АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕСТАВРАЦИЯ

УДК 338: 69+349.44

DOI: 10.22227/1997-0935.2019.5.525-537

Организационно-правовые и экономические аспекты освоения промышленных зон, расположенных в черте города, в соответствии с концепцией устойчивого развития территорий

О.А. Куракова, М.В. Майоров, М.В. Майоров

*Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет
(НИУ МГСУ), 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26*

АННОТАЦИЯ

Введение. Рассмотрены проблемы, возникающие при попытке реорганизации промышленных малоэффективных предприятий и территорий, располагающихся в черте города. Актуальность исследования состоит в том, что редевелопмент выступает как единственно возможный и наиболее эффективный способ развития города при отсутствии свободных земельных участков. Цель работы — выявление механизмов и способов осуществления комплексного развития территории и преодоления трудностей в современных российских условиях, принимая во внимание европейский опыт реализации данных проектов, а также возможность их адаптации на российском рынке.

Материалы и методы. Работа выполнена на основе изучения и анализа опубликованных источников. Использованы статистические данные, зарубежные и российские научные публикации в области развития территории.

Результаты. Количество малоэффективных, устаревших промышленных территорий за рубежом каждый год существенно снижается, что свидетельствует об удачном использовании механизмов редевелопмента. В России число реализованных проектов гораздо ниже, поэтому следует обратить внимание на инструменты, которые используются развитыми странами при комплексном преобразовании территории. При анализе российского опыта была выявлена необходимость разработки специализированного законодательства, как основы для развития редевелопмента. Для эффективного внедрения нормативов западных стран требуется учитывать различия российских и зарубежных промышленных территорий, которые не позволяют в полной мере внедрить эти инструменты без адаптации к условиям отечественной экономики.

Выводы. Определено, что осуществление перспективных и крупных редевелоперских проектов невозможно без преодоления ряда проблем (большого количества собственников, отсутствия законодательства в данной сфере, недостатка финансовых средств и т.д.). Опираясь на опыт зарубежных стран, предложены возможные варианты решения данных ограничений.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: промышленные зоны, редевелопмент, комплексное развитие территории, зарубежный опыт редевелопмента, инструменты редевелопмента, трудности реализации проектов

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Куракова О.А., Майоров М.В., Майоров М.В. Организационно-правовые и экономические аспекты освоения промышленных зон, расположенных в черте города, в соответствии с концепцией устойчивого развития территорий // Вестник МГСУ. 2019. Т. 14. Вып. 5. С. 525–537. DOI: 10.22227/1997-0935.2019.5.525-537

Organizational, legal and economic aspects of the development of industrial zones located within a city in accordance with the concept of sustainable territory development

Oksana A. Kurakova, Maxim V. Mayorov, Mikhail V. Mayorov

*Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU),
26 Yaroslavlshoshe, Moscow, 129337, Russian Federation*

ABSTRACT

Introduction. The article deals with the problems that arise when trying to reorganize inefficient industrial enterprises and territories located within the precincts of a city. The relevance of the study is that a re-development steps forth as the only possible and most effective way to develop the city in the absence of free land. The work is aimed to identify mechanisms and ways of integrated territory development and overcoming problems in the modern Russian conditions, taking into account the European experience in the implementation of the given projects as well as the possibility of their adaptation in the Russian market.

Materials and methods. The work is based on the theoretical study and analysis of published sources. Also the work uses statistical data, foreign and domestic scientific publications in the field of territory development.

Вестник МГСУ
Vestnik MGsu

ISSN 1997-0935 (Print) ISSN 2304-6600 (Online)
Proceedings of Moscow State University of Civil Engineering

Том 14. Выпуск 5, 2019
Volume 14, Issue 5, 2019

Results. The number of inefficient, outdated industrial territories abroad is significantly reduced every year what indicates the successful use of re-development mechanisms. In Russia the number of implemented projects is much lesser, so it is necessary to pay attention to the tools used by developed countries in the integrated territory transformation. The analysis of the Russian experience revealed the need to develop a specialized legislation as a basis for elaboration of the re-development. Thus, for effective introduction of the Western standards, it is required to take into account the differences between Russian and foreign industrial territories that do not allow to fully introduce these tools without adaptation to the conditions of the domestic economy.

Conclusions. It is determined that implementation of promising and large re-development projects is impossible without overcoming a number of problems (a large number of owners, lack of legislation in this area, shortage of financial resources, etc.). Relying on the experience gained abroad, possible solutions to these restrictions are proposed.

KEYWORDS: industrial zones, re-development, integrated territory development, foreign experience of re-development, re-development tools, problems in project implementation

FOR CITATION: Kurakova O.A., Mayorov M.V., Mayorov M.V. Organizational-legal and economic aspects of the development of industrial zones, located in the city, in accordance with the concept of sustainable development of territories. *Vestnik MGSU* [Proceedings of Moscow State University of Civil Engineering]. 2019; 14(5):525-537. DOI: 10.22227/1997-0935.2019.5.525-537

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости находится в состоянии перманентного развития, что требует постоянного увеличения территорий для застройки. Поскольку городское пространство ограничено по определению, рано или поздно возникает проблема поиска новых территорий. Одним из распространенных в последнее время вариантов решения данной проблемы является освоение территорий, занятых производственными предприятиями. Как правило, в любом городе присутствуют промышленные территории, которые либо заброшены, либо на них осуществляется деятельность не по прямому назначению при низкой экономической эффективности. Вместе с тем эти земельные участки — огромный резерв для комплексного развития города.

