

УДК 332.72

В.С. Шаракин

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В РОССИИ

Аннотация. В условиях повышения интереса к теоретическим и практическим аспектам управления проектами редевелопмента промышленных территорий не существует единого понятийного аппарата в этой области знаний в России. В статье проведен анализ терминов, связанных с редевелопментом промышленных территорий, дано определение понятий «промышленная территория», «редевелопмент».

Ключевые слова: промышленная территория, редевелопмент, реконструкция, модернизация, санация, реновация, реабилитация промышленных территорий, ревитализация.

Vladimir Sharakin

ACTUAL PROBLEMS OF PROJECTS MANAGEMENT OF REDEVELOPMENT OF INDUSTRIAL TERRITORIES IN RUSSIA

Annotation. In an environment of increasing interest to theoretical and practical aspects of redevelopment of industrial territories, there is no unified conceptual apparatus in this field of knowledge in Russia. In the article carried out analysis of terms related to the redevelopment of industrial territories, given the definition of "industrial territory", "redevelopment".

Keywords: industrial territory, redevelopment, reconstruction, modernization, renovation, rehabilitation of industrial territories, revitalization.

При исследовании вопросов управления проектами редевелопмента промышленных территорий особое внимание необходимо уделить проблеме отсутствия единого подхода к пониманию основополагающих понятий, используемых для описания, характеристики и определения этого вида деятельности. Несмотря на острую необходимость и актуальность развития промышленных территорий крупных городов России, единый понятийный аппарат в области редевелопмента промышленных территорий практически отсутствует. Российскими исследователями создаются многочисленные исследовательские и проектные модели, но, по мнению автора, весьма затруднительно в полной мере раскрыть особенности управления развитием промышленных территорий в рамках городского пространства без использования единого понятийного аппарата. Для решения этой проблемы необходим системный и комплексный подход. Особую роль в разночтении используемых понятий играет терминологическое различие русских и иностранных текстов, в результате чего возникает противоречивое толкование одних и тех же терминов в России и за рубежом. В большей степени различие в толковании понятий возникает в связи с неудачными попытками приспособить иностранные термины к аналогичному виду деятельности в России без учета объективно существующих особенностей законодательства, нормативных документов, научных исследований и наработанной практики.

Для исследования и раскрытия понятий, связанных с управлением редевелопментом, целесообразно в первую очередь определить понятие промышленной (производственной) территории. В действующем градостроительном законодательстве РФ отсутствует определение промышленной (производственной) территории города, поэтому обратимся к термину «промышленная зона», предложенному Е.В. Демидовой: «Под промышленной зоной (кластером, узлом, районом) будем понимать единое территориальное образование в структуре города, сформированное на основе группы промышленных предприятий, технологически связанных или не связанных друг с другом, имеющих общие инженерные коммуникации» [2]. Понятие «промышленная зона» в данном определении в большей степени ориентировано на кластеры, узлы и районы как единые территориальные образования, сформированные на основе группы промышленных предприятий, однако в преобладающем чис-

ле случаев «промышленные территории» в структуре города представляют собой отдельные предприятия, то есть самостоятельные имущественные комплексы, которые включают в себя земельный участок со всеми зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями, расположенными на нем. Промышленные территории, зоны, узлы, районы находятся в границах определенного земельного участка в структуре города, поэтому основополагающей характеристикой промышленной (производственной) территории является общность, единство земельного участка в составе городской территории, при этом на земельном участке могут располагаться здания и сооружения различного функционального назначения в рамках производства, включая обеспечивающие производство объекты: подсобные, вспомогательные и складские объекты. В городской структуре промышленные (производственные) территории представляют собой так называемые анклавов, связанные или не связанные с прилегающей к ним городской территорией; являются составной частью любого города и в то же время существуют относительно автономно, имеют следующие качественные градостроительные признаки: архитектурно-стилевая и относительная функциональная автономность, наличие инженерных и других коммуникаций. Но специфика и проблема наличия промышленной территории в черте города не исчерпывается вышеуказанными, внутренними чертами: промышленная территория зачастую является источником загрязнения (экологический аспект); промышленная территория не имеет смысловой и эстетической притягательности для большинства горожан (социокультурный аспект); промышленная территория в случае существенного износа и старения зданий и сооружений, закрытия производства исключает возможность дальнейшей эксплуатации промышленной территории в режиме прежнего использования (экономический аспект). Комплексное рассмотрение всех вышеуказанных аспектов формирует более широкое и емкое понятие промышленной территории, учитывающей весь спектр внешних влияний промышленной зоны, и создает тем самым условия управления этим процессом, то есть для принятия решения по редевелопменту промышленной территории.

