок

управления многоквартирными домами остается недостаточно конкурентным, а жилищный фонд, переданный в собственность граждан, не становится предметом их ответственности (Касорева, Полиди, Пузанов, Ясин 2015, с. 1–2).

В то же время государство активно включается в жилищную политику. Попыткой усилить ее результативность в сфере жилищного строительства стала стратегия комплексного освоения территории (КОТ), когда застройщик обязан обеспечить объект застройки инфраструктурой, дворами, парковками, дорогами, т.е., помимо проектирования и строительства жилых зданий, предполагается создание всей инженерной и социальной инфраструктуры. Все эти затраты повышают себестоимость строительства и конечную цену для покупателей. В современных экономических условиях и при актуальных правилах рынка количество компаний, которые могут осуществлять капитальные проекты КОТ, не так много, поэтому масштабные стройки ведутся несколькими крупными компаниями с государственным участием (Семченко 2015). Стратегия КОТ актуальна, в первую очередь, для такого типа строительства, как жилые или многофункциональные жилые комплексы (плюсы и минусы этого формата комплексного освоения территории будут рассмотрены далее).

Органам власти в градостроительном процессе принадлежит ключевая роль. Они обладают административно-правовыми и бюджетными ресурсами для включенности в мировое пространство, оценки развития туристического потенциала города, для создания условий взаимодействия различных групп интересов и установления консенсуса между всеми участниками создания благоустроенных общественных пространств и благоприятной городской среды (Вяткина 2012). Регулирование условий, которые оказывают значительное влияние на уровень и качество жизнедеятельности горожан, разрывов в обеспечении равновесного сочетания экономических преимуществ с высокими социальными стандартами и негативными последствиями урбанизации является прерогативой органов исполнительной власти (Ильина 2015).

Уровень благоустроенности и комфортности жилой среды определяет социальный климат, усиливая или ослабляя существующие социальные и экономические противоречия в доступности и качестве общественных благ, во многом обуславливает отношение населения к государственным и муниципальным институтам, является прямой проекцией на качество городского управления (Котов 2020). В осуществлении регулирующей функции в жилищной политике городским властям необходимо проявлять гибкость и динамичность, чтобы быстро реагировать на постоянно меняющуюся ситуацию в рыночных отношениях с учетом локальных изменений рынка жилья.

Состояние жилищной отрасли в Санкт-Петербурге

Основным драйвером роста жилищного строительства в Санкт-Петербурге, как и других мегаполисах и крупных городах страны, стало освобождение городских территорий внутри городского пространства за счет реновации территории промышленных зон, разрушающегося жилого фонда и общественных объектов, освоения пригородных территорий.

Постоянное сокращение и удорожание земельных участков в границах города стимулирует динамику роста жилищного строительства, которое активно лоббируется в процессе принятия решений администрацией города и бизнесом, нередко без учета мнения горожан по вопросам сохранения уникального историко-культурного наследия Санкт-Петербурга и облика города в целом.

Начинаясь в Центральных районах города, преимущественно с освоения промышленных зон (этот процесс начался с 2000-х с центральных районов города (Московского, Петроградского, Адмиралтейского) со строительства высококлассного жилья на территориях промзон Лиговская, Новоизмайловская, Леонтьевский мыс – Карповка, У Кантемировского моста), первые проекты реновации представляли собой жилье «бизнес»- и «элит»-класса и отличались небольшими размерами до 100 тыс. кв.м. Настоящий бум отмечался в 2012–2013 гг., когда строительная отрасль восстанавливалась после кризиса 2008 года. И объемы ввода в эксплуатацию жилья держались на стабильно высоком уровне и почти постоянно росли.

Многokратно увеличивающиеся объемы жилья, вводимого на пригородных территориях, способствовали росту потребности в более масштабных жилых комплексах массовой застройки с более стандартизированным жильем, хотя и с улучшенной планировкой как зданий, так и архитектурно-ландшафтного дизайна и более благоустроенной прилегающей территорией. С 2010 г. рынок активно пополняется жилыми комплексами категории комфорт-класса, все более удаляющимися от центра города, и в настоящее время большая часть проектов представляет собой массовый сегмент.

В период с 2014–2018 гг. динамика освоения освобождающихся территорий города снижается, что объясняется экономическими и политическими изменениями на рынке жилья и в стране в целом. По данным девелоперов, по итогам 2019 г. было введено более 4700 тыс. кв. м жилья. При этом на рынок вышло в 2 раза меньше проектов, чем в предыдущем, и всего три проекта комфорт-класса, 1 проект комфорт+ и три бизнес-класса на площади в 22 га, но в активной реализации находился еще 51 строительный проект ЖК (Реновация 2020). Лидерство освоения территорий исторического центра города переходит к более удаленным

районам бывших промышленных (например, к Калининскому и Невскому районам, в которых в 2018 г. было введено 975,8 тыс. кв. м жилья и порядка 200 тыс. кв. м жилья соответственно. За последние годы в городе было сдано 23 объекта социального значения, т.е. менее 4 % от всех построенных. А из запущенных в 2018 году 29 проектов таковых буквально 1–2) и пригородных зон, ранее сельскохозяйственных и лесных угодий. В сравнении со строительством объектов социально значимого назначения жилищное сохраняется как приоритетное. По мнению девелоперов, активное освоение городских территорий будет идти и дальше с доминирующей застройкой под жилье до 70–80 % (Зарецкий 2020).

Поддержка городской администрацией коммерческого жилищного строительства объясняется, в первую очередь, тем, что привлечение крупных инвесторов позволяет решать сложные внутренние проблемы города. Однако для крупного бизнеса первостепенным остается получение максимальной прибыли, а не забота о перспективном развитии города. Это приводит к тому, что многоэтажное строительство жилых комплексов с высокой долей общественных функций (МФК), а также новая деловая застройка с обязательной долей жилых функций приобретает грандиозные масштабы. Такой приоритет, безусловно, влияет на все другие тренды реновации, например, возведение деловых и торгово-развлекательных центров, отелей, ресторанов и т.д., сокращение зон с общественными функциями: зеленые зоны отдыха горожан, музейные площади.

Новые категории застройки современного мегаполиса

Наиболее распространенным типом жилищного строительства в Санкт-Петербурге, как и в других крупных городах и мегаполисах, в условиях рыночной экономики стали масштабные жилищные комплексы (ЖК), как правило, на осваиваемых пригородных территориях. Понятие «жилищный комплекс» широко вошло в обиход на рынке недвижимости в 2000-е. Оно ненормативное и не определено в Градостроительном или Жилищном кодексе, используется как коммерческое наименование объекта либо как архитектурно-планировочное решение застройки. ЖК – это несколько жилых строений (корпусов, многоквартирных домов), расположенных на ограниченной, связанной с ними и благоустроенной территории, объединенных единой архитектурной концепцией (исполненных в едином стиле) и дополненных объектами инфраструктуры. В настоящее время таких строений может объединяться более нескольких десятков.

