

Санкт-Петербургский государственный университет

БОРОДУЛИНА Мария Михайловна

Выпускная квалификационная работа

**ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ НА ПРОМЫШЛЕННЫХ
ТЕРРИТОРИЯХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Уровень образования: бакалавриат

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Основная образовательная программа «Кадастр недвижимости:
оценка и информационное обеспечение»

Научный руководитель:
канд.геогр.наук,
доцент кафедры землеустройства
и кадастров
ЗАСЯДЬ-ВОЛК Владимир
Валентинович

Рецензент:
начальник Управления по
распоряжению объектами
нежилого фонда, Комитет
имущественных отношений
Санкт-Петербурга,
ПОСОШНИКОВА Ирина
Николаевна

Санкт-Петербург
2022

Аннотация. В данной выпускной квалификационной работе проводится выделение классификации промышленных территорий, исследуются механизмы привлечения инвесторов в проекты. Выявляются основные проблемы, затрудняющие реализацию крупных проектов на промышленных территориях Санкт-Петербурга. На основе анализа опыта осуществления проектов редевелопмента в городе разрабатывается ряд рекомендаций и предложений по совершенствованию процессов развития промышленных территорий в Санкт-Петербурге, способствующих устойчивому социально-экономическому развитию Санкт-Петербурга и росту его инвестиционного потенциала.

Ключевые слова: крупные проекты, промышленные территории, инвентаризация, редевелопмент.

Annotation. In this final qualifying work, the classification of industrial territories is highlighted, the mechanisms of attracting investors to projects are investigated. The main problems hindering the implementation of large-scale projects in the industrial zones of St. Petersburg are identified. Based on the analysis of the experience of implementing redevelopment projects in the city, a number of recommendations and proposals are being developed to improve the development of industrial zones in St. Petersburg, contributing to the sustainable socio-economic development of St. Petersburg. St. Petersburg and the growth of its investment potential.

Keywords: large-scale projects, industrial area, inventory, redevelopment.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	7
1.1 Законодательная база, регулирующую данную сферу.....	8
1.2. Классификация промышленных зон.....	14
1.3 Распределение промышленных зон по районам города.....	19
ГЛАВА 2. ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ.....	22
2.1 Значение крупных проектов для социально-экономического развития города.....	22
2.2 Препятствия, замедляющие процесс реализации проектов.....	25
2.2.1 Недостаточная законодательная база.....	26
2.2.2 Временной фактор.....	27
2.2.3 Проблема модернизации.....	28
2.2.4 Проблема согласования и технического оформления проекта.....	29
2.2.5 Проблема, связанная с обеспечением экологической чистоты.....	30
2.2.6 Проблема перебазирования промышленных предприятий.....	31
2.2.7 Откладывание проведения массовой инвентаризации и комплексных кадастровых работ.....	33
2.3 Механизм привлечения инвесторов.....	36
ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....	40
3.1 Опыт реализации проектов редевелопмента промышленных территорий, осуществленных в Санкт- Петербурге.....	40
3.1.1 Жилая застройка.....	41
3.1.2 Коммерческая недвижимость.....	44
3.1.3 Общественные пространства.....	47
3.2 Рекомендации по улучшению и ускорению редевелопмента в Санкт-Петербурге.....	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	55

ВВЕДЕНИЕ

Санкт-Петербург является крупным промышленным, научно-образовательным и историческим центром России. Как и для большинства других больших промышленных городов, для Санкт-Петербурга значительной проблемой стал «серый пояс», то есть бывшие промышленные зоны, занимающие территории в историческом центре, с уже угасшим производством на них. Существование таких территорий накладывает определенные ограничения на эффективное развитие города.

При этом зарождается и начинает развиваться тенденция к реновации и редевелопменту устаревших промышленных зон, зачастую сопровождающаяся перспективой долгого бюрократического процесса по обоснованию и подготовке документации, а также вынужденными компромиссными решениями.

Актуальность выбранной темы обусловлена, в первую очередь, тенденцией к «переезду» неэффективных городских производств на окраины города или за его пределы, необходимостью редевелопмента бывших промышленных территорий, расположенных в центральной части города, и потребностью развития и повышения инвестиционной привлекательности действующих промышленных зон.

В настоящее время к землям промышленности в Санкт-Петербурге относится около 19 тыс. га, или 13,6% общей площади города. По приблизительным оценкам городской резерв под строительство промышленных объектов составляет около 300 га [19]. В первую очередь, это земельные участки, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга и расположенные в промзонах города малой площадью 20 га и менее. Остальной объем представлен в виде рассредоточенных по территориям земельных участков промышленных территорий Санкт-Петербурга.

За последние 10 лет площадь промышленных территорий сократилась примерно на 9%, в основном за счет интенсивных процессов реновации

территорий промышленных предприятий [34]. Несмотря на это, реконструкция промышленных зон в культурной столице России тормозится наличием здесь огромного числа исторических памятников.

Безусловно, такому крупному городу как Санкт-Петербург крайне необходимы новые территории для стимулирования социально-экономического развития. Расширение создает все более возрастающую нагрузку на инфраструктуру города и имеет ряд серьезных проблем. В это же время многие объекты, расположенные на промышленных территориях Санкт-Петербурга, перестали являться действующими современными производствами, зачастую они используются под склады, офисы или мелкие кустарные производства.

В целом, резерв промышленных территорий для будущего редевелопмента в городе огромен, так как в городе много промышленных предприятий у воды или близко к ней. Например, это кольцо за границами Центрального и Адмиралтейского районов, Петроградской стороны и Васильевского острова, где промышленные предприятия строились ещё с царских времен. Сейчас застроено не более 25% этих территорий. Кроме того, крупный объем таких площадей остается в Калининском районе, к югу от Обводного канала, за Черной речкой [34].

Таким образом, использование комплексного подхода к развитию промышленных «серых» пятен в городе является реальной перспективой для повышения привлекательности территории, а анализ эффективности использования действующих промышленных территорий интересным и актуальным исследованием. Однако, при попытках реализации различных проектов застройщики, инвесторы и город зачастую сталкиваются с ощутимым количеством проблем. Часть работы посвящена выяснению проблематики, задерживающей успешное развитие города.

Итак, **целью** работы является определение основных проблем, затормаживающих процесс редевелопмента и разработка рекомендаций

по совершенствованию процессов развития промышленных территорий в Санкт-Петербурге.

Поставленные задачи:

- 1) Изучение теоретических основ по данной теме;
- 2) Ознакомление с правовой базой, регулирующей особенности правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон;
- 3) Выявление классификации промышленных территорий;
- 4) Выявление основных проблем, затрудняющих реализацию проектов на промышленных территориях;
- 5) Анализ соотношения затрат на реализацию проектов как со стороны города, так и со стороны застройщика;
- 6) Исследование механизма привлечения инвесторов к проекту;
- 7) Диагностирование проблемы перебазирования промышленных предприятий;
- 8) Выявление путей обеспечения осуществления проектов;
- 9) Изучение этапов процесса редевелопмента;
- 10) Анализ реализации проектов редевелопмента в Санкт-Петербурге.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Значительные территории в Санкт-Петербурге заняты промышленными зонами, которые достаточно медленно осваиваются и развиваются.

Сам по себе термин «промышленная зона» достаточно широкий и в зависимости от контекста может употребляться в разном смысле. В данной работе под промышленной зоной понимается «обособленная территория, предназначенная для нужд промышленного использования и развития, обладающая официальным статусом, и предлагаемая для планового размещения объектов производственного назначения, объектов транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения» [34].

Зачастую предприятия, находящиеся на территории таких промышленных зон, по определенным причинам приостановили или прекратили свое существование, оставив после себя здания и сооружения со статусом «культурное наследие» и земельные участки, нуждающиеся в проведении экологической экспертизы и рекультивации. Нетрудно догадаться, что такие территории зачастую не пользуются большим спросом у застройщиков и инвесторов, однако на данный момент времени в крупных городах резерв земель под застройку в городе практически исчерпан, поэтому к «серому поясу» Санкт-Петербурга начинают проявлять активный интерес.

Развитие таких территорий реализуется через ряд процессов. Одним из них является редевелопмент, то есть деятельность по перепрофилированию невостребованных на рынке объектов недвижимости или нерационально используемых территорий, направленная на повышение их рентабельности и полезности. К преобразованию территории может относиться реконструкция зданий, воссоздание или модернизация объектов, по итогам которых функции территории могут кардинально измениться.

Все-таки редевелопмент – это долгий и дорогостоящий процесс, которому необходима финансовая и законодательная помощь государства.

В первой части работы рассматривается законодательство, регулирующее особенности правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон.

1.1 Законодательная база, регулиующую данную сферу

Все действия, связанные с землей, регулируются действующим законодательством Российской Федерации (далее – РФ). При этом главным документом страны, безусловно, является Конституция РФ, в статье 9 которой прописано право частных и юридических лиц, а также государства на владение землей. Без данной статьи невозможно было бы осуществлять сделки с землей и проводить инвестиционную деятельность, связанную с земельными участками [1].

