

года в некоторых сегментах наблюдался рост – это секторы информационных технологий, строительство, образование, научная деятельность. Пандемия коронавирусной инфекции также затронула рынок труда города Москвы. Так, пиковое значение безработицы было зафиксировано в сентябре 2020 года и составило более 223 тыс. человек (около 3%). При этом по состоянию на март 2021 года ситуация нормализуется и приближается к допандемийным значениям (менее 1%).

Долгов М.А., Круглякова В.М.

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

г. Воронеж, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный университет»

Аннотация: Одним из эффективных методов развития городских территорий является редевелопмент, который предполагает комплексное решение вопросов, связанных с реконструкцией, перепрофилированием объектов недвижимости по причине их не востребоваемости или неэффективного использования. Редевелопмент стал особенно востребован в городах с активными рынками недвижимости и строительства, которые исчерпали свободные от застройки территории. В данной статье рассматриваются объекты, виды и формы реализации редевелопмента, анализируются его преимущества и недостатки; представлены отличительные особенности осуществления проектов редевелопмента в России. В ходе исследования применялись системный подход, абстрактно-логический, методы сравнительного анализа, синтеза, группировок, наблюдения. Авторами рассмотрены и проанализированы успешно реализованные проекты редевелопмента городского округа г. Воронеж. Проведенное исследование позволило оценить состояние редевелопмента воронежской агломерации, выявить проблемы и представить возможные пути их решения.

Ключевые слова: редевелопмент, городские территории, девелопмент, недвижимость, девелопер, промышленные зоны, политика реновации, виды редевелопмента, развитие территорий

Значимой отраслью национальной экономики, с которой связано решение многих экономических, социальных и технических задач развития территорий, является строительство. В условиях роста темпов развития строительного рынка в нашей стране возрастает роль такого направления

градостроительной деятельности как редевелопмент застроенных городских территорий.

Редевелопмент представляет собой новую концепцию использования уже застроенного участка, когда текущие улучшения (здания и сооружения) не отвечают требованиям наиболее эффективного использования данного местоположения; при этом возможен как вариант частичного изменения существующих построек, так и их снос с последующим новым строительством [1].

Изменение городской среды путем оживления существующей застройки в Америке и Европе началось во второй половине XX века, популярным же стало в 80-х годах XX века. Возникновение редевелопмента как вида девелопмента в мире связано с появлением девелоперских компаний, которые скупали нерентабельные организации, реанимировали утратившие эффективность районы и превращали их в инвестиционно-привлекательные объекты недвижимости. В России процесс развития городов посредством грамотного редевелопмента стал возможен только с конца 2000-х годов. Первоначально это была «точечная» застройка свободных «пятен» в городских районах, во втором десятилетии XXI века вектор градостроительной деятельности изменился в пользу проектов комплексного освоения территорий [4].

Механизм редевелопмента в условиях плотной застройки позволяет через перепрофилирование невостребованных на рынке объектов недвижимости или нерационально используемых территорий видоизменить архитектурный облик и социальный уровень городов, создать комфортную городскую среду.

На практике механизм редевелопмента может быть реализован с использованием следующих форм:

- перепрофилирование (или реконструкция) старых промышленных зданий под административные и складские помещения;
- ликвидация бывших промышленных зон (зданий) и использование территории для нового строительства коммерческой и жилой недвижимости;
- внедрение новых производственных технологий с сохранением полной или частичной промышленной функцией данного объекта недвижимости;
- рефункционализация неэффективно используемых территорий для последующей застройки, пользующейся спросом;
- джентрификация, предполагающая реконструкцию пришедших в упадок городских кварталов путем благоустройства и привлечения более состоятельных жителей (в результате идет замена жителей с низкими доходами на более состоятельных).