Застройщики нередко используют категорию ЖК как коммерческую и рекламную для привлечения покупателей, украшая звучным названием

дом с квартирами и несколькими магазинами в первых этажах, независимо от масштабов проекта и без учета основных характеристик строения данной категории. Инфраструктура в виде магазинов, паркингов и стоянок, ДОУ, сервисов и общепита может располагаться в первых этажах жилых корпусов, на придомовом участке, в общем стилобате. Но при отсутствии привязанной к дому на Генплане благоустроенной территории, расположенных на ней объектов торговли, сервиса или учреждений социального назначения, это будет жилой многоквартирный дом в составе микрорайона, квартала, участка комплексной или точечной застройки.

Для того чтобы присвоить проекту коммерческое название ЖК, участок земли под домом должен быть внесен в Генплан и находиться в собственности или аренде у застройщика. Строения, включенные в ЖК, объединяются одинаковыми элементами отделки, созданными в рамках единой концепции, представляющие единое целое с участком и объектами инфраструктуры. Уже на стадии проектирования в проект такого комплекса заложены элементы благоустройства – пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки, места отдыха, МАФы (МАФ – малые архитектурные формы – это сооружения, предназначенные для архитектурно-планировочной организации объектов ландшафтной архитектуры, создания комфортного отдыха посетителей, ландшафтно-эстетического обогащения территории в целом. К ним относятся элементы благоустройства: декоративные – скульптура, фонтаны, вазы, декоративные водоемы, декоративные стенки, трельяжи и решетки, альпийские горки или рокарии и др.; утилитарного характера – торговые киоски, скамейки, ограды и ограждения, указатели, знаки и др.) и озеленение. Проектом предусматривается единое управление ЖК одной Управляющей компанией (УК). Важным признаком является не только наличие, но и функциональная связанность объектов инфраструктуры и территории. Это означает, что участок и нежилые объекты на нем рассчитаны на использование в первую очередь жильцами этого ЖК.

Для жителей комплекса особую значимость имеет и то, что девелопер проекта или застройщик создают инфраструктурные объекты, используя собственные средства, а не привязывают ЖК к уже существующим учреждениям. Поскольку большинство многоквартирных домов строится по типовым проектам, то качество их примерно одинаково, а на стоимость квартиры будут влиять затраты застройщика на инфраструктуру. Чем больше объектов, тем выше расходы. При этом декларируется повышенный уровень комфортности проживания в доме.

Категория ЖК определяется по единой классификации многоквартирных домов, в которой рассматривается строение, корпус или дом с

элементами благоустройства и оснащенности. Отнести дом к категории комфорт-класс или «бизнес» без дополнений или благоустройства участка девелоперу невозможно. Поэтому большинство объектов на рынке новостроек они стараются всеми возможными способами вывести в ранг жилых комплексов (Новостройкер 2019).

Популярным типом жилищной застройки в современном городе является и многофункциональный жилой комплекс (МФК 2020). Его можно рассматривать как «город внутри города», имеющий собственную развитую инфраструктуру для обеспечения максимального комфорта проживающим в нем людям. Этот тип жилья заимствован из Европы и США, где он крайне популярен. Если в состав обычного ЖК может входить детский сад и несколько магазинов на нижних этажах, то в МФК под коммерческую недвижимость отводится гораздо больше пространства, например, детские сады, магазины, кафе, бары и рестораны; торговые центры; выставочные галереи; кинотеатры; детские развлекательные центры; спортивные залы. Это далеко не все, что может там быть, но вполне понятно, что стратегия заключается в том, чтобы предложить жильцам наиболее полный набор развлечений. Такие комплексы возводятся в обжитых районах в центре или поблизости главных транспортных развязок, в максимально безопасных с точки зрения экологии местах.

Эта категория застройки очень выгодна для застройщика, поскольку первые этажи, часто используемые как технические помещения, имеют большую коммерческую ценность и приносят большую прибыль. Факт того, что основную долю электроэнергии и отопления в микрорайоне потребляют коммерческие компании, позволяет устанавливать более низкие тарифы на коммунальные услуги и снижать тарифы для рядовых жильцов.

Наличие развитой торгово-развлекательной зоны внутри МФЖ позволяет жильцам практически не покидать границы комплекса. Имея все общественные удобства в шаговой доступности, жильцы могут проводить досуг и удовлетворять основные потребности без выезда в город, экономя тем самым время на дорогу, пробки и т. д. Но и близость центра и транспортной развязки также способствует привлекательности комплекса.

В целом ценовый уровень проживания в МФК достаточно высокий, поскольку цены на квартиры и коммерческие помещения внутри выше, чем за его пределами. Но заявленные привилегии и удобства проживания в современных МФК не выполняются в полной мере. Так, преобладание на придомовой территории коммерческой недвижимости не позволяет осуществить создание парка или большой детской площадки, а реальная территория внутри не отличается от типичного городского пейзажа.

Нередко нарушение планировочных нормативов по удаленности квартир от развлекательных заведений, их обилие и создаваемый шум доставляют неудобства жителям, которые подают жалобы в органы городской администрации.

Рассмотренные плюсы и минусы новых типов застройки современных городов показывают, что программы комплексного освоения территории и действующая жилищная политика не обеспечивают всецело формирования комфортной среды проживания и жизнедеятельности населения. Декларируемый во всех стратегических и плановых документах градостроительной политики комплексный подход к решению территориальных проблем страны не реализуется полностью.

Восприятие жителями качества городского пространства в новых жилищных комплексах Санкт-Петербурга

Несмотря на популярность современной застройки, внедрение КОТ и рекламируемую привлекательность жилищных комплексов, нередко жители отмечают несоответствие реального состояния территории и заявленного при продаже уровня благоустроенности и комфортности проживания. По этим показателям территории ЖК объективно не отвечают как рекламируемым стандартам в отношении архитектурно-ландшафтной организации малых городских пространств (дворов, сквериков, пешеходных и общественных зон и т. д.), так и уровню социализации пространственной среды города, т. е. насыщению городских пространств элементами благоустройства, озеленения, обслуживания и дизайна. Сильное влияние на качество восприятия жизненного пространства оказывает размещение и дизайн малых архитектурных форм: остановок общественного транспорта, автозаправочных станций, мини-рынков, наружной рекламы, городской мебели, элементов озеленения и благоустройства и т. д. (Вяткина 2012).

Благоустроенность и комфортность являются оценочными категориями, определяемыми не только объективными, но и субъективными характеристиками отношения человека к объективному и/или субъективному эталону имеющихся у него потребностей и представлений об уровне жизни и качестве городской среды. Оценка комфортности и благоустроенности территории для индивида идет через поиск наиболее успешных способов обустройства жизненного пространства и эффективных адаптационных стратегий в общем городском социально-экономическом пространстве. Если субъективные оценки качества жизни и качества городской среды свидетельствуют о степени комфортности проживания человека в данном социуме, то объективные оценки выступают результатом эффективности деятельности органов власти в сфере социально-экономического управ-

ления (Кузьмин, Юсин 2011; Максимчук, Першина 2014).

В этом контексте новое смысловое значение приобретают мягкие показатели, отражающие субъективные оценки восприятия горожанами конкретного места проживания и степень удовлетворенности качеством жизненных благ, предоставляемых городом своим гражданам. Изучение отношений горожан к конфликтным городским ситуациям, влияющим на повседневную жизнь, позволяют выявить конкретные проблематичные точки, требующие внимания управленцев (Борьба за 2020).