В научной и специальной литературе встречается множество терминов, связанных с редевелопментом промышленных территорий, при этом термин «редевелопмент» зачастую не обоснованно подменяется другими близкими, но не одинаковыми по значению терминами. Расширенное определение понятия редевелопмента представлено в действующем законе о редевелопменте штата Калифорния («California Community Redevelopment Law»): «Редевелопмент представляет собой планирование, застройку, перепланирование, модернизацию, удаление, реконструкцию, восстановление или любую комбинацию вышеперечисленных действий, частично и целиком, для обеспечения соответствия жилых, коммерческих, промышленных, общественных и иных объектов недвижимости и территорий интересам общего благосостояния». В соответствии с вышеуказанным законом, редевелопмент можно определить, как «реконструкцию населенных пунктов или отдельных городских кварталов, районов, микрорайонов с использованием собственных и привлеченных инвестиций. При этом основная цель редевелопмента состоит в повышении финансовой самостоятельности и формировании экономической независимости территории, что косвенно предполагает также решение социальных, экологических и институциональных проблем» [3, с. 125].

В России на законодательном уровне не закреплено понятие «редевелопмент», как и не решено множество вопросов, что стало препятствием на пути повсеместного использования системы редевелопмента для целостного развития пришедших в упадок промышленных территорий. В большинстве случаев в российской литературе понятие «редевелопмент» отождествляется с терминами «реконструкция» и «реновация». Для раскрытия понятия «реконструкция» необходимо обратиться к Градостроительному кодексу РФ, где дается исчерпывающая трактовка понятия «реконструкция», под которой понимается «изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (площади, высоты, объема, количества этажей), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных

конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов» [1]. В задачи реконструкции входит преимущественно устранение морального и физического износа объектов строительства с учетом градостроительной ситуации, окружающей среды, которые определяют параметры реконструируемых зданий. Из определения термина «реконструкция» в Градостроительном кодексе РФ и практики его применения следует, что изменение параметров касается физических характеристик объекта капитального строительства и его частей, но никак не определяет глобальность (объем) таких изменений, не отражает функциональные, экономические и экологические параметры изменения объектов капитального строительства, а также не уточняет цели таких изменений (в случае с понятием «редевелопмент» данные характеристики являются существенными). Поэтому отождествление понятий «редевелопмент» и «реконструкция» представляет собой узкую трактовку терминологии и является не достаточно оправданным с точки зрения соответствия законодательным и нормативным документам РФ.

Отдельные исследователи разделяют понятия «редевелопмент» и «реновация», придавая каждому свой смысл в рамках существующих концепций управления проектами. Раскрывая смысл понятия «реновация» (от *лат. renovatio* – обновление, возобновление) необходимо отметить, что понятие «реновация» в большей степени направлено на обменные процессы и установление связей между отдельной территорией города и города в целом, с его окружающей средой; при этом предполагается использование внешних источников для развития отдельной территории с нивелированием негативных факторов и условий. Понятие «редевелопмент» включает в себя все вышеуказанные характеристики реновации, но при этом гораздо шире его. В связи с этим целесообразно рассматривать реконструкцию и реновацию как часть общего процесса редевелопмента. Рациональной будет позиция, согласно которой реновация является конкретной реализацией, воплощением в реальной плоскости программы редевелопмента территории в части установления связей отдельной территории с внешней средой, при этом редевелопмент в рамках общих мероприятий содержит также аспекты реконструкции, являющиеся частью процесса реновации территории.

В работах российских исследователей существуют различные подходы к пониманию сущности категории «редевелопмент промышленных территорий». Каждый подход отражает определенный аспект процесса редевелопмента промышленных территорий, не отражая при этом комплексного понимания исследуемой категории: некоторые исследователи определяют редевелопмент промышленных территорий как процесс, другие авторы считают, что редевелопмент промышленных территорий – это метод достижения целей эффективного использования территорий, третьи рассматривают данную категорию комплексно. Наиболее оправданным является формулирование комплексного определения, отражающего все основные грани процесса редевелопмента промышленных территорий.

