Фольклор и антропология города, Т. 7. N. 4. 2025
Тип публикации: Обзор
EDN: VBKEFU

«Кинцуги» городской среды: девелопмент между коммерцией, наукой и обществом

КРИСТИНА СЕРГЕЕВНА РАССКАЗОВА [1]

✉ k.s.rasskazova@utmn.ru
ORCID: 0000-0001-5240-6078

АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ КЕРДИВАР [1]

✉ a.v.kerdivar@utmn.ru
ORCID: 0009-0004-7132-9695
[1] Тюменский государственный университет, Тюмень, Россия

Для цитирования:
Рассказова, К. С., Кердивар, А. В. (2025). «Кинцуги» городской среды: девелопмент между коммерцией, наукой и обществом. *Фольклор и антропология города*, *7*(4), 214–228.

Публикация представляет собой проблемный обзор молодежной научной конференции «Метрополисы III: девелопмент и новый кризис городов», проведенной Центром урбанистики Тюменского государственного университета. Авторы ставят целью выявить скрытые, но значимые «разломы» в современном понимании девелопмента не только как коммерческой деятельности на рынке недвижимости, но и как сложного и многомерного процесса производства городского пространства. В центре внимания — фигура девелопера, чья роль выходит за рамки традиционного застройщика и включает функции куратора культурной памяти, партнера исследователей, маркетолога, а иногда и фасилитатора. На основе анализа докладов конференции выделяются ключевые направления: взаимодействие девелоперов с наукой и университетами, использование девелоперами инструментов плейсмейкинга, в том числе практик коммеморации и нейминга для создания места и преодоления безместности, взаимодействие с городскими сообществами в рамках городских конфликтов и с помощью практик партисипации, существование «другого» девелопмента — советского, университетского, неформального. Обзор подчеркивает необходимость расширения понятийного аппарата урбанистики за счет включения альтернативных моделей пространственного производства и демонстрирует, что девелопмент — это не только экономический, но и семиотический, политический и культурный процесс.

Ключевые слова: девелопмент, девелопер, плейсмейкинг, советский урбанизм, партисипация

Дата поступления в редакцию: 27.10.2025
Дата принятия к публикации: 28.10.2025
© К. С. Рассказова, А. В. Кердивар

Обзор выполнен в рамках осуществления гранта Российского научного фонда № 25-28-00789, «Как создаются городские места: этнография современных проектировочных практик», https://rscf.ru/project/25-28-00789/

Urban Folklore & Anthropology V. 7. N. 4. 2025
Publication type: Overview
EDN: VBKEFU

Kintsugi of the urban environment: Development at the intersection of commerce, science, and society

KRISTINA S. RASSKAZOVA [1]

✉ k.s.rasskazova@utmn.ru
ORCID: 0000-0001-5240-6078

ANDREI V. KERDIVAR [1]

✉ a.v.kerdivar@utmn.ru
ORCID: 0009-0004-7132-9695
[1] University of Tyumen, Tyumen, Russia

To cite this article:
Rasskazova, K. S., Kerdivar, A. V. (2025). Kintsugi of the urban environment: Development at the intersection of commerce, science, and society. *Urban Folklore & Anthropology, 7*(4), 214–228. (In Russian).

This article presents a critical review of the youth scientific conference "Metropolises III: Development and the New Urban Crisis," organized by the Center for Urban Studies at Tyumen State University. The authors aim to uncover hidden yet significant "fault lines" in the contemporary understanding of development — not as a merely commercial real-estate activity, but as a complex, multidimensional process of urban space production. Central to the discussion is the figure of the developer, whose role extends beyond that of a traditional builder to include functions such as curator of cultural memory, research partner, marketer, and sometimes even facilitator. Drawing on an analysis of the conference presentations, the article identifies several key thematic directions: developers' engagement with academia and universities; their use of placemaking tools — including commemorative practices and naming strategies — to create meaningful places and counteract placelessness; interactions with urban communities through both conflicts and participatory practices; and the emergence of "alternative" forms of development — Soviet-era, university-led, and informal. The review underscores the need to broaden the conceptual toolkit of urban studies by integrating alternative models of spatial production and demonstrates that development is not only an economic process but also a semiotic, political, and cultural one.