Кроме Конституции РФ основополагающее значение для регулирования действий в сфере промышленных территорий города имеют и другие нормативно-правовые акты.

Прежде всего это Градостроительный Кодекс РФ и изменения, которые в него вносятся. Предметом его регулирования считаются «...отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений» [2].

В 2017 году вступил в силу Федеральный закон № 373, призванный «...способствовать реновации существующих промышленных зон Санкт-Петербурга, а также регламентировать деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории в целях обеспечения ее наиболее эффективного использования для размещения объектов капитального

строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения» [4].

Земельный Кодекс РФ играет также важную роль, отвечая за «регулирование отношений по использованию и охране земель в нашей стране как основы жизнедеятельности народов». Земельный Кодекс, в том числе «устанавливает основные способы предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, для проведения реконструкции и строительства». Законодательством установлены определенные нормы, которые регулируют отношения, связанные с защитой прав инвесторов на землю и с рассмотрением земельных споров. Главой 9 ЗК РФ предусмотрены следующие способы защиты прав инвесторов на землю:

- «...признание права на земельный участок;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения;
- признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления;
- возмещение убытков...» [3].

Органы государственной власти обязаны следить за соблюдением законов в сфере инвестиций, а также регулировать инвестиционную деятельность. О механизме привлечения инвестиций в данный сектор будет подробно разобрано в следующей главе работы.

Большое значение для оценки общей площади всех промышленных зон города и установления правового статуса промышленных зон имеет Территориальное планирование Санкт-Петербурга. Оно осуществляется непосредственно с помощью разработки и утверждения Генерального плана Санкт-Петербурга и внесения в него изменений. Последняя редакция Генерального плана Санкт-Петербурга утверждена городским законом в 2018 году [8].

Генеральный план Санкт-Петербурга «реализуется в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Санкт-Петербурга, учитывая акватории Финского залива, прилегающей к Санкт-Петербургу, и включая прилегающие к Санкт-Петербургу развивающиеся территории Ленинградской области» [7].

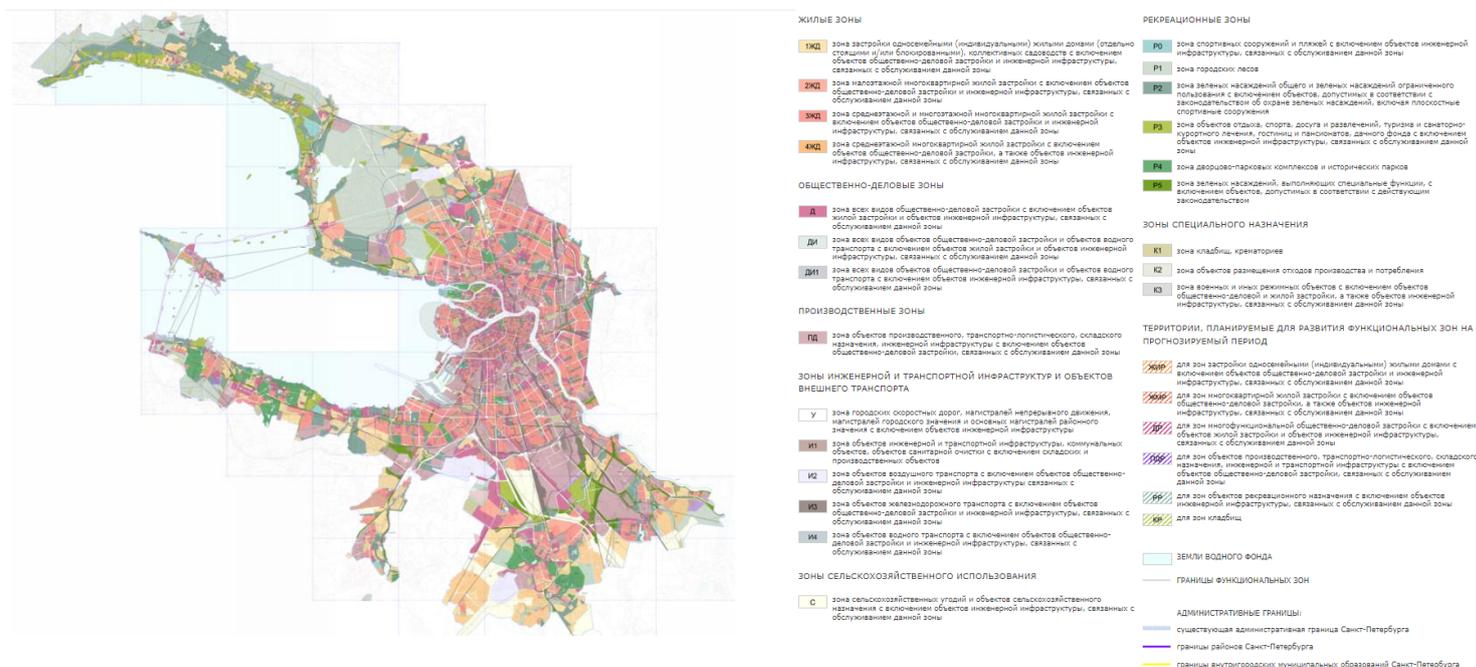


Рисунок 1 – Генеральный план Санкт-Петербурга с условными обозначениями (источник <http://www.peterland.info/genplan.htm>)

Безусловно, основным документом градостроительного зонирования Санкт-Петербурга являются Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее – ПЗЗ), в которых отражены границы территориальных зон и подзон, расписаны классы опасности, направления промышленных предприятий (легкая или тяжелая промышленность) [13]. Последней редакцией ПЗЗ внесен ряд значительных изменения, касательно градостроительных регламентов и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [10].

Градостроительные регламенты разработаны на основании классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом Росреестра в 2020 году [15].

Так, в новой редакции ПЗЗ Санкт-Петербурга установлено значительное сокращение видов градостроительных регламентов. В предыдущей редакции ПЗЗ предусматривалось целых 9 производственных зон, а в новой редакции выделено всего лишь четыре: ТП1, ТП2, ТП3, ТП4.

Кроме того, ПЗЗ установлены «градостроительные регламенты для многофункциональных зон с включением объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры и общественно-деловой застройки — ТПД1 и ТПД2».

В градостроительных регламентах этих территориальных зон введен вид разрешенного использования «производственная деятельность», который предусматривает значительное расширение возможности размещения любых производственных объектов в границах указанных территориальных зон.

Определение соответствия видов разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельного участка осуществляется Комитетом по градостроительству и архитектуре [16].

Для успешного сотрудничества сотрудников государственных органов Санкт-Петербурга и уменьшения сроков по формированию необходимой документации по планировке территории городом издано специальное постановление, курирующее эти действие [12].

Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 37, изданное в 2002 году, предусматривает «постепенное перепрофилирование и реструктуризацию промышленных предприятий, вынос из центра города вредных производств, переориентация их на экологически чистые и высокотехнологичные производства». Одна из целей этой программы – повышение эффективности использования территорий нежилых зон и территорий промышленных предприятий. По замыслу авторов высвобождаемые участки должны использоваться с большей экономической отдачей [11].

По результатам анализа нормативной базы с основными законодательными актами, была составлена Таблица 1. В данной таблице по разным столбцам разнесены правовые документы, относящиеся ко всей территории Российской Федерации и конкретно к Санкт-Петербургу.

Таблица 1 - Действующие нормативные акты Российской Федерации и Санкт-Петербурга, относящиеся к редевелопменту промышленных территорий (составлено автором)

Санкт-Петербург	Российская Федерация
Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства»	Конституция Российской Федерации
Закон Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	Градостроительный кодекс Российской Федерации и изменения, которые в него вносятся
Закон Санкт-Петербурга от 28.10.2009 N 508- 100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»	Земельный кодекс Российской Федерации и изменения, которые в него вносятся
Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»	Жилищный кодекс Российской Федерации и изменения, которые в него вносятся
Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга»	Постановление РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Продолжение Таблицы 1

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.05.2015 № 438 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории»	СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 № 560 «Об утверждении Плана реализации Генерального плана Санкт-Петербурга»	
Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.09.2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	
Распоряжение Комитета по Градостроительству и архитектуре от 17.08.2015 Г. N 1341 «Об утверждении порядка принятия решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков»	
Закон Санкт-Петербурга от 10.02.2010 № 59-19 «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге»	
Закон Санкт-Петербурга от 30.04.2008 № 278-47 «О разграничении полномочий органов государственной власти Санкт-Петербурга в сфере регулирования земельных отношений на территории Санкт-Петербурга»	
Закон Санкт-Петербурга от 14.11.2012 № 617- 105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге»	
Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	

Таким образом, была рассмотрена основная нормативно-техническая документация, охватывающая сектор по работе с промышленными территориями. Далее в работе будут описаны важные документы и регламенты, позволяющие выделить классификацию промышленных зон Санкт-Петербурга.