Процесс редевелопмента промышленных территорий необходимо рассматривать с точки зрения системного подхода и определять тремя основными параметрами: диагностика и анализ проблем промышленной территории; формирование образа нового состояния территории (целей эффективного использования); модель перехода в качественно новое состояние системы. На основании вышеизложенных параметров, а также с учетом проведенного анализа автором предлагается собственное определение понятия «редевелопмент промышленных территорий». Редевелопмент промышленных территорий представляет собой оптимизацию и развитие систем функционирования промышленной территории под влиянием внешних и внутренних факторов посредством ее комплексного развития и улучшения путем нового строительства, реновации, реконструкции, перестройки объектов недвижимости без изменения вида разрешенного использования земельного участка с целью повышения конкурентоспособности промышленной территории и достижения экономической, социально-культурной, технологической и экологической эффективности использования.

Многие исследователи, помимо уже рассмотренных понятий, характеризующих деятельность по приведению промышленной территории в более качественное состояние, используют обилие и других терминов, например таких как: санация, реабилитация, модернизация, ревитализация. Понятие «санация» (от лат. *sanatio* – оздоровление, лечение) в научной, специальной и нормативной литературе используется в различных сферах деятельности: медицина, банковская сфера, экология (очистка почв от вредных веществ), а также в отношении действующих предприятий путем их реорганизации с целью улучшения финансового положения, повышения конкурентоспособности или предотвращения банкротства. Кроме этого, в научной литературе существует практика использования данного термина применительно к депрессивным промышленным территориям. Большинство проблем преодоления депрессии промышленной территории при санации решаются на уровне предприятий путем модернизации производства, диверсификации, конверсии, поиска новых рынков сбыта и т.д. Санация депрессивных территорий относится к дорогостоящему и практически бесприбыльному комплексу мероприятий. Только лишь через несколько лет после санации можно ожидать эффект через снижение нагрузки на бюджеты и различные социальные фонды, а экономическое развитие промышленной территории является еще более отдаленным и далеко не гарантированным последствием санации. Санация и редевелопмент промышленных территорий направлены на один и тот же объект – депрессивные территории в структуре города, однако санация использует особые методы достижения положительного эффекта, ориентированного по большей части на достижение социально-культурного и экологического эффекта, а также не предусматривает комплексное развитие промышленной территории.

Термин «реабилитация» (лат. *rehabilis* – приспособленный, удобный), как и понятие «санация», имеет довольно широкое использование в научной и специальной литературе в отношении различных сфер деятельности, однако применительно к городским территориям данный термин впервые появился после Второй мировой войны в связи с реконструкцией и восстановлением целых кварталов многих городов Европы. Процесс реабилитации городских территорий за рубежом означает «восстановление городской среды, снос устаревших зданий, обустройство свободных территорий и строительство проектов по новым дизайнерским и конструкторским технологиям» [4, с. 3]. Такое определение реабилитации предусматривает преобразование городской территории путем нового строительства на свободных или бывших застроенных промышленных территориях, что фактически соответствует понятию «девелопмент». В отечественной литературе понятие «реабилитация пространства» или «приспособление к пространству» используется достаточно редко и подразумевает в себе различное содержание: в качестве синонимов выступают такие понятия как «обновление», «реконструкция», «модернизация», «реновация», «ревитализация». Исходя из вышеизложенного, реабилитацию городских территорий следует рассматривать как комплексное преобразование городского пространства посредством нового строительства на свободных или освобожденных от зданий и сооружений земельных участках, как оптимизацию и развитие систем функционирования депрессивных территорий города посредством их развития и улучшения путем реновации, реконструкции, перестройки объектов недвижимости с целью повышения конкурентоспособности промышленной территории и достижения экономической, социально-культурной, технологической и экологической эффективности использования. Понятие «реабилитация» является наиболее общим понятием, характеризующим развитие городской среды, и включает в себя весь спектр мероприятий девелопмента и редевелопмента городских территорий.

Более узким по отношению к понятиям «реабилитация городских территорий» и «редевелопмент», по мнению автора, выступает понятие «ревитализация» (от лат. *re* – возобновляемое действие, *vita* – жизнь, как «возвращение к жизни»). Этот термин в научно-практической деятельности используется для обозначения процессов воссоздания, а также оживления и восстановления городского про-

странства, при этом место данного термина в системе понятийного аппарата редевелопмента достаточно четко не определено. Во многом степень изменения городской среды в процессе мероприятий по ревитализации находится в прямой зависимости от степени ценности историко-культурных объектов, расположенных на промышленной территории: памятники архитектуры и объекты культурного наследия. Основным принципом ревитализации является раскрытие новых возможностей старых форм городской территории с учетом их современных функций и назначения. Поэтому ревитализация промышленной территории является одним из видов редевелопмента промышленной территории, предусматривающим реконструкцию и изменение функционального использования объектов капитального строительства промышленных территорий с сохранением значимых архитектурно-исторических характеристик городской среды.