Подобные неэффективно используемые территории, которые уже давно перестали отвечать требованиям современности, — объект внимания инвесторов. Однако при попытке развития таких территорий, инвесторы сталкиваются с рядом трудностей, вызванных слабым развитием законодательства в данной сфере и отсутствием активного участия государственных органов [1].

Проекты по реорганизации промышленных территорий достаточно распространены в Европе. Российский рынок комплексного развития промышленных территорий находится на этапе становления. Со временем будет увеличиваться количество и качество редевелоперских проектов, что повлечет необходимость разработки новых подходов и концепций в сфере реорганизации, поэтому нельзя оставлять без внимания механизмы и способы,

применяющиеся в Европе, анализ возможностей внедрения этих инструментов актуален в данный момент.

Реорганизация промышленных зон — важный инструмент развития городских территорий. Современный этап развития городской застройки характеризуется продолжающейся урбанизацией, расширением городских границ, масштабной реновацией, а также оптимизацией уже существующей городской территории. Ввиду нехватки свободных площадей под строительство в таких мегаполисах как Москва, вопрос реновации промышленных зон уже занял крепкую позицию, и на сегодняшний день является чуть ли не единственным источником территорий под новую застройку. В связи с этим даже законодательство нацелено на стимулирование развития неэффективно используемых территорий (в июле 2016 г. были внесены поправки в Градостроительный кодекс РФ, которые устанавливают требования к документации, инструментам градостроительной политики и вводят понятие устойчивого развития территорий). В том числе стратегия комплексного и устойчивого развития территорий включает в себя и направление, связанное с освоением промышленных территорий, которые потеряли свою значимость и актуальность.

Так, в частности, в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды», составляющего основу нацпроекта «Жилье и городская среда» (срок реализации с октября 2018 по 2024 гг. включительно), поставлены следующие задачи:

- создание комфортной городской среды в большинстве субъектов РФ, развитие городов в сфоре

мированных границах через комплексное освоение промышленных зон и реконструкцию застроенных территорий;

- переход от расширения границ городов к эффективному использованию застроенных территорий и пустующих участков внутри границ города¹.

Таким образом, актуальность проведенного авторами исследования связана одновременно с несколькими проблемными задачами для крупных городов: гармоничным включением заброшенных промышленных объектов в функциональную и архитектурно-композиционную структуру города, поиском территорий для нового строительства в сложившейся структуре города и обеспечением людей жильем и инфраструктурой. Кроме того, недостаточное изучение данного вопроса, а именно научно обоснованных рекомендаций по реорганизации отдельных промышленных территорий, делает актуальным проведение целенаправленных теоретических исследований современных тенденций и закономерностей управления развитием промышленных территорий и зон.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

В ходе написания статьи использовалась совокупность теоретических методов исследования, основанных на выделении связей между элементами, изучении особенностей и обобщении результатов для достижения цели. Анализировался как отечественный, так и зарубежный опыт реализации редевелоперских проектов [2]. Рассматривались наиболее успешные инструменты, которые применяются в Европе и Америке [3–5]. Для их более эффективной адаптации в России, были проанализированы промышленные зоны и найдены отличия между ними.

Наиболее показательным примером реализации проектов освоения промышленных зон является пример г. Москвы. В своем исследовании при выявлении проблемных областей и поиске способов их решения авторы брали за основу проекты, реализованные в Москве.

Методика проведения исследования включала следующую последовательность действий:

1. Сбор доступной информации об основных промышленных зонах Москвы, реализованных проектах и подлежащих преобразованию.

2. Анализ исходных данных, приведение их в виде аналитической справки.

3. Формулирование общих свойств, выявление проблемных областей и механизмов их решения.

Исследование выполнено в форме обзора, с представлением сводных данных в таблицах и диаграммах.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Реорганизация промышленных территорий чаще всего предполагает два сценария развития ситуации:

- реконструкция, модернизация, либо перепрофилирование существующих промышленных зданий и сооружений;
- проведение полного или частичного демонтажа зданий и сооружений на территории промзоны и строительство новых объектов недвижимости.

В Москве существует четыре вида промышленных зон:

- ядерные (Октябрьское поле, Автомоторный район);
- зоны с нефтеперерабатывающими и химическими заводами;
- зоны, на которых расположены мусоросжигательные заводы (Бирюлево, Алтуфьевское шоссе);
- производственные зоны (сюда относятся практически все оставшиеся промышленные территории).

