

УДК 332.334.2

Сотникова Анастасия Павловна,

студент,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Ларионова Виола Анатольевна,

кандидат физико-математических наук, доцент, зав. кафедрой,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В МАЛЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ГОРОДАХ: ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНОСТИ НА ПРИМЕРЕ Г. СЫСЕРТЬ

Аннотация:

В статье рассмотрено понятие редевелопмента как способа реновации территорий в малых индустриальных городах с целью более эффективного использования земель поселений. В ходе исследования изучены актуальные проблемы редевелопмента территорий, решение которых позволит снять ограничения и ускорить процессы улучшения качества городской среды. На примере города Сысерть автором предложены пути оптимизации проектов редевелопмента, которые помогут предотвратить процессы деградации малых городов.

Ключевые слова:

Редевелопмент, реконструкция объектов недвижимости, реновация территорий, устойчивое развитие, малые города

Введение

Депрессивное экономическое состояние многих малых индустриальных городов существенно снижает их привлекательность как для местного населения, так и для потенциальных инвесторов. В начале 90-х годов в России экономические реформы привели к деиндустриализации городских поселений вследствие множественных случаев банкротства градообразующих предприятий. И даже в тех малых городах, в которых на настоящий момент действуют промышленные предприятия, наблюдается технологическая отсталость производства, высокий уровень износа основных фондов, а также недостаток мест приложения труда и рост безработицы.

Социально-экономическое положение малых городов, «сжатие» их хозяйственного и демографического потенциала уже более полувека является объектом научного осмысления. Данный вопрос изучал Г.М. Лаппо, который в своей работе «Города России. Взгляд географа» подчеркивал значимость средних и малых городов в территориальной организации общества [0].

Одним из способов предотвращения деградации малых индустриальных городов и повышения привлекательности их территорий для населения является редевелопмент как

процесс преобразований (исследователи часто называют их революционными) городской среды [2].

На сегодняшний день редевелопмент территорий в малых индустриальных городах является быстро развивающимся и широко распространенным явлением, поскольку позволяет повысить качество городской среды, снизить связанные с промышленностью негативные воздействия на окружающую среду, уменьшить маргинализацию промышленно-складских районов, а также избежать роста безработицы [3].

В Европе большинству индустриальных малых городов, пришедших в упадок, удалось возродиться благодаря своевременному редевелопменту территории. Например, город Эйзенштадт в Австрии смог из крупной угольной шахты открытого типа воплотиться в крупнейшую в Европе площадку для проведения рок-конcertов. Другим ярким примером грамотного редевелопмента территории является Эмшер-Парк в Германии. Девелоперы из территории промышленной площадки металлургического завода реализовали музей световой рекламы [4, 5].

Отечественный ученый Ю.В. Алексеев исследовал целесообразность и объемы финансовых вложений в повторное использования объектов культурного и индустриального наследия и их исторической структуры, а также вложений в строительство новых объектов на данных территориях. Результатом его исследования является вывод о важности развития редевелопмента как направления по преобразованию и улучшению качества городских территорий, а также вывод о необходимости проведения комплекса подготовительных мероприятий редевелопмента на предпроектной стадии и обоснованного их учета для эффективной реализации проекта [6].

Однако, несмотря на положительный опыт реализации проектов редевелопмента и инвестиционную привлекательность участков под объектами индустриального наследия, большинство девелоперов с осторожностью подходят к реализации повторного освоения этих территории, поскольку предполагают в процессе работы столкнуться с рядом серьезных правовых и организационно-технических вопросов. Для снижения опасений у девелоперов автор рассматривает основные проблемы, которые могут возникнуть у потенциального застройщика при реализации подобного типа девелоперских проектов в малых индустриальных городах на примере объекта индустриального наследия «Завод Уралгидромаш» в городе Сысерть, а также предлагает пути их решения.

Методология

Методологическая база исследования включает анализ территории завода «Уралгидромаш» в Сысерти с правовой и градостроительной точек зрения, что позволит выявить круг основных проблем, с которыми сталкиваются игроки рынка недвижимости при реализации проектов редевелопмента в малых индустриальных городах. С помощью обработки и систематизации полученных результатов будут предложены пути сохранения и адаптации промышленных территорий, которые будут способствовать решению проблем деградации малых городов.

Результаты исследования

На первом этапе исследования целесообразно определить понятие «редевелопмент». Редевелопмент как экономический процесс появился после Второй мировой войны в США в связи острой необходимостью в сохранении и адаптации промышленных территорий. Оживление пришедших в упадок районов на основе редевелопмента стало движущей силой в развитии территорий [7]. На сегодняшний день проекты редевелопмента получили широкое распространение по всему миру и являются действенным методом повышения экономической эффективности использования городских пространств.

В зарубежной литературе под редевелопментом понимается деятельность предпринимателя, направленная на преобразование объекта недвижимости в новый объект с изменением его функционального назначения с целью оживления физической,

экономической и социальной структуры городского пространства, тогда как в отечественной практике данное понятие называется развитием территорий путем вторичной застройки [8].

