

*Сидор Вероника Валерьевна, аспирантка юридического факультета  
Белорусского государственного университета*

## **ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ И ТРАНСФОРМАЦИЯ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА**

На фоне повышенного интереса к городу как преобладающей среде обитания современного человека термин «джентрификация» все чаще встречается в научном контексте и повседневном обороте. Нередко процесс джентрификации называют трендом современных городов, вкладывая в его понимание широкое разнообразие смыслов. Цель настоящей работы – изучить джентрификацию как явление, присущее большим городам, и ответить на вопрос, применимо ли это понятие к процессам, происходящим в Беларуси.

Масштабные исследования по изучаемому вопросу проводили такие российские ученые как К.С. Афанасьев, О.Ю. Голубчиков, О.В. Паченков, Е.Г. Трубина, а также немецкий социолог и урбанист Матиас Бернт, английский экономист Крис Хамнет и др. В Украине вопросами джентрификации активно интересуются такие урбанисты как Л. Шевченко, А. Ляшева, а в Беларуси – участники «Минской урбанистической платформы» Д. Бибииков, И. Эльяшевич, А. Гермацкая.

Одним из первых процесс переселения более обеспеченных горожан в лучше застроенные части города и перепланировку кварталов с целью извлечения наибольшей прибыли описывал на примере крупного промышленного центра - города Манчестера Фридрих Энгельс в работе «Положение рабочего класса в Англии» [1]. В данном труде акцент сделан на превращении городских пространств в капитал и использовании рабочих районов в силу их неблагоустроенности в качестве механизма классовой борьбы, что не подразумевало более детальную проработку аспекта реновации городских территорий.

Термин «джентрификация» (англ. gentrification – облагораживание) был введен в 1964 г. британским социологом Рут Гласс в сборнике научных работ «Лондон: Аспекты изменения» [2, с. 13-43] при описании процесса заселения жителями среднего класса отдельных районов города, в которых долгое время проживали индустриальные рабочие. В понимании Р.Гласс джентрификация – это процесс трансформации отдельных городских районов при параллельном вытеснении жителей с более низким достатком. Шотландский географ Нил Роберт Смит [3] рассматривал явление джентрификации как более широкое, подразумевающее преобразование всего городского ландшафта и являющееся визуальным проявлением более крупной социальной, культурной и пространственной

перестройки современной экономики. Сегодня джентрификацию все чаще воспринимают как «производство городского пространства для состоятельных жильцов» [4, с. 305]. В результате смены более богатой группой населения менее обеспеченных горожан улучшается экономическая ситуация территории, появляются возможности для развития бизнеса, городское пространство совершенствуется, повышается его престиж, как следствие - существенно возрастает стоимость недвижимости, меняется социальный класс, который ею владеет и пользуется. Одной из основных угроз, которую несет неконтролируемая джентрификация, является угнетение социального разнообразия, формирование гомогенной социальной среды, что чревато социальной напряженностью и конфликтами.

Классическим примером джентрификации по описанному выше сценарию считается опыт районов Ноттинг-Хил и Ист-Энд в Лондоне. В Берлине подвергшимся джентрификации считается Кройцберг и район здания Тахелас, в Вильнюсе – район Ужупис, в Москве – улица Остоженка и корпуса фабрики «Красный Октябрь». Когда заходит речь о перспективах джентрификации в Беларуси, то первой в качестве примера называют улицу Октябрьскую в городе Минске. Для вынесения оценки справедливости такого суждения попробуем выделить **характерные особенности** джентрификации как процесса трансформации городских территорий: увеличение среди населения доли представителей креативного класса; повышение количества объектов сферы услуг (торговых центров, ресторанов, спортзалов, салонов красоты, шоу-румов, арт-пространств); активная реконструкция аварийных и заброшенных зданий; улучшение транспортной доступности района; вынесение производственных объектов за черту города; повышение стоимости недвижимости; вынужденное перемещение людей с низким уровнем дохода в другие районы в силу вытеснения их более богатыми жителями.

Следует отметить, что в урбанистике явление джентрификации изучают постфактум – тогда, когда становится доступен для анализа весь комплекс разнообразных аспектов завершившегося процесса, требующего, как правило, нескольких десятилетий. На первом этапе трансформации городской территории в формате джентрификации происходит заселение депрессивного района представителями творческих профессий, студентами, представителями молодежных субкультур. Их нужды и интересы формируют особую культурно-социальную среду района: открываются художественные мастерские, галереи, клубы и кафе, магазины и офисы небольших компаний. Место приобретает специфическую атмосферу, становится «модным» и

привлекательным не только для отдыха, но и для жизни.

