

*Глотова Алина Сергеевна, студент магистратуры ОСУН
НИУ «Московский государственный строительный университет»,
Москва, Россия*

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ОСНОВЕ ВЫБОРА СТРАТЕГИИ ЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Аннотация: Реновация рассматривается в современной литературе как направленное преимущественно на обменные процессы и формирование между отдельной территорией и муниципалитета в целом, его окружающей среды, при этом управление объектами недвижимости и их совокупностью осуществляется на основании использования внешних источников в условиях нивелирования негативных последствий и факторов данного процесса для определенных категорий заинтересованных субъектов.

Нередко понятие редевелопмента отождествляется российскими исследователями с понятиями реновации и реконструкции, при том что данные форматы управления инвестиционными проектами в строительной сфере представляются лишь частными формами реализации данной концепции на практике.

Ключевые слова: Недвижимость, Эффективное управление, Редевелопмент, Использование.

Annotation: Renovation is considered in modern literature as aimed mainly at exchange processes and the formation between a separate territory and the municipality as a whole, its environment, while the management of real estate and their aggregate is carried out on the basis of the use of external sources in conditions

of leveling the negative consequences and factors of this process for certain categories of stakeholders.

Often, the concept of redevelopment is equated by Russian researchers with the concepts of renovation and reconstruction, while these formats for managing investment projects in the construction sector seem to be only particular forms of implementing this concept in practice.

Keywords: Real estate, Effective management, Redevelopment, Use.

Введение

В зарубежной науке под редевелопментом объектов коммерческой недвижимости следует понимать любое новое использование уже имеющегося здания, его реконструкцию, адаптацию под новое функциональное использование или строительство нового объекта на месте старого объекта недвижимости. При этом в российской науке многие аспекты формирования понятийного и теоретико-методологического аппарата, связанного с редевелопментом, являются дискуссионными и осложняются попытками российских ученых адаптировать различные зарубежные концепции управления недвижимостью к российской действительности без учета специфики национального нормативно-правового регулирования, накопленного опыта и результатов отечественных научных исследований. Следует отметить, что одной из причин такой разноголосицы является игнорирование российским законодателем проблем редевелопмента и отсутствие общепринятой правовой дефиниции данного понятия.

Ежегодно увеличивается население крупных городов. Доля городского населения, составлявшая в 2011 г. 73,7%, к началу 2017 г. увеличилась до 74,3%. В 2011-2017 гг. численность населения г. Москвы возросла на 17%, г. Санкт-Петербурга – на 14%.

Проблема развития городских агломераций в сочетании с объективными ограничениями использования объектов городской недвижимости (моральный и физический износ, снижение коммерческой и инвестиционной

привлекательности устаревших объектов, потребность в изменении функционала и т.п.) определяют актуальность теоретического осмысления опыта редевелопмента объектов коммерческой недвижимости и прикладной интерес в сфере управления данными инвестиционно-строительными проектами.

Нередко понятие редевелопмента отождествляется российскими исследователями с понятиями реновации и реконструкции, при том что данные форматы управления инвестиционными проектами в строительной сфере представляются лишь частными формами реализации данной концепции на практике [1; 2; 3].

Градостроительное законодательство России определяет реконструкцию как изменение характеристик объекта капитального строительства и его компонентов (этажности, полезного объема и площади помещений и т.п.), в том числе расширение, перестройку и надстройку объекта, замену и восстановление несущих конструкций для восстановления или улучшения параметров объекта.

Таким образом, изменение объекта недвижимости в процессе реконструкции сводится к изменению его физических характеристик, при этом изменение функциональных, коммерческих и экологических параметров, как наиболее существенных, имеющих место при реализации редевелоперских проектов, остается вне поля зрения законодателя. В этой связи отождествление понятий «реконструкция» и «редевелопмент» представляет собой крайне узкую и не совсем обоснованную позицию в отношении понимания последнего.

Разрастание городских агломераций, пассивность российских законодателей в регулировании редевелопмента в сочетании с особой уязвимостью, высокой капиталоемкостью, длительным сроком реализации, территориальной привязанности инвестиционно-строительных проектов свидетельствует об актуальности выбранной проблематики исследования. Редевелопмент как управленческая технология позволяет повысить динамичность и гибкость управления объектами коммерческой недвижимости, их экономическую и социальную эффективность в целях обеспечения

необходимого уровня доходности и качества реализации проекта в соответствии с общими принципами развития территорий.