Значительной частью градостроительной политики любого города является освоение депрессивных территорий, на которых возводятся новые жилищные комплексы, включая учреждения городской инфраструктуры со всеми коммуникациями, транспортными развязками, жилой застройкой, культурно-развлекательными и креативными зонами. В соответствии с рекламными сайтами эти территории обустриваются по европейским стандартам и предоставляют жителям «все условия для комфортного проживания европейского среднего класса» с целью развития в городе благоустроенных территорий, повышающих индекс его привлекательности и высокие места в рейтингах по уровню комфортности проживания в них.

Однако, как показывают исследования, по состоянию среды проживания эти районы не в полной мере отвечают заявленным стандартам как в отношении благоустройства придомовой территории, так по уровню озеленения, обслуживания и дизайна. Степень соответствия предлагаемых девелоперами условий проживания в ЖК против ожидаемого жителями уровня благоустройства и предоставляемых услуг, меру участия городской администрации в разрешении конфликтных ситуаций между жителями и застройщиками, процесс самоорганизации и возникновения групп низкой активности мы рассмотрели на эмпирических материалах обследования конкретного жилого комплекса комфорт-класса «Балтийская жемчужина».

Включение в дискуссию о концептуальных подходах в исследовании самоорганизации и низкой локальной активности горожан

Свое представление о самоорганизации и стратегиях формирования групп активистов на отдельных территориях мы, в первую очередь, связываем с работами классиков социологии города А. Лефевром, Д. Харви, Д. Митчеллом (Lefebvre 1996; Харви 2008; Mitchell 2003). В них они развили идею возможности горожан реализовать «свое право на город», т.е. активно участвовать в городской политике благоустройства и управлении. В исследовании городского гражданства эти изыскания были продолжены М. Гарсией (Garcia 2006),

Т. Блокландом и другими (Blokland, Hentschel, Holm, Lebuhn, Margalit 2015), в которых они показали, что активистская деятельность горожан напрямую обусловлена их социальной позицией и уровнем городского управления. Значимыми для анализа российского активизма в жилищной сфере оказываются исследования участия горожан в решении вопросов организации комфортной среды жизнеобитания (Rosol 2010; Anjaria 2009); сбалансированного функционирования социальных групп и общественных пространств (Smith, Williams 2007; Lees, Ferreri 2016); жилищной политики и режимов городской собственности (Weinstein, Ren 2009; Shin 2013).

Осмысление концепций отстаивания «права на город» и использование этих знаний инструментально в российском контексте также предпринимались многими отечественными исследователями (Антонова, Абрамова, Полякова 2020).

В логике «неолиберального урбанизма» капитализации городских пространств коллективная деятельность, как участие горожан в управлении городской средой и их инициативное противостояние интересам стейкхолдеров, интенсивно изучается многими российскими урбанистами (Желниной 2019; Тыкановой и Хохловой 2014, 2018; Чернышевой 2019; Ермишиной и Клименко 2020 и др.). Их позиции мы рассмотрим более подробно далее и дополним результатами анализа собственных эмпирических данных.

Необходимым условием современного уровня коллективной деятельности городских сообществ является широкомасштабное внедрение цифровых технологий и социальных сетей в повседневную жизнь горожан. Оно оказалось инструментом для осуществления гражданской солидарности в конфликтных ситуациях (Miller, Costa, Haynes, McDonald, Nicolescu, Sinanan 2016). Российские исследователи низкой инициативной деятельности горожан также отмечают значимость создания соседских повседневных коммуникаций в локальных социальных сетях (Чернышева, Гизатуллина 2021).

Эвристический потенциал рассмотренных концепций изучения самоорганизации и низкой локальной активности горожан, а также возможность их применения в разных социальных контекстах позволил нам представить способы мобилизации российских групп активистов и выработку ими различных стратегий сплоченности в решении вопросов комфортности своего проживания.

Результаты эмпирического исследования

ЖК «Балтийская жемчужина» расположен в Южно-Приморской части СПб, микрорайон занимает площадь в 205 га. ЖК входит в число проектов КОТ с объемами строительства от 100 тыс. кв. м до 1 млн кв. м жилья. В пригородной зоне

Санкт-Петербурга есть проекты более масштабные. В освоении «Балтийской жемчужины», как комплекса миллионника, участвует несколько застройщиков – «Северная долина» и «Юнтолово» от компании «Главстрой-СПб».

По заявлениям рекламного сайта, «микрорайон развивается в лучших европейских традициях качественной жилой среды: здесь невысокая плотность населения, прекрасная транспортная доступность, развитая социальная инфраструктура и одни из лучших в городе экологические показатели. «Балтийская жемчужина» – на сегодняшний день самый передовой пример комплексного развития территории комфорт-класса в Петербурге» (Сайт «БЖ» 2020).

Строительство комплекса началось 13 лет назад, как амбициозный инвестиционный проект Китая в России, который предлагал не только строительство домов высокого класса, но и создание уникального пространства для комфортной жизни на берегу Финского залива. По ценовым показателям стоимость квартир в этой локации сравнима с новостройками Приморского и Московского районов (в ней встречаются предложения от 3,3 до 14,6 млн рублей за квартиру с ценами за квадратный метр от 105 до 143 тыс. рублей. При этом она оказалась самым дорогим кварталом на Юго-Западе. Цена за квадратный метр на проспекте Героев, к примеру, начинается от 87 тыс. рублей, а в районе улиц Тамбасова и Чекистов – от 64 тысяч).

Так как это проект КОТ, возведение объектов инфраструктуры, благоустройство дворов и укрепление набережных, строительство дорог и мостов являлось неотъемлемой частью этого грандиозного проекта и обязанностью застройщиков. Освоение данной территории должно повысить престиж некогда депрессивного Красносельского района в несколько раз (Россия 2020).

В результате уличного экспресс-интервьюирования жителей микрорайона были сделаны следующие наблюдения (эмпирические данные собраны в рамках проекта «Факторы формирования и развития новых жилых кварталов», выполненного под руководством Е.В. Тыкановой, на базе Лаборатории социологии науки и образования НИУ «ВШЭ» в СПб) и подкреплены анализом информации с сайта ЖК), которые позволили оценить удовлетворенность жителей микрорайона степенью комфортности окружающей среды и уровнем предоставляемых услуг, их отношение к администрации района и города.

Одной из наиболее привлекательных характеристик для жителей является географическое расположение микрорайона, который развивается как приморская территория и включает три канала: Безымянный, Матисов и Дудергофский. Планировалось берега каналов благоустроить набережными и пляжами, променадом до залива (по

информации в соцсети, «застройщик отказался строить набережную променада, хотя имел подряд от городских властей» (М. 35 л.)). Район удобен для автомобильного транспорта, т.к. находится в полчаса езды до исторического центра города, в четверти часа до въездов на КАД, ЗСД, Таллинское и Пулковское шоссе. Рядом с комплексом открыт новый мост, обеспечивающий кратчайший выезд на Ленинский проспект.

