

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ, КАК МЕТОД МОДИФИКАЦИИ «ПРОВАЛОВ» ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ТКАНИ

Карауланова Е.А.
Научный руководитель – профессор Кукина И.В.

Сибирский федеральный университет

Редевелопмент (redevelopment) - это процесс вторичного, как правило, комплексного развития отдельных объектов недвижимости, группы зданий или территорий. Их перепрофилирование в совершенно новые объекты, часто с изменением функционального назначения, с целью наиболее эффективного их использования на данный момент.

Цель редевелопмента – привлечение инвестиций для преодоления тенденций упадка, создание рабочих мест, оживление бизнеса, восстановление и развитие жилищно-коммунального и производственного секторов, развитие эффективной системы социального обеспечения населения и сервисных услуг.

Корни возникновения термина «редевелопмент» следует искать в США. Он был эффективно внедрен в 1952 году на основе опыта других стран и стал главной движущей силой по оживлению пришедших в упадок районов. Именно там появились компании, которые скупали мелкие устаревшие предприятия, сносили старые дома и возводили на их месте новые экономически привлекательные объекты недвижимости.

Причины редевелопмента:

1. Изменение городского планирования, идущие вслед за смещением центров производственной активности и основных транспортных узлов в другие районы;
2. Недостаток территорий для нового строительства в рамках сложившейся городской границы;
3. Утрата объектами прежней функциональности — характерно для объектов производственного и военного назначения, но может быть и для объектов социальной инфраструктуры — например, опустение школ в центральных районах по мере массового переселения в спальные районы (характерно для Москвы и Санкт-Петербурга);
4. Необходимость привлечения инвестиций в городские проекты.

Виды редевелопмента:

1. «глобальный» подразумевает полное перерождение объектов или территории, начиная с изменения функционального назначения участка, согласование нового проекта и заканчивая прокладкой новых инженерных сетей и организацией новых транспортных развязок. При полном редевелопменте в обязательном порядке должны проводиться проработка:

а) архитектурной идеи, которая должна учитывать не только выполнение требований нормативной документации а, прежде всего, опираться на комплексный анализ будущего проекта. Также в этом случае нельзя забывать о

- наличии возможности увеличения нагрузки на существующие коммуникации, сети и инфраструктуру;

- сохранении исторического облика объекта при условии, что он таковым является;

- сочетании планируемого или реконструируемого объекта с градостроительными планами развития окружающих территорий, как по архитектурным требованиям так и по концептуальному развитию территории;

- экономической целесообразности данной архитектурной конфигурации, баланс ожидаемой эффективности вложения финансовых средств, с планируемыми архитектурными и строительными затратами направленными на изменение облика и назначения объекта.

б) финансового анализа по развитию территорий, как правило здесь, требуется не только соответствия международным стандартам для привлечения кредитных денег и возможных зарубежных инвесторов, но также необходимо быть достаточно доступным для неискушенного инвестора. Экономическая проработка должна включать в себя исследования максимального количества возможных рисков и иметь четкие прогнозы;

в) совокупного логистического анализа неизбежно в случае организации офисно-складского комплекса или терминала;

г) маркетингового исследования и перспективного прогноза ожидаемого спроса на объекты недвижимости в районе застройки.

2. редевелопмент «местного значения» связан с перепрофилированием существующих зданий и сооружений в другое назначение. Это может быть небольшая реконструкция бывшего НИИ с последующей переквалификацией в бизнес-центр или перепрофилирование территории бывшего производства под офисно-складской комплекс класса «В» или «С». Подобный редевелопмент не требует значительных затрат как временных так и финансовых и крайне экономически эффективен. Подобная бизнес затея быстро окупается от 1 года до 2-х лет и быстро реализуется от нескольких месяцев до 1 года.

Основные проблемы при редевелопменте территорий:

1. Сложности с получением контроля над территорией, подлежащей редевелопменту из-за наличия многих собственников с разнонаправленными интересами. Большая длительность реализации проектов редевелопмента;
2. Высокая капиталоемкость проектов редевелопмента;
3. Сложность градостроительных, а зачастую и строительных решений (необходимость экологической санации территории, неизбежные работы по укреплению фундаментов соседних зданий и т.д.).