1.2. Классификация промышленных зон

Для последующего выявления проблематики при реализации крупных проектов необходимо понимать различия между промышленными территориями и классифицировать их. Классификацию промзон возможно выделить посредством анализа техничеcко-законодательной документации Санкт-Петербурга.

В декабре 2004 года Правительством Санкт-Петербурга была принята особая программа развития территорий промышленного, общественно-делового и складского назначения [14].

Опираясь на приведенный перечень промышленных территорий в Постановлении, можно выделить две основные группы:

1. Промышленные зоны, подлежащие градостроительному преобразованию

В эту группу входят центральные промышленные зоны города, имеющие площадь 50 га и более, которые с учетом актуальных на сегодняшний день экологических, экономически, социальных и градостроительных условий разрушают единый архитектурно-исторический облик города, ограничивают возможности его развития и уменьшают инвестиционную привлекательность земель, усугубляя экологическую обстановку в Санкт-Петербурге. Таким территориям необходим редевелопмент – преобразование либо посредством перебазирования предприятий на окраины города, либо изменение характера использования земельного участка. На сегодняшний день к зонам, подлежащим преобразованию, согласно Генплану, можно отнести около двадцати шести зон общей площадью 6,1 тыс. га¹.

Эти зоны объединяют следующие параметры:

- 1) Расположение в центральной части города;
- 2) Высокая стоимость земли;

¹ (Комитет по экономической политике и стратегическому планированию, 2020)

- 3) Отсутствие резерва земель для развития;
- 4) Статус объекта культурного наследия;
- 5) Несоответствие современным градостроительным нормам (Генплан и ПЗЗ Санкт-Петербурга);
- 6) Развитая и устоявшаяся транспортная и инженерная инфраструктура территории;
- 7) Высокая степень износа инженерных сетей;
- 8) Отсутствие активной производственной деятельности, «простаивание», использование территории не по назначению.

2. Промышленные зоны, нуждающиеся в реконструкции, сохраняющие промышленное использование

Таким промзон по данным на 2020 год насчитывается чуть более тридцати общей площадью 12,8 тыс. га. К этой категории промышленных зон относятся довольно крупные территории, занимающие площадь более чем 200 гектар, например, промышленные зоны «Парнас» общей площадью 507,4 га и «Каменка» общей площадью около 600 га. Такие территории подлежат дальнейшему развитию без изменения характера использования. Для них необходима первоочередная разработка градостроительной документации и осуществление комплексной инженерной подготовки с проведением полной экологической экспертизы. На данные вместительные территории предполагается будущее перебазирование промышленных предприятий, занимающих центральные части Санкт-Петербурга².

Общие характеристики подобных зон:

1. Локализованность на окраинах Санкт-Петербурга;
2. Относительно низкая стоимость земли;
3. Наличие резерва свободных земель для последующего расширения и развития;
4. «Новые» территории;

² (Комитет по экономической политике и стратегическому планированию, 2020)

5. Соответствие актуальным нормативно-техническим нормам;
6. Недостаточная развитость транспортной и инженерной инфраструктуры;
7. Нехватка градостроительной документации (например, проект планировки находится в разработке).

На Рисунке 2 изображена предлагаемая классификация промышленных территорий, подлежащие градостроительному преобразованию, и тех, которые сохраняют свое промышленное использование, в виде круговой диаграммы.



Рисунок 2 – Классификация промзон по признаку необходимости смены характера использования земель (составлено автором по данным Комитета по экономической политике и стратегическому планированию, 2020)

Из предложенной классификации можно сделать вывод, что в Санкт-Петербурге расположены около 60 промышленных зон, то есть территорий, где уже расположены или развиваются объекты промышленного назначения.

При этом, опираясь на Генеральный план Санкт-Петербурга, территории разделены с перевесом в сторону промышленных зон, сохраняющих промышленные функции по сравнению с зонами, нуждающимися в реновации

- Наиболее перспективные промзоны, имеющие инвестиционный потенциал для роста и сильно влияющие на развитие региона.

4. По специализации

В подглаве 1.1 уже было упомянуто о том, что ПЗЗ выделяет четыре типа производственных зон. Рассмотрим это деление более подробно.

- К ТП1 относятся производственные зоны под предприятия пищевой промышленности, а также объектов легкой и целлюлозно-бумажной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Например, промышленная территория «Красносельская» общей площадью 309,5 га, имеющая территориальный резерв земель под развитие промышленной застройки в количестве 92,9 га [19].

- К ТП2 относятся производственные зоны под объекты автомобилестроительной промышленности, а также объектов тяжелой промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

К такой зоне можно отнести территорию «Каменка», крупным резидентом которой является российский завод компании Hyundai Motor Company.

- К ТП3 относятся производственные зоны под фармацевтическую промышленность, а также объекты нефтехимической и строительной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

К этому типу относится «Пушкинская (Восточная)» промышленная зона общей площадью 144,6 га, крупными резидентами которой являются ЗАО «Пушкинский машиностроительный завод» и строительный комбинат «Нева-холдинг».

- К ТП4 относят производственные зоны с тяжелой промышленностью и строительной промышленностью с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Это, например, территория «Ижорские заводы» в Колпино, на которой осуществляется металлургическое и тяжелое производство, машиностроение.

Резюмируя все вышесказанное, удалось выделить общие черты и различия промышленных зон в Санкт-Петербурге и составить их классификацию.

1.3 Распределение промышленных зон по районам города

По приблизительным данным Комитета по промышленной политике и инновациям на 2022 год в Санкт-Петербурге расположено свыше 50 крупных промышленных территорий, разделенных практически по всем районам общей площадью примерно 13 600 га [19]. Однако, стоит обратить внимание на то, что инвентаризация и кадастровые работы промзон Санкт-Петербурга до сих пор не проведены в полном объеме, поэтому четкого представления об актуальной площади производственных зон города нет. Проблема инвентаризации – одна из самых главных проблем, препятствующих реализации проектов.

Таблица 2, составленная на основе данных паспорта промышленных зон Санкт-Петербурга, демонстрирует распределение промышленных территорий по всем восемнадцати районам города.

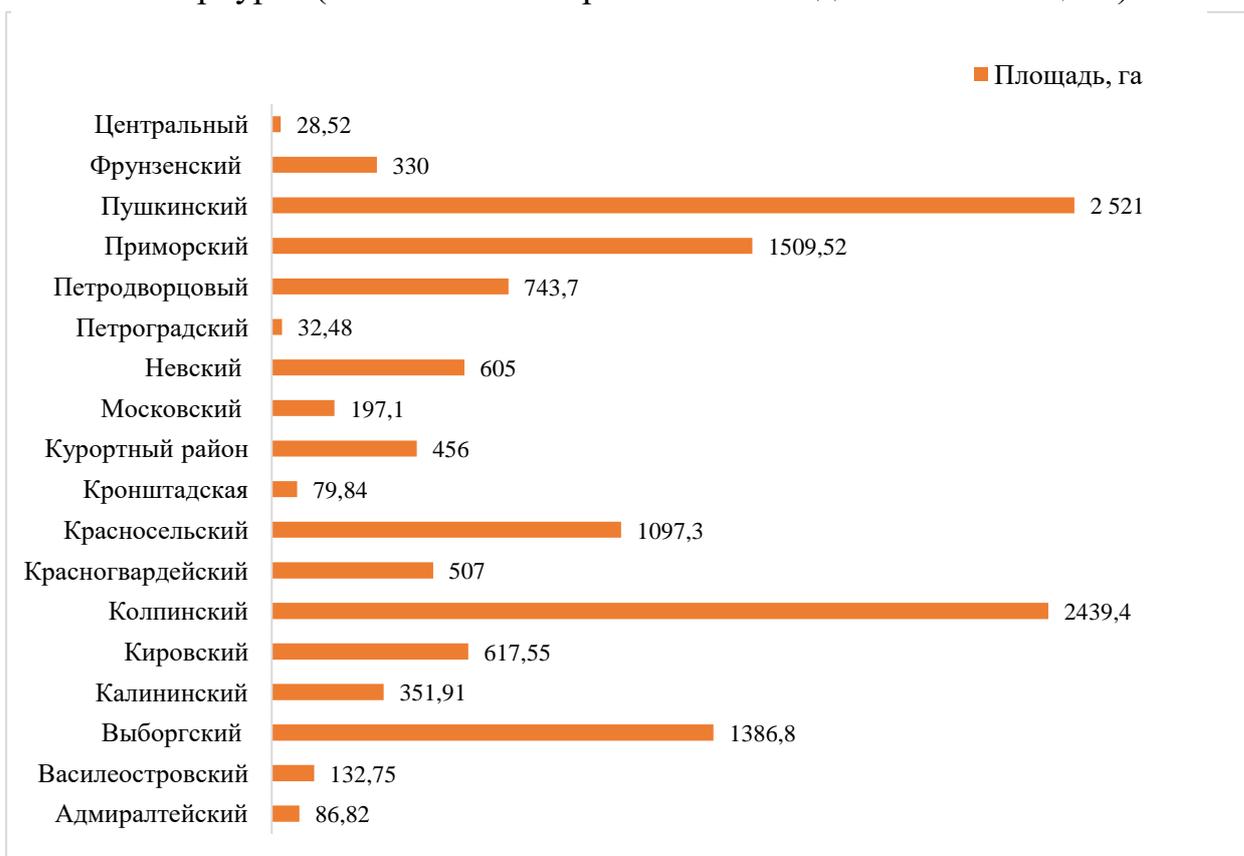
Таблица 2 – Перечень крупных территорий промышленных зон Санкт-Петербурга (составлено автором на основе данных Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, 2019)

