

## Redevelopment such as a mechanism of urban areas development, which have industrial purpose

Zaychenko K.<sup>1</sup>, Lvova M.<sup>2</sup> (Russian Federation)

### Редевелопмент как механизм развития городских территорий промышленного назначения

Зайченко К. В.<sup>1</sup>, Львова М. В.<sup>2</sup> (Российская Федерация)

<sup>1</sup>Зайченко Карина Владиславовна / Zaychenko Karina – студент;

<sup>2</sup>Львова Мария Васильевна / Lvova Maria – студент,

кафедра организации строительства и управления недвижимостью,

профиль подготовки: девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности,

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, г. Москва

**Аннотация:** одним из эффективных способов развития городских территорий является редевелопмент. Именно редевелопмент предполагает комплексное решение вопросов, связанных с преобразованием невостребованных объектов недвижимости или нерационально используемых территорий в новые, инвестиционно-привлекательные, объекты. В статье рассматриваются формы реализации редевелопмента, анализируются его преимущества и недостатки при реализации проектов, а также обосновывается целесообразность применения и необходимость оптимизации в дальнейшем.

**Abstract:** redevelopment is one of the most effective ways for developing urban areas. Directly redevelopment provides complex issue decisions, which is connected with transformation of unclaimed real property or transformation irrational using areas into new objects that are more investment-attractive. The article shows forms of redevelopment realization, analyzing positive and negative aspects during project realization. Furthermore, the article substantiates practicability of usage and necessity of optimization redevelopment in future.

**Ключевые слова:** редевелопмент, развитие городских территорий, рефункционализация, комплексное освоение территорий, промышленные зоны.

**Keywords:** redevelopment, developing urban areas, refunctionalization, integrated development areas, industrial areas.

В современных крупных городах в условиях уже сложившейся застройки возникает проблема поиска свободных земельных участков для строительства. Тем не менее, городу необходима возможность развиваться. Одним из эффективных методов реорганизации городских территорий является редевелопмент.

Редевелопмент – это деятельность по перепрофилированию невостребованных на рынке объектов недвижимости или нерационально используемых территорий. К таким территориям относятся, например, промышленные зоны, расположенные в черте города, которые по различным причинам в настоящее время не используются по своему назначению или используются неэффективно, в связи с чем требуется реформирование промышленных предприятий, расположенных на этих территориях.

Редевелопмент может быть представлен в следующих формах:

- Перепрофилирование или реконструкция старых промышленных зданий с целью дальнейшего использования в качестве административных или складских помещений;
- Сохранение полной или частичной промышленной функции объекта в совокупности с внедрением новых производственных технологий;
- Ликвидация крупных промышленных зданий и использование территории для жилой застройки или строительства недвижимости коммерческого назначения;
- Рефункционализация неэффективно используемых территорий для последующей застройки, которая будет пользоваться спросом.

Редевелопмент является важной частью в процессе преобразования городских территорий. Он даёт застройщику ряд преимуществ. Во-первых, редевелопмент – это практически единственная возможность застройки площадей, которые имеют выгодное месторасположение в черте города, развитую инфраструктуру и транспортную доступность [1, с. 13]. Жилые или коммерческие объекты недвижимости в таких районах будут востребованы на рынке.

Во-вторых, промышленные предприятия, как правило, имеют большую территорию, что открывает горизонты для реализации масштабных проектов. Немаловажным является то, что на таких территориях, скорее всего, уже решены вопросы по инженерному обеспечению земельного участка.

В-третьих, строительство новых объектов недвижимости различного назначения способствует образованию дополнительных площадей под жилую застройку, а также формированию новых рабочих

мест.

Помимо ряда преимуществ редевелопмента, существуют и некоторые сложности, связанные с его реализацией.

Редевелопмент промышленных зон является достаточно сложным видом строительной деятельности, поэтому требует профессионального подхода и грамотных решений при разработке и реализации проекта. Длительный жизненный цикл реализации проекта, необходимость сохранения памятников архитектуры, которые расположены на территориях, подлежащих реорганизации, а также существующие обременения земельного участка – всё это, лишь малая часть препятствий, с которыми сталкиваются девелоперы в ходе работы над проектом.

Основная и наиболее весомая трудность связана с разработкой исходно – разрешительной документации. Этот процесс не только длительный по времени, но и достаточно дорогой, в частности, процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка и изменения технико-экономических показателей проекта.

Нередко, промышленная зона включает в себя несколько предприятий, как следствие, возникают сложности исполнения интересов каждого из собственников при разработке и утверждении проекта.

Вместе с тем, редевелопмент крупных территорий является значительно затратным процессом. Для реализации данных проектов необходимы большие объемы долгосрочных инвестиций, так как помимо строительства новых объектов недвижимости, необходимо произвести подготовку территории, которая гораздо сложнее и дороже, чем при новом строительстве. Она включает в себя: ликвидацию промышленного объекта, а иногда перенос предприятия за пределы города, рекультивацию земельного участка, реконструкцию инженерных коммуникаций [2, с. 141,144].

Учитывая стоимость и сложность проектов редевелопмента, заниматься такой деятельностью могут исключительно крупные и опытные девелоперские компании. Немаловажной для таких компаний является поддержка городских, а в некоторых случаях и федеральных властей, но, к сожалению, она не всегда является возможной.

Потребность в редевелопменте особенно актуальна в крупных городах, таких как Москва и Санкт – Петербург [3, с. 45].

По данным Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы промышленные зоны составляют более 17 % от всех городских территорий. На сегодняшний день существует уже ряд примеров успешных проектов редевелопмента промышленных территорий. Одним из таких примеров - является масштабный проект редевелопмента завода ЗИЛ, площадь земельного участка которого составляет более 333 гектаров.

Проект предполагает реконструкцию и масштабное строительство жилой недвижимости, офисных и торговых помещений, спортивных комплексов и объектов социальной инфраструктуры. Редевелопмент данной территории позволит построить крупный микрорайон с развитой инфраструктурой.

Данное направление начало развиваться в России сравнительно недавно, однако, с уверенностью можно сказать, что на сегодняшний день оно значительно отличается от зарубежной практики. На западе редевелопмент осуществляют в том случае, когда объекты недвижимости становятся нерентабельными, перестают приносить доходы, а в России наиболее частой причиной является дефицит городских территорий под строительство. Также за рубежом город, как правило, осуществляет поддержку и стимулирование процесса редевелопмента в виде различных льгот, начиная от сниженного налогообложения и заканчивая выделением средств из бюджета на гранты для развития территорий.

Для эффективного развития редевелопмента в России необходимо учитывать мировой опыт в данной деятельности с адаптацией к российским условиям [4, с. 111]. Осуществление развития городских территорий невозможно без партнерства между государством и частными компаниями. В его рамках необходима помощь в финансировании из бюджетных средств различных процедур, связанных с подготовкой территории или переносом промышленных предприятий за пределы города, в особенности, для территорий, расположенных в небольших городах, с неблагоприятным инвестиционным климатом.

Резюмируя все вышесказанное, можно сделать вывод о том, что редевелопмент является важным инструментом развития города, оказывающим положительное влияние на: эффективное использование территорий, оптимизацию застройки, улучшение экологической ситуации и качество жизни населения в целом. Несмотря на трудности, которые возникают при реализации проектов редевелопмента, имеется и ряд преимуществ, которые делают данный вид деятельности привлекательным для инвесторов. Следовательно, можно говорить о том, что это направление выгодно и целесообразно развивать в дальнейшем.

### *Литература*

1. Голованов Е. Б., Киселева В. А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия:

- Экономика и менеджмент, 2013. № 3 (Том 7). С. 12-16.
2. *Увайсаева А. Г.* Реновация территорий как разновидность инвестиционных проектов // Российское предпринимательство, 2014. № 8 (254). С. 139-147.
  3. *Похильй Е. Ю.* Стимулирование и инструменты редевелопмента городских территорий // Оценка инвестиций, 2016. № 2. С. 44-51.
  4. *Журбей Е. В., Давыборец Е. Н., Еленева Е. В.* Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт // Ойкумена. Регионоведческие исследования, 2014. № 4 (31). С. 90-118.