Ученые-экономисты и практикующие девелоперы выделяют три вида

редевелопмента, которые в систематизированном виде представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Виды редевелопмента и их характеристика

Виды	Характеристика
Поверхностный	Предполагает реконструкцию отдельных объектов Целевое назначение объекта не меняется Без улучшений в инженерной и транспортной инфраструктурах
Частичный	Предполагает внесение изменений в концепцию существующих объектов и территорий Целевое назначение объекта не меняется Улучшение действующих инженерных сетей и транспортных инфраструктур
Полный	Предполагает кардинальную реорганизацию существующих объектов и территорий Снос существующих строений и изменение целевого назначения объекта недвижимости Прокладка новых инженерных сетей и транспортной инфраструктуры

Безусловно, экономически выгодным является поверхностный редевелопмент из-за меньшего количества финансовых вложений, самым затратным – полный. Для реализации на практике проектов полного редевелопмента необходимы значительные объемы долгосрочных инвестиций. В данном случае капитальные вложения в проекты редевелопмента могут значительно превышать сумму инвестиций на реализацию нового проекта и быть весьма трудоемкими. Полный редевелопмент предполагает разработку проекта и перенос старого предприятия за пределы города; создание проекта сноса зданий; очистку участка; обновление инженерных и прочих коммуникаций; изменение целевого назначения участка, получение права собственности на землю; разработку нового плана развития участка и проектов для новых объектов недвижимости; проведение строительных работ; реализация готового объекта (сдача в аренду или продажа) [3].

Несмотря на высокую капиталоемкость и трудоемкость редевелопмента, он является важнейшим направлением градостроительной деятельности и обусловлено это следующими причинами:

- во-первых, это реальная возможность застройки жилыми и коммерческими объектами недвижимости территорий, которые имеют выгодное местоположение в черте города, развитую инфраструктуру и транспортную доступность;
- во-вторых, старые промышленные зоны зачастую имеют большую территорию, что дает возможность реализации масштабных девелоперских проектов, к тому же вопросы инженерного обеспечения земельных участков на таких территориях обычно уже решены [2].

Несмотря на сложности, возникающие во время реализации редевелопмента, можно привести немало примеров успешных преобразований городских территорий. Обратимся к опыту Германии, которая имеет ряд интересных проектов реализованных на территории бывших промышленных зон:

- проект Хавенсити площадью 220 га в Гамбурге реализован на территории бывшего морского порта; 20% территории занимает общественное пространство, связанное между собой пешеходными мостами; уникальность – связь с исторической застройкой и разнообразие функционального состава (33% жилья, 53% офисы и предприятия обслуживания, 7% заведения культурного, досугового и образовательного назначения, 4% розничная торговля и гастрономия, 3% новые предприятия);

- 4-звездочный отель «Ист» открыт в здании бывшего сталеплавильного завода в Гамбурге; на бывшей оружейной площадке, находившейся на крыше, расположена открытая танцплощадка;

- ночной клуб в Гамбурге расположен в зенитной башне; из-за высоких потолков и длинных винтовых лестниц имеет великолепную акустику;

- проект Олимпийского парка площадью 300 га в Мюнхене на месте военного полигона, аэродрома и завода авиационных двигателей; это крупный многофункциональный центр общегородского значения с единым ландшафтом [4, 5].

Реализация редевелоперских проектов в России особенно актуальна для крупных городов, структура застройки которых сложилась в конце XIX – первой половине XX. Примером таких городов является Воронеж, в котором промышленные предприятия располагались вблизи основных объектов транспортной инфраструктуры (железнодорожных путей и вокзалов).

В конце XX и начале XXI века город активно развивался, существенно увеличились масштабы жилищного строительства. Развитие Воронежа продолжалось посредством переноса строительных площадок за пределы городской черты и освоения незастроенных территорий. Это привело к возникновению целого ряда проблем в организации городского пространства: расширению городской застройки, появлению серьезных транспортных проблем, недостаточному объему социальной инфраструктуры и другим.

Выходом из этой непростой ситуации, сложившейся в Воронеже, стало изменение вектора градостроительной деятельности в сторону обновления районов со сложившейся застройкой. Полагаем, что основными причинами поворота в градостроительной деятельности к редевелопменту стали:

- физическое и моральное устаревание фонда городской недвижимости (как жилой, так и коммерческой);

- изменение в структуре городского землепользования в связи со структурными сдвигами экономики Воронежа (в частности, сокращение доли и перенос промышленного производства за черту города);

- относительно низкая плотность застройки в центральных районах города, и как следствие низкая эффективность использования городских земель.

Считаем, что в развитии редевелопмента в Воронеже можно выделить два основных направления преобразования городских территорий.