Правовой аспект реализации механизма редевелопмента в США и России.

Исследуя зарубежный опыт, можно выделить положительные результаты применения механизма редевелопмента в процессе преобразования территориальных образований. Как сказано выше самое широкое распространение редевелопмент получил в США в течение последних 40-50 лет. В настоящее время 49 штатов США и округ Колумбия используют утвержденный законами штатов данный инструментарий для реализации проектов редевелопмента. Данный инструментарий наиболее часто применяется в случаях, когда процессы деградации городов становятся очевидными и необратимыми в сложившейся ситуации. Однако, исследование нормативно-правовой базы и аналитических статей, связанных с редевелопментом, указывает на недостаточную теоретико-методологическую основу и, скорее, на преобладание нормативно-правового закрепления существующей практики.

В действующем законе штата Калифорния «California Community Redevelopment Law» дано следующее определение: «Редевелопмент» («перестройка», «развитие нового направления») означает планирование, застройку, перепланирование, модернизацию, удаление, реконструкцию, восстановление, или любую их комбинацию, частично и в целом, для обеспечения соответствия жилых, коммерческих, промышленных, общественных и иных объектов интересам общего благосостояния.

По существу закона, редевелопмент - реконструкция населенных пунктов или отдельных городских кварталов, районов, микрорайонов с использованием

собственных и привлеченных инвестиций. Главная цель редевелопмента – повышение финансовой самостоятельности территорий и формирование их экономической независимости, косвенно предполагая решение социальных, экологических и институциональных проблем.

Практика редевелопмента в США показывает, что редевелопмент территориального образования осуществляется в виде проекта, который оформляется в виде муниципального плана редевелопмента. По аналогии можно сопоставлять community redevelopment plan и генеральный план, разрабатываемый в России.

Таков опыт США, где редевелопмент проводится уже более пятидесяти лет и стал чем-то вроде обязательной очистки неблагополучных районов крупных городов. В России ситуация в городском благоустройстве не располагает к тому, чтобы назвать ее благополучной. Несмотря на то, что в крупных городах страны не наблюдается такой сегрегации районов, как в Нью-Йорке, но в ближайшем будущем российские города имеют все шансы получить данную проблему. Основная предпосылка для таких пессимистичных предположений заключается в откровенно загнивающим положении жилищно-коммунального хозяйства, городских служб (включая силы правопорядка) и транспортной инфраструктуры в районах массовой застройки. Для масштабного решения этих проблем нужны инвестиции, а привлекать их фактически не подо что – пригодных под застройку площадей (основной актив города) остается все меньше.

Вместе с тем, у российских городов, в частности у Красноярска есть еще одна очень благодатная почва для редевелопмента это «провалы» в градостроительной ткани в черте города. Решение этой проблемы – довольно сложный вопрос, упирающийся не столько в бюрократические проволочки (хотя их тоже предостаточно), сколько в неясные гарантии для предприятий, которым необходим переезд.

В городе есть «промзоны», которые заняты неработающими промышленными производствами и инфраструктурой, зависимой от этих предприятий, поэтому невозможно просто взять и перевести, к примеру, завод – необходимо также придумать, что делать с его работниками, живущими рядом.

Еще одна из причин, почему американский опыт не приемлем в оригинальном виде в России – отсутствие необходимых законодательных актов, дающих соответствующие полномочия агентствам по редевелопменту. Также совсем не очевидны гарантии прав собственности и вытекающие отсюда проблемы с привлечением финансирования (девелоперы, занимающиеся развитием территорий делают это преимущественно на привлеченные средства, в случае с неясными правами собственности практически нереально заложить объект как обеспечение).

Разработка и планирование проекта редевелопмента должна осуществляться с учетом требований системы сбалансированных показателей, обуславливающих баланс социальных, экономических, экологических и институциональных параметров развития территориального образования. Проект редевелопмента должен закладываться в основу генерального плана города, который в обязательном порядке разрабатывается в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.