

УДК 332.122

**Богачева Елена Васильевна,**

студент,  
кафедра государственного и территориального управления,  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»  
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

**Невмержицкая Ксения Витальевна,**

студент,  
кафедра государственного и территориального управления,  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»  
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

**Юденко Марина Николаевна,**

доктор экономических наук, доцент, профессор,  
кафедра государственного и территориального управления,  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»  
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

**ПРОЦЕССЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА***Аннотация:*

В статье исследована важная проблема эффективного использования промышленных зон Санкт-Петербурга, которые занимают в городе значительные по площади территории. Приведен анализ современного состояния редевелопмента промышленных зон в мегаполисе. Выявлены проблемы сдерживания развития инвестиционно-строительных процессов в этом секторе. Сделаны выводы о влиянии редевелопмента на процессы жизнедеятельности жителей Санкт-Петербурга.

*Ключевые слова:*

Промышленная зона, редевелопмент, «серый пояс», строительный комплекс, застройщики.

На современном этапе управления развитием строительного комплекса, активизацию инвестиционно-строительных процессов в городах необходимо рассматривать как государственную стратегию социально-экономического развития регионов. Потребность в формировании благоприятной жилой среды придает особую значимость теме застройки в крупном мегаполисе. Для Санкт-Петербурга актуальность этой темы заключается в возможности оценить, в какой мере такая среда создана [1]. И определенную роль в такого рода исследованиях играют процессы редевелопмента.

Актуальность статьи обусловлена значительными территориями промышленных зон в Санкт-Петербурге, которые достаточно медленно осваиваются. Промышленные предприятия, которые по тем или иным причинам прекратили свое существование, оставили после себя наследие в виде зданий, сооружений, которые разрушаются, не всегда вызывают интерес у инвесторов, так как имеют статус культурного наследия. Застройщики, безусловно, ищут территории наиболее привлекательные для потенциальных покупателей жилья, но таких локаций практически не осталось, и они обращаются к площадям «серого пояса».

«Серый пояс» – это явление, возникающее в ходе активного развития города: город разрастается и доходит до бывших окраин, где ранее активно строились промышленные сооружения. В связи с этим, в центре города образуется «пятно» из заводов, не успевших переместить свои цеха и производства за пределы города [2].

Редевелопмент промышленной территории – это процесс не новый, и в любые годы всегда были такие ситуации, когда что-то менялось, но раньше это были единичные случаи. В настоящее время в Санкт-Петербурге насчитывают 33 промышленные зоны общей площадью 12 000 га, которые занимают 30% городской территории.

Структура распределения по районам Санкт-Петербурга выглядит так [3]:

- Московский район – 21 % (около 60 га);
- Калининский район – 46 га;
- Невский район – 41 га;
- Адмиралтейский район – 30 га;
- Красногвардейский район – 20 га.

«Серый пояс» представляет собой срединные промзоны в центральной части города, сформировавшиеся в XIX в. в период промышленного роста. Они составляют примерно 4% от всей современной площади Санкт-Петербурга и около трети от его исторической территории.

Дефицит участков под застройку рядом с центром в середине 2000-х послужил главным драйвером процесса освоения «серого пояса» под жилую застройку. Редевелопмент в мегаполисе начался с Петроградского и Московского районов. Устранение проблем, связанных с функциональным устареванием жилищного фонда, в значительной степени возможно только при реновации застроенных территорий [1, с.23], включая территории бывших промышленных зон.

Первые проекты редевелопмента относились к классам «бизнес» и «элит». Они были небольшими, общей площадью до 100 тыс. кв. м. С 2010 года рынок активно пополнялся комплексами комфорт-класса. Началось освоение территорий, находящихся в большем удалении от центральных частей города. В настоящее время, около половины всех проектов представлены в массовом сегменте. В 2020 году наибольший удельный вес в Санкт-Петербурге занимали проекты редевелопмента строительства жилья бизнес-класса, на втором месте комфорт класс, на третьем месте жилье премиум класса [4].

Зоны «серого пояса» не все однородно промышленные. В соответствии с Генпланом Санкт-Петербурга 2015 года, около трети занимают зоны промышленного использования, деловая зона занимает 28,4%, жилая еще поменьше – 12,7%, большая группа, около 25% – это те территории, которые меняться не могут: уличная сеть, инженерно-транспортные сети, зоны рекреации и так далее. Все эти зоны можно классифицировать, они все живут своей жизнью, жизнь в них неравномерная. Мы классифицируем их по нескольким таким характеристикам.

Первая характеристика – насколько они сильно ушли от промышленного статуса. Также учитываются инвестиционный потенциал зоны, объемы редевелопмента, темпы и приоритеты.

Вторая характеристика – инвестиционный потенциал всех зон.