Keywords: development, developer, placemaking, Soviet urbanism, participation

«Напишите такой обзор на конференцию, чтобы это был скорее проблемный очерк, который характеризовал был девелопмент по неочевидным, но заметным разломам», — попросили нас коллеги. В процессе оказалось, что описание разнообразия проблемных моментов и неизученных полей в современном девелопменте — дело такое же кропотливое, как описание

отреставрированной в технике кинцуги керамической вазы. Десятки залитых лаком уруси швов свидетельствуют о том, из скольких разнообразных осколков собирается фигура современного девелопера, манят своим исследовательским потенциалом. Где-то на этих разломах рождаются хорошие научные исследования.

Состоявшаяся в Тюмени молодежная научная конференция «Метрополисы III: девелопмент и новый кризис городов» объединила молодых и опытных исследователей в области городской среды. Третий год подряд Центр урбанистики Тюменского государственного университета проводит это научное событие в особом формате. Участники не разделяются по секциям, все слушают всех, а на каждый доклад отведено 40 минут. 15 минут из них отдано молодому исследователю, оставшиеся 25 отводятся на обсуждение прозвучавшего доклада с экспертами. Эксперты не только слушают молодых ученых, но и сами выступают с докладами, открывая тематические сессии и закрывая каждый день конференции. И держат удар: на «Метрополисах» дистанция максимально сокращена, задать коварный вопрос опытному исследователю — обычное дело.

Цель сегодняшнего обзора — познакомить читателя с современными российскими исследователями и исследованиями девелопмента, попробовать понять, как прозвучавшие доклады вписываются в мировой научный дискурс. Надеемся, обзор поможет исследователям, занимающимся сходной проблематикой, найти друг друга, подогреет интерес к готовящемуся номеру со статьями по итогам «Метрополисов» и, конечно, вдохновит на участие в следующей конференции. Уже точно известно, четвертым «Метрополисам» — быть!

Девелопер сотрудничает с наукой

Три доклада на конференции были посвящены описанию опыта сотрудничества исследователей с девелопментом. В экспертном антропологическом этюде социолога города Петра Иванова (Красноярск) «Девелопер глазами урбаниста» привлекли наше внимание две вещи: первое — девелопер приходит к исследователю не только с вопросом и желанием найти на него ответ, но и со своим представлением о прекрасном: о том, кого исследовать, как и какими методами. Второе — результаты исследования часто фрустрируют исследователя, поскольку не могут быть применены на практике. Так случилось с анализом инклюзивности среды одного из районов в Москве, где застройщик попросил изучить уже завершенный проект: стейкхолдеров опросили, проблемы запротоколировали, но решить их было невозможно — пространство уже сформировалось.

Экспертный доклад Михаила Алексеевского (Москва) «Прикладная антропология для российского девелопмента» вскрыл еще одну сложность, связанную с сотрудничеством с девелопментом — NDA (Non-Disclosure Agreement, договор о неразглашении информации). Запрет на разглашение ограничивает распространение и обсуждение результатов исследований. Так, прямо в зале после доклада впервые была предъявлена общественности не открытая ранее область российской урбанистики — Зюзиноведение. Район Зюзино в Москве, попавший под программу реновации, как выяснилось, изучался сразу несколькими исследовательскими группами.

Варвара Зотова, Диана Кодзокова и Кирилл Пузанов (Москва) посвятили доклад «От бизнес-метрик к городским ценностям: как партнерство девелопера и университета меняет подход к созданию городской среды» другому формату сотрудничества с девелопером и рассказали об опыте создания застройщиком «А101» базовой кафедры в Высшей Школе Экономики. В условиях постоянно меняющегося рынка образования и необходимости поиска финансирования на запуск новых образовательных форматов идея выглядит очень хорошо, однако слушатели задались вопросом, не потеряет ли такое научное знание свою субъектность окончательно. Кусать дающую руку и представлять результаты, которые этой руке не понравятся, в бизнесе, вероятно, не принято. Но время покажет: кафедра начала работу только в этом учебном году, поэтому посчитать цыплят мы сможем уже следующей осенью, возможно, даже на следующих «Метрополисах».

Плейсмейкинг: как девелоперы создают места в России

Девелопмент активно участвует в производстве места и безместности [Relph 1976]. То, что это дает девелопменту и как ему это удается, является предметом поддержанного грантом РНФ исследования «Как создаются городские места». В состав исследовательской группы проекта входит и один из авторов данного обзора. «Метрополисы» предоставили нам дополнительный богатый материал для понимания и осмысления этих вопросов.