Выделяют самые экологически грязные районы Москвы:

- Красносельский район — промышленная зона Митковская ветка;
- Люберцы, здесь расположен крупнейший в московском регионе мусоросжигательный завод;
- Даниловский район, где расположена одна из наиболее крупных промышленных территорий — территория завода ЗИЛ;
- Нижегородский район, в котором находятся промышленные территории завода «Серп и молот», Волгоградский проспект;
- Дмитровский район — крупнейшая ТЭЦ, промышленная территория Коровино;
- Текстильщики — промышленная зона Южный порт;
- Гольяново — крупнейшая промышленная зона Калошино.

Данные промышленные зоны отмечены на рис. 1, также распределение площадей этих зон по административным округам представлено в табл. 1.

Основной задачей правительства Москвы является не непосредственное выведение промзоны за черту города, а оценка эффективности деятельности промышленных предприятий и при необходимости содействие развитию инновационного производства.

Промышленные территории, в настоящее время наиболее активно перестраивающиеся:

¹ О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года : Указ Президента России от 07.05.2018 № 204. URL: <http://government.ru>.

Рис. 1. Расположение промышленных зон на территории г. Москвы [6]

Fig. 1. Location of industrial zones on the territory of Moscow [6]

Табл. 1. Площадь промышленных зон по административным округам г. Москвы

Table 1. Industrial zone areas by administrative districts of Moscow

Административный округ Москвы / Administrative district (AD) of Moscow	Площадь промышленных зон, га / Industrial zone area, ha
ЮБАО / South-Eastern AD	2900
ЮАО / Southern AD	2300
ЮЗАО / South-Western AD	2100
СЗАО / North-Western AD	1800
САО / Northern AD	1700
СБАО / North-Eastern AD	1600
БАО / Eastern AD	1000
ЗАО / Western AD	800
ЦАО / Central AD	400

- завод им. Лихачева (ЗИЛ);
- ОАО «НПО «Взлет»;
- ОАО «Московский металлургический завод «Сerp и Молот»;
- ОАО «Мосстройснаб»;
- Тушинский аэродром;
- территория Московского зеркального завода.

Территории, которые планируется реконструировать в ближайшее время:

- промышленные зоны, располагающиеся недалеко от МЦК и главных железнодорожных путей Москвы (поскольку запуск МЦК показал его перспективность и в будущем планируется расширять данную деятельность);
- промышленные зоны, располагающиеся на берегах Москвы-реки (так как она должна стать главным линейным центром города).

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» (книга 14) [10], более половины площади территорий комплексного устойчивого развития может использоваться под промышленную застройку, значительная часть (37 %) — под общественно-деловую и только 11 % — под жилье [7]².

К 2014 г. порядка 20 % (18,8 тыс. га) территорий г. Москвы были заняты промышленными зонами. Такое огромное количество площадей связано с тем, что в годы СССР главной чертой прогресса считалось нахождение большого количества производства в центре города; а также с развитием индустрии, машиностроения, металлообработки в начале XX в.

Из рис. 2 видно, что большинство проектов уже либо реализовано, либо реализуется в данный момент и лишь малая часть планируется к развитию.

Пагубная роль промышленных территорий в центре города стала понятна уже в конце XX в., но опыт реорганизации зон таких крупных размеров

² Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы : Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49502020>.

отсутствовал во всем мире. Так, за первые шесть лет, начиная с 2010 г., было преобразовано лишь 1,2 тыс. га, главной целью чего было получение не коммерческой выгоды, а развитие инфраструктуры, создание рабочих мест, устройство и благоустройство пешеходных набережных, развитие зон реабилитации жителей Москвы [8].

Преобразование промышленных территорий в проекты торговой и жилой недвижимости привлекает инвесторов, но такие проекты обладают рядом проблем, которые не позволяют их осуществить:

1) Законодательство.

Первым и основным барьером является отсутствие в законодательстве Российской Федерации единого комплекса законов, регулирующих деятельность редевелопмента. Разрозненность и отсутствие специализированного законодательства, регламентирующего деятельность редевелоперов, увеличивает процесс реализации проекта и не позволяет осуществлять преобразование промышленных территорий с учетом публичных интересов города [9].

Также в российском законодательстве отсутствуют положения о принудительном выкупе территорий, а в западных странах существует механизм, позволяющий выкупать земельные участки для общественных нужд и для целей ревитализации городской экономики. В России возможно лишь изъятие для размещения объектов муниципального значения [10]. Поэтому не получится произвести выкуп территории при желании органов власти осуществить развитие для социальных нужд.

Следующей сложностью является ограничение территории редевелопмента границами земельного участка и санитарно-защитными зонами (СЗЗ) смежных участков. Законодательство в данный момент позволяет корректировать СЗЗ, но этот процесс достаточно долгий, а начинать строительство жилых домов в этих зонах запрещено, даже если их изменение планируется в будущем (в ходе строительства). В связи с выявленными ограничениями, ряд территорий становится не выгодным для пере-профилирования.