Статья посвящена российскому опыту реализации редевелоперских проектов в контексте так называемого «мажоритарного» принципа, предусматривающего оценку возможностей к достижению компромисса с большинством собственников, владельцев и пользователей объектов коммерческой недвижимости с учетом градостроительных планов, и общей концепции развития городских территорий, на которых они расположены.

Основными формами редевелопмента в российской практике являются:

- реконструкция как процесс кардинального переустройства, комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на усовершенствование, устранение негативных последствий физического и морального износа объектов недвижимости, их элементов и систем;
- модернизация как процесс усовершенствования объекта недвижимости посредством его обновления и приведении в соответствие с современными нормативными требованиями, техническими условиями, нормами и показателями качества при сохранении их первоначальной функции;
- перепрофилирование как процесс переустройства объекта недвижимости для полного или частичного изменения его функционального назначения.

Большое распространение в России получили проекты редевелопмента креативных пространств, что соответствует мировым тенденциям управления устаревшими промышленными объектами, переставшими отвечать современным стандартам. Первым реализованным проектом ревитализации промышленной зоны за пределами исторической застройки г. Москвы стал дизайн-завод «Флаконт», основанный на территории бывшего хрустально-стекольного завода. Проект реализовывался в 2008-2014 гг. и продолжает развиваться сегодня, сформировав творческий кластер для развития и презентации широкого круга проектов в сфере актуальных форм творчества, образования и гражданских инициатив.

В качестве примера реализованных и успешно функционирующих таких проектов в России можно привести арт-кластер «Винзавод», включающий в себя комплекс старых промышленных построек (старинных производственных цехов, лофтов, винных подвалов и дегустационных лабораторий, многие из которых построены еще в XIX веке) и расположенный в районе Сыромятников. Сегодня на территории комплекса зданий успешно функционируют три крупных выставочных центра, авторитетные московские галереи, дизайн-студии и художественные мастерские, образовательные объекты для обучения творческим профессиям, арт-кафе и книжные магазины. Открытая площадка «Винзавода» используется для проведения различных культурных и образовательных мероприятий, презентаций.

В России накоплен опыт реализации редевелоперских проектов по использованию торговых объектов и помещений. Так, в 2014 г. в формате реновации был реализован редевелоперский проект ТРЦ «Башкортостан». Когда в 1970-х годах у руководства г. Уфы родилась идея о построении крупного универсального торгового предприятия, спорным моментом был выбор места под застройку, которое в то время располагалось на окраине города. Центр был открыт в 1987 г.

С годами городская территория расширялась, население района увеличивалось, распространялись комплексные форматы функционирования крупных коммерческих объектов недвижимости, позволяющие реализовывать не только функцию активизации розничной торговли и концентрации в одном месте торговых организаций с различным товарным ассортиментом, но и имеющие своим назначением организацию развлекательных, образовательных и культурных площадок.

Реновация объекта позволила не только изменить его внешний и внутренний облик, благоустроить окружающее пространство, обновить коммуникации и инфраструктуру, но и изменить саму концепцию его функционирования на основании концепции «Город в городе» [4; 5].

Сегодня Lifestyle Центр «Башкирия» сочетает образовательные и культурные форматы деятельности с современными брендовыми бутиками и услугами. Торговый объект дополнился следующими основными площадками:

- торговый формат: сочетание супермаркета и атмосферы «восточного рынка» свежих продуктов;
- многофункциональный центр: государственная площадка для предоставления населению широкого спектра муниципальных и государственных услуг по принципу «единого окна»;
- площадка РЦ «Восток», позволяющая приобрести товары для дома и отдыха;
- зона фудкорта с различными гастрономическими заведениями, и автономная зона ресторанов с отдельным входом и летней верандой;
- «Дом быта», позволяющий потребителям получить услуги по ремонту техники, обуви, одежды и прочие бытовые услуги;
- fashion-галерея с расположенными в ней бутиками обуви и одежды, ювелирных товаров, шоу-румов, магазинов косметики и парфюмерии;
- детская зона с размещением музея занимательных наук «Интеллектус», контактного зоопарка, кинетической песочницы, центров дополнительного образования и спортивного досуга детей;
- event-hall как зал с трансформируемым внутренним пространством для проведения выставок, образовательных и бизнес-мероприятий;
- территория e-commerce для демонстрации возможностей электронной коммерции, презентации стартапов и интернет-проектов, размещения магазинов бытовой техники и электроники;
- творческие пространства «Фактуры» для образования и организации досуга взрослых посетителей: фитнес-центров, изостудий,

концертных залов-трансформеров, конференц-залов для проведения мероприятий, ориентированных на широкую аудиторию.