Редевелопмент имеет ряд неоспоримых преимуществ как для города в целом, так и для инвесторов. Город, в первую очередь, получает возможность трансформации неэффективно используемых объектов, что повышает качество городской среды. Инвестор при этом получает возможность возведения нового объекта, как правило, на участке большого размера с развитой инфраструктурой в центральной части города, поскольку в индустриальных городах центром города является завод. Несмотря на описанные выше положительные эффекты от деятельности в области редевелопмента промышленной недвижимости, в малых городах довольно редко реализуются подобные проекты, поскольку они связаны с особыми видами рисков.

Для выявления основных проблем, которые могут возникнуть у потенциального застройщика при реализации девелоперского проекта в малых индустриальных городах, рассмотрен завод «Уралгидромаш» в городе Сысерть. Завод «Уралгидромаш» является действующим предприятием, специализирующимся на производстве и инжиниринге насосов и гидротурбин [9].

После модернизации оборудования и оптимизации производственных процессов освободилась часть площадей территории завода. Данная территория, общей площадью 157 310 м², может быть использована для вторичной застройки. (рисунок 1).



Рисунок 6 – Схема территорий завода "Уралгидромаш" (желтым цветом отмечена территория под редевелопмент)

В соответствии с Единым государственным реестром недвижимости, исследуемая территория относится к землям населенных пунктов, а вид разрешенного использования – под территорию завода [10].

На территории участка находятся нежилые здания, склады и лаборатория завода.

Земельный участок является частной собственностью Акционерного Общества "Уралгидромаш". В соответствии с этим при реорганизации данной территории у девелопера может возникнуть проблема, связанная с наличием нескольких собственников участков, входящих в состав территории.

Так в дискуссии в рамках делового завтрака Bestbreakfast «Редевелопмент промышленных территорий» Алексей Шаскольский, заместитель руководителя Департамента оценки ООО «Институт проблем предпринимательства», выразил мнение, что одним из стоп-факторов редевелопмента являются разные собственники актива (земельного участка и объектов) под редевелопмент [11]. Сложно не согласиться с данным мнением, поскольку в большинстве случаев собственниками активов являются несколько отдельных лиц, не обладающих достаточной долей для единоличного контроля. В связи с этим отсутствует возможность принятия общего решения относительно редевелопмента и управления активом, что не позволяет оперативно реализовать проект по перепрофилированию промышленной зоны и ведет к тому, что объект эксплуатируется в текущем виде без учета инвестиционного потенциала.

В дополнение к этому в малых индустриальных городах существует острая проблема, связанная с изношенностью инженерных сетей и коммуникаций.

Поскольку «Уралгидромаш» застраивался в 1930-1950-е годы, инженерная инфраструктура морально и физически устарела. Девелопер проекта сталкивается с невозможностью увеличения нагрузки на существующие коммуникации, сети и инфраструктуру. Для реализации проекта необходима предварительная модернизация и замена устаревшей инфраструктуры и оборудования на рассматриваемом участке, что влечет за собой дополнительные инвестиционные затраты на проект.

С точки зрения окупаемости инвестиций при реализации проектов в малых городах наблюдается низкая покупательная способность населения, что связано с небольшой численностью жителей и с низким уровнем оплаты труда. Так в Сысерти, с численностью населения 59,3 тыс. человек, средняя зарплата составляет 38 700 рублей, в то время как средняя зарплата по России – 55 717 руб. Все это влечет за собой дефицит спроса, и как следствие, проблемы, связанные с выбором наиболее эффективного использования объекта редевелопмента [12].

Кроме того, имеются сложности, связанные со сменой вида разрешенного использования участка, что препятствует в ряде случаев поиску вариантов и реализации проектов для наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Как было уже сказано выше, исследуемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – под территорию завода. Если девелопер решит реализовать на данной территории жилую застройку, то необходимо будет получение экологической экспертизы. В случае потенциально опасных производств девелопер обязан провести рекультивацию почв на участке.

При разработке концепции редевелопмента территории под жилищное строительство в малых городах девелопер может столкнуться с предельным допустимым количеством этажей, что влечет за собой невозможность с небольшого участка земли получить максимум прибыли. Так, например, согласно Правилам землепользования и застройки Сысертского городского округа 16 этажей является предельной высотой застройки в городе [13].

Исходя из всего перечисленного выше можно сделать вывод, что при всех преимуществах от реализации проектов редевелопмента объектов промышленной недвижимости, эта деятельность сопряжена с рисками и необходимостью решения ряда непростых проблем. Заинтересованными лицами в решении данных проблем являются все участники – девелоперы, местные органы власти, население города и собственники объектов. Однако достаточными возможностями для урегулирования интересов и стимулирования редевелопмента территорий обладают только органы государственной власти.

На федеральном уровне в целях эффективного управления городской территорией и создания благоприятной и комфортной среды для граждан 30 декабря 2020 года был принят новый Федеральный закон № 494-ФЗ, направленный на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья.