Рис. 2. Диаграмма проектов редевелопмента по стадиям реализации

Fig. 2. Diagram of re-development projects by implementation stages

Существуют расхождения в понимании ряда понятий из-за различной трактовки иностранных терминов. Отсутствие закрепления всех понятий данной деятельности в нормативной базе с учетом российского законодательства, не позволяет добиться единого толкования всех процессов, методик и решений редевелоперских проектов, что опять же усложняет процесс редевелопмента.

2) Собственники.

В начале редевелопмента территорий возникает проблема, связанная с большим количеством собственников. Объединение всех собственников в один масштабный проект задача достаточно сложная. Каждый из них имеет свои интересы, которые также могут не совпадать с публичными интересами. Отсутствие слаженности между всеми участниками и фрагментированность собственности в преобразуемых зонах приведет к:

- затягиванию переговорного процесса на долгое время, в итоге единая цель может быть не поставлена;
- полному контролю ввиду недоверия к отдельным участникам, что затруднит весь процесс [11].

3) Оценка стоимости.

Когда согласие между всеми участниками уже будет достигнуто (т.е. часть из них решит продать свою долю, а часть реализовать проект), возникает следующая проблема — стоимость отдельных участков. Процесс оценки стоимости затрудняется ввиду:

- недостатка информации для формирования базы о стоимости аналогичных проектов с целью сравнения с осуществимыми;
- наличия лишь вида разрешенного использования земельного участка и отсутствия ПЗЗ;
- уникальности каждого земельного участка.

4) Финансовые средства.

Немаловажная проблема — недостаток средств у девелоперов для реорганизации огромных земельных участков, которые выдавались в годы СССР под промышленность [12]. Вследствие этого им приходится прибегать к объединению усилий или осуществлять проекты в рамках государственно-частного партнерства. Это приводит к увеличению числа участников проекта, что опять же снижает вероятность достижения консенсуса лиц, участвующих в проекте.

Также отсутствует финансовая поддержка редевелопмента территорий со стороны государства. У большинства инвесторов не хватает денежных средств на проведение ряда специфических мероприятий (определение загрязнения грунта, воды; снос объектов и очистка территории; проведение инженерных коммуникаций), а инструменты по предоставлению льгот или субсидированию не реализованы.

5) Прочие.

Нельзя забывать про экологические проблемы, которые связаны с незаконным захоронением и образованием новых свалок, так как возникают сложности по переработке и утилизации отходов от существующих объектов при их сносе. А инвесторы не желают тратить дополнительные средства на дальние транспортировки до мест утилизации и процессы по самой переработке [13].

Редевелопмент один из сложнейших видов деятельности в сфере недвижимости, так как затрагивает не только комплексное, но и всегда уникальное развитие территории, поэтому для его реализации необходимы высококвалифицированные специалисты, которые смогут одновременно решать задачи по экономическому анализу целесообразности проекта, проектированию нового объекта, строитель-

Рис. 3. Влияние проблем на осуществление редевелоперских проектов

Fig. 3. Influence of problems on implementation of re-development projects

ству в стесненных условиях, логистике и маркетингу [14].

Рассмотренные проблемы представлены на рис. 3 в зависимости от степени их влияния на проект.

Как было сказано выше, государство слабо участвует в развитии территории, оно не стремится к финансовой поддержке, не создает институтов планирования, соответствующего законодательства, не проявляет инициативы. А проведение реорганизации территории без активного участия властей и взаимодействия с девелоперами осложнено [15].

Несмотря на большое количество проблем, редевелопмент является единственно эффективным способом развития плотно застроенных городских территорий. В зарубежных странах он получил большое распространение и осуществляется достаточно эффективно. Поэтому проанализируем способы и механизмы редевелопмента в Европе и США, для того чтобы рассмотреть возможность их применения в российских условиях. Для начала сравним основные характеристики проектов редевелопмента и сведем их в табл. 2.

Проанализировав табл. 2, можно выделить схожие и отличительные черты редевелопмента, а также определить инструменты и механизмы, успешно

применяемые в зарубежной практике, которые позволят привести редевелопмент в России до уровня редевелопмента в Европе.

В подтверждение успешности применяемых механизмов рассмотрим рис. 4, на котором видно, что сокращение промышленных территорий в каждой из стран произошло от 10 до 50 тыс. кв. м.

На сегодняшний день в общем виде механизм устойчивого развития территорий, в том числе и промышленных зон, представляет собой совокупность инструментов и методов, позволяющих реализовывать последовательность действий:

- подготовку документации по планировке территории;
- освобождение земельных участков в границах данной территории;
- строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Как правило, проекты освоения промышленных зон реализуются в рамках проектов комплексного освоения территории, и механизм их реализации можно представить следующим образом:

Табл. 2. Сравнительная характеристика редевелоперских проектов

Table 2. Comparative profile of re-development projects

Характеристики / Parameters	Редевелопмент в Европе / Re-development in Europe	Редевелопмент в России / Re-development in Russia
Число собственников земельного участка / Number of landowners	Около 3 / About 3	Как правило, более 25 / As a rule, more than 25
Инициатор проекта / Project initiator	Компания редевелопмента на основе ГЧП, муниципалитет, частный девелопер / State and private partnership-based re-development company, municipality, private developer	Инвестор / Investor
Кто осуществляет подготовку проекта / Project definition executor	Муниципалитет, инвестор, архитектурные консорциумы, местные жители / Municipality, investor, architectural consortia, local residents	Инвестор, архитектурные консорциумы / Investor, architectural consortia
Кто реализует проект / Project developer	Муниципалитет, инвестор, компания редевелопмента на основе ГЧП / Municipality, investor, state and private partnership-based re-development company	Инвестор, fee- девелопер / Investor, fee-developer
Инструменты, существующие у власти для осуществления проектов / Tools the authority possesses for project implementation	Участие в ГЧП совместно с частным инвестором, муниципальная и государственная поддержка проектов редевелопмента, принудительный выкуп земельных участков / Co-participation in state and private partnership with a private investor, municipal and state support of re-development projects, compulsory land buy out	Федеральные, региональные, муниципальные целевые программы / Federal, regional, municipal task programmes
Наличие правовой базы / Availability of legal ground	Существует специальный закон, регулирующий отношения собственников в рамках проектов редевелопмента / A special law regulating relations of owners in the scope of the re-development projects	Отсутствует / Absent

Рис. 4. График изменения площадей промышленных территорий в разных странах до и после принятия регулирующих механизмов

Fig. 4. Diagram of variation of industrial zone areas before and after approval of regulating mechanisms

1. На торгах предоставляются земельные участки, не обремененные правами третьих лиц. Если город желает построить там микрорайон или индустриальный парк, участок выставляется на аукцион.

2. Победитель аукциона заключает договор о комплексном развитии территории (п. 6 ст. 39.8 ЗК РФ) и обязуется разделить массив на индивидуальные земельные участки, общего пользования, объекты инфраструктуры.

3. Публичные слушания в отношении проектов планировки и межевания не требуются.

4. Утверждается график освоения территории, устанавливаются санкции за нарушения этого графика.

Такая схема не вполне выгодна для инвесторов и застройщиков, поскольку им в обязанности вменяется введение объектов социальной инфраструктуры, в том числе и транспортной инфраструктуры. Рассмотрев данный существующий механизм, можно сформулировать ряд направлений для его совершенствования.

Разработка специализированного законодательства, в котором будет содержаться описание:

- механизма принудительного выкупа земельных участков для государственных нужд;
- этапов принятия решения и реализации проектов редевелопмента промышленных зон;
- способов поддержки девелоперов органами власти при осуществлении проектов по комплексному развитию территории;
- механизма, позволяющего начинать жилищное строительство в пределах санитарно-защитных зон

промышленных предприятий, с последующим прекращением деятельности этих предприятий [16].

Необходимо также учесть и разработать нормы, которые посредством административного и финансового принуждения заинтересуют собственников в самостоятельном поиске путей развития территории, например:

- наложить запрет на использование участка до того момента, пока он не будет соответствовать градостроительному регламенту;
- использовать повышение налоговых ставок для собственников, отказывающихся от участия в проектах развития территории.

Также в законодательство необходимо включить следующие пункты, которые не были обнаружены в законодательстве других стран:

- порядок определения зон промышленной территории;
- порядок определения стоимости промышленных объектов и территории с помощью информационной базы об аналогичных объектах;
- правила подготовки проектов с обязательным включением технических, архитектурных, экономических и других аспектов.

Разработка данных правовых норм не требует больших финансовых вложений, однако может оказать существенное влияние на развитие редевелопмента в России.

Проекты редевелопмента в Европе достаточно часто осуществляются в рамках ГЧП. Российским органам власти необходимо обратить внимание на этот успешный практический опыт, так как проекты

на этой основе имеют ряд преимуществ по сравнению с осуществлением проекта отдельно муниципалитетом или частным инвестором [17]:

- объединение финансовых ресурсов инвестора и публичной власти;
- объединение профессиональных знаний по управлению проектами и знаний нормативных актов;
- заинтересованность обоих участников в наиболее эффективной реализации проекта.

Впрочем, необходимо учесть, что муниципалитеты за рубежом отличаются наличием значительных административных и финансовых ресурсов, поэтому практически половина проектов осуществляется при помощи государственного или государственно-частного финансирования, данные результаты представлены на рис. 5.

Третьим способом развития редевелопмента можно назвать софинансирование за счет налогового прироста — TIF, данный инструмент используется в США и Канаде.

TIF основан на возврате органами власти инвестору денежных средств за счет того, что вырастут бюджетные поступления с данной территории от роста налогов. Рост налогов получается в основном из-за увеличения налоговой базы [18]. Но применение TIF в России осложнено тем, что в налоговом законодательстве установлены ограничения доходов муниципалитета от налогов, поэтому при его внедрении придется вносить изменения не только в градостроительный кодекс, но и в налоговый.