Все это, безусловно, повышает степень привлекательности микрорайона. И было вполне ожидаемо, что многие жители в целом положительно оценивают степень благоустроенности окружающей территории. При этом большинство опрошенных воспринимает свой район как «спальный», поскольку в своей оценке комфортности социальной среды они обращаются к советскому времени, когда сфера услуг таких районов долгое время оставалась неудовлетворительной. Но надеются, что эти трудности временные.

«Ну, мне не нравится то, что детский сад пока один только, поликлиники рядом нету. Я понимаю, что район новый, развивается, наверное, в будущем это всё будет» (Ж. 25 л.).

«В основной массе все есть, ну, начнем с детских садов и школ, нереально попасть, а так в остальном все есть, транспорт разовьют, дороги откроют» (М. 40 л.).

«Все хорошо, все есть, удобно, транспорт близко. Да, только строится пока, сложно сказать, что все адекватно, всего хватает» (М. 30 л.).

Следует отметить, что удовлетворенные жители чаще отвечают однозначно и коротко. Нередко ссылаются на то, что это им «несильно важно», поскольку основное время они проводят в городе на работе, а сюда возвращаются только вечером. Если люди настроены критически, то это целый комплекс претензий, часто достаточно эмоционально окрашенный. Как правило, это люди, которые много времени проводят дома, имеют детей, лучше знают злободневные проблемы района. Вполне традиционно для нашего города, что в качестве самого сильного негатива в развитии инфраструктуры микрорайона оказались трудности с получением мест в детском саду или школе. Сюда же включается и недовольство по поводу нехватки медицинских учреждений, недостаточного количества специалистов.

Как заявлено на сайте строительной компании, в районе две школы и четыре детских сада, детская и взрослая больницы и две поликлиники. Несколько коммерческих медицинских центров и два частных детских сада. Этого явно недостаточно.

«В принципе для нового района (инфраструктура) развита неплохо. Но вот проблема детских садиков стоит остро в районе...они есть, но попасть в них очень тяжело, очень тяжело, почти нереально» (М. 40 л.).

«Лучше социальную инфраструктуру улучшить. Тут два садика, в которые попасть нереально. Там очереди километровые. Школа уже переполнена, еще бы школу, конечно, сюда. Больницы, опять же, поликлиник. Своего будем отдавать либо в частный детский сад, либо возить, но не в этом районе, а куда-то дальше» (М. 35 л.).

«Я думаю, что надо срочно решать с учреждениями, тех же детей, ту же прививку сделать, а так приходится все в платную идти. Обещали, конечно, много тут и по устройству, но до сих пор я, конечно, не знаю, встанет ли вопрос уже с детскими садами, а с медицинскими так это вообще кошмар. Больниц вообще нет, вот детская принимает еще, а остальным по каким-то деревням дают талоны по Всеволожскому району. Непонятный статус района, вроде бы и Питер, вон он, 100 метров, а так непонятно, обещали тут и метро, а все пока лапшу вешают» (Ж. 55 л.).

«Определенно не хватает больницы и большого супермаркета. Надоело таскаться в «АШАН» и стоять там в больших очередях. А с больницей отдельная история: чтобы пройти ребенку медосмотр врачей, надо ехать во Всеволожск! Представляете, как это далеко? Поэтому больница нужна точно» (Ж. 35 л.).

«Не устраивает, потому что школ нет. Люди сутками стоят, чтобы записаться в одну школу, это вообще беспорядок. Столько построили домов, а детям приходится ехать куда-то на метро в школу. Жалко их и родителей» (Ж. 50 л.).

К обычным неудобствам окраинных территорий жители относят и нехватку учреждений сферы бытовых услуг. Требуется еще филиал Сбербанка с банкоматом, отделение почты и несколько отделов полиции. Безопасность и криминальная ситуация в районе часто обсуждается в соцсетях, ее состояние оценивается так же неудовлетворительно.

«Устраивает. Все нужное есть. Не хватает, как я говорила, почты и банка» (Ж. 25 л.).

«...инфраструктура района развита очень слабо, дороги плохие, магазинов нет и мест для проведения досуга тоже очень мало, о чем уж тут говорить, у нас даже банкомата поблизости нет» (М. 43 г.).

Во всех микрорайонах новостроек, как и города в целом, самая насущная проблема – это дороги, пробки и парковки. В микрорайоне есть платные паркинги, но жители оставляют машины около дома. С альтернативным транспортом в районе неважно. Общественного и коммерческого транспорта не хватает. Большие надежды на улучшение общественного транспорта связывают с открытием станций метро (пуск Красносельско-Калининской линии был запланирован сначала к 2018 г., затем к 2027 г. Сейчас есть сообщения, что это может продлиться и до 2032 г.).

«Школ и детских садов. Торгового центра с кинотеатром. Мало социального транспорта. А так все есть. Зелени мало. Пекарни в каждом доме. Хочется как можно больше деревьев. Дорог тоже мало. На данный момент лишь один выезд из района» (М. 25 л.).

«Транспорта явно не хватает из-за «Ласточкиного гнезда» (Соседний ЖК), считается район убогим из-за нехватки магазинов и недостроенного детского сада. Автобусы ходят плохо. Также проблемой считаются узкие дороги и их плохое качество» (Ж. 60 л.).

«Инфраструктура здесь уже развивается, но мало детских садов, школ, здесь уже плохо сейчас с парковкой. В принципе, проблемы с дорогами – пробки возникают очень сильные, и утром не выехать» (Ж. 27 л.).

«Автобусам места мало. У «Прогресса» вообще на дороге высаживают» (М. 25 л.).

«Инфраструктура удовлетворительная, но не хорошо, что один перекресток на выезде из ЖК» (М. 40 л.).

«С дорогами здесь беда. Ну, говорят, что в следующем году все сделают» (М. 25 л.).

«...инфраструктуру считаю недостаточно развитой, не хватает гипермаркетов типа «Ленты», кинотеатра, больницы, почты, детского сада, который обещали построить, но все никак. Не устраивает транспортная доступность и качество дорог. На мосту по дороге к ЖК часто оставляют машины, что затрудняет проезд» (Ж. 50 л.).

«Нет детского садика, и это большой минус. А ещё скамеек мало, но нам их обещали. Магазинов сейчас достаточно, но полгода назад была только «Пятёрочка». Такси здесь дешёвое ещё. Ну и с машинами проблема – их тут куча во дворе стоит, а всё потому, что паркинг платный» (Ж. 30 л.).

Достаточно острой проблемой является ограниченность мест проведения досуга, нехватка услуг дополнительного образования для детей и, прежде всего, муниципальных. Об этом говорят люди всех поколений.

«В районе нечего делать для развлечений молодым людям, и здесь в большинстве своём какие-то торговые супермаркеты, комплексы» (Ж. 25 л.).

«На территории района нет ни кинотеатров, ни торговых комплексов, ни бассейнов, ни спортивных клубов. Помимо развлечений, в районе не хватает школ. Надеемся, что инфраструктура в скором времени улучшится» (Ж. 55 л.).