1) Реновация районов жилой застройки Воронежа, находящихся в деградирующем, предаварийном состоянии.

Программы реновации жилой застройки направлены на обновление жилищной среды в целом (вне зависимости от степени физического устаревания жилищного фонда). Они связаны не только с замещением жилых домов, но и с комплексной реконструкцией жилых кварталов, созданием соответствующей инфраструктуры, а также объектов коммерческой недвижимости. Общая схема реализации таких программ предусматривает, что город оплачивает строительство инженерных сетей, встроенно-пристроенных помещений. Строительство жилья финансируется за счет привлекаемых инвестиций (в том числе, за счет средств населения), при этом часть построенного жилья передается городу для целей переселения жителей сносимых домов.

В «Стратегии социально-экономического развития городского округа г. Воронеж на период до 2035 года» предусмотрена реновация территорий, изменение функций пространства в соответствии с запросом населения и городскими нуждами [6]. Позволить себе подобные долгосрочные вложения могут только крупные компании. В Воронеже инвесторами в рамках политики реноваций были застроены следующие территории городского пространства:

- жилой квартал по переулку Политехническому за ВГТУ (ООО «Парнас 2001»);

- территория напротив Центрального автовокзала (ООО «Трансцентрстрой», входящий в ГК «Развитие»);

- участок, ограниченный улицами Солнечной, Утренней, Вольной, переулком Партизанский и проспектом Труда («ЖБИ-2-Инвест»);

- территория между переулком Политехническим и улицей Елецкой (ООО «Черноземспецстрой»);

- участок, ограниченный улицами 9 Января, Краснодонская, Семилукская и Конструкторов, Крымская, Пирогова («ДСК»);

- территория на левом берегу ограниченная улицами Серова, Ленинградская и Брусилова (ООО «Ремстрой») и др.

Кроме того, в Воронеже реализуется государственная программа расселения аварийного жилья. Она является частью Национального проекта

«Жилье и городская среда» и финансируется из федерального бюджета с привлечением средств региональных бюджетов и внебюджетных источников. Общая площадь ветхого и аварийного жилья, которое подлежит расселению в Воронеже достигла 360,6 кв. м.

Программа имеет адресный характер, поскольку идет расселение домов признанных ветхими и аварийными, и не предполагает комплексного обновления территории, инфраструктуры, формирования новой городской среды. Программа расселения жителей Воронежа из ветхого и аварийного жилья включает 25 кварталов площадью 200 га. На этой территории расположены 711 многоквартирных домов, 616 из них будут снесены. В 2020 году к сносу запланировано 27 многоквартирных домов, на эти цели планируют потратить 14,7 млн. руб.

2) Редевелопмент промышленных зон г. Воронежа.

Примеры знаковых и успешных проектов редевелопмента промышленных территорий, реализованных в Воронеже представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Проекты редевелопмента и их характеристика

Проект,	Инициатор	Местоположение	Характеристика
АДК «Воронеж-Сити»	Группа компаний «Мегион»	- бывшая площадка концерна «Энергия» - исторический центр, пересечение улиц Кирова, Станкевича, Красноармейской и переуллка Красноармейского	- административно-деловой квартал, площадь более 300 000 кв. м. - шесть зданий бизнес-центров класса В+ (общая площадь 80 000 кв. м), 4 высотных здания (общей площадью 200 000 кв. м) в которых разместятся офисы, апартаменты, конгресс-холл и др.
МФК «Галерея Чижова»	АО «Галерея Чижова»	- бывший универмаг «Россия» и винзавод «Воронежский» - коммерческий центр города, ул. Кольцовская	Многофункциональный комплекс включающий торговый центр общей площадью 280 000 кв. м., бизнес-центр класса В+ (общая площадь 14 000 кв. м) и комплекс апартаментов премиум-класса, включая отель «Sheraton»
ТРЦ «Московский проспект»	ВДК, входит в ГК Хамина	- объект незавершенного строительства (12-ти этажный дом) - крупная транспортная артерия правобережной части города, Московский проспект	- четырехэтажный торгово-развлекательный центр общей площадью 60 047 кв. м.

