

«ПРОМКУ»



колонка обозревателя

Дмитрий СИНОЧКИН dima@np-inform.ru



НЕНУЖНОЕ БУДУЩЕЕ

ОТ НАПОЛЕОНА И ВЕРМАХТА РОССИЮ СПАСАЛИ МОРОЗ И ДОРОГИ, ОТ «ЦИФРОВОЙ ДИКТАТУРЫ» УБЕРЕЖЁТ «ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР».

Знаменитый израильский историк и футуролог Юваль Харари выступил на форуме в Давосе. Он назвал три глобальные проблемы, стоящие перед человечеством: угроза ядерной войны, экологический кризис и технологический крах.

Первые две темы обсуждаются давно и подробно; третья пока свежа. Юваль Харари полагает, что новые технологии действительно обещают небывалое процветание. Но это лицевая сторона. Есть и обратная. «Автоматизация скоро лишит миллионы людей работы, сделав их бесполезными... Раньше люди сражались против эксплуатации. Но быть невостребованным на рынке труда куда хуже, чем быть эксплуатируемым...» Миллионы ненужных людей, даже если не с российской пенсией, а с гарантированным доходом, — невеселая картина.

Будущее уже здесь. В Китае ставка по кредиту, возможность перейти на госслужбу или получить визу уже сейчас зависит от социального рейтинга, сформированного на основе big data. Половина риэлторов уже сейчас не нужна — весь поиск и две трети сделки выполняет машина. Очередь за бухгалтерами. Основная часть работы оценщика — подстановка новых данных в старые таблицы и копии-паст. Сбербанк в ближайшие пять лет планирует уволить 110 000 человек... Работы пишут заметки для Associated Press и сервиса Yahoo News, для The Los Angeles Times и Sports.ru. У нас это пока не так распространено, хотя Яндекс обещает. (Впрочем, почитаешь некоторых коллег — уж лучше бы и впрямь работы писали.)

Другой аспект технологической угрозы — «цифровая диктатура». Сегодня технически возможно — и не так уж затратно — знать о вас всё. Привычки, наклонности, тайные сделки, грязные секреты... Собственно, Сеть знает вас лучше, чем вы сами. И может предугадывать ваше поведение. Мир уже совершенно прозрачен (по крайней мере, та его часть, которая накрыта мобильной связью и Интернетом). Пока в прицеле знаменитости. Один из богатейших людей планеты Джефф Безос, звезда Голливуда Хью Грант, экс-кандидат в президенты Хиллари Клинтон, экс-премьер Дмитрий Медведев — все они стали жертвами компьютерного взлома или утечки...

Вламывать аккаунт Пупкина никому не улыбается. Но если речь идёт о сотнях миллионов Пупкиных — это совсем другая история. Это уже глобальный рынок. Или электорат.

«Система, которая понимает нас, — говорит Харари, — сможет предсказывать наши чувства и решения. И манипулировать ими. А затем и принимать эти решения за нас».

Ладно, оставим в стороне политику. Банк отказал вам в кредите. И оператор не может объяснить, почему — он тупо не знает. И начальник кредитного отдела не в курсе. Потому что решение принимал алгоритм. Вы будете смеяться, но и программист, который писал код, тоже ничего толкового не скажет! Потому что нейросеть обучается, учитывает тысячи параметров, и как это всё работает — неизвестно. Может, оказалось, что рыжие возвращают долги хуже шатенов. Может, два ваших предыдущих развода сказались. Или долг в 17 копеек за электричество, зависший в каком-то лохматом году. Будете мучиться в догадках, но правды не узнаете никогда.

Пару лет назад в мире IT случился дивный эпизод. Программисты FB решили повысить эффективность чат-ботов. Это программы, которые отвечают на ваши вопросы в приложениях. Двух ботов замкнули друг на друга и дали им возможность самообучения — ну, чтобы ответы получались точнее и подробнее с каждой итерацией. Боты поговорили, начали вырабатывать собственный язык, перешли на него и отказались общаться его правилами программистам. (Ну, не прямо отказались — скорее, не смогли объяснить.) Их от греха отключили... Это пока не угроза. Это метафора.

Эксперт Таина Бучер из Университета Осло пишет о лавинообразном распространении алгоритмов. Но она уверена, что нас спасёт «человеческий фактор», что важные решения, связанные с ценностями, должен всё-таки принимать человек. (В качестве примера она приводит историю с классической фотографией «Ужасы войны»: вьетнамская девочка бежит от бомбёжки. FB её раз за разом банит, классифицируя как порнографию.)