№	Район	Наименование промышленной зоны	Площадь, га
1	Адмиралтейский		86,82
2	Василеостровский		132,75
3	Выборгский	Парнас	626,8
		Каменка	760
4	Калининский		351,91

Продолжение Таблицы 2

5	Кировский		617,55
6	Колпинский	Ижорские заводы	1303,9
		Металлострой	789
		Понтонная	83,2
		Промышленная зона у ул.Севаситьянова	187,1
		Саперная	76,2
7	Красногвардейский	Ржевка	507
8	Красносельский	Красносельская	320,5
		Юго-западная	776,8
9	Кронштадская	Производственная зона строительства дамбы	79,84
10	Курортный район	Белоостров	218
		ФИЦ	238
11	Московский	Предпортовая-1	197,1
12	Невский	Рыбацкое	3,4
		Нева	273,6
13	Петроградский		32,48
14	Петродворцовый	Бронка	243
		Кронштадская колония	63,7
		Ломоносовская	199
		Военная гавань и Янтарь	238
15	Приморский	Конная Лахта	835
		Коломяги	231,2
		Новоорловская	163,33
		Нойдорф	18,99
		Северо-западная	261
16	Пушкинский	Шушары	2 376
		Пушкинская (Восточная)	145
17	Фрунзенский	Обухово	330
18	Центральный		28,52

Диаграмма 1 – Перечень крупных территорий промышленных зон Санкт-Петербурга (составлено автором на основе данных Таблицы 2)



Из Диаграммы 1, полученной на основе данных Таблицы 2, можно сделать вывод, что районы города, содержащие на своей территории наибольшее количество территорий промышленного назначения по площади – это Пушкинский, Колпинский и Приморский районы. Это не центральные районы, а те территории, на которых сохраняется промышленное производство и осуществляется перебазирование производств с центра.

Отчасти сохранился промышленный резерв в таких центральных районах города, как Василеостровский и Адмиралтейский, общая площадь промзон в этих районах города составляет около 220 га. Меньше всего промышленности осталось в Петроградском и Центральном районах города [19].

ГЛАВА 2. ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ

Земли «серого пояса» застраивать сложнее, чем любые другие. Девелоперам приходится заниматься их рекультивацией, решать вопросы с переносом еще действующих предприятий (если они еще функционируют), проектировать охрану объектов культурного наследия и их «встройку» в современную панораму города. Перед ними стоит задача создать не просто жилой дом, бизнес центр или другой отдельный проект, а многофункциональный квартал со своей уникальной инфраструктурой.

2.1 Значение крупных проектов для социально-экономического развития города

Санкт-Петербург – это крупный город с исторически сложившимися зонами промышленного развития и производственной специфики. С самого начала своего заложения город являлся промышленным центром страны, и развитие его производственной жизни всегда тесно переплеталось с этапами освоения городского пространства.

Таким образом, в истории северной столицы был период, когда считалось целесообразным строить производства в центральных частях города, вблизи реки Невы. В начале XVIII века активно создавались масштабные промышленные предприятия, такие как Сестрорецкий завод, Галерная верфь, Ижорский завод, Литейный и Пушечный двор, Петергофская гранильная фабрика, Кронверкская и Партикулярная верфи, Шпалерная мануфактура, Охтинский пороховой завод и Адмиралтейство в 1704 году. Характерная черта, которую можно выделить при анализе размещения промышленных предприятий – это их расположение вдоль водоемов для успешного и эффективного использования водяного двигателя. Помимо прочего, в истории Санкт-Петербурга был этап, когда акцент в расположении промышленности делался на «южный промышленный пояс», идущий от реки Невы до южного берега Финского залива.

В XXI веке понятия о целесообразном расположении промзон крайне изменилось, и на данный момент времени идет создание нового промышленного пояса Санкт-Петербурга, наблюдается стабильный тренд на рассредоточение промзон не на центральных территориях города, а вывод их вдоль или за пределы Кольцевой автодороги (КАД). Действительно, учитывая особенности расположения промышленных территорий города, власти Санкт-Петербурга оказались крайне заинтересованы в том, чтобы вывести малоэффективные предприятия подальше из исторического центра, в том числе потому что реализация этой программы позволит в будущей перспективе снизить загруженность дорог и будет способствовать более рациональному использованию городских территорий, и, что немаловажно, улучшит экологическую обстановку.

Промышленные территории, оставшиеся в центре, подвергаются преобразованию, которое напрямую влияет на рост уровня жизни в районе и улучшение социально-экономической и экологической обстановки. По итогам процесса редевелопмента реставрируются исторические здания-памятники, строятся новые объекты инфраструктуры, появляется большее количество вакансий для горожан, открываются новые зоны для рекреации и для жизни. Конечно, такие проекты полезны и для органов власти, и для населения, и для инвесторов, вложившихся в процесс реализации, ведь в отличие от недействующих производств проекты редевелопмента приносят немалый доход и не травмируют окружающую среду.

Важно заметить, что основной целью редевелопмента в целом и является привлечение инвестиций, стимулирование развития жилищного и производственного секторов в экономике, развитие эффективной системы социального обеспечения населения и сервисных услуг для преодоления тенденций, связанных с экономическими спадами.

Те предприятия, которые успешно были выведены из центра города, продолжают свое функционирование в новом месте, не вызывая негативных отзывов в свой адрес.

Среди примеров перебазирования промышленных предприятий можно выделить завод по производству молочной продукции ОАО «Петмол», который в 2008-2009 годах переехал с Московского проспекта в промзону Парнас, на которой параллельно реализовался проект по строительству нового цеха по производству детских молочных продуктов для расширения производства «Петмол» [32]. На территории, ранее принадлежавшей заводу, впоследствии был произведен редевелопмент и построен элитный жилищный комплекс «Московский, 65».

Также в пример комплексного освоения территорий можно привести ЖК «Цивилизация» на Октябрьской набережной, у которого на первую половину 2022 года сдано уже 17 корпусов [27]. Раньше на данной территории располагался завод «Баррикада», а также склады песка и щебня. Крупный проект по реализации этапов редевелопмента взяла на себя строительная компания ЛСР, в результате работы которой комплекс получил награду – лучший проект «Комплексного развития территории» Urban Awards-2017. Для удобства производства, логистики и увеличения складских площадей, завод перебазировался в Ленинградскую область, в район Гатчины, где успешно продолжает свое функционирование по сей день [28].

Сказанное заставляет полагать, что роль редевелопмента в социально-экономическом развитии города высока, так как именно благодаря этому инструменту земельной политики происходит повышение доходности территории и усовершенствование факторов, влияющих на уровень жизни вокруг. Также не стоит упускать из виду, что в настоящее время на инвестиционную привлекательность промышленных территорий в позитивном ключе отчасти влияют последствия внешнеполитической ситуации. Регион остро нуждается в предприятиях, работающих в области импортозамещения, поэтому государство предпринимает ряд послаблений для инвесторов, собирающихся осуществлять свою деятельность в направлении по импортозамещению [9]. О возможных механизмах,

помогающих привлекать инвесторов в крупные проекты будет говориться далее в работе.

Таким образом, преобразование промышленных территорий, безусловно, имеет огромное количество плюсов как для инвестора, так и для города в целом, так как в центральных и прилегающих к ним районах Санкт-Петербурга до сих пор имеются огромные земельные участки с большим количеством промышленных предприятий на них. Поэтому для инвестора привлекательна локация большой площади для реализации на ней своего проекта, а для администрации – это, в целом, улучшение визуальной картины города, а в частности, появление новых рабочих мест, стимулирование налоговых потоков в городскую казну, сокращение количества грузового транспорта в центре и возрождение заброшенных «депрессивных» территорий.

Однако несмотря на высокую инвестиционную привлекательность и актуальность использования промышленных территорий как для редевелопмента, так и для продолжения промышленных функций, многие инвесторы и сам город с осторожностью и опаской берутся за реализацию таких программ по освоению территорий, потому что в процессе часто сталкиваются с рядом серьезных проблем, выявлению которых посвящена следующая часть работы.

2.2 Препятствия, замедляющие процесс реализации проектов

Процесс реализации проекта по редевелопменту или по перебазированию производства в другую локацию с сохранением промышленного использования и развитием – процесс долгий и дорогостоящий. Одной из первоочередных задач власти является улучшение налоговой политики для привлечения большего количества инвесторов, а также подготовка новых нормативов, мер по уменьшению негативного экологического влияния промышленных зон на близлежащие к ним территории.