Особое значение в производстве пространства «по-девелоперски» играет система принятия решений. Часто она построена на взаимодействии рабочих групп, включенных в структуру девелоперской компании, и субъективного представления о прекрасном, которое существует у руководителя подразделения или, если застройщик небольшой, у директора или собственника компании. Эта тема, уже затронутая в вышеупомянутых докладах на материале взаимодействия девелопмента с наукой, была раскрыта также на материале анализа внутренних процессов, происходящих в компаниях. Второй год продолжает исследовать систему принятия решений в

девелопменте и таким образом расширять представления ученых о том, как устроен довольно закрытый мир застройщиков, выпускница тюменской магистратуры «Концептуальная урбанистика» Александра Третьякова (Екатеринбург). Свою магистерскую работу молодая исследовательница посвятила автоэтнографическому описанию работы в крафтовом архитектурном бюро. На этот раз, в связи с переходом на работу в «Бруснику», Александра представила доклад «Жизнь после "крафта": автоэтнография в архитектурном подразделении девелопера», посвященный сопоставлению рабочих процессов крупной компании с работой в бюро. Наблюдения Третьяковой совпадают с тем, что мы обнаруживаем в ходе нашей работы над грантовым проектом. Вопреки стереотипам, заявляющим, что движимые коммерческими мотивами активно производят безместность и не видят интереса в том, чтобы связывать свой продукт с культурным и социальным капиталом места, девелоперы прилагают большие усилия для сохранения и развития таких связей, стремясь при этом упаковать этот довольно интимный процесс в корпоративные стандарты.

Еще одна выпускница «Концептуальной урбанистики» и руководитель группы городских исследований в «Бруснике» Валерия Топорова (Тюмень — Екатеринбург) поделилась опытом работы девелопера с коммеморацией и рассказала о создании в Тюмени общественного пространства в честь Юрия Шатунова. Памятное место оборудовали под мостом возле проекта «Брусники» «Речной порт»: покрасили опоры так, чтобы они напоминали бобины магнитофона, разместили на стене цитату из песни Шатунова. Клуб фанатов Шатунова оказался в восторге: точку сразу включили во всероссийский пробег памяти певца, а местные жительницы продолжают коммеморизировать пространство: установили стихийный мемориал, приносят цветы и ухаживают за клумбами.

Доклад подсветил два важных нюанса. Во-первых, необходимость применения качественных методов в любом проекте благоустройства. Фанаты Шатунова взяли большинством, накликав голоса в опросе застройщика и повлияв на то, чтобы в Тюмени, городе никак с биографией Шатунова не связанном, появилось общественное пространство в его честь, что выглядит довольно чужеродно. Во-вторых, после доклада последовало довольно горячее обсуждение ответственности стейкхолдеров и сложности создания совместных с ними проектов: люди и клубы часто охотно выступают за коммеморацию того или иного объекта, однако брать «под крыло» — разделять бремя содержания, заниматься социокультурным программированием — готовый формат не готовы. Слушатели вспомнили, в частности, многострадальный дом Янки Дяги-

левой в Новосибирске, который хотят превратить в музей, однако содержать его, вести музейную деятельность в нем некому[1].

Девелоперы стремятся не только создавать и концептуально осмыслять общественные пространства, но и глубоко работают с полупубличными пространствами. Арина Маркарян и Ирина Тюленева (Москва) попробовали осмыслить это явление через призму концепции социального конденсатора. Архитектурная концепция, появившаяся в авангардные 1920-е, предполагает создание таких пространств, которые могли бы формировать нового человека и общество [Murawski 2017]. Как свидетельствует исследование Маркарян и Тюленевой, современные застройщики вдохновляются находками конструктивизма, однако прививать коллективизм покупателям недвижимости не стремятся. Фактически посредством соседских центров и плейхабов повышается лояльность пользователей, что позволяет продавать жилье как более статусное.

Часто для создания места девелопер обращается не к исследовательским, а к маркетинговым инструментам. Этому явлению была посвящена целая группа докладов. Студенты тюменской магистратуры «Концептуальная урбанистика» Андрей Рибец, Богдан Шмид, Виталий Фатхуллин, Сергей Абдрахманов, Алексей Захаров и Александра Ряпосова в докладе «Как девелоперы видят будущее: кейс района Парфеново» представили любопытный кейс разработки нейминга для девелоперского объекта в удаленном районе Тюмени с довольной плохой репутацией. И если название Парфеново мало что скажет иногороднему читателю, то соседство места с Нахаловкой сразу заставляет покрыться мурашками. Команда исследователей погрузилась в историю и выяснила, что помимо соседства с цыганским поселком Нахаловкой Парфеново было местом размещения советского городка геодезистов, а в еще более ранний период и огуречным центром Тюмени, поскольку эти популярные продукты хорошо росли на обращенной к солнцу покатой террасе Туры. Из множества предложенных названий застройщику приглянулась теплая «Парфеновская горка», а маркетологам — огуречная тема. Огурцы взбудоражили и слушателей: зал долго обсуждал, насколько использование огуречной эстетики способствует продажам квартир. Что ж, у молодых исследователей еще есть время найти ответы на эти вопросы и включить их в будущую статью по итогам конференции.

В экспертном докладе «19573 бренда: чему девелоперский нейминг может научить антрополога?» Федор Корандей (Тюмень) при помощи количественного анализа на базе данных из единого ре-

[1] https://rg.ru/2022/08/17/reg-sibfo/dom-rok-pevicy-ianki-diagilevoj-v-novosibirske-stal-kulturnym-naslediem.html

сурса застройщиков[2] и серии глубинных интервью с девелоперами погрузился в мир нейминга российских ЖК. Вновь выяснилось, что упреки граждан и ученых в создании безместности несправедливы, а девелоперы уделяют большое внимание включению нового проекта в сложившийся ландшафт. Само создание имени предполагает соединение профессиональных практик (техне) и практических, с опорой на вернакуляр, способов действия (метис) [Banham 1996], а приправляется процесс щепоткой магии, которая, как в книгах Мосса и Малиновского, помогает справляться с неопределенностью [Мосс 2000], [Малиновский 1998].

«Работают ли маркетинговые и концептуальные и магические приемы девелоперов на покупателях?» — задалась справедливым вопросом Ирина Тихонова (Москва) и сопоставила рекламно-информационные материалы девелоперов с тем, как рассказывают о районе в социальных сетях и в глубинных интервью. Выяснилось, что покупатели жилья на самом деле не требовательны и особое внимание уделяют расположению объектов, минимальному набору социальных услуг и общей интеллигентности и безопасности. Опрошенные хорошо видят и чувствуют, о чем молчит девелопер, и отлично понимают, что ЖК, скрывающийся под слоганом «молодая Москва», едва ли порадует их реальной близостью к МКАД.

Общество и девелопмент

В производстве пространства участвуют не только девелоперы, но и множество других стейкхолдеров, и не всегда сотрудничество сторон заканчивается положительно. Но это возможно, если использовать партисипаторные практики. Экспертный доклад Льва Шилова (Санкт-Петербург), посвященный проекту «Твой город», а в частности благоустройству берегов Охты и Оккервиля, словно перенес слушателей в Порту-Алегри — мировую столицу партисипации и инициативного бюджетирования [Abers 2000]. Вдохновившись примерами из Латинской Америки, Центр гуманистической урбанистики ЕУ не только вовлек петербуржцев в обсуждение сценариев в будущем общественном пространстве, но и обучил работе с проектной документацией и особенностям подбора материалов, чтобы жители смогли разговаривать с чиновниками на одном языке.

В другую вселенную, в которой договориться не получилось, перенесли гостей «Метрополисов» Яна Гупаисова (Санкт-Петербург), эксперт Ирина Скалабан и молодой ученый Ринат Галиуллин (Новосибирск). Ирина Скалабан продемонстрировала, как нанесен-

[2] https://erzrf.ru

ные на карту данные базы городских конфликтов Новосибирска[3] позволяют изучать соперничество за городские ресурсы. Данные по 272 конфликтам помогли сформировать тепловую карту конфликтов и выделить ключевые зоны локализации, ядра городской конфликтности и связанность через акторов, повестку или место. Что значимо — база данных открытая, а значит, к работе с ней может подключиться любой исследователь. Что и сделал Ринат Галиуллин: на основе базы данных исследователь выделил конфликты, связанные с сегрегацией городского пространства, и определил сегрегационные стратегии, набор которых оказался весьма разнообразным: от физического обособления до избегания территории.

Яна Гупаисова взглянула на городской конфликт с позиции фрейм-анализа и изучила, какими смыслами надеются события и условия городского конфликта, чтобы мобилизовать других участников [Snow, Benford 1988], выявив парадоксальную вещь. В ходе конфликта вокруг петербургского положения «о хрущевках»[4] участники воспринимают девелопера как продажного «Левиафана», а вот сам закон считают справедливым. Результат исследования, пожалуй, обнадеживающий для программы реновации в Петербурге, которая пока заморожена на неопределенный срок[5].

«Другой» девелопмент

Введение в проблематику «другого» девелопмента требует предварительного методологического замечания о границах самого «другого». Господствующий дискурс урбанистики конституирует универсальный объект — «девелопмент» как таковой, — который на поверку оказывается частной, исторически и географически конкретной версией практики освоения пространства в рыночной экономике. Однако за пределами этого нормативного горизонта существует обширное разнообразие альтернативных и гибридных моделей пространственного производства. Понятие «другого» девелопмента предлагается как аналитическая категория, призванная обозначить пространственное производство, радикально отличное от рыночно-инвестиционной парадигмы.

Категорию «университетского» девелопмента затронула тюменская магистрантка Екатерина Тимченко в своем докладе «Университетский девелопмент в действии: межвузовский кампус как инструмент городского развития». Тимченко акцентировала внимание на концептуализации университетского девелопмента как стратегически значимого типа градостроительной деятельности,

[3] https://conflictsnsk.ru/
[4] http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/7800202207040011
[5] https://www.rbc.ru/spb_sz/30/10/2024/672250f69a79471df6665c20

который позволяет рассматривать его в качестве инструмента целенаправленной трансформации городской среды, выходящего за рамки коммерческой логики освоения недвижимости. Особую значимость приобретает конфигурация отношений в треугольнике «университет — город — государство», где университет не только получает легитимность, но и активно влияет на формирование городской политики. В конечном счете, университетский девелопмент представляет собой интеграцию институциональной миссии университета с задачами городской регенерации и устойчивого роста, где кампусные проекты выступают инструментом комплексного долгосрочного территориального развития, обладающего значительным социально-экономическим мультипликативным эффектом.

Феномен девелопмента вне рамок формального городского планирования наиболее рельефно проявляется в пространствах садоводческих некоммерческих товариществ, деревень и сел, где он реализуется в формах, радикально отличных от логики системного освоения территорий. Данный процесс характеризуется не централизованными инвестиционными стратегиями, а стихийной, фрагментарной активностью домохозяйств, ориентированной на решение индивидуальных жилищных задач в условиях хронического дефицита инфраструктуры и отсутствия комплексного благоустройства. Ключевым агентом преобразований выступает не профессиональный застройщик, а сам владелец участка, чьи практики освоения пространства зачастую вступают в противоречие с устаревшими нормативами и фактическим отсутствием архитектурно-планировочного регулирования.

Настоящий фурор на конференции произвели своим прикладным исследованием «Локальный плейсмейкинг как трансформатор дачной периферии: кейс СНТ Надежда» Сергей Абдрахманов и Богдан Шмид (Тюмень). Данные, полученные в результате полевых исследований Уральского региона, были использованы для создания мастер-плана территории, которая вообще обычно выводится за рамки территориального и экономического планирования. Сергей и Богдан создали настоящий девелоперский мастер-план для садового некоммерческого товарищества. Первый в России мастер-план СНТ опирается на символический и географический потенциал территории, на которой оно разместилось в 1990-е годы.

Проблема научной рефлексии советского градостроительного девелопмента остается маргинальной в рамках международного урбанистического дискурса, несмотря на глобальный масштаб осуществлявшихся проектов и их долгосрочное воздействие на постсоветские городские ландшафты. Сложившийся канон критической урбанистики, сфокусированный преимущественно на анализе западных моделей развития городов в условиях позднего капитализ-

ма, по сути, исключил советский опыт из поля своего методологического горизонта.

Советский девелопмент не был аналогом частно-инициативного развития недвижимости в рыночном понимании, но функционировал как сложный институциональный комплекс, в котором переплетались директивное планирование, ведомственные интересы промышленных гигантов, дефицитная экономика строительных материалов и перманентный дефицит жилого фонда. Именно эта системная гибридность — между плановой дисциплиной и бартерной экономикой, между тотальным проектированием и стихийной адаптацией — и создает основную методологическую трудность для исследователя. Стандартные категории анализа, такие как «рынок», «рента» или «инвестиционный цикл», оказываются здесь эвристически бесполезными, требуя разработки нового концептуального языка, способного схватить логику внекапиталистического, но при этом интенсивного пространственного производства.

Отсутствие такого языка привело к тому, что история массового жилищного строительства в СССР часто редуцируется либо к истории архитектурных стилей и типологий панельного домостроения, либо к истории государственной жилищной политики, тогда ключевой агент пространственных преобразований — сам девелоперский механизм, включавший распределение ресурсов, взаимодействие между заказчиками-предприятиями, проектными институтами и строительными трестами, — остается внефокусным.

Максим Мочалин (Тюмень) в докладе «Трущобы и городское развитие: решение жилищной проблемы в г. Надыме в 1960–1980-е» фокусируется на феноменологии временных поселений — балков и вагон-городков. Основной исследовательский сюжет раскрывает парадоксальную роль властных институтов (горкома и горисполкома) в генезисе и легитимации самостроя. Дефицит жилплощади для расселения кадров градообразующих предприятий системно порождал стихийные поселения, которые, в свою очередь, блокировали реализацию генплановых решений. Властные практики регулирования данной проблемы сводились к изданию нормативных актов, запрещавших перемещение вагончиков и их повторное заселение, а также к механизму условного обмена. Предоставление ордера на благоустроенное жилье обусловливалось предварительным сносом самостроя. Однако, несмотря на эти меры, полная ликвидация временного жилья к концу советского периода не была достигнута, что свидетельствует о структурных ограничениях местной политики. Надымский случай репрезентирует незавершенный характер урбанизации в ЯНАО, где ведомственная логика освоения территорий порождала гибридные формы расселения, существовавшие в перманентном противоречии с проектами планового благоустройства.

Восполнение лакуны «Советского девелопмента» требует не просто эмпирических изысканий в архивах, но и серьезной теоретической работы по пересборке самого понятийного аппарата урбанистики, способного включить в себя феномен внерыночного, идеологически детерминированного девелопмента как значимый вариант глобальной истории урбанизации.

Артем Михалишин (Тюмень) в своем докладе «Город прошлого, настоящего и будущего: развитие микрорайонов г. Сургута как репрезентация феномена позднесоветского девелопмента» представил именно такой случай, когда противостояние породило уникальную конфигурацию городского пространства, где ведомственные интересы определяли не только распределение ресурсов, но и символическую организацию территории, что привело к формированию полицентричной структуры с конкурирующими центрами притяжения. Особенностью сургутского случая стало столкновение нескольких стратегий пространственного доминирования: нефтяное ведомство, создавшее альтернативный городской центр в поселке Нефтяников; энергетики, выстроившие отношения с горисполкомом через строительство Дома Советов; и местной администрации, пытавшейся сохранить статус исторического центра.

Константин Гудков (Москва) в докладе «Красные застройщики. Количественный анализ вклада заказчиков строительства в Москве 1917–1941 как инструмент исследования советского общества» продемонстрировал на материале раннесоветской застройки Москвы структуру и понятие «Красного застройщика» и темпоральность строительных «компаний», выделив несколько «строительных периодов» в довоенный период застройки Москвы.

Александр Дуднев (Москва) в своем докладе «Барачный девелопмент. Городки стандартных домов 1920–1930-х гг. как первый проект массового жилья в СССР» выделяет тип «стандартных домов» и несколько причин появления данного феномена в Москве. Условным «девелопером» при строительных стандартных микрорайонах выступали предприятия, администрация города и даже наркомпрос. Александр развенчал стандартное представление, что барачные дома строились только для рабочих заводов, на примере своего исследования у него получилось доказать, что все социальные группы могли быть жителями стандартных домов.

Отдельно на конференции стоит выделить группу докладов, посвященную исследованию зарубежного девелопмента. При анализе отечественной литературы, исследующей «западный» и «восточный» девелопмент, можно сделать вывод, что существует выраженный дисбаланс в тематической фокусировке, при котором доминируют экономико-управленческие подходы в ущерб социогуманитарной проблематике. Российские ученые концентрируются преимущественно на анализе финансовых моделей, организаци-

онных структур, механизмов государственно-частного партнерства и технологических аспектов строительства, воспринимая зарубежный опыт как источник практических решений для модернизации отечественной строительной отрасли. Такой утилитарный подход оставляет за рамками научной рефлексии ключевые социологические и антропологические измерения девелопмента: формирование городской идентичности, практики повседневного использования пространства, символические репрезентации власти в архитектурных формах, трансформацию социальных структур под влиянием пространственных изменений. Игнорируется и критическая традиция западной урбанистики, анализирующая девелопмент как инструмент социального исключения, джентрификации и неолиберального управления территориями. Этот концептуальный пробел воспроизводит ограниченное понимание «зарубежного» девелопмента как сугубо технико-экономической деятельности, что не позволяет отечественным исследователям адекватно интерпретировать комплексные эффекты пространственных преобразований и их роль в социальной динамике современных обществ.

Александра Ряпосова (Тюмень) в своем докладе «Синергия девелопмента и рынка недвижимости: международный опыт Дубая и Таиланда» попыталась ответить на вопрос — как глобальный рынок недвижимости влияет на городскую идентичность и структуру городских пространств? Александрой были проведены полевые исследования районов Al quoz в Дубае и Rawai на Пхукете. Социокультурный сравнительный анализ полученных данных позволил установить две разные стратегии трансформации среды, а также проблемы, которые возникли после прихода акторов международного рынка недвижимости.

Дмитрий Фомин (Москва) в докладе «Жилищный кризис в постметрополисе» показал динамику развития Лос-Анджелеса и современное состояние города. С опорой на классиков городской теории Майка Девиса [Davis 1990] и Эдварда Соджу [Soja 2001] и статистические данные он выделил 12 видов пространственного развития, которые привели Лос-Анджелес к кризису.

Руслан Дохов (Москва) в исследовании «Кристаллы, расплавы и занавес: девелоперская визуализация экстрактивного капитала в Баку» продолжает исследования постсоветского юга. В результате анализа данных полевых исследований город Баку обрел метафору «театра у моря». Дохов показал, как внутри этого театра возникают «кристаллы» (места концентрации капитала и власти) и «расплавы» (нерегулируемые стихийные кварталы).

Вместо заключения

Понятие «новый кризис городов» в названии третьих «Метрополисов» отсылает к одноименной книге Ричарда Флориды [Florida 2018]. Автор теории креативного класса оказался разочарован в собственном детище: концентрация представителей креативных индустрий в городах приводит к элитизации отдельных районов и упадку остальных. Для преодоления неравенства Флорида предлагает перераспределить трудовые ресурсы внутри города, работать с плотностью и доступностью жилья и развивать инструменты социальной поддержки. Позиция Флориды отражает мировые тренды в изучении девелопмента. Ученые преимущественно сосредоточены не на фигуре девелопера, хотя и такие исследования, безусловно, есть [Boanada-Fuchs, Boanada 2022], [García-Lamarca et al. 2022], а на устойчивом развитии городов и анализе эффективности применения различных стратегий для поддержания такой устойчивости [Robinson et al. 2022], [Kayanan 2021]. В этом отношении доклады на «Метрополисах», кажется, только догоняют мировые тенденции и пока больше сосредоточены на самой фигуре девелопера, отделении этого явления от архитектора, застройщика, а также размышлении о том, кого еще мы могли девелоперами называть. Был ли советский девелопмент? Являются ли девелоперами владельцы дачных домиков? Обзор практик соучастия в мировом дискурсе тоже пошел сильно дальше Порту-Алегри и Саноффа с их соучаствующим проектированием и инициативным бюджетированием в сторону геймифицированного городского планирования [Kavouras et al. 2023].

Хорошая новость в том, что у участников «Метрополисов» еще есть возможность дать более широкую рамку в своих исследованиях и показать, как такая работа вписана в международный контекст. Участники конференции и другие исследователи, пишущие о девелопменте, подали заявки в специальный номер «Фольклора и антропологии города». С нетерпением будем ждать выпуска! А еще четвертых «Метрополисов». Анонс следующей конференции появится в социальных сетях[6] Центра урбанистики ТюмГУ.

Литература

Малиновский, Б. (1998). *Магия, наука и религия*. М.: Рефл-бук.

Мосс, М. (2000). Набросок общей теории магии. В М. Мосс. *Социальные функции священного,* 107–229. СПб.: Евразия.

Abers, R. N. (2000). *Inventing local democracy: Grassroots politics in Brazil*. Boulder: Lynne Rienner Publishers. https://doi.org/10.1515/9781626371378

[6] https://t.me/urbanutmn

Banham, R. (1996). A black box: The secret profession of architecture. In M. Banham, P. Barker, S. Bayley, C. Price (Eds.). *A critic writes: Selected essays by Reyner Banham*, 292–299. Berkeley: University of California Press.

Boanada-Fuchs, A., Boanada, V. (2022). The role of real estate developers in urban development. *Geoforum, 134*(2022), 173–177. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.05.009

Davis, M. (1990). *City of Quartz: Excavating the future in Los Angeles*. London, New York: Verso Books.

Florida, R. (2018). *The new urban crisis*: *How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class — and what we can do about it*. New York: Little Brown.

García-Lamarca, M., Anguelovski, I., Cole, H. V. S., Connolly, J. J. T., Pérez-del-Pulgar, C., Shokry, G., Triguero-Mas, M. (2022). Urban green grabbing: Residential real estate developers' discourse and practice in gentrifying Global North neighborhoods. *Geoforum, 128*(2022), 1–10. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2021.11.016

Kavouras, I., Sardis, E., Protopapadakis, E., Rallis, I., Doulamis, A., Doulamis, N. (2023). A low-cost gamified urban planning methodology enhanced with cocreation and participatory approaches. *Sustainability, 15*(3), Article 2297. https://doi.org/10.3390/su15032297.

Kayanan, C. M. (2021). A critique of innovation districts: Entrepreneurial living and the burden of shouldering urban development. *Environment and Planning A: Economy and Space, 54*(1), 50–66. https://doi.org/10.1177/0308518X211043002.

Murawski, M. (2017). Introduction: Crystallising the social condenser. *The Journal of Architecture, 22*(3), 372–386. https://doi.org/10.1080/13602365.2017.1309123

Relph, E. (1976). *Place and placelessness*. London: Pion.

Robinson, J., Wu, F., Harrison, P., Wang, Z., Todes, A., Dittgen, R., Attuyer, K. (2022). Beyond variegation: The territorialisation of states, communities and developers in large-scale developments in Johannesburg, Shanghai and London. *Urban Studies, 59*(8), 1715–1740. https://doi.org/10.1177/00420980211064159

Snow, D. A., Benford, R. D. (1988). Ideology, frame resonance, and participant mobilization. *International Social Movement Research, 1*(1988), 197–217.

Soja, E. W. (2001). *Postmetropolis: Critical studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell Publishers.

References

Abers, R. N. (2000). *Inventing local democracy: Grassroots politics in Brazil*. Boulder: Lynne Rienner Publishers. https://doi.org/10.1515/9781626371378

Banham, R. (1996). A black box: The secret profession of architecture. In M. Banham, P. Barker, S. Bayley, C. Price (Eds.). *A critic writes: Selected essays by Reyner Banham*, 292–299. Berkeley: University of California Press.

Boanada-Fuchs, A., Boanada, V. (2022). The role of real estate developers in urban development. *Geoforum, 134*(2022), 173–177. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.05.009

Davis, M. (1990). *City of Quartz: Excavating the future in Los Angeles*. London, New York: Verso Books.

Florida, R. (2018). *The new urban crisis*: *How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class — and what we can do about it*. New York: Little Brown.

García-Lamarca, M., Anguelovski, I., Cole, H. V. S., Connolly, J. J. T., Pérez-del-Pulgar, C., Shokry, G., Triguero-Mas, M. (2022). Urban green grabbing: Residential real estate developers' discourse and practice in gentrifying Global

North neighborhoods. *Geoforum, 128*(2022), 1–10. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2021.11.016

Kavouras, I., Sardis, E., Protopapadakis, E., Rallis, I., Doulamis, A., Doulamis, N. (2023). A low-cost gamified urban planning methodology enhanced with co-creation and participatory approaches. *Sustainability, 15*(3), Article 2297. https://doi.org/10.3390/su15032297.

Kayanan, C. M. (2021). A critique of innovation districts: Entrepreneurial living and the burden of shouldering urban development. *Environment and Planning A: Economy and Space, 54*(1), 50–66. https://doi.org/10.1177/0308518X211043002.

Malinowski, B. (1998). *Magic, science and religion*. Moscow: Refl-book. (In Russian).

Mauss, M. (2000). Outline of a general theory of magic. In M. Moss. *Social functions of the sacred*, 107–229. St. Petersburg: Evraziia. (In Russian).

Murawski, M. (2017). Introduction: Crystallising the social condenser. *The Journal of Architecture, 22*(3), 372–386. https://doi.org/10.1080/13602365.2017.1309123

Relph, E. (1976). *Place and placelessness*. London: Pion.

Robinson, J., Wu, F., Harrison, P., Wang, Z., Todes, A., Dittgen, R., Attuyer, K. (2022). Beyond variegation: The territorialisation of states, communities and developers in large-scale developments in Johannesburg, Shanghai and London. *Urban Studies, 59*(8), 1715–1740. https://doi.org/10.1177/00420980211064159

Snow, D. A., Benford, R. D. (1988). Ideology, frame resonance, and participant mobilization. *International Social Movement Research, 1*(1988), 197–217.

Soja, E. W. (2001). *Postmetropolis: Critical studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell Publishers.