Термин «модернизация» не пригоден к описанию развития городской среды, под этим термином обычно подразумевается выполнение комплекса мероприятий, направленных на снижение физического и морального износа, а также представляет собой форму простого воспроизводства. Проведенный анализ понятийного аппарата в настоящей статье определил место редевелопмента промышленных территорий в системе терминов, связанных с развитием городской среды, что отражено на рисунке 1.

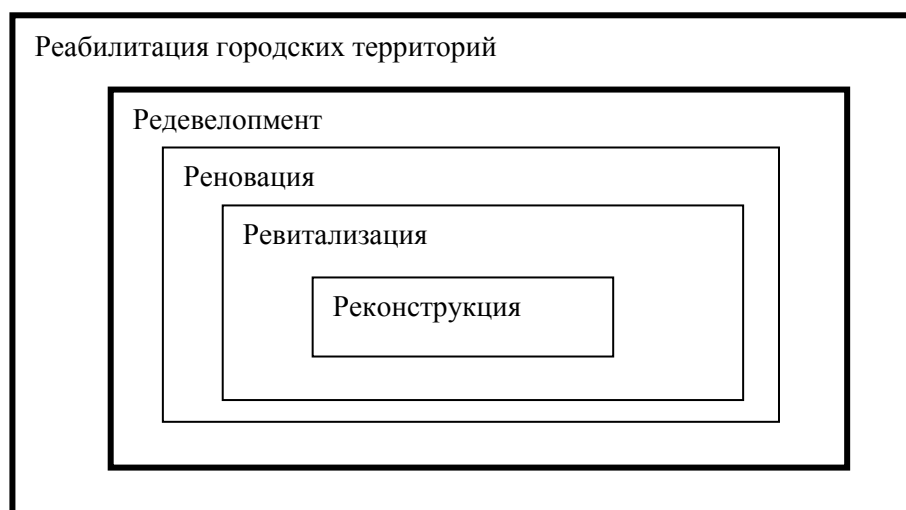


Рис. 1. Взаимосвязь категорий «реабилитация», «редевелопмент», «реновация», «ревитализация» и «реконструкция» («матрешка» редевелопмента)

В заключении хотелось бы отметить, что в настоящее время одним из наиболее важных направлений научных исследований проблематики управления развитием городской среды и редевелопмента промышленных территорий выступает необходимость формирования единой терминологической системы, которая позволит создать общую методологическую основу для проводимых научных исследований, создаст условия для преодоления фрагментарности исследований и поможет раскрыть отношения между процессами в данной области. Реалии современной экономической конъюнктуры рынка недвижимости таковы, что налицо стремительно растущий интерес к теории и практике редевелопмента промышленных территорий, но среди участников процесса редевелопмента отсутствует единое понимание этапов, целей, задач процесса, методик оценки эффективности проектов редевелопмента. Разработка и принятие общепринятой терминологии редевелопмента промышленных территорий на законодательном уровне существенно сократит возникшее расхождение среди участников процесса в понимании проблем редевелопмента промышленных территорий в России.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: Справочная правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения : 17.03.2016).
2. Демидова, Е. В. Промышленные территории в каркасе городской ткани: понятие, факторы локализации, тенденции развития [Электронный ресурс] / Е. В. Демидова. – Режим доступа : <http://mmj.ru/economics.html?&article=998&cHash=2f31c6d3cb> (дата обращения : 17.03.2016).
3. Пыткин, А. Н. Концептуальная основа модели редевелопмента промышленных моногородов / А. Н. Пыткин, И. Ю. Загоруйко // Российское предпринимательство. – 2010. – № 12. – Вып. 1 (173). – С. 124–130.
4. Healey, P. Rebuilding the city: property-led urban regeneration / P. Healey, S. Davoudi, Mo O'Tool [et. al]. – London : E & FN Spoon, 1992. – 312 p. – ISBN 9780419172802.