Проблемы, мешающие преобразению промышленных зон, довольно очевидны, рассмотрим каждую из них по отдельности.

2.2.1 Недостаточная законодательная база

Действительно, из результатов анализа законодательства из Главы 1 в сфере работы с промышленными территориями и по вопросам редевелопмента, можно сделать вывод, что основная проблема – это отсутствие единой стратегии редевелопмента промышленных зон и эффективной систематизированной законодательной базы для их целостного развития. Отсутствие государственной поддержки при работе над осуществлением какого-либо проекта означает для инвестора первую очередь отсутствие правовых гарантий. Поэтому редевелопмент промышленных территорий требует активного государственно-частного партнерства.

Другими словами, отсутствие государственной поддержки и четкого видения преобразования промышленных зон несет в себе «затормаживание» развития подобных территорий.

Стоит заметить, что в законодательстве все же заметны подвижки. Это касается области привлечения инвесторов – значительно упрощена процедура предоставления государственных или муниципальных земельных участков в аренду без проведения торгов гражданам и предприятиям. Правительство РФ издало Распоряжение «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году». Преференция распространяется при условии, если инвестор планирует производить продукцию в области импортозамещения [9]. В целом, в нынешних реалиях под нужды импортозамещения подходит практически любая производственная деятельность.

Такая щедрая государственная мера поддержки сможет значительно ускорить темпы по запуску и реализации производственных проектов, нужных для импортозамещения. Однако стоит обратить внимание на то, что инженерно-подготовленных земель, готовых для предоставления под промышленные проекты, в резервах у Смольного не так много. Например, с

начала 2020 года на городских торгах было реализовано всего 14 участков, предназначенных для производства³. В том числе в нынешнем 2022 году проданы права на три земельных участка, расположенных в Пушкине и имеющих отраслевую специализацию под фармацевтику (ТПЗ)⁴.

В условиях дефицита государственного бюджета подготовка новых территорий, которая занимает значительное количество времени и требует значительных денежных вложений, маловероятно получит дополнительное финансовое стимулирование.

2.2.2 Временной фактор

Серьезной проблемой, правомерно вытекающей из предыдущей, является долгосрочность осуществления проектов по редевелопменту. Это сложный и требующий большой подготовительной работы процесс.

Разработка проекта нового использования городского пространства с изменением целевого назначения земли требуют прохождения целого цикла разрешительных и согласовательных инстанций. Так как большинство проектов по редевелопменту в Санкт-Петербурге подразумевают перенос предприятий из центральных районов, то стоит прежде всего пройти несколько долгосрочных по своему осуществлению стадий. Разработка проекта нового использования городского пространства и изменения целевого назначения участка требуют прохождения полного цикла разрешительных и согласовательных инстанций. Прежде всего необходимо получить все нужные согласования, далее подготовить новую площадку, осуществить строительство новых мощностей, а затем перенести оборудование предприятия в новую локацию.

Безусловно, многие инвесторы уходят, так как не могут ждать даже подготовки инженерно-технической документации, требующей много времени для своего обоснования, согласования и осуществления. Инвесторам выгоднее перейти в близлежащую Ленинградскую область, которая уже

³ По данным АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», 2022

⁴ По данным СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», 2022

довольно давно и достаточно успешно конкурирует с Санкт-Петербургом в области реализации различных проектов. Имея высокий инвестиционный потенциал и достаточный резерв земель, а также их более низкую стоимость, Ленинградская область переманивает огромное количество инвесторов за пределы города.

2.2.3 Проблема модернизации

Необходимо обратить внимание на то, что при анализе перспектив развития предприятий машиностроительного сектора зачастую возникает потребность в подключении дополнительных электроэнергетических мощностей и водоснабжения. И если негативное воздействие на окружающую среду устраняется с помощью использования более экологичных и безопасных технологий, то нехватка надлежащих мощностей в центральной части города становится просто нерешаемой проблемой.

Принимая решение о модернизации производства, власти обычно рассматривают все возможные пути использования имеющихся ресурсов, а возможность использования старых зданий в новых технологических процессах может вызвать дополнительные проблемы для модернизируемых предприятий. Очевидно, что здания в центре города были построены в прошлом веке для технологических процессов, основанных на производственной логистике, принятой в соответствующий период развития. Этот метод производственной логистики был современным и, возможно, даже передовым в свое время. Однако в современных реалиях логика производства изменилась, и современное механическое производство основано уже на горизонтальной логистике, где можно быстро переорганизовать производственные процессы и использовать более широкую специализацию. Построить такие производства в многоэтажных старых зданиях в центре города представляется затруднительным.

Вопрос доставки материалов и комплектующих на промышленные предприятия, а также вывоз готовой продукции всегда имел большое значение. Железнодорожные пути, которыми были оборудованы практически

все крупные машиностроительные заводы Ленинграда – нынешнего Санкт-Петербурга, в 2022 года проходят через загруженные транспортные автодорожные магистрали. Пользование ими либо запрещено, либо практически невозможно. Кроме того, въезд крупного автомобильного транспорта в центр города запрещен. В связи с этим нарушается логистика поставок и отгрузок машиностроительных заводов, находящихся в центре города.

2.2.4 Проблема согласования и технического оформления проекта

Как уже говорилось ранее, разработка проекта нового использования городского пространства, утверждение схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка и утверждение проекта межевания территории, а также изменение целевого назначения земельного участка подразумевает прохождение через все инстанции, дающие согласия и разрешения на осуществление необходимых работ, и часто именно этот процесс согласования становится серьезным препятствием на пути к реализации проекта.

Часто сложности вызывает правильное техническое оформление проекта. Необходимо добиться сочетания планируемого объекта с Генпланом города и планом землепользования и застройки. Одним из важных технических этапов реализации утвержденных проектных решений является межевание территории, которое «проводится для точного определения и опознания на местности положения границ объектов землеустройства (межевых знаков и граничных линий), определенных на картографических материалах в соответствии с проектом строительства объекта и проектом границ земельного участка» [5].

Как известно, земельные участки одной промышленной зоны часто принадлежат разным собственникам (например, территория «Красный треугольник»). При этом, во время проведения межевания может оказаться, что, в результате изменения границ из-за расширения соседнего предприятия, часть земельного участка документально принадлежит другому владельцу.

Соответственно, с каждым из них необходимо договариваться об освобождении площадки отдельно. На перевод промышленных предприятий нужно получить согласие собственника, даже если производство давно законсервировано, а завод сдает свою площадь в аренду. Так, техническое оформление и оформление прав на земельный участок становится одним из самых сложных этапов по работе над проектом.

Стоит также упомянуть о том, что, часто здания в центре города имеют статус объектов культурного значения, что сильно затрудняет их модернизацию. Хорошим примером будет проект по реконструкции территории Новой Голландии. Так, имея идеальное местоположение и высокий потенциал для развития, проект долгое время не мог найти инвестора, готового соблюсти все требования КГИОП (Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры) по сохранению большинства построек на территории острова в первоначальном виде [5] с дорогостоящим усилением фундамента зданий, фасадными реставрационными работами подводкой новых инженерных сетей.

Таким образом, очень часто именно процессы согласования и технического оформления проекта становятся для девелопера серьезными препятствиями на пути к реализации проекта, а поиск решения, устраивающего все стороны, занимает значительное время и создает дополнительные трудности ресурсного характера.

2.2.5 Проблема, связанная с обеспечением экологической чистоты

Если на земельном участке долгое время функционировал какой-либо завод, то в почвах, а также в конструкциях самих зданий есть вероятность накопления большого количества вредных веществ, для деактивации которых необходима дорогостоящая процедура рекультивации, что, безусловно, приводит к повышению затрат на проект.

Стоит также подчеркнуть, что почвы в целом являются основной экологической проблемой Санкт-Петербурга. По данным Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации почти треть проб

почвы, взятых в Санкт-Петербурге, по санитарно-химическим показателям не соответствует установленным нормативам. Особенно плохая ситуация была выявлена по содержанию свинца в почвах [36].

При учете тяжелой экологической ситуации с загрязнением почв очевиден грандиозный объем работ по проведению очистных мероприятий, рекультивации и благоустройству на выбранном земельном участке.

2.2.6 Проблема перебазирования промышленных предприятий

Очень часто те компании, которые вошли в список подлежащих перемещению на новую локацию, замедляют свой переезд из-за таких факторов, как

1. отсутствие желания владельца перебазировать производство из центрального района города, так как оно может существовать за счет сдачи в аренду неиспользуемых помещений;
2. недостаток финансовых ресурсов у собственника предприятия;

Для производства стоимость переезда должна быть меньше суммы основных производственных фондов переносимого предприятия и прибыли, затраченной на переезд.

3. возможная нехватка кадров на новой территории.