Также данный способ требует детальной проработки механизма контроля расходов инвестора и способов учета эффекта отдельно от каждого проекта при реализации нескольких объектов одновременно. Несмотря на это, преимуществом такого механизма остается тесное сотрудничество собственников промышленных территорий, девелоперов и органов власти [19].

Как реализуется TIF в США:

- органами власти выбирается земельный участок, на котором будет реализовано комплексное развитие. Он должен удовлетворять требованиям, прописанным в законодательстве (неэффективное использование, неудовлетворение современных потребностей);
- происходит расчет финансового плана, а именно подсчет текущей налоговой базы, затрат на реализацию редевелопмента и величины, на которую вырастет налоговая база;
- происходят поиски инвестора, с которым будет заключен договор, главным пунктом которого будет то, что часть затрат будет компенсироваться муниципалитетом за счет увеличения налогов [20].

Сложность при использовании данного механизма состоит в том, что практически невозможно точно рассчитать рост стоимости территории, поэтому часть проектов при реализации в США не выходила на плановые показатели.

Следующий способ — создание территорий улучшения деловой активности — BID (применяется в США, Франции и Германии).

Этот механизм используется в тех ситуациях, когда большинство собственников согласны организовать редевелопмент своих территорий добровольно, а меньшая часть отказывается от этого (число голосов каждого собственника определяется прямо пропорционально стоимости его собственности). Тогда происходит принуждение участия всех собственников к комплексному развитию территории.

Взносы в фонд развития BID являются обязательными. BID позволяет собственникам самостоятельно организовать редевелопмент при минимальном привлечении органов власти. В этом способе есть ограничение — срок реализации, он должен быть не более 5 лет, что не позволяет осуществлять крупные проекты с большим сроком развития [21].

Рис. 5. Диаграмма проектов в зависимости от формы реализации

Fig. 5. Diagram of projects depending on implementation patterns

Этапы использования механизма BID:

- собственники, желающие произвести редевелопмент, разрабатывают концепцию и план реализации, а также производят расчет финансовых платежей с каждого собственника;
- разработанная документация передается органам власти, которые организуют голосование, проект считается одобренным, если более 50 % голосов отдано за него;
- детализируется разработанная концепция;
- происходит создание управляющей организации, реализующей данный проект. Она существует за счет средств собственников и имеет право в судебном порядке взимать деньги с собственников, отказывающихся от этого;
- по прошествии пяти лет проводится новое голосование о прекращении либо продолжении деятельности управляющей организации.

Так как большинство способов зарубежные, возникает серьезная проблема в разночтении понятий. Большинство различий в толковании проис-

ходит при простом переносе опыта на российский рынок без учета особенностей действующего законодательства [22]. Поэтому одним из важных шагов в формировании комфортной среды является формирование единой понятийной системы, которая сократит расхождение в применении редевелопмента в Европе и в России и упростит применение эффективных механизмов.

Проанализировав данные способы и механизмы редевелопмента в зарубежных странах, можно выделить инструменты, применение которых поможет решить проблемы редевелопмента в России. Основные условия, принципы и инструменты редевелопмента представлены в виде схемы на рис. 6.

Однако нельзя забывать о том, что главной проблемой в России в отличие от рассмотренных стран является большое число собственников и большой размер территории, поэтому ни один из рассмотренных механизмов не найдет успешного применения без его адаптации к российским условиям. Для разработки большинства программ не требуются финан-

Рис. 6. Принципиальные элементы эффективного редевелопмента

Fig. 6. Fundamental constituents of efficient re-development

совые затраты, необходима лишь сплоченная работа заинтересованных участников и органов государственной власти для создания нормативно-правовой среды, где будет осуществляться редевелопмент [23].

ВЫВОДЫ

Сегодня редевелопмент рассматривается как наиболее эффективный механизм развития городских территорий. Он получил большое распространение в зарубежных странах, где уже было оценено его неоспоримое преимущество в условиях дефицита территории в границах города. Однако редевелопмент не получил большого распространения в России в связи с рядом трудностей.

В работе рассмотрены проблемы российского редевелопмента промышленных зон. Был проанали-

зирован зарубежный опыт и выявлены инструменты, которые могут быть использованы в условиях России. Существенной проблемой для переноса механизмов остаются отличия в характеристиках российских и европейских промышленных зон.

Для создания эффективного механизма редевелопмента необходимо совершенствование нормативно-правовой базы и вовлечение государства в этот процесс. Так, наилучшим механизмом в российских условиях будет слияние TIF и BID инструментов. Благодаря применению TIF увеличится государственная поддержка в виде финансовых льгот и софинансирования, а BID позволит минимизировать проблему большого количества собственников путем возможности принуждения части из них, не согласных с общей целью преобразования объектов промышленной зоны.