«Нет, конечно, инфраструктура меня не устраивает, нужно бы, конечно, спортивных площадок и залов побольше для молодежи, ну и, конечно, для людей постарше хотелось бы место, куда сходить можно, торговый центр какой-нибудь. Тут даже тротуаров-то нет, ходить сильно некуда, детям особенно, одни машины кругом» (Ж. 60 л.).

Несмотря на то, что район рекламируется как озелененный и благоустроенный, много нареканий вызывает недостаток деревьев и зелени, мало удобных и красивых детских площадок, спортивных сооружений, скамеек, узкие тротуары. Высокая загруженность автотранспортом снижает ощущение комфортности и ухоженности дворов.

«Ну, так, ремонта тут не хватает (смеется). Мне, как маме, конечно, не хватает дорожек нормальных, тротуаров, потому что с колясками неудобно ездить, особенно вечером, когда машинами все заставляют. Думаю, еще для детей, особенно малышей, не хватает площадок, хотя тут и построили с покрытием поле футбольное хорошее, но это для ребят побольше» (Ж. 30 л.).

«Да устраивает все, в принципе. Насчет транспорта не знаю, маршрутками и автобусами здесь я почти не пользуюсь, сразу в метро прыгаю чаще всего. Единственное, что зелени не хватает и облагороженных территорий, но, я думаю, лет за 5 это все появится, все потихоньку делается. Ну и парковок маловато, во дворах всё в машинах, было бы здорово, если бы пару бесплатных парковок сделали за пределами ЖК» (Ж. 29 л.).

«Здесь есть много супермаркетов, кафе, пекарен, парикмахерских. Но вот не хватает кинотеатра, полноценного торгового центра с магазинами одежды, нормального продуктового гипермаркета, например, «Ленты», в шаговой доступности. А самое главное – не хватает детских садов и школ, чем дурно славится наш район» (Ж. 25 л.).

«В плане развлечений здесь, конечно, не все устраивает. Их тут минимум. Есть какие-то пиццы, кафе, но активного досуга не хватает, и спортивного комплекса тоже нет. В школе что-то есть, но я против, чтобы взрослые туда ходили» (М. 40 л.).

«В принципе да. Всё есть, но очень скромное. Больше озеленения хочется, парковок» (Ж. 60 л.).

Отсутствие привлекательных мест отдыха и досуга вынуждает жителей микрорайона ездить в выходные дни в Центр города. Это еще раз свидетельствует об отношении горожан к месту проживания как «спальному» району.

«Не сильно устраивает инфраструктура во круг, и ... с семьёй предпочитаем куда-либо выезжать на выходные. ... стройка еще не закончена, поэтому это место нельзя назвать пригодным для развлечений» (Ж. 30 л.).

«С друзьями где-нибудь в кафе, кино, барах. В основном проводим время в центре. Ну, или в гости ходим. Или друзья к нам» (Ж. 35 л.).

«Да, мне всего хватает, тут даже “Буше” открыли, прям, сразу частью города стали. Тут открылись локальные пивнушки и бары, но я туда не хожу. Там слишком много знакомых, а приятнее в центре гулять в образе весёлого анонима и заходить в любые бары» (Ж. 25 л.).

Самой развитой остается сфера торговли. А самым распространенным ее плюсом – количество продуктовых магазинов в пешей доступности.

«Инфраструктура хорошая, магазинов достаточно, пешая доступность – большой плюс» (Ж. 30 л.).

«Инфраструктура вполне устраивает: магазины есть, все в пешей доступности» (М. 65 л.).

«Инфраструктура вполне устраивает, есть «ощущение города»: магазины есть, все в пешей доступности» (Ж. 60 л.).

Однако и в этой сфере замечаются определенные перекосы – больше всего продуктовых магазинов, пекарен. Явно не хватает специализированных магазинов строительных товаров, одежды, косметики. Более практичными остаются сетевые супермаркеты («Ашан», «Лента», «Мега»). В них ездят специально на машинах «закупаться».

Торговый центр становится основной точкой притяжения. Его многофункциональность позволяет удовлетворять потребности не только в покупках, но и в досуге. Зная уровень развлекательных программ ТЦ по другим исследованиям, можно судить о достаточно скромных притязаниях жителей микрорайона. Интересно, что никто не упомянул про наличие книжных магазинов, библиотек, газетных киосков. (Как замечают некоторые урбанисты, развитие городских территорий происходит в большей степени за счет инвестиций в коммерческую (ритейл, офисные центры, складские комплексы) и жилую недвижимость. Значительные территории заняты офисами и крупными торговыми центрами. Характерная для них стеклянная и ангарная архитектура выглядит современной и функциональной, но обедняет окружающую среду. Предоставляемый выбор товаров оставляет для креативной деятельности (коммуникации и самовыражения человека) практически единственную форму – потребление. Отданное на откуп бизнесу, развитие территорий привело к сокращению публичных пространств – мест, организованных под проявления индивидуальности, обмен идеями, любую свободную коммуникацию людей, кроме «шопинга» (Сиротина 2012).)

«Здесь вообще одно из лучших мест для проведения досуга с детьми. Здесь есть МЕГА, это решает много вопросов, куда пойти там в плохую погоду или когда не хочется ничего сильно организовывать» (Ж. 34 г.).

«Хотелось бы побольше всего, тут в основном продуктовые и все. В «Меге» все есть, довольно часто приходится ездить» (Ж. 27 л.).

«В принципе да. Всё есть, но очень скромное. Больше озеленения хочется, (организованных) парковок» (Ж. 60 л.).

Несмотря на то, что ЖК «Балтийская жемчужина» относится к кварталам комфорт-класса и один из самых дорогих на Юго-Западе, за тринадцать

лет своего существования он так и не стал современным благоустроенным и отвечающим европейским стандартам микрорайоном. Растущее социальное напряжение и солидаризация жителей спровоцировали объединение действий активистов и коллективное обращение к В.В. Путину, в котором граждане потребовали срочного решения их злободневных нужд, жаловались на то, что не могут построить диалог ни с компанией застройщика, ни с администрацией города (Обращение к Президенту РФ Владимиру Путину, размещенное на электронном ресурсе [Baltic.today](https://nsp.ru/6876-iz-zemcuziny-putinu). URL: <https://nsp.ru/6876-iz-zemcuziny-putinu>).

В процессе подготовки коллективной петиции группой активистов была сформулирована не только локальная инициатива жителей микрорайона, объединившая соседей по дому, двору и жилому комплексу для участия в управлении сферой услуг, но и определен запрос по отстаиванию права горожан на ожидаемые условия жизни на территории проживания (Желнина, Тыканова 2019, с. 164).

Еще одним символом времени стало и то, что самоорганизация по улучшению жилой среды оказалась практически возможной на базе социальных медиа в ЖК и высокой онлайн-активности жителей. Сайт ЖК был организован активными жителями для обсуждения актуальных проблем микрорайона и информирования о его событиях. Он формирует общество местных активистов, не только обновляющих информацию, но занимающихся правовой просветительской деятельностью и осуществляющих различную поддержку в решении бытовых трудностей. Даже пассивно дискутируя о проблемах микрорайона, жители косвенно участвуют в его управлении, они проявляют признаки самоорганизации и коллективного взаимодействия (Чернышева 2019). Благодаря деятельности активистов в ЖК «Балтийская жемчужина» недовольство жителей качеством общественных благ завершилось созданием обращения к Президенту. Единственно наглядным результатом этого обращения стало открытие в микрорайоне отдела полиции, но, как сожалеют горожане, и то только одного.