Документ вводит новый единый механизм редевелопмента территорий взамен ранее предусмотренных Градостроительным кодексом РФ отдельных механизмов, создавая необходимые условия для обновления застройки в городах [14].

Тем не менее поправки, внесенные к существовавшим ранее нормам Градостроительного Кодекса РФ, не уточняют описание самой процедуры и решение вопроса о соглашении собственников о развитии территории, что приводит к возникновению серьезных правовых барьеров на сегодняшний день.

По мнению автора, для решения правовых вопросов, возникающих при преобразовании промышленной застройки, необходимо установить четкий порядок реализации проектов редевелопмента, что существенно снизит стагнацию в этой области.

Для решения проблем, связанных с изношенностью инженерной инфраструктуры, перспективно внедрение государственно – частного партнерства, подразумевающего привлечение дополнительных финансовых ресурсов со стороны государства, (муниципалитета, области, региона) в целях создания потенциала для дальнейшего освоения подобных территорий. Также целесообразным инструментом для подготовки инфраструктуры является проектное финансирование или целевое кредитование банками, с использованием механизмов господдержки в части субсидирования процентной ставки либо прямого финансирования.

Тесное взаимодействие органов государственной власти с частными организациями с течением времени будет оказывать благотворное влияние на развитие и совершенствование процесса реабилитации промышленных зон в целом.

Выводы

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод, что при реализации проекта по реновации/ реабилитации/ перепрофилированию промышленных зон в малых индустриальных городах девелоперские компании могут столкнуться с рядом непростых проблем, которые в большинстве случаев решаются на уровне законодательства и взаимодействия с контролирующими органами. Но несмотря на это направление редевелопмента промышленных территорий в малых индустриальных городах продолжает развиваться, способствуя созданию комфортной городской среды для местных жителей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Лаппо Г.М. Города России. Взгляд географа, М.: Новый хронограф. 2012.
2. Эйзенштадт Ш. Революция и преобразование обществ: Сравнительное изучение цивилизаций. / Пер. с англ. – М.: Аспект Пресс, 1999. – 416 с.
3. Денисюк, А. О. Редевелопмент территории под застройку / А. О. Денисюк // EScio. – 2019. – № 4(31). – С. 720-729.
4. Проект рекультивации Эмшера [Электронный ресурс]. URL: <https://www.deutschland.de/ru/topic/kultura/gorod-i-strana/proekt-rekultivacii-emsera> (дата обращения 18.04.2022).
5. Проект редевелопмента угольной шахты (Город Эйзенштадт) [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.myrockshows.com/place/18898-esterhazy-palace/> (дата обращения 18.04.2022).
6. Алексеев, Ю.В., Сомов, Г.Ю. Предпроектная оценка градостроительно-инвестиционного потенциала сложившейся застройки: Монография / Ю.В. Алексеев, Г.Ю. Сомов. – М.: НИУ МГСУ, 2016. – С. 42.
7. Талонов А.В. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата [Текст] / А.В. Талонов – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 411 с.
8. Асаул А.Н., Иванов А.С. Сущность девелопмента как институциональной единицы [Электронный ресурс] //Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 6. – URL: <http://www.scienceeducation.ru/ru/article/view?id=7398> (дата обращения 10.01.2022).

9. Официальный сайт ОАО «Уралгидромаш» [Электронный ресурс]. URL: <https://uralgidromash.ru/ru/> (дата обращения 10.04.2022).
10. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения 10.04.2022).
11. Деловая встреча «BestBreakfast 21» на тему «Редевелопмент промышленных территорий» [Электронный ресурс]. URL: <https://bestgroup.ru/news/bestbreakfast-21-redevelopment-promyshlennyh-territorij> (дата обращения 10.01.2022).
12. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской и Курганской области [Электронный ресурс]. URL: <https://sverdl.gks.ru/> (дата обращения 10.01.2022).
13. Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа от 27.02.2021 №218.
14. Федеральный закон от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" // Собрание законодательства РФ. – 2021 г.

Sotnikova Anastasia Pavlovna,

Student,

Department of Economic and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management

Yeltsin Ural Federal University named after the First President of Russia,

Ekaterinburg, Russian Federation

Larionova Viola Anatolievna,

Associate Professor, PhD in Physics and Mathematics,

Institute of Economics and Management,

Yeltsin Ural Federal University named after the First President of Russia,

Yekaterinburg, Russia

REDEVELOPMENT PROJECTS IN SMALL INDUSTRIAL CITIES: MAIN PROBLEMS AND OPPORTUNITIES IN THE CASE OF THE CITY OF SYCERTA

Abstract:

The article considers the concept of redevelopment as a method of renovation of territories in small industrial cities in order to more effectively use the land of settlements. In the course of the study the topical problems of redevelopment of territories, the solution of which will remove the constraints and accelerate the process of improving the quality of the urban environment. On the example of Sysert, the author proposed ways to optimize redevelopment projects, which will help prevent the processes of degradation of small towns.

Keywords:

Redevelopment, real estate redevelopment, area renovation, sustainable development, small towns.