ЛИТЕРАТУРА

1. Смирнова И.В. Редевелопмент объектов недвижимости: сущность и формы проектов // Вестник гражданских инженеров. 2014. № 2 (43). С. 210–214.
2. Чадович А.А. Сохранение или снос? Компромисс! // Architecture and modern information technologies. 2013. № 1 (22). С. 10.
3. Калимуллин И.Р. Бизнес-идея: редевелопмент офисов под жилье // Российское предпринимательство. 2010. Вып. 2. № 6. С. 124–128.
4. Голованов Е.Б., Киселева В.А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник ЮУрГУ. 2013. Т. 7. № 3. С. 12–16.
5. Журбей Е.В., Давыборец Е.Н., Еленева Е.В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт // Ойкумена. 2014. № 4. С. 90–118.
6. Фомина Е.А. Редевелопмент или чем выгодны лофт-проекты // Современные подходы к трансформации концепций государственного регулирования и управления в социально-экономических системах : сб. науч. тр. 4-й Междунар. науч.-практ. конф. Курск : Университетская книга, 2015. С. 420–423.
7. Отчет Минстроя России о реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в 2017 году. URL: <http://www.minstroyrf.ru>.
8. Редевелопмент промзон // Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. URL: <https://stroimsk.ru/renovaciya-promzon>.
9. Труханов С. «Ржавый пояс» Москвы: промзоны как донор новых территорий города // Forbes. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/>
10. Кердяшова Ю.Ю., Баронин С.А. Редевелопмент коммерческой недвижимости и городских территорий // Аллея Науки. 2017. № 9. С. 23–27.
11. Абакумов Р.Г. Теория управления выбором метода воспроизводства основных средств организации // Качество в производственных и социально-экономических системах : сб. науч. тр. 2-ой Междунар. науч.-практ. конф. посвящ. 50-летию Юго-Западного государственного университета: в 2-х тт., Курск, 22–23 апреля 2014 г. Курск : Университетская книга, 2014. Т. 2. С. 13–17.
12. Балтина А.С., Красавина Н.Ю. Редевелопмент, как механизм развития городских территорий // Аллея науки. 2017. Т. 3. № 9. С. 505–510.
13. Жирнова А.С., Баденко В.Л. Редевелопмент неиспользуемых промышленных зон, расположенных в черте города // Научные основы современного прогресса : сб. ст. по мат. Междунар. науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 19 декабря 2016 г.). Иркутск : «Научное партнерство «Апекс», 2016. С. 81–85.
14. Попов В.К., Серяков С.В., Серякова Р.Э. Редевелопмент как средство экологизации землеустройства урбанизированных территорий // Известия Томского политехнического университета. 2014. Т. 325. № 1. С. 191–197.
15. Кутишенко Е.А. Редевелопмент территорий, как частный случай девелопмента // Аллея науки. 2017. Т. 3. № 10. С. 464–468.
16. Абакумов Р.Г., Тонких К.В. Необходимость и задачи управления экономической эффективностью развития объектов недвижимости социально-культурного назначения на муниципальном уровне // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2014. № 1 (49). С. 316–320.

17. Савушкин Е.А. Концептуальные основы redevelopment промышленных площадей крупных городов, регионов // Вестник ИНЖЭКОНа. 2013. № 1 (60). С. 360–362.
18. Stradling Y.C. California community redevelopment law. URL: <http://www.redevelopmentlaw.com>
19. Василевский А.С. Формы привлечения инвестиций в проекты redevelopment // Международный научно-исследовательский журнал. 2013. № 8–3 (15). С. 18–21.
20. Cizler J., Pizzera J., Fischer W. Industrial heritage as a potential for redevelopment // ACEG+. 2015. Vol. 1. Issue 2. DOI: 10.7251/aggplus1402052c
21. Blokhuis E.G.J. Governing multi-actor decision processes in Dutch industrial area redevelopment. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven. 2010. DOI: 10.6100/IR675517
22. Mikheyshina M. Redevelopment of old industrial areas: master's thesis // University of Helsinki, Faculty of Social Sciences, Department of Social Research. 2014.
23. Новожилова М.В., Бондаренко А.С. Концепция redevelopment как инструмента повышения экономической эффективности города // Восточно-Европейский журнал передовых технологий. 2010. Т. 1. № 3 (43). С. 12–14.

Поступила в редакцию 12 декабря 2018 г.

Принята в доработанном виде 4 апреля 2019 г.

Одобрена для публикации 29 марта 2019 г.

ОБ АВТОРАХ: **Куракова Оксана Анатольевна** — кандидат экономических наук, доцент кафедры организации строительства и управления недвижимостью, **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**, 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, osun_kaf@mgsu.ru, ks-home@mail.ru;

Майоров Максим Витальевич — студент 4-го курса бакалавриата, профиль «Экспертиза и управление недвижимостью», **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**, 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, osun_kaf@mgsu.ru, maxim180698@yandex.ru;

Майоров Михаил Витальевич — студент 4-го курса бакалавриата, профиль «Экспертиза и управление недвижимостью», **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**, 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, osun_kaf@mgsu.ru, m180698@yandex.ru.