По мнению публицистов, опасность «цифровой диктатуры» особенно велика в авторитарных и тоталитарных государствах.

Ну, не знаю. Грозят ужесточением налоговых бремени. Пре-мьер у нас как раз из физкалов и с «цифрой» на ты. Все наши сделки и переводы денег зафиксированы, посчитаны и хранятся (про запас) на серверах, на территории РФ. Все наши квартиры и дачи учтены и занесены в кадастр. Определить их истинную стоимость — как два клика об асфальт. Но КАК обучить машину, что вот этому, тому и вон тому гражданину прислать декларацию НЕ НАДО? И на странную стоимость участка — Рублёвка, 30 000 рублей за гектар — тоже обращать внимания НЕ НАДО! Машина учится на обработке данных. Причём сплошной, а не выборочной. Если считать выборочно — алгоритм поломается. Отрезать чиновников? — Также не получится. Во-первых, текучка: сегодня он боксёр, завтра — губернатор. Боксёров из перечня исключать? Во-вторых, участки и поместья чиновники получают даже не от государства, а от друзей-предпринимателей... В-третьих, на самом низовом уровне отдельные недобросовестные кадастровые инженеры так участки двигают и кромят, что глава государства только диву даётся. Так что — только в ручном режиме! Алгоритмы у нас имеют весьма ограниченное применение.

В общем, «суровость законов российских» смягчается не только необязательностью их исполнения, но и принципиальной невозможностью соблюдать их в точности. Рикшетом прилетит обязательно.



Вера РЯБОВА

старший юрист практики недвижимости и градостроительства Rightmark Group:

«Законодательство предоставляет гражданам и юридическим лицам право представлять свои предложения в Комиссию по подготовке изменений в Генеральный план Петербурга о внесении изменений в отношении принадлежащих им участков. Предложения могут быть поданы как до вынесения проекта на публичные слушания, так и в процессе их проведения. Однако у заинтересованных лиц нет юридических способов обязать комиссию принять предложенные поправки. Если комиссия их отклонит, собственник участка вынужден будет откладывать реализацию проекта redevelopment минимум на год до подготовки новых изменений в Генплан, поскольку в производственной зоне экономически выгодно для девелопера строительство жилья не допускается. Безусловно, городу нужны новые общественные пространства и зелёные насаждения, однако сохранение промзон в Генплане этому препятствует. Любые общественно-деловые объекты в производственной зоне должны быть связаны с её обслуживанием».



Елизавета КОНВЕЙ

директор департамента жилой недвижимости Colliers International:

«Инициативы девелоперов нуждаются во всесторонней поддержке, а не новых барьерах. Но само взаимодействие девелоперов и властей — это скорее второстепенный вопрос. Гораздо важнее сделать процесс redevelopment в целом стратегической задачей правительства. Тогда, при условии персональных KPI по redevelopment «серой» зоны, возникнет реальная заинтересованность обеих сторон в трансформации города. Ну и, конечно, без определённых мер поддержки — льгот и разумного сокращения социальной нагрузки — в таких проектах не обойтись».

ЗАЯВКИ ПОД СУКНО

Большинство заявок всё же отклонено. Комиссия завернула немало предложений от градозащитников, которые пытались сохранить озеленённые участки или создать новые. Речь о наделах, вырезанных из Муринского парка и парка Интернационалистов, скверах в Центральном районе и пр. Зато для участков в устье Смоленьки, которые собирались застроить апартментами, будет прописана рекреационная зона.

Отказано и в реализации многих жилых проектов. Например, «Группе ЛСР» не разрешили возводить жильё вместо запланированного апарт-отеля Neva Art на Петровском острове. В 2016-м девелопер купил три участка, которые собирался осваивать компания «Ховард СПб». В январе 2017-го получены разрешения на строительство трёх комплексов. ЖК Neva Haus на Петровском пр., 9–11 (участок 6,3 га) компания вывела на рынок осенью 2017-го. Другой надел находится на Ремесленной улице, 17 (бывшая площадка Ремонтно-эксплуатационной базы флота). Территория поделена на два лота, один из которых предназначен под жильё, другой — под гостиницу. На участке 4,1 га спроектирован ЖК Neva Residence общей площадью 133 206 кв.м. В нём будет 671 квартира и 817 мест в подземных паркингах. Площадка под проект расчищена, но стройка ещё не начиналась, и объект на рынок не выводили. Разрешение на строительство действует до конца 2021 года. На втором участке размером 2,2 га предусмотрен 8-этажный комплекс апартментов Neva Art общей площадью 83 736 кв.м. В зданиях запланировано 367 номеров и двухуровневый подземный паркинг на 403 автомобиля. Разрешение на строительство продлено до конца 2022 года. В прошлом году руководство «Группы ЛСР» заявило, что берёт паузу с проектами апартментов. Компания просила изменить функциональное назначение с ТРЗ-2 (зона объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиницы и пансионатов, дачного фонда) на ЗЖД (зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки).