Особую озабоченность жителей «Балтийской жемчужины» вызывает и то, что, несмотря на инфраструктурные изъяны, продолжается интенсивное строительство таких же масштабных комплексов, которые постоянно вводят в строй новые жилые корпуса (масштабы социального напряжения усиливаются тем, что на данной территории возводятся еще несколько ЖК – «Жемчужная премьера», «Жемчужная симфония», Duderhof Club, «Жемчужный фрегат», More и «Линкор», в которых заселено 12 790 квартир. В стадии строительства ЖК «Жемчужный берег» и «Legenda Героев», в которых планируется заселение еще 1524

квартир). Это, несомненно, усиливает нагрузку на сферу услуг и степень социального напряжения не только в настоящее время, но и в будущем.

Как показывают тематически близкие исследования, проблемы жителей данного микрорайона не уникальны и демонстрируют просчеты застройщиков в реализации градостроительных программ и плановых нормативах городов и страны. Они еще более критичны в эконом-районах с массовыми новостройками в пригородах, таких как Шустары, Кудрово, Мурино, и относящихся по числу жителей, как и «Балтийская жемчужина», к миллионникам Бугры, Сертолово, Янино и др., которые императивно рассматриваются девелоперами и администрацией города как перспективные для реализации проектов КОТ и дальнейшего освоения.

Заключение

В заключении следует констатировать, что градостроительная индустрия по всем показателям является приоритетной отраслью. А территории комплексного освоения составляют 28 % жилого фонда страны. Несмотря на то, что потребности жителей современных городов соответствуют европейским стандартам, в жилищном строительстве сохраняются нормативы и стандарты советского времени лишь с незначительными изменениями и по сей день воспроизводится советский типовой микрорайон (Индекс 2020).

Как и в советский период, окраинные новостройки воспринимаются жителями как «спальные» районы, а жилые кварталы, хоть и считаются кварталами с улучшенной планировкой, все равно представляют собой массовое жилье со всеми вытекающими последствиями.

Совокупность инфраструктурных проблем, таких как доступ к социальным сервисам и общественному транспорту, техническое обслуживание домов, обеспечение социального и физического порядка, благоустройство территорий и пр., с которыми приходится справляться самостоятельно жителям масштабных ЖК, вызывает высокую степень социального напряжения, провоцируют к самоорганизации жителей микрорайона и созданию локальной организации местных активистов. Как показывает пример обследованного ЖК и многих других, энергичные люди способны на локальном уровне объединить соседей для принятия коллективных решений, а в ряде случаев и действий (Тыканова, Тенишева 2020). Проблемы жилищной обеспеченности большинства жителей мегаполисов, уровня комфортности и благоустройства проживания остаются крайне актуальными.

Однотипный набор требований жителей жилищных комплексов в разных частях города, отражающий неудовлетворенность качеством получаемых услуг в сравнении с тем, что декларируется при покупке жилья, позволяет утверждать, что

целостный подход в градостроительной политике не реализуется в полном объеме. А слабость консенсуса при принятии градостроительных решений между администрацией города, представителями бизнеса и горожанами не достигает того уровня, на котором институтами гражданского общества решаются эти проблемы.

Библиографический список

- Anjaria, J.S. (2009), *Guardians of the Bourgeois City: Citizenship, Public Space, and Middle-Class Activism in Mumbai*, *City & Community*, no. 8(4), pp. 391–406.
- Blokland, T., Hentschel, C., Holm, A., Lebuhn, H., Margalit, T. (2015), *Urban citizenship and right to the city: the fragmentation of claims*, *International Journal of Urban and Regional Research*, no. 39(4), pp. 655–665.
- Blokland, T. (2017), *Community as urban practice*, Polity Press, Oxford, UK.
- Garcia, M. (2006), *Citizenship practices and urban governance in European cities*, *Urban Studies*, no. 43(4), pp. 745–765.
- Lefebvre, H. (1996), *Writings on cities*, Blackwell, M.A., Cambridge, UK.
- Lees, L. and Ferreri, M. (2016), *Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974–2013)*, *Cities*, no. 57, pp. 14–24.
- Miller, D., Costa, E., Haynes, N., McDonald, T., Nicolescu, R., Sinanan, J., Wang, X. (2016), *How the world changed social media*, vol. 1, UCL press, London, UK.
- Mitchell, D. (2003), *The Right to the City: Social Justice and the Fight for Public Space*, London: The Guilford Press, New York, USA.
- Rosol, M. (2010), *Public participation in post-Fordist urban green space governance: The case of community gardens in Berlin*, *International Journal of Urban and Regional Research*, no. 34(3), pp. 548–563.
- Shin, H.B. (2013), *The right to the city and critical reflections on China's property rights activism*, *Antipode*, no. 45(5), pp. 1167–1189.
- Weinstein, L. and Ren, X. (2009), *The changing right to the city: Urban renewal and housing rights in globalizing Shanghai and Mumbai*, *City & Community*, no. 8(4), pp. 407–432.
- Антонова Н.Л., Абрамова С.Б., Полякова В.В. *Право на город: повседневные практики молодежи и партисипация в производстве городского пространства // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены*. 2020. № 3(157). С. 443–461.
- Борьба за горожанина: Человеческий потенциал и городская среда. 2020. URL: <https://mosurbanforum.ru/upload/iblock/4bd/4bd93c8685d59b151587cec777f6e23f.pdf> (дата обращения: 12.10.2021).
- Вяткина Б.М. *Целевая реабилитация как средство управления городской средой // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2012. № 1. С. 86–95.
- Ермишина А.В., Клименко Л.В. *В поисках эффективных собственников в многоквартирном доме // Экономическая социология*. 2010. № 11(4). С. 105–135.
- Желнина А.А., Тыканова Е.В. *Формальные и неформальные гражданские инфраструктуры: современные исследования городского локального активизма в России // Журнал социологии и социальной антропологии*. 2019. №22(1). С. 162–192. DOI: <http://doi.org/10.31119/jssa.2019.22.1.8>.
- Зарецкий Ю. *Исследование рынка реновации промышленных территорий в Санкт-Петербурге* Выступление на XI Конференции профессионалов рынка недвижимости. 2020. URL: spb.ru/analitika/redevelopment_v_peterburge_kak (дата обращения: 12.10.2021).
- Ильина И.Н. *Качество городской среды как фактор устойчивого развития муниципальных образований // Имущественные отношения в РФ*. 2015. № 5. С. 1–14.
- Индекс городов 2020. URL: <https://xn--d1achkmla.xn--d1aqf.xn--plai/about> (дата обращения: 12.10.2021).
- Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С., Ясин Е.Г. *Новая жилищная стратегия*. 2015. URL: <http://docplayer.ru/27603388-Novaya-zhilishchnaya-strategiya-n-b-kosareva-t-d-polidi-a-s-puzanov-e-g-yasin.html> (дата обращения: 12.10.2021).
- Котов А.И. *Качество городской среды как экономическая категория инновационной экономики // Экономика и управление*. 2020. № 1. С. 4–8. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22781123> (дата обращения: 12.10.2021).
- Кузьмин А.В., Юсин Г.С. *Качество жизни и качество пространственной среды. Социальные стандарты и нормативы в градостроительстве, архитектуре, строительстве // Градостроительство*. 2011. № 4. С. 16–19.
- Максимчук О.В., Першина Т. А. *Оценка уровня и качества жизни горожан с позиций комфортности проживания в современном городе (на примере крупных городов ЮФО) // Социология города*. 2014. № 2. С. 33–55.
- МАФ. *Что это такое?* URL: <https://reklam.ru/news/maf-cto-eto-takoe>. 2019. 10 июля. (дата обращения: 12.10.2021).
- МФК. *Что такое многофункциональный комплекс (2020)*. URL: <https://flatco.ru/publikaczii/cto-takoe-mnogofunkczionalnyj-zhiloj-kompleks.html> (дата обращения: 12.10.2021).
- Новостройкер (2019).02.05. URL: <https://novostroyker.ru/blog/podborki/cto-takoe-zhiloj-kompleks> (дата обращения: 12.10.2021).
- Обращение к Президенту РФ Владимиру Путину,