Кроме того, нужно иметь в виду, что не каждое предприятие возможно перенести. Многие заводы обрабатывающей промышленности, в первую очередь оборонно-промышленного комплекса, никак нельзя перебазировать. Не только потому, что это дорого, но и по производственным причинам. Так, например, продукцию Металлического завода возможно отгружать только водными путями ввиду их массогабаритных характеристик, вследствие чего перенести предприятие в сторону от реки невозможно.

В процессе перебазирования принимают участие три заинтересованных лица – инвестор, предприятие и органы государственной власти.

Общая схема их взаимодействия представлена на Рисунке 4.

При анализе схемы можно сделать вывод, что основным источником средств для перебазирования предприятия является инвестор. Именно он

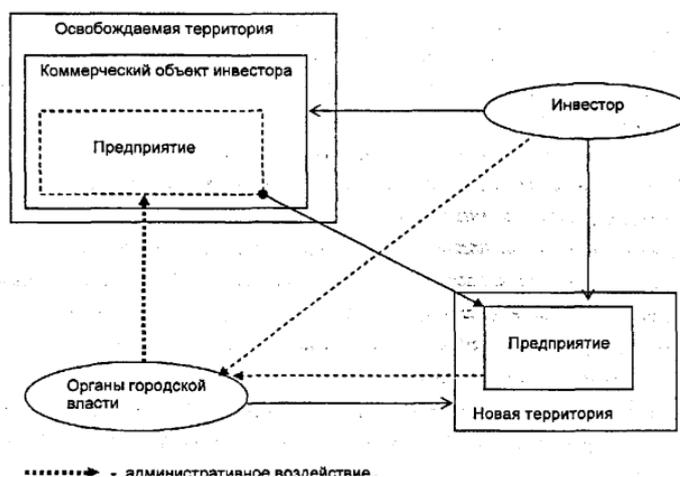


Рисунок 4 – Схема взаимодействия
(источник <https://moluch.ru/archive/234/54290/>)

наиболее заинтересован в получении освобожденного земельного участка, при использовании которого сможет заработать ренту местоположения.

Получаемая Санкт-Петербургом выгода от переезда производств из центра достаточно значительна. Во-первых, это экономические факторы, ведь доходы городского бюджета при переносе предприятия увеличиваются за счёт прироста налоговых поступлений от перебазированного в новую локацию промышленного предприятия и инвестора. Кроме того, это улучшение экологии, развитие инфраструктуры города и возможность рационального размещения социально-значимых объектов.

Именно поэтому на органы власти ложится обязанность убеждения администрации предприятия в том, что переезд в новую локацию выгоден и перспективен. Город также должен способствовать налаживанию диалога между инвестором и администрацией предприятия.

В интересах же предприятия необходимо осуществить переезд с минимальными затратами для производства и максимальным использованием всех ресурсов.

Решением для осуществления успешного переезда может стать разработка методик, позволяющих без сокращения плана выпуска осуществить перебазирование в новую локацию. Открытие таких методов позволит не только максимально раскрыть потенциал переезжающего производства, но и построить модернизированное предприятие на новом месте с помощью современных технологий с минимальными затратами.

2.2.7 Откладывание проведения массовой инвентаризации и комплексных кадастровых работ

Об актуальности проведения инвентаризации промышленных территорий в Санкт-Петербурге говорилось достаточно давно. Еще в 2004 году в газете «Невастройка» вышла короткая статья с громким заголовком-обещанием, что через год «все промзоны Петербурга инвентаризуют». Также в статье подчеркивалось, что администрация Санкт-Петербурга «не обладает полной информацией о принадлежащих ей промышленных территориях, а документы, по которым сверялось их нахождение, уже устарели: участки оказывались либо уже застроенными, либо располагались в совершенно других границах» [37]. Однако, опубликованная в газете информация оказалась не соответствующей действительности – в указанные сроки инвентаризация проведена не была. В 2017 году на сайте агентства недвижимости «Невский простор» появилось уведомление о том, что силами представителей администрации, районов города, правоохранительных органов и Росреестра осуществление инвентаризации в полной мере находится на этапе планирования. Кроме того, в данном материале было упомянуто, что в 2016 году проводилась пилотная инвентаризация промзоны «Нева», и нарушения были выявлены на каждом третьем участке. На территории присутствовали самовольно возведенные постройки, обнаружались непрофильные объекты в большом количестве [25].

Нарушения, которые обнаруживаются после проведения инвентаризации, обычно связаны с использованием промзон не по назначению – вместо предприятий функционируют бизнес-центры, жилье и торговые

объекты. В результате таких неправомерных действий страдает городская казна, в которую не поступают налоги, ведь с земель промназначения налог платится со льготами. Этим активно пользуются неблагонадежные арендаторы и собственники, намеренно «забывая» перевести свой земельный участок из земель промназначения в другой вид.

Инвентаризация, которая уточнит границы земельных участков и выявит свободные территории, станет надежной основой для будущего проведения комплексных кадастровых работ. В свою очередь, осуществление кадастровых работ обеспечит учет и уточнение сведений ЕГРН (единого государственного реестра недвижимости) об объектах, в том числе их площадные характеристики и местоположение.

Таким образом, инвентаризация и кадастровые работы крайне важны для города в первую очередь как необходимые элементы в системе финансов. Проведение массовой инвентаризации и комплексных кадастровых работ значительно поспособствует увеличению налогооблагаемой базы, стимулирования капиталовложений, улучшит функционирование системы государственного и муниципального земельного надзора. Проблему с нецелевым использованием земель возможно решить, используя кадастр как финансово-методический инструмент, а также подключая различные современные методы инвентаризационного учета, такие как аэрофотосъемка.

2.2.8 Финансовая проблема

Финансовый вопрос, речь о котором идет в данном разделе, является не последним в области поднимаемой в работе проблематики. Его влияние ощущается во всем спектре деятельности, связанной с переобустройством промышленных городских территорий.

Обычно предполагается, что вся инженерная подготовка инвестиционно-неготового земельного участка возлагается на первого инвестора. Здесь возникает необходимость и в проведении магистральной линии, и в трансформаторной подстанции и многого другого. Зачастую стоимость подключения к инженерным сетям равна стоимости производства

и насчитывает около 200 миллионов рублей⁵. Несложно догадаться, что не каждый инвестор готов к таким серьезным затратам, поэтому чаще всего город берет на себя реализацию инженерной подготовки и по итогу инвестор получает уже готовый принимать инвестиции земельный участок. Город осуществляет проведение комплексного подхода освоения территорий, при котором власти берут на себя ответственность по градостроительной и инженерной подготовке производственных площадок: процедуре государственного учета, осуществлении геодезических работ, переоформлении названия улиц района при необходимости, установке границ земельного участка.

В 2022 году уже идет процесс реализации ряда крупных инфраструктурных проектов, в рамках которых проводится комплексная подготовка земельных участков в инженерной и транспортной сфере. В настоящее время Правительством Санкт-Петербурга утверждена градостроительная документация по 15 территориям, расположенным в границах промышленных зон, общей площадью 5 438,1 га. По заказу администрации города ведется проектирование и строительство необходимых объектов на таких промышленных территориях, как «Рыбацкое», «Ижорские заводы», «Ржевка», и «Обухово» [11]. Кроме того, Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга проводит работу по организации разработки проектов планировки и проектов межевания территорий нежилых зон.

Кроме высокой стоимости подключения к инженерным сетям и значительных затрат на получение земельных участков под застройку, конкуренция в этом секторе контролируется городом посредством административных барьеров. Другими словами, город стремится сохранить имеющиеся резервы в своей собственности, поэтому на аукционы выставляются только очень крупные земельные участки.

⁵ По данным Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, 2022

Этот фактор делает невозможным участие в аукционе компаний малого и среднего бизнеса, которые заинтересованы в небольших и относительно недорогих участках до 2 га, включая инженерно-подготовленные, имеющиеся в собственности города.

Таким образом,

- неопределенность законодательного регулирования,
- сложности получения административных согласований
- дороговизна подключения к инженерно-энергетической инфраструктуре
- инвентаризационный тупик,
- долгосрочность экологической экспертизы,
- удорожанием строительных материалов в кризисный период,

негативно сказываются на инвестиционной активности в Санкт-Петербурге.

2.3 Механизм привлечения инвесторов

Для успешного развития экономики и социальной сферы города необходима активная инвестиционная деятельность. Промышленные территории привлекают инвесторов тем, что дают им возможность осуществлять и развивать свою деятельность на земельных участках промышленного назначения с особыми льготами.

Стоит упомянуть, что инвестиционный потенциал промышленной территории складывается из нескольких факторов:

- наличие резерва земель;
- наличие подготовленной технической документации;
- развитость транспортной инфраструктуры;
- степень развития инженерной инфраструктуры (в том числе в среднесрочной перспективе);
- освоенность промзоны бизнесом;
- наличие крупных флагманов промышленности территории;

- реализация и заинтересованность в реализации на территории крупных инвестиционных проектов.

Так как часто затраты на реализацию проекта слишком велики, главным инструментом привлечения инвесторов становится именно финансовый сектор – снижение издержек, льготы и преференции. Например, это снижение налоговых обязательств, компенсация части затрат, облегчение таможенного режима, предоставление административных преференций и другое.

Город заинтересован в том, чтобы привлекать инвесторов на крупные проекты, для этого власти создают комфортную инфраструктуру поддержки промышленности. Например, в связи с необходимостью развития отечественных предприятий и снижения доли импорта, а также теми сложностями, с которыми предстоит столкнуться петербургским предприятиям из-за ввода иностранных санкций, издано Распоряжение Правительства РФ № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году», которое дает льготы тем предприятиям, которые собираются работать в области импортозамещения.

Кроме того, для упрощения процедуры реализации важных крупных проектов власти используют такой инструмент как присвоение статуса стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга или проекта государственно-частного партнерства. Это дает инвестору – без проведения торгов разные преференции: шанс получить без конкуренции земельный участок, возможность целевого предоставления земли [6], установление ежегодной арендной платы в размере 1,5% от кадастровой стоимости такого земельного участка [12].

При этом в соответствии с городским законом №742-136 «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга» проект, претендующий на отнесение к данной категории, должен обладать следующими характеристиками:

- 1) улучшение в результате осуществления проекта социально-экономической сферы жизни города;
- 2) повышение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга;
- 3) развитие в Санкт-Петербурге одной из важнейших отраслей народного хозяйства;
- 4) содействие в результате реализации инвестиционного проекта развитию отдельных территорий Санкт-Петербурга, города в целом и (или) отдельных отраслей городского хозяйства.

Еще для упрощения процедуры крупному проекту может присваиваться статус государственно-частного партнерства. Проекты, запущенные в ГЧП-форматах, – одни из наиболее жизнеспособных в кризисный период. Такие сделки позволяют равномерно распределять проектные риски между городом и инвестором и быстро реагировать на изменяющиеся условия реализации проекта.

Для создания предпосылок к осуществлению инвестиционной деятельности, оказывающей позитивное воздействие на социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга, в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 837 в 2005 году утвержден Перечень стратегических инвестиционных проектов Санкт-Петербурга, члены которого обладают большим количеством преференций.

Также, согласно Закону Санкт-Петербурга № 611-143, принятому в 2020 году [19], и распоряжению Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга от 2021, инвесторы, включенные в реестр участников региональных инвестиционных проектов г. Санкт-Петербург, имеют право на освобождение от уплаты налога на имущество (0% вместо 2,2%) и применение пониженной ставки по налогу на прибыль (10% вместо 20%) [20]. По состоянию на апрель 2022 года в реестр

региональных инвестиционных проектов включены 13 инвесторов – участников РИП с общим объемом инвестиций 28,9 миллиардов рублей⁶.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что власти заинтересованы в реализации проектов и привлечении к их осуществлению надежных инвесторов. Обычно для всех участников процесса реализации проекта предпочтительно применение механизма проектного финансирования в формате государственно-частного партнерства, поскольку данная форма реализации проекта минимизирует риски участников и позволяет привлечь большой объем финансовых ресурсов без увеличения долговой нагрузки на компанию-инициатора.

⁶ По данным с сайта Администрации Санкт-Петербурга, 2022

ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

3.1 Опыт реализации проектов редевелопмента промышленных территорий, осуществленных в Санкт-Петербурге

Промышленные территории центра Санкт-Петербурга – это огромный ресурсный потенциал для увеличения жилищного фонда, строительства офисных и торговых помещений, гостиниц и многого другого. Важнейшей сегодняшней задачей администрации города в области градостроительства являются преобразование и эффективное использование территорий, на которых расположены промзоны. Редевелопмент позволяет сократить долю депрессивных территорий, улучшить экологическую, а также транспортную ситуацию в городе, создать новые общественно-деловые, жилые и креативные пространства, благодаря вынесению вредных производств за черту города.

К 2022 году на бывших промышленных территориях Санкт-Петербурга возвели более 4 млн. кв.м. недвижимости – преимущественно для жилого использования. Ведущими районами по масштабу редевелопмента в Санкт-Петербурге в настоящее время являются Московский (более 1 млн кв. м) и Калининский (942 тыс. кв. м.) [33].

Лидерами среди компаний, зарекомендовавшими себя в реализации успешных проектов редевелопмента являются «Группа ЛСР», которая уже возвела в утративших свою актуальность промзонах более 1 млн кв. м жилья, и ГК «Эталон» с 550 тыс. кв.м реализованной недвижимости [33].

Наиболее динамично развивающимися и перспективными промышленными территориями являются Каменка, Пушкинская, Черная Речка, Новая деревня и Новоизмайловская.

3.1.1 Жилая застройка

На бывших промышленных территориях реализуют чаще всего жилье. Преимущество проектов жилой застройки для инвесторов заключается в том, что вложения окупаются в первые 3-4 года с ввода в эксплуатацию [24]. Квартыры поблизости к центру с исторически сложившейся инфраструктурой всегда пользуются устойчивым спросом, несмотря на их ценовую категорию: по статистике около 50% реализованных проектов редевелопмента в сфере жилья относятся к категории комфорт класса, средняя цена которого в Санкт-Петербурге составляет, по данным ГК «Плюс», 110 тыс. рублей за 1 кв.м. Стоит упомянуть также, что успешно реализованный проект служит отличной рекламой для застройщика [24].

Примером может послужить активный редевелопмент Петровского острова, который еще недавно являлся самым «серым пятном» на карте Санкт-Петербурга, но за последние года эта мрачная промышленная зона превратилась в зеленый жилой квартал.

Петровский остров расположен между Малой Невой, рекой Ждановкой, Малой Невкой и Финским заливом. С самого основания Петербурга территория острова считалась промышленной. В XVIII веке здесь располагался воскобелильный завод. В XIX столетии - канатная фабрика и завод «Бавария». В советские времена располагались судостроительные заводы «Алмаз» и «Спецтранс», Ленинградская экспериментальная судовой верфь, ремонтно-эксплуатационная база флота. Стоит заметить, что при этом на упомянутых предприятиях никогда не велось какое-либо вредное производство.

Сейчас от промышленности на острове остался только судостроительный завод «Алмаз», занимающий территорию 16,5 га. Его перебазирование считается нецелесообразным, поскольку для осуществления производства необходимо непосредственная близость к воде. В 2019 году появилась информация о начале строительства здания научно-

инновационного центра со встроенным гаражом общей площадью 3 га по адресу Петровский проспект, участок 1 (Рисунок 5).

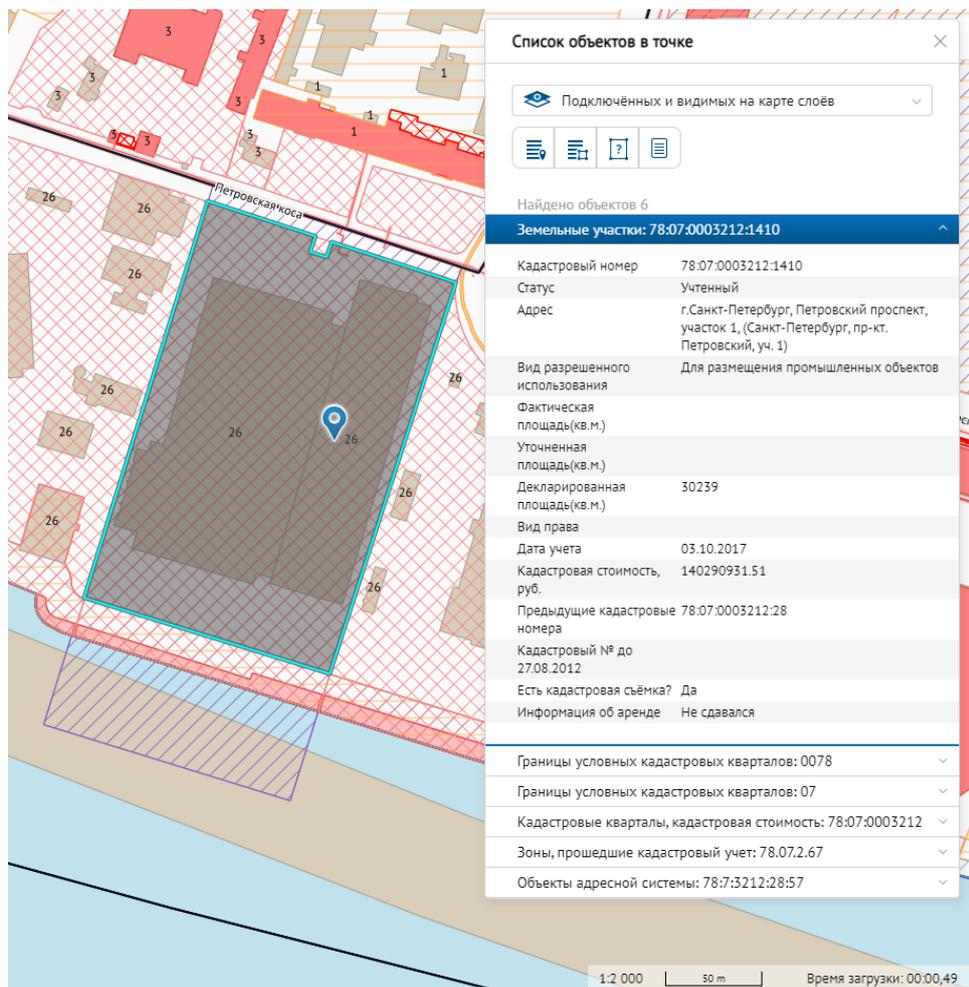


Рисунок 5 - Петровский проспект, участок 1
(по данным РГИС)

Заказчику, ПАО судостроительной фирме «Алмаз», удалось согласовать с КГИОП стройку и получить заключение о соответствии проекта на Петровском острове требованиям городского закона 820-7 «О границах объединённых зон охраны...» [30].

По данным на май 2022, полученным в РГИС (Региональная геоинформационная система) (Рисунок 6) строительство объекта еще не завершено.

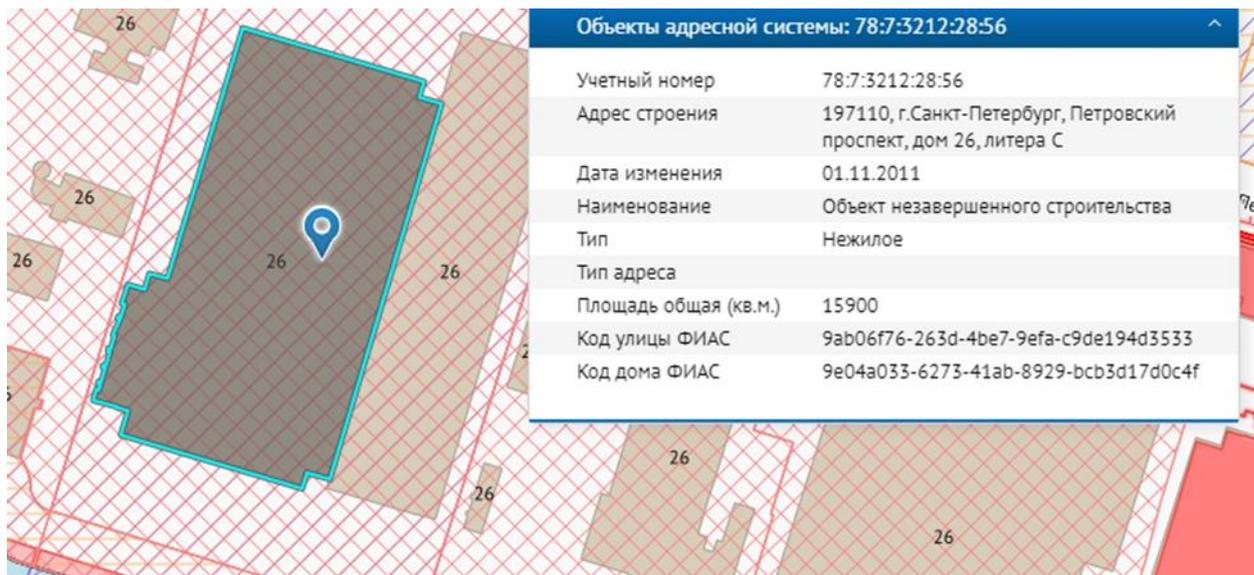


Рисунок 6 – Петровский проспект, участок 1 (по данным РГИС)

На сегодняшний день земельный потенциал острова практически исчерпан. Процесс редевелопмента на территориях происходит с 2002 года, начало чему положили проект «На Петровском» компании «Атлантик», оборудованный личными причалами для яхт. После осуществления этого проекта около пятнадцати лет новых крупных строителей на острове не осуществлялось. И только в 2017 компания «Кортрос» построила элитный комплекс «Royal Park», став новым драйвером редевелопмента территории. К началу 2022 года на Петровском острове сдалось 136 500 кв.м жилья и апартаментов. За шесть последних лет средняя стоимость 1 кв. м жилья здесь повысилась более чем на 80%.

На острове уже введены в эксплуатацию ЖК «Петровский квартал на воде», ЖК «Петровская ривьера» и ЖК Ostrov. Присутствует выбор в сфере апартаментов: Avatar и Royal Park.

На разных стадиях строительства находится такие жилые проекты, как «Neva Haus и Residence» от ЛСР, «The One» и «Grand View» от Setl Group, и еще несколько крупных жилых комплексов от таких застройщиков, как «Эталон», «РСТИ», «Газпромбанк-Инвест». Все эти проекты относятся к категории «премиум-класс».

Таким образом, редевелопмент Петровского острова служит отличным примером успешной реализации проектов в области жилья. Не зря в 2017 году эксперты в области вопросов недвижимости по результатам исследования, проведенного компанией Colliers International, оценили территорию Петровского острова как самую перспективную для редевелопмента [38].

Анализ этапов редевелопмента на Петровском острове показал, что главными проблемами были законодательная, финансовая и временная проблема. Начатый в 2002 году процесс растянулся на двадцать лет, застройка не происходила интенсивно по причине регулярных изменений в законодательстве, например, включение или исключение той, или иной территории в зону зеленых насаждений, а также необходимости высоких затрат из-за чего, ввиду спадов и подъемов в экономическом секторе, инвесторы были вынуждены покидать привлекательные ранее проекты [34]. Преимуществом послужил факт того, что девелоперам не приходится интегрировать современные здания в историческую застройку, так как на острове она находится в крайне маленьком количестве. Кроме того, редевелопменту в сфере экологического мониторинга способствовало удачное территориальное расположение острова – от вредных выбросов он защищен розой ветров с Финского залива и зоной зеленых насаждений Крестовского и Елагина островов. Также бывшие производства перенесены с территории острова, а оставшийся завод «Алмаз» модернизирован. Тем не менее, по мнению части экспертов функционирование завода является проблемным фактором, который ограничивает органичное завершение развитие острова как места для жилья бизнес-класса и выше [26]. На сегодняшний день Петровский остров практически полностью застроен, свободными для застройки выделяют около 8 га земли.

3.1.2 Коммерческая недвижимость

Когда смысл проекта состоит в том, чтобы перепрофилировать промышленный объект в коммерческую недвижимость, под офисные помещения, процесс идет быстрее и легче. К офисным помещениям нет

жестких требований в сравнении с жилыми, поэтому согласование со всеми инстанциями займет намного меньше времени. Особенно, если говорить о точечном редевелопменте, например, административный корпус бывшего промышленного здания перепрофилируют под офис.

К числу состоявшихся проектов можно отнести реконцепцию Пряжильно-ниточного комбината им. С. М. Кирова под Единый центр документов. Была проведена серьезная работа по реконструкции здания и в наши дни здесь располагается пространство, в котором граждане могут получать различные виды государственных и юридических услуг.

Также ярким примером состоявшегося редевелопмента в области офисной недвижимости является постройка современного делового центра «Невская Ратуша», которая расположена на месте бывшего трамвайного парка. В октябре 2005 года трамвайный парк № 4 в Дегтярном переулке 4, был отрезан от транспортной сети. Несмотря на то, что изначально депо собирались сохранить, руководителям проекта удалось получить документы о том, что здания на территории не относятся к числу объектов культурного наследия. Уже в 2008 года началось разрушение зданий парка для освобождения места под строительство общественно-делового комплекса.



Рисунок 7 - Трамвайный парк. Фото 30 января 2008 г.
(источник <http://kanoner.com/2008/05/26/1605/>)

Современный бизнес центр преобразил район. Если в начале работы по реализации проекта объект окружали заброшенные советские промышленные объекты, подстанции, дробная и рассеянная разномасштабная застройка разных периодов, то по итогам строительства и функционирования «Невская ратуша» стала архитектурно-градостроительным драйвером территории: вокруг нее активно создается новая городская среда. Внутренний дворик с фонтаном стал популярным городским местом для фотосессий. Вокруг построились дома элитного класса: «Дом у ратуши», «Дом на Кирочной» и «Щедрин».



Рисунок 8 – Проект бизнес-центра «Невская ратуша»
(источник <https://ratusha.ru>)

Первая очередь проекта «Невская Ратуша» полностью сдана, она включает в себя 3 корпуса: главный корпус администрации города, головной офис банка ВТБ (ПАО) и корпус бизнес центра. Вторая очередь по строительству 2-9 корпусов в 2022 году уже идет.

Проект по созданию офисного-делового квартала не столкнулся с серьезными препятствиями на своем пути реализации. Его успешности способствовало желание администрации Санкт-Петербурга собрать все городские комитеты в одном месте, поэтому трудностей в согласовании не возникло. У проекта были серьезные и надежные инвесторы – проектом строительства управляла компания «