На конец 2018 г. преобразовано под нужды редевелопмента 1400 га в совокупности, только в 2018 г. запущено 29 проектов под жилье общей площадью 1,6 млн кв. м.

Социальных объектов, которые особенно востребованы для жизни в городе – таких, как реабилитационные объекты, спортивные или культурно-выставочные – всего было построено за все годы 23, и это составляет менее 4% от всех построенных объектов. За 2018 г. запущено 29 проектов, среди них практически нет социальных объектов – буквально один-два, то есть все скатилось к абсолютному доминированию строительства жилья.

Аналитики посчитали, сколько можно построить жилья на оставшихся территориях, с учетом всех нормативных коэффициентов, регламентов, высотности, коэффициентов застройки и так далее. И получилось, что можно построить около 14 млн кв. м. жилья. Соответственно, можно получить доход примерно 1,6 трлн руб. [5].

За 2020 г. объем новостроек в «сером поясе» вырос на 16 %, к концу 2021 г. должно появиться еще 1,96 к имеющимся более чем 12 млн кв. м новостроек.

В редевелопменте нуждается подавляющее большинство городских набережных. На левом берегу Невы участок между Володарским мостом и мостом Александра Невского, до сих пор находятся действующие предприятия, вывод которых хоть и планируется, но без конкретных сроков. На правом берегу Невы своего часа ждут Свердловская и Синопская набережные.

Чтобы редевелопмент был успешным, необходима комплексная стратегия. Участвовать в этом процессе должны не только частные инвесторы, но и государство. Именно так происходит за рубежом. У нас в стране редевелопмент чаще всего идет не по мировым стандартам.

Финансовое участие города в проектах освоения бывших промзон сводится к строительству непосредственно городской инфраструктуры – дорог, развязок. Это конечно положительная тенденция для города, но этого недостаточно. Практически все проекты реализуются на деньги частных девелоперов, и это очень дорогое удовольствие, поэтому таких проектов мало и идут они медленно.

Жилая функция – наиболее прибыльная для застройки бывших промтерриторий. Почти все заинтересованные девелоперы хотят строить именно жилье. Коммерческая же недвижимость появляется там, где есть объекты культурного наследия и исторические здания, которые нельзя сносить и сложно приспособить.

В соответствии с Генпланом города и Правилами землепользования и застройки значительная часть серого пояса – это зона общественно-деловой застройки. Но по факту все застройщики хотят строить там только жилье, которое заполняет практически всю территорию, освобождающуюся после вывода (или закрытия) промышленных предприятий. Общественно-деловой функции там почти нет – разве что садики и школы и встроенные коммерческие объекты обслуживания. Это одна из основных проблем, которую городу надо осознать и найти способ ее решения. Иначе вокруг центра вырастет сплошной жилой пояс.

Городские власти сегодня занимают слабую позицию в этом отношении и результат мы все можем видеть на практике. Для решения этой проблемы можно было бы, например, ограничить в общественно-деловой зоне долю жилой застройки 20–30%. Могут быть и иные способы регулирования. Главное при этом

найти баланс между желанием сформировать комфортную устойчивую городскую среду и риском торможения инвестиционного процесса и даже полного исключения некоторых территорий из оборота просто потому, что развивать их будет невыгодно.

Помимо жилищных построек в зоне «серого пояса» желательно создавать арт-пространства на территории культурных памятников. Арт-пространство – это модное нововведение, но оно может работать с точки зрения коммерческой выгоды только как составной элемент чего-то большего. Например, большой бывший завод, часть которого отдана под арт-пространства. На оставшихся площадях возрастает арендная ставка, потому что творческий кластер генерирует людской поток. Кроме того, такой формат позволяет быстро ввести в оборот какую-то территорию при минимальных инвестициях. Но это явление временное. Примерами таких арт-пространств в Петербурге является «Севкабельпорт» и парк «Новая Голландия».

Если говорить о проблемах, которые мешают преобразению промзон, то прежде всего это законодательная база – согласование проекта может длиться годами. Часто участки на территории промзоны принадлежат разным собственникам, и договариваться об освобождении площадей приходится с каждым из них. Если на участке располагалось вредное производство, необходима дорогостоящая процедура рекультивации. Другими словами, редевелопмент промзон требует активного государственно-частного партнерства.

Основные выявленные проблемы в процессах редевелопмента показаны на рисунке 1.