На втором этапе к уже «обновленным» территориям проявляют интерес представители среднего класса и бизнеса, банкиры, менеджеры и т.д. Пространство к этому времени обрело некий престиж и продолжает обустраиваться, но уже согласно потребностям новых жителей; территории привлекают внимание девелоперов, начинается капитализация городского пространства. Постепенно происходит вытеснение креативной прослойки из ставших элитными районов путем роста арендных ставок и удорожания сферы услуг. Место становится малодоступным для социальных групп с меньшим доходом, фактически происходит классовая сегрегация городского пространства.

При этом далеко не каждое заселение богемой и хипстерами неблагополучного квартала неизбежно приведет к джентрификации. Среди условий, благоприятствующих этому процессу, можно назвать особое территориальное расположение (как правило, относительно удаленное от финансового и культурного центра города), изначально низкую стоимость (аренды) жилья и слабoreгулируемые цены на недвижимость, высокую мобильность населения, перспективу развития.

Поскольку джентрификация – явление обратимое, условием не просто благоприятным, но обязательным является внутренний и внешний «спрос» на трансформацию территории, и в случае отсутствия интереса к обновленным городским сегментам последние рискуют вернуться к состоянию упадка.

Несмотря на негативную коннотацию, с которой связан термин «джентрификация» в западном понимании, урбанисты рассматривают ее как неоднозначный процесс. С одной стороны, подобная реновация ведет к социально-экономическому развитию городской территории, повышению стоимости недвижимости и объектов инфраструктуры, а следовательно, и доходов от них: появляется возможность для привлечения дополнительных инвестиций и налоговых поступлений, население получает более развитую и современную сферу услуг и дополнительные рабочие места. Положительным эффектом можно считать более эффективное использование городом своей собственности, повышение качества содержания зданий и общественных пространств. Расселение «гетто» как мест концентрации расовых и национальных меньшинств также оказывает благотворное воздействие на социальную (в первую очередь, криминогенную) обстановку городов.

Противники (среди них нем. социолог Андрей Хольм) справедливо отмечают, что джентрификация неизбежно ведет к изменению классовой конфигурации территории и может повлечь

обострение социальных конфликтов, агрессивное вытеснение представителей одного слоя (класса) населения другим посредством использования рыночных и культурных механизмов, разрушение местных сообществ и социальных связей [5]. Необходимость изменить место жительства ведет к росту числа бездомных и маргиналов, что способствует поляризации общества, социальной напряженности и преступности. Помимо этого, стихийная джентрификация может спровоцировать неконтролируемое изменение архитектурного облика района, что неизбежно влечет широкий спектр коллизий: от противостояния коренных жителей и девелоперов (например, если планы последних подразумевают уплотнение территории) до борьбы городских активистов за культурное наследие (если речь идет о более существенных изменениях городской среды).

Разумеется, процветающие города выгодны государству, и последнее нередко пытается искусственно спровоцировать процесс джентрификации путем целенаправленного производства городского пространства для состоятельных жильцов (пример – г. Стамбул, где инициатива реновации исходит от властей). Такая позиция строится, помимо экономических интересов, на убеждении, что в местах концентрированного проживания обеспеченных горожан снижается уровень различных социальных проблем. В расчет не принимается тот факт, что если в одном районе живут только богатые, значит, где-то в городе уже формируется гетто нуждающихся.

Как противоположность этому появилась *скандинавская модель джентрификации* («единственная удачная» по мнению российского урбаниста О.В. Паченкова [6]), в основу которой положено государственное регулирование. Для обеспечения смешанности состава населения государство стремится принимать участие в масштабных строительных проектах в обмен на преференции, которые может предоставить бизнесу. Примерами такого участия государства может быть условие продажи земельного участка под застройку с обязательным социальным обременением, обмен инвестиций на определенное количество квартир для использования последних в государственных социальных программах, обязанность девелоперов производить различные типы жилья по различной стоимости и проч. Таким образом, государство может активно участвовать в процессе джентрификации, не нарушая при этом законов рынка.

