# Решение ключевой проблемы Российского стройкомплекса

Для всех участников девелоперского рынка нормально работать в удовлетворение существующего спроса – строить жилой фонд в локациях, где этот спрос имеет место быть. Это настолько нормально, что изменить постановку задачи просто невозможно.

Хороший спрос на жилье существует в мегаполисах и крупнейших городах. В остальных локациях он либо плохой, либо очень плохой, либо отсутствует вовсе. Таким образом, действия девелоперов, так или иначе, стимулируют миграцию в мегаполисы и крупнейшие города.

Такая миграция вызывает массу проблем не только в пустеющих малых городах. Например, к 2019 году правительством Москвы были утверждены проекты планировки в пределах Новой Москвы на 8 млн. новых жителей. И на такое количество новых жителей –менее 30 тысяч новых рабочих мест. Когда свели общие данные этой вакханалии – ужаснулись и утверждения проектов планировки отозвали. Стало окончательно понятно, что существующие подходы использовать нельзя даже в Москве.

Представьте себе землекопа, который копает яму без всякого смысла. Не траншею для укладки трубы, не геологический шурф, не выкапывает пруд. Просто копает яму. Потому что так надо. Сегодня у нас целая отрасль находится в таком положении.

Ключевая проблема отечественного стройкомплекса заключается в том, что он сфокусирован именно на решении задач застройки при том, что задачи развития городов вообще и градостроительного развития в частности, не решаются ни одним общественным институтам. Целеполагание отсутствует. Другого смысла, как собственно строить, нет.

# Кто виноват?

Очевидно, что застройка должна проводиться в контексте комплексного проекта развития города. Новый жилой фонд нельзя строить без новых рабочих мест и синхронного решения множества не менее важных задач.

Отечественное градостроительство было сформировано в эпоху СССР как элемент планового народного хозяйства. При этом задачи комплексного содержательного наполнения новых городов и микрорайонов решали другие элементы ГосПлана. С развалом СССР были утрачены ключевые функции градостроительного развития, определяющие его цели, смыслы и содержание. Осталась только функция застройки.

Упования реформаторов на то, что «рынок сам все порешает», не оправдались.

# Что делать?

В настоящее время территориальные органы власти вводят дополнительные обременения на проекты застройки – обеспечить не менее половины жителей трудоспособного возраста рабочими местами. Но как это сделать? Очевидно, что сама по себе застройка промышленной территории не приведет к её ожидаемому наполнению. И, кстати, Московские власти убедились в этом на собственном опыте.

Механизмы ГосПлана сегодня тоже не применимы. У нас нет рычагов принуждения людей к определенным действиям. Мы не можем построить людей в шеренги и маршем направить их в сторону светлого будущего.

В 2014 году в Головном проектном и научно-исследовательском институте РАН начался поиск решения ключевой задачи – как обеспечить естественное развитие города вообще и градостроительное развитие в частности. При этом город определялся как сверхсложная система, элементы которой находятся в физическом и социальном пространствах. После развала института с 2018 года работа продолжается в специализированном научно-методическом центре. Были определены некоторые физические и общесистемные закономерности, на основе которых сегодня разрабатываются прикладные методики.

Летом этого года для реализации проектов комплексного развития городов сформирована профильная проектная мастерская (https://artpot.ru). Одна из ключевых задач мастерской – воспроизводство систем расселения постиндустриального уклада.

# Глобальный исторический контекст

Технологические уклады определяют ключевые факторы градостроительного развития. Так, например, в течении двадцатого века появлялись и росли индустриальные города, моногорода и мегаполисы. Таким образом индустриальное общество буквально материализовалось в физическом и социальном пространствах.

Сегодняшний глобальный общественный запрос исторически неизбежно приводит к появлению систем расселения постиндустриального уклада (аналогов Кремниевой долины). Что характерно – такие системы расселения возникают на каркасе агломерации малых городов, а не в мегаполисах.

Многие великие города средневековья с развитием индустриального общества стали провинциальным захолустьем или исчезли. Не исключено, что с развитием постиндустриального общества мегаполисы потеряют большую часть населения и превратятся в обычные по масштабу города. По крайней мере, в обозримом будущем они послужат донорами для агломераций нового, постиндустриального, уклада.