Примерами редевелоперских проектов, позволивших превратить устаревшие производственные объекты в популярные социальные объекты и пространства, являются: Музей воды в г. Санкт-Петербурге, устроенный в водонапорной башне 1850-1860-х годов постройки; креативное пространство «Люмьер-Холл» с размещенным в нем Планетарием в здании газгольдера газового завода Общества столичного освещения в г. Санкт-Петербурге; Музей русского импрессионизма в г. Москве, созданный в бывшем производственном здании фабрики «Большевик», и ряд других проектов.

Похожими по своей функциональной специализации являются проекты редевелопмента промышленных зон и объектов с целью превращения их в креативные пространства в г. Москве (проекты Центр Творческих индустрий «Фабрика», Центр дизайна «ArtPlay», «ArtPlaza» в Хамовниках, Голицынские винные погреба) и в г. Санкт-Петербурге (Креативное пространство «Ткачи», лофт-проект «Этажи», пространство «Флигель», «Голицын Лофт»).

Построенные десятки лет назад объекты коммерческой недвижимости все больше перестают соответствовать современным стандартам градостроения, потребностям населения и бизнеса, что предопределяет необходимость вложения дополнительных инвестиций для оптимизации их использования. Многие российские города, вступившие в постиндустриальную эпоху экономического развития, реализуют иницилируемые муниципалитетами проекты и программы, направленные на изыскание возможностей совершенствования городских пространств и инфраструктуры, часто реализуемые с использованием методов и инструментов редевелопмента [6; 7; 8; 9].

Заключение

Таким образом, на основании изучения российского опыта реализации проектов редевелопмента объектов коммерческой недвижимости без изменения статуса промышленных зон на зоны жилой застройки позволил выявить

следующие основные функциональные направления их реновационного использования:

- креативные пространства и арт-кластеры;
- многофункциональные комплексы в формате торговых, торгово-развлекательных и бизнес-комплексов;
- объекты социальной инфраструктуры: музеи, образовательные комплексы;
- точечные объекты узкоцелевой специализации: рестораны, офисные комплексы.

Показательно, что инициаторами редевелоперских проектов в современной России являются не только частные инвесторы, но и органы государственной и муниципальной власти и государственные и муниципальные учреждения, что соответствует комплексному подходу в управлении объектами коммерческой недвижимости в контексте обеспечения баланса интересов всех заинтересованных в реализации таких проектов субъектов: государства и органов местного самоуправления, частных предпринимательских структур и инвесторов, населения территории.

- Актуальной проблемой представляется необходимость в едином, отраженном в нормативно-правовой документации терминологическом аппарате редевелопмента, которая будет способствовать преодолению фрагментарности посвященных данной проблематике научных исследований, сформирует общую для них теоретико-методологическую основу, установит единое понимание редевелопмента всеми участниками соответствующих проектов в практике управления объектами коммерческой недвижимости.

Библиографический список:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (в ред. на 31.05.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (часть 1). – Ст. 16.

2. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости. / Учебник / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. – СПб: Гуманистика, 2005. – 288 с.
3. Бакрунов Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере. / автореферат дисс., д.э.н. – М., 2010. – 37 с.
4. Василевский А.С. Проблемы редевелопмента как инвестиционно-строительной деятельности // Вестник СПбГУ. – 2014. – № 3. – с. 89-91.
5. Демографический ежегодник – 2017. – М.: Росстат, 2017. – 263 с.
6. Дмитриев А.Н., Пепелец А.О. Эффективность реализации и риски редевелопмента промышленных территорий в контексте «зеленого» строительства // Технологии строительства. – 2014. – № 6-7. – с. 98-102.
7. Жулькова Ю.Н. Управление многофункциональной недвижимостью на основе ре- концепции ее использования. / автореферат дисс.к.э.н. – Н.-Новгород, 2006. – 28 с.
8. Кердяшова Ю.Ю., Баронин С.А. Редевелопмент коммерческой недвижимости и городских территорий // Аллея науки. – 2017. – № 9. – с. 23-27.
9. Маслова М.В., Тараненко А.И. Реновация заброшенной промышленной зоны с частичным восстановлением производственной функции (на примере территории бывшего орловского завода управляющих вычислительных машин им. К.Н. Руднева) // Безопасный и комфортный город: сборник материалов I международной научно-практической конференции, г. Орёл, 29 сентября 2017 г. Орел, 2017. – с. 31-34.