REFERENCES

1. Smirnova I.V. Redevelopment of real estate: the nature and forms of projects. *Bulletin of civil engineers*. 2014; 2(43):210-214. (rus.).
2. Chadovich A.A. Saving or demolishing? Compromise! *Architecture and modern information technologies*. 2013; 1(22):10. (rus.).
3. Kalimulin I.R. Business idea: redevelopment of offices for housing. *Russian Entrepreneurship*. 2010; 6(2):124-128. (rus.).
4. Golovanov E.B., Kiselev V.A. Development of redevelopment as a direction for the transformation of urban areas. *Bulletin of South Ural state University*. 2013; 7(3):12-16. (rus.).
5. Zhurbey E.V., Davybores E.N., Yeleneva E.V. Redevelopment as a promising mechanism for the development of municipal territories: foreign and domestic experience. *Oikumena*. 2014; 4:90-118. (rus.).
6. Fomina E.A. Redevelopment or how loft projects are profitable. *Modern approaches to the transformation of concepts of state regulation and management in socio-economic systems : Collection of scientific papers of the 4th International Scientific and Practical Conference*. Kursk, Universitetskaya kniga Publ., 2015; 420-423. (rus.).
7. Report of the Ministry of construction of Russia on the implementation of the Priority project "Formation of a comfortable urban environment" in 2017. URL: <http://www.minstroyrf.ru>
8. Redevelopment of industrial zones. *Complex of urban policy and construction of the city of Moscow*. URL: <https://stoi.mos.ru/renovaciya-promzon>
9. Trukhanov S. "Rusty belt" of Moscow: industrial zones as a donor of new territories of the city. *Forbes*. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/>
10. Kerdyashova Yu.Yu., Baronin S.A. Redevelopment of commercial real estate and urban areas. *Alley of Science*. 2017; 9:23-27. (rus.).
11. Abakumov R.G. Management theory of the choice of the method of reproduction of fixed assets of the organization. *Quality in production and socio-economic systems: a collection of scientific papers of the 2nd International Scientific and Practical Conference, dedicated to the 50th anniversary of the South-West State University: in 2 volumes, Kursk, April 22–23,*

2014. Kursk, Universitetskaya kniga Publ., 2014; 2:13-17. (rus.).

12. Baltina A.S., Krasavina N.Yu. Redevelopment, as a mechanism for the development of urban areas. *Science Alley*. 2017; 3(9):505-510. (rus.).

13. Zhirnova A.S., Badenko V.L. Redevelopment of unused industrial areas located within the city. *Scientific foundations of modern progress: collection of articles on the materials of the international scientific-practical conference*. 2016; 81-85. (rus.).

14. Popov V.K., Seryakov S.V., Seryakova R.E. Redevelopment as a means of greening land use in urbanized areas. *News of Tomsk Polytechnic University*. Irkutsk, Nauchnoe partnerstvo "Apeks" Publ., 2014; 325(1):191-197. (rus.).

15. Kutishenko E.A. Territory redevelopment as a special case of development. *Science Alley*. 2017; 3(10):464-468. (rus.).

16. Abakumov R.G., Tonkikh K.V. The need and objectives of managing the economic efficiency of the development of real estate socio-cultural purposes at the municipal level. *Bulletin of Belgorod University of Cooperation, Economics and Law*. 2014; 1(49):316-320. (rus.).

17. Savushkin E.A. Conceptual bases of redevelopment of industrial areas of large cities, regions. *Vestnik ENGECON*. 2013; 1(60):360-362. (rus.).

18. Stradling Y.C. *California Community Redevelopment Law*. URL: <http://www.re-developmentlaw.com>.

19. Vasilevskiy A.S. Forms of investment attraction projects of redevelopment. *International Research Journal*. 2013; 8-3(15):18-21. (rus.).

20. Cizler J., Pizzera J., Fischer W. Industrial heritage as a potential for redevelopment. *ACEG+*. 2015; 1(2). DOI: 10.7251/aggplus1402052c

21. Blokhuis E.G. *Governing multi-actor decision-making processes in the Dutch industrial area redevelopment*. Eindhoven, Technische Universiteit Eindhoven. 2010. DOI: 10.6100 / IR675517

22. Mikheyshina M. Redevelopment of old industrial areas: master's thesis. *University of Helsinki, Faculty of Social Sciences, Department of Social Research*. 2014.

23. Novozhilova M.V., Bondarenko A.S. The concept of redevelopment as a tool for increasing the economic efficiency of a city. *East European Journal of Advanced Technologies*. 2010; 1(3)(43):12-14. (rus.).

Received December 12, 2018.

Adopted in a modified form on April 4, 2019.

Approved for publication March 29, 2019.

BIONOTES: **Oksana A. Kurakova**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor at the Department of Construction Management and Real Estate Management, **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**, 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation, osun_kaf@mgsu.ru, ks-home@mail.ru;

Maxim V. Mayorov, 4th year undergraduate student, profile "Examination and Real Estate Management", **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**, 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation, osun_kaf@mgsu.ru, maxim180698@yandex.ru;

Mikhail V. Mayorov, 4th year undergraduate student, profile "Examination and Property Management", **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**, 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation, osun_kaf@mgsu.ru, m180698@yandex.ru.