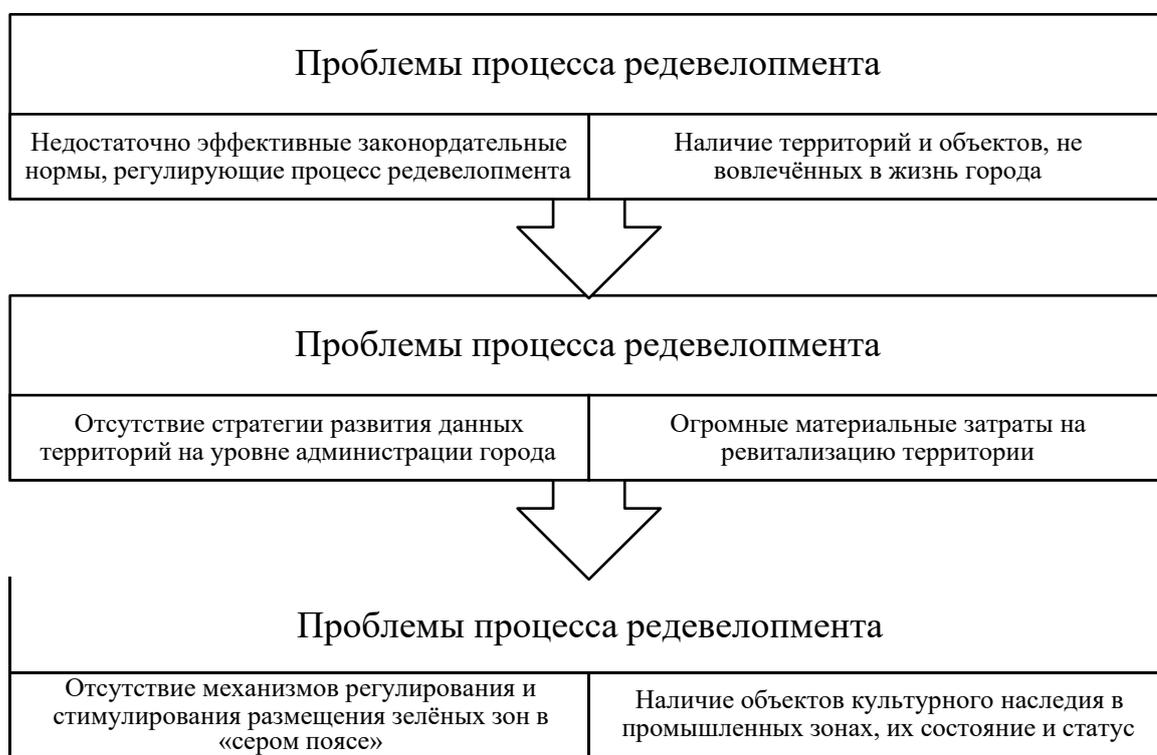


Рисунок 1. Проблемы эффективного редевелопмента в Санкт-Петербурге.

Источник: составлено авторами

Мы предлагаем следующие пути решения проблемы «серого пояса»:

1. Реновация в виде сноса промышленной застройки и строительства жилых домов.

Данный вариант является наиболее приемлемым, так как недвижимость, построенная по проектам редевелопмента имеет очень важное преимущество – новые здания строятся в непосредственной близости не только к центру города, но и к крупным автомобильным магистралям: Московский проспект, Лиговский проспект, проспект Обуховской Обороны.

К минусам данного жилья можно отнести достаточно высокий ценник. Люди со средним заработком не смогут позволить приобрести недвижимость в этом районе.

Примером комплексного освоения территорий является ЖЦ «Цивилизация». Масштабный проект редевелопмента территории реализует группа ЛСР на Октябрьской наб., дом 40. Ранее на этой территории был завод «Баррикада», склады песка и щебня. Основное отличие этого проекта комплексного освоения территорий в том, что он находится не на окраине города, а неподалеку от исторического центра [1, с. 146-147]. Комплекс имеет награду - Лучший проект «Комплексного развития территории» Urban Awards-2017. На

участке площадью 60 га запланирован ЖК общей площадью более 800000 кв.м. данный проект утвердили только в конце 2014 г., когда девелоперам удалось договориться о перебазировании расположенного на территории промышленного предприятия в поселок ручьи.

2. Реставрация промышленных сооружений, использование их в новых целях.

Такой подход актуален только в том случае, если промышленное здание имеет какую-либо ценность: архитектурную, историческую и т.д.

3. Продолжение функционирования завода.

Этот вариант считается не лучшим по причине того, что завод в центре города – нелогичное и странное явление. Завод загрязняет окружающую среду, а также занимает много места. Люди стараются избегать промышленные районы, и в итоге в центре города формируется непопулярное и «злачное» место.

4. Создание точечных объектов, больших площадей озеленения, парков, объектов культуры.

Вариант предполагает строительство зон кратковременного отдыха или длительного отдыха туристов и жителей города.