По итогу проведенного исследования мы пришли к выводу о том, что было бы заблуждением называть переоборудование промышленных территорий на ул. Октябрьской в г. Минске джентрификацией в оригинальном значении этого слова. Начиная с 2010-2012 гг. в этой

части города открылись популярные бары и кафе, в бывших заводских цехах появились коворкинги и креативные пространства, а сама улица стала широко известна минчанам как место проведения фестиваля урбан арта Vulica Brasil. Однако сама улица мало заселена – она практически полностью состоит из корпусов заводов МЗОР, «Минск-Кристалл», ОАО «Дрожжевой комбинат» и закрытого в 1988 г. кожевенного завода «Большевик», следовательно, джентрификация здесь произойти не может. Улица Октябрьская, за несколько лет превратившаяся из довольно депрессивной локации в городскую достопримечательность и место притяжения туристов, скорее является примером успешной ревитализации и переосмысления городского пространства.

По нашему мнению, *джентрификация* представляет собой процесс реконструкции и благоустройства неблагополучных городских районов с последующей сменой населяющих их горожан более состоятельными слоями, характеризующийся повышением стоимости объектов недвижимости за счет преобразования и регенерации городской среды.

Джентрификация в целом не характерна для постсоветских государств, и основные тому причины следующие:

- структура собственности: приватизация жилья в 1990-2000-е гг. создала массовый класс собственников, которых непросто заставить сменить место жительства;

- невысокая мобильность населения: сравнительно низкий процент людей, арендующих жилье и готовых его менять, по отношению к собственникам;

- отсутствие четкого разделения на классы: в городах редко встречаются ярко выраженные бедные и богатые районы, нет отдельно проживающих этнических групп.

#### **Список использованных источников и литературы:**

1. Энгельс, Ф. Положение рабочего класса в Англии. По собственным наблюдениям и достоверным источникам / К. Маркс и Ф.Энгельс // Сочинения. – 2-е изд. – М. : Государственное издательство политической литературы, 1955. – Т.2. – С. 231-517.

2. Glass, R. Introduction: aspects of change / R. Glass // London: Aspects of Change : Center for Urban Studies, Report № 3. – London, 1964. – P. 13-43.

3. Smith, N. The New Urban Frontier: gentrification and the revanchist city / N. Smith. – London ; Routledge, 1996. – 288 p.

4. Трубина, Е.Г. Город в теории: опыты осмысления пространства / Е.Г. Трубина. – М. : Новое литературное обозрение, 2011. – 520 с.

5. Лекция Андрея Хольма «Знакомьтесь – джентрификация! Новый городской мейнстрим (на примере Берлина)» // Центр независимых социологических исследований [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <https://cisr.pro/news/lektsiya-andreya-holma-znakomtes-dzhentrifikatsiya-novy-gorodskoy-meynstrim-na-primere-berlina/>. – Дата доступа : 28.08.2019.

6. Где и как в Петербурге богатые вытесняют бедных // dp.ru [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : [https://www.dp.ru/a/2014/12/12/Zebra\\_i\\_lev\\_Novaja\\_dvorjani](https://www.dp.ru/a/2014/12/12/Zebra_i_lev_Novaja_dvorjani). - Дата доступа : 28.08.2019.

*Zehong Gong, аспірантка  
кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд  
Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **СУЧАСНІ СВІТОВІ ТЕНДЕНЦІЇ У РЕНОВАЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ**

З початком світової економічної кризи, загальною глобалізацією економіки та нестачею сировинних ресурсів, якими ознаменувався кінець ХХ сторіччя, велика кількість великих промислових підприємств залишилися без замовлень та стали поступово закриватися, а їх території приходили у занепад. Особливо це стосувалося підприємств, що мали великі території, розташовані у центральній частині міських територій. Для великих міст більш характерними у галузі економіки стали: інформаційна сфера, фінансування, торгівля, культурно-просвітні процеси. В той же час виробнича сфера змістилася на окраїни таких міст та позаміські території.

Питання раціонального використання великих територій промислових підприємств та розташованих на них будівель, особливо таких, що знаходяться у центральній частині великих міст, постало надзвичайно гостро. Процес реновації таких підприємств почався у 1990-х роках ХХ сторіччя. Особливо бурхливо цей процес проходить у розвинених країнах Європи та США, де він почався ще дещо раніше. Близько 70% будівельних проектів у Сполучених Штатах пов'язані з модернізацією промислових підприємств, а проекти, що передбачають модернізацію старих промислових будівель у Європі, становлять 80% від загального обсягу будівельних проектів [1]. Країни Східної Європи та Азії повільніше переходять від епохи промислового міського будівництва до процесів оновлення та ревіталізації промислових територій, використання їх для нових суспільно значимих функцій.