размещенное на электронном ресурсе Baltic. today 2 марта. (2018). URL: <https://nsp.ru/6876-iz-zemczuziny-putinu> (дата обращения: 12.10.2021).

Редевелопмент серого пояса – итоги 2019. Отчет компании M2 Маркетинг. 18 марта 2020. URL: <https://pronovostroy.ru/news/11712745-redevelopment-serogo-poiasa-sankt-peterburga-itogi-2019-goda/> (дата обращения: 12.10.2021).

Россия входит в зону турбулентности. URL: <http://baltic.today/2018/01/27/zhiteli-baltijskoj-zhemchuzhiny-sostavili-kollektivnoe-pismo-prezidentu-putinu-s-opisaniem-problem-mikrorajona/> (дата обращения: 12.10.2021).

Сайт «Балтийская жемчужина». URL: <https://clck.ru/S2N4D> (дата обращения: 08.12.2020).

Семченко Е. Проекты КОТ: плюсы и минусы // BN газета. Недвижимость Санкт-Петербурга. 30.04.2015. URL: <https://www.bn.ru/gazeta/articles/217667> (дата обращения: 12.10.2021).

Сиротина И.Л. Пространства современного города. Город и время // Интернациональный научный альманах «Life sciences». Самарский государственный медицинский университет. Российско-немецкое объединение культурологов «Stadt-Land-Globalia», 2021. Т. II. С. 107–114.

Тыканова Е.В., Тенишева К.А. В плену «эффекта соседства»: социальный капитал и активизм в новых анклавных жилищных комплексах // Журнал социологии и социальной антропологии. 2020. Т. 23. № 2. С. 7–35. DOI: <http://doi.org/10.31119/jssa.2020.23.2.1>.

Тыканова Е.В., Хохлова А.М. Глава 5. Социальные конфигурации городских локальных сообществ / Еремичева Г.В. (ред.). Социальное пространство большого города. Санкт Петербург: СИ РАН – ФНИСЦ РАН, 2018. С. 90–109.

Тыканова Е.В., Хохлова А.М. Конфликт прав собственности в постсоветском городе (на примере случаев сноса гаражей в Санкт-Петербурге) // Журнал социологии и социальной антропологии. 2014. № 17(5). С. 109–125.

Харви Д. Право на город // Логос. 2008. № 3. С. 80–94.

Чернышева Л.А. Российские гетто: воображаемая маргинальность новых жилых районов // Городские исследования и практики. 2019. Т. 4. № 2. С. 37–58.

Чернышева Л.А. Онлайн и офлайн конфликты вокруг городской совместности: забота о городском пространстве на территории большого жилого комплекса // Журнал социологии и социальной антропологии. 2020. Т. 2. № 23. С. 36–66.

Чернышева Л., Гизатулина Э. Русские сезоны: «тротуарный балет» на новых городских улицах в эпоху цифровых медиа. Сети города: Люди. Технологии. Власти / под ред. Е. Лапиной-Кратасюк, О. Запорожец, А. Возьянова. Москва: Новое литературное обозрение. 2021. С. 257–284.

References

Anjaria, J.S. (2009), Guardians of the Bourgeois City: Citizenship, Public Space, and Middle-Class Activism in Mumbai, *City & Community*, no. 8(4), pp. 391–406.

Blokland, T., Hentschel, C., Holm, A., Lebuhn, H., Margalit, T. (2015), Urban citizenship and right to the city: the fragmentation of claims, *International Journal of Urban and Regional Research*, no. 39(4), pp. 655–665.

Blokland, T. (2017), Community as urban practice, Polity Press, Oxford, UK.

Garcia, M. (2006), Citizenship practices and urban governance in European cities, *Urban Studies*, no. 43(4), pp. 745–765.

Lefebvre, H. (1996), *Writings on cities*, Blackwell, M.A., Cambridge, UK.

Lees, L. and Ferreri, M. (2016), Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974–2013), *Cities*, no. 57, pp. 14–24.

Miller, D., Costa, E., Haynes, N., McDonald, T., Nicolescu, R., Sinanan, J., Wang, X. (2016), *How the world changed social media*, vol. 1, UCL press, London, UK.

Mitchell, D. (2003), *The Right to the City: Social Justice and the Fight for Public Space*, The Guilford Press, New York, London.

Rosol, M. (2010), Public participation in post-Fordist urban green space governance: The case of community gardens in Berlin, *International Journal of Urban and Regional Research*, no. 34 (3), pp. 548–563.

Shin, H.B. (2013), The right to the city and critical reflections on China's property rights activism, *Anti-pode*, no. 45(5), pp. 1167–1189.

Weinstein, L. and Ren, X. (2009), The changing right to the city: Urban renewal and housing rights in globalizing Shanghai and Mumbai, *City & Community*, no. 8 (4), pp. 407–432.

Antonova, N.L., Abramova, S.B. and Polyakova, V.V. (2020), Pravo na gorod: povsednevnyye praktiki molodezhi i partisipatsiya v proizvodstve gorodskogo prostranstva, *Monitoring obshchestvennogo mneniya: ekonomicheskiye i sotsial'nyye peremeny*, no. 3(157), pp. 443–461.

Bor'ba za gorozhanina: Chelovecheskiy potentsial i gorodskaya sreda (2020), [Online], available at: <https://mosurbanforum.ru/upload/iblock/4bd/4bd-93c8685d59b151587cec777f6e23f.pdf> (Accessed 12 October 2021).

Chernysheva, L.A. (2019), Rossiyskiye getto: voobrazhayemaya marginal'nost' novykh zhilykh rayonov, *Gorodskiyе issledovaniya i praktiki*, vol.4, no. 2, pp. 37–58.

Chernysheva, L.A. (2020), Onlayn i oflayn konflikty vokrug gorodskoy sovместности: zabota o

gorodskom prostranstve na territorii bol'shogo zhilogo kompleksa, *Zhurnal sotsiologii i sotsial'noy antropologii*, vol. 2, no. 23, pp. 36–66.

Chernysheva, L. and Gizatullina, E. (2021), Russkiye sezony: «trotuarnyy balet» na novykh gorodskikh ulitsakh v epokhu tsifrovyykh media, *Seti goroda: Lyudi, Tekhnologii. Vlasti*, Ye. Lapinoy-Kratasyuk, O. Zaporozhets, A. Voz'yanova (ed.), *Novoye literaturnoye obozreniy*, Moscow, pp. 257–284

Harvi, D. (2008), Pravo na gorod, *Logos*, no. 3, pp. 80–94.

Il'ina, I.N. (2015), Kachestvo gorodskoy sredy kak faktor ustoychivogo razvitiya munitsipal'nykh obrazovaniy, *Imushchestvennyye otnosheniya v RF*, no. 5, pp. 1–14.

Indeks gorodov (2020), [Online], available at: <https://xn--d1achkmla.xn--d1aqf.xn--plai/about>, (Accessed 12 October 2021).

Yermishina, A.V. and Klimenko, L.V. (2010), V poiskakh effektivnykh sobstvennikov v mnogokvartirnom dome, *Ekonomicheskaya sotsiologiya*, no. 11(4), pp. 105–135.

Kosareva, T.D. Polidi, A.S. Puzanov, Yasin, Ye.G. (2015), *Novaya zhilishchnaya strategiya*, [Online], available at: <http://docplayer.ru/27603388-Novaya-zhilishchnaya-strategiya-n-b-kosareva-t-d-polidi-a-s-puzanov-e-g-yasin.html> (Accessed 12 October 2021).

Kotov, A.I. (2020), Kachestvo gorodskoy sredy kak ekonomicheskaya kategoriya innovatsionnoy ekonomiki, *Ekonomika i upravleniye*, no. 1, pp. 4–8, [Online], available at: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22781123> (Accessed 12 October 2021).

Kuz'min, A.V. and Yusin, G.S. (2011), Kachestvo zhizni i kachestvo prostranstvennoy sredy sotsial'nyye standarty i normativy v gradostroitel'stve, arkhitekture, stroitel'stve, *Gradostroitel'stvo*, no. 4, pp. 16–19.

MAF, Chto eto takoye? (2019), [Online], available at: <https://reklam.ru/news/maf-chto-eto-takoe>. 2019 10 iyulya (Accessed 12 October 2021).

Maksimchuk, O.V. and Pershina, T.A. (2014), Otsenka urovnya i kachestva zhizni gorozhan s pozitivnyy komfortnosti prozhivaniya v sovremennom gorode (na primere krupnykh gorodov YUFO), *Sotsiologiya goroda*, no. 2, pp. 33–55.

MFK, Chto takoye mnogofunktsional'nyy kompleks (2020), [Online], available at: <https://flatco.ru/publikaczii/chto-takoe-mnogofunktsionalnyij-zhiloj-kompleks.html> (Accessed 12 October 2021).

Novostroyker (2019).02.05, [Online], available at: <https://novostroyker.ru/blog/podborki/chto-takoe-zhiloj-kompleks> (Accessed 12 October 2021).

Obrashcheniye k Prezidentu RF Vladimiru Putinu, razmeshchennaya na elektronnom resurse Baltic.today 2 matra (2018), [Online], available at: <https://nsp.ru/6876-iz-zemcziny-putinu> (Accessed 12 October 2021).

Redevelopment serogo poyasa-itogi 2019. Otchet kompanii M2 Marketing.18 marta 2020,

[Online], available at: <https://pronovostroy.ru/news/11712745-redevelopment-serogo-poiasa-sankt-peterburga-itogi-2019-goda/> (Accessed 12 October 2021).

Rossiya vkhodit v zonu turbulentnosti, [Online], available at: <http://baltic.today/2018/01/27/zhiteli-baltiyskoj-zhemchuzhiny-sostavili-kollektivnoe-pismo-prezidentu-putinu-s-opisaniem-problem-mikrorajona> (Accessed 12 October 2021).

Sayt «Baltiyskaya zemchuzhina», [Online], available at: <https://clck.ru/S2N4D> (Accessed 08 December 2020).

Semchenko, Ye. (2015), Projekty KOT: plyusy i minusy, *BN gazeta. Nedvizhimost' Sankt-Peterburga*, 30.04.2015, [Online], available at: <https://www.bn.ru/gazeta/articles/217667> (Accessed 12 October 2021).

Sirotnina, I.L. (2012), Prostranstva sovremennogo goroda, Gorod i vremya, *Internatsional'nyy nauchnyy al'manakh «Life sciences» Samarskiy gosudarstvennyy meditsinskiy universitet Rossiysko-nemetskoye ob'yedineniye kul'turologov «Stadt-Land-Globalia»*, vol. II, pp. 107–114.

Tykanova, Ye.V. and Khokhlova, A.M. (2014), Konflikt prav sobstvennosti v postsovet'skom gorode (na primere sluchayev snosa garazhey v S ankt-Peterburge), *Zhurnal sotsiologii i sotsial'noy antropologii*, no. 17(5), pp. 109–125.

Tykanova, Ye.V. and Khokhlova, A.M. (2018), Glava 5. Sotsial'nyye konfiguratsii gorodskikh lokal'nykh soobshchestv, Yermicheva G.V. (ed.), *Sotsial'noye prostranstvo bol'shogo goroda*, SPb: SI RAN – FNISTS RAN, pp. 90–109.

Tykanova, Ye.V. and Tenisheva, K.A. (2020), V plenu «effekta sosedstva»: sotsial'nyy kapital i aktivizm v novykh anklavnykh zhilishchnykh kompleksakh, *Zhurnal sotsiologii i sotsial'noy antropologii*, vol.23, no. 2, pp. 7–35, DOI: <http://doi.org/10.31119/jssa.2020.23.2.1>.

Vyatkina, B.M. (2012), Tselevaya rehabilitatsiya kak sredstvo upravleniya gorodskoy sredoy, *Izvestiya vuzov, Investitsii.Stroitel'stvo.Nedvizhimost'*, no. 1, pp. 86–95.

Zaretskiy, Y.U. (2020), Issledovaniye rynka redevelopment promyshlennykh territoriy v Sankt-Peterburge, *Vystupleniye na XI Konferentsii professionalov rynka nedvizhimosti*, [Online], available at: spb.ru/analitika/redevelopment_v_peterburge_kak (Accessed 12 October 2021).

Zhel'nina, A.A. and Tykanova, Ye.V.(2019), Formal'nyye i neformal'nyye grazhdanskiye infrastruktury: sovremennyye issledovaniya gorodskogo lokal'nogo aktivizma v Rossii, *Zhurnal sotsiologii i sotsial'noy antropologii*, no. 22(1), pp.162–192, DOI: <http://doi.org/10.31119/jssa.2019.22.1.8>.

Submitted: 22.10.2021

Revised: 09.12.2021

Accepted: 24.12.2021