В этом направлении актуален проект ЖК «Галактика», который входит в проект «Измайловская перспектива», территория которого располагается между Московским проспектом, Обводным каналом, Благодатной улицей и путевым обходом Октябрьской железной дороги. Ранее здесь находилось около 40 производств и 100 организаций. Данный проект предполагает переселение завода «Петмол», фабрики «Скорород», ЗАО «Вагонмаш» и другие. Это многовариантный проект. Первый вариант развития территорий подготовлен в 1990-х гг. Второй в 2003 г. Весной в 2009 г. была разработана единая архитектурная среда для территории: всего 65 кварталов общей площадью 476 га. До конца 2022 г. ГК «Эталон» вложит в проект редевелопмента территории южнее Варшавского вокзала около 60 млрд руб.

Главной отличительной особенностью проекта будет линейный парк, который расположится в центре района и займет почти 5 га и протянется на 1,5 км. Предполагается, что он будет построен на средства городского бюджета. Инвестор сохранит несколько построек-памятников (в настоящее время один из пакгаузов вокзала принадлежит «Почте России»).

При решении проблем «серых зон» в Санкт Петербурге необходим мониторинг освоения таких зон, который бы стал обеспечивающей подсистемой для инвестиционного планирования и редевелопмента. Поскольку, с одной стороны – это элемент информационного обеспечения системы управления инвестиционными вложениями в застройку мегаполиса, а с другой – информационная поддержка управления развитием процессов редевелопмента. Памятник истории и культуры «Сарай для императорских поездов Варшавского вокзала» приспособят под спортивно-оздоровительный центр [6, с. 4]. В рамках инвестиционных обязательств перед городом Компания «ЛенСпецСМУ» за свой счет должна построить новый музей октябрьской железной дороги общей площадью 17500 кв. м (у Балтийского вокзала).

В заключении отметим, что во всех процессах регулирования процессов редевелопмента в мегаполисе необходимо участие государства для реализации достижения поставленных целей путем создания организационно-экономического механизма, регулирующего взаимоотношения всех заинтересованных сторон в инвестиционно-строительной сфере процессов редевелопмента. Необходимо вовлекать более активно процессы редевелопмента в цифровую сферу, путем создания специального сайта, позволяющего осуществлять процессы мониторинга территориального потенциала города.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Ершова С.А., Агафонова Е.Ю., Чепаченко Н.В. Организационно-экономический механизм управления инвестициями в комплексную жилую застройку крупного мегаполиса. СПб.: СПбГАСУ, 2017. 268 с.
2. Редевелопмент не остановить [Электронный ресурс]. URL: <https://karpovka.com/2020-08-07/redevelopment-ne-ostanovit-potencialno-na-zemlyah-promzon-mozhno-postroit-zhilya-na-1-6-trln-rublej/> (дата обращения: 05.11.2021).
3. Богачева Е., Юденко М.Н. Перспектива редевелопмента промышленных зон Санкт-Петербурга. В сборнике «Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции. СПб.: СПбГЭУ, 2020. С. 81-87.
4. Данные аналитического центра М2Маркет [Электронный ресурс]. URL: <https://spb.gdeetotdom.ru/articles/2048836-2020-10-07-itogi-redevelopmenta-serogo-poyasa-sankt-peterburga-k-sentyabryu-2020-g/> (дата обращения: 05.11.2021).
5. Редевелопмент в Петербурге: как строится жилье на месте бывших заводов [Электронный ресурс]. URL: <https://news.myseldon.com/ru/news/index/200948212> (дата обращения: 07.11.2021).
6. ГУД NEWS. 2016. № 17 (348) [Электронный ресурс]. URL: <https://rgud.ru/gudnews/> (дата обращения: 07.11.2021).

**Bogacheva Elena,**  
Students,  
Department of State and Territorial Administration,

Saint-Petersburg State University of Economics  
Saint-Petersburg, Russian Federation

**Nevmerzhitskaya Ksenia,**  
Students,  
Department of State and Territorial Administration,  
Saint-Petersburg State University of Economics  
Saint-Petersburg, Russian Federation

**Yudenko Marina,**  
Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Professor,  
Department of State and Territorial Administration,  
Saint-Petersburg State University of Economics  
Saint-Petersburg, Russian Federation

## **PROCESSES OF REDEVELOPMENT OF INDUSTRIAL AREAS OF SAINT-PETERSBURG**

### *Abstract:*

The article examines an important problem of the effective use of industrial areas of St. Petersburg, which occupy significant territories in the city. The analysis of the current state of the redevelopment of industrial zones in the metropolis is given. The problems of restraining the development of investment and construction processes in this sector are identified. Conclusions are drawn about the impact of redevelopment on the life processes of residents of St. Petersburg.

### *Key words:*

Industrial area, redevelopment, «grey region», building complex, developers.