ТРЦ «Мак- симир»	Группа компаний «Мегион» совместно с ВДК Хамина	- бывшие цеха завода ВЭЛТ - крупная транспортная артерия левобережной части города, Ленин- ский проспект	- 5-ти этажный торгово-раз- влекательный центр общей площадью 115 000 кв. м.
МФК «Финист»	Инвестици- онно-строи- тельная компания «Финист»	- бывшая территория мыловаренного завода «Финист» - квартал ограничен улицами Революции 1905 года, 9 Января и Куколкина	- земельный участок жилого квартала 60 100 кв. м. - 7 корпусов зданий пере- менной этажности (13-24) со встроенными коммерче- скими помещениями
ЖК «Сол- нечный Олимп»	Холдинг АГК «Два капитана»	- бывшая территория за- вода «Упмаш» - квартал ограничен улицами Кольцовской и Средне-Московской	- земельный участок жилого квартала более 19 000 кв. м. - 40 000 кв. м. жилых поме- щений - 8 секций переменной этаж- ности (16-22)
ЖК «Пять звезд»	ВДК, входит в ГК Хамина	- объект незавершен- ного строительства - квартал ограничен улицами Ворошилова, Бахметьева и Моисеева	- земельный участок жилого квартала 50 000 кв. м. - пять 25-ти этажных жилых домов с развитой инфра- структурой - многофункциональный спортивный комплекс

По результатам проведенного исследования можно сделать вывод, что редевелопмент (как разновидность девелопмента) связан с преобразованием земельных участков с имеющимися на них улучшениями и стал привычным процессом (наравне со строительством) при организации городского пространства Воронежа.

Основными объектами редевелопмента являются: промышленные площадки, расположенные в черте города, текущее использование которых не отвечает требованиям градостроительного планирования; коммерческие объекты, физически, функционально и экономически изношенные; жилая недвижимость – программы реновации жилья, которые предполагают замещение технически и морально устаревших объектов жилого фонда.

Развитие редевелопмента в Воронеже идет в двух направления преобразования городских территорий: редевелопмент промышленных зон и реновация районов жилой застройки, находящихся в деградирующем, предаварийном состоянии.

Основными проблемами, с которыми сталкивается редевелопмент, на наш взгляд, являются следующие:

- долгосрочная реализация проектов редевелопмента промышленных территорий;

- новая система финансирования, предусматривающая работу через эскроу-счета;
- отсутствие государственной и муниципальной поддержки развития промышленных зон;
- наличие памятников архитектуры на территории объектов редевелопмента;
- сложности оценки стоимости земельных участков подлежащих редевелопменту.

Считаем, что для решения обозначенных проблем, необходимо:

- развитие партнерства между частными компаниями и государством, в частности помощь в финансировании из бюджетных средств процедур, связанных с переносом промышленных предприятий за пределы города и подготовкой территории;
- широкое привлечение частных инвесторов посредством механизма предоставления различных льгот и преференций;
- принятие на уровне федерального законодательства базовых принципов и подходов к реализации программ редевелопмента промышленных зон и реновации с предоставлением регионам возможности адаптировать положения закона с учетом региональных особенностей;
- создание открытого информационного пространства для жителей Воронежа о планах проводимой реновации, ее процессе, результатах и предоставлении возможности внесения предложений по совершенствованию ее механизма;

Список источников

1. Девелопмент коммерческой и жилой недвижимости / под ред. С.В. Бессонова, О.Н. Щербаковой. – М. : АНО ДПО «Корпоративный университет Сбербанка», 2018. – 272 с.
2. Котляров М.А. Основы девелопмента недвижимости. – М. : Юрайт, 2020. 160 с.
3. Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости: учебник. – М.: Проспект, 2020. – 336 с.
4. Максимов С.Н. Сравнительный анализ отечественных и зарубежных программ реновации городских территорий / С.Н. Максимов, М.В. Сиротникова // Недвижимость: экономика, управление. – 2019, №2. – С. 67-72.
5. Поляков Д.К. Мировой и отечественный опыт редевелопмента территорий / Д.К. Поляков, С.В. Пупенцова, Т.П. Некрасова // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2018, №4(34). – С. 67-75.
6. Стратегии социально-экономического развития городского округа г. Воронеж на период до 2035 года [Электронный ресурс]: Режим доступа: [URL:http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)