ООО «Спорт сити», наоборот, собиралось построить четырёхзвёздочную гостиницу со спортивными пространствами и бассейном на Южной дороге, 25, рядом со стадионом «Газпром Арена». Здесь располагалось двухэтажное здание советской постройки. Его ещё в 2013 году реконструировали под спортивный комплекс (похоже, что объект не эксплуатировался). Перед Чемпионатом мира по футболу в мае 2018-го здание снесли, участок (около гектара) разровняли. Владелец земли обратился с просьбой перевести надел из зоны Р0 (спортивных сооружений и пляжей) в РЗ (зона объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, туризма и санаторно-курортного лечения, пансионатов, дачного фонда), но ему отказали.

Отклонена заявка по переводу в жилую зону производственной площадки «Трансмашхолдинга» на улице Седова, 45 площадью 42 га. Территория, ограниченную улицами Седова, Цимбалына, Крупской и железнодородной веткой, уже давно пытаются отдать под redevelopment: после модернизации предприятия необходимость в огромной территории отпала. Но Смольный каждый раз отказывается менять зонирование.

Не поддержана и идея построить жильём территорию камнеобрабатывающего завода «Возрождение» у Киновевского кладбища — три участка общей площадью более 5 га на Октябрьской наб., 12. Не прошло аналогичное предложение и по территории напротив, на другом берегу Невы. Речь о площадке «Невского завода».

Пока не получится построить жилой дом на месте стадиона «Калиновец» на Васильевском острове. Стадион завода им. Калинина давно заброшен, но занимает перспективный участок площадью 1,2 га. Теоретически на нём и сейчас можно размещать апартаменты.

ООО «Гостиничный комплекс «Прибалтийская» просило перевести участок площадью 1,9 га на ул. Кораблестроителей, 14 в жилую зону (сейчас он относится к общественно-деловой застройке). На месте аквапарка «Вотервиль» (закрытого в 2016-м) хотели построить жильё, но комиссия отказала.

Не согласован, кстати, и redevelopment участка площадью 4,1 га напротив Гутуевской мануфактуры, где располагается ПНК «Советская звезда» (на Лифляндской ул., 3). Заявку, поданную ещё в 2017 году, собственник обновлял тем, что рассматривает возможность реализовать стратегию redevelopment бывшего прядильно-ниточного комбината».



Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ

руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнёры»:

«Есть несколько возможностей по внесению предложений о поправках в Генплан: на стадии предварительного сбора предложений (уже закончилась), на публичных слушаниях, при непосредственном рассмотрении в рамках подготовки закона ко второму чтению в Законодательном собрании».

Так что у тех, чьи поправки отложили или не приняли, есть ещё как минимум два «окна возможностей».

Вполне вероятно, что поправки так и не будут внесены. Но застройщикам, как правило, сложно отказаться от своих планов, если участок уже в собственности. Такой отказ фактически означает банкротство или переход прав на участок банку или иному лицу. Но в целом крайне мало девелоперов покупают участки, которые в принципе не соответствуют их целям по своему зонированию, так как этот риск непредсказуем и неустраивает напрямую нормы, определяющей, в каком случае власти не вправе отказать владельцу в изменении зоны.

На мой взгляд, в redevelopment одним из приоритетов Смольного должна быть прежде всего последовательность проектных решений, особенно на уровне Генерального плана. Иначе сначала «серый пояс» относят к жилым зонам, а потом начинают ставить всяческие палки в колёса с аргументацией, что нужно промышленность развивать (которой, как правило, там уже нет). Требования же к созданию общественных пространств в принципе должны достигаться за счёт городского бюджета, так как не стоит ожидать, что частный собственник захочет на своей земле сделать общественную площадь».

Больше информации о принятых и отклонённых заявках — в материалах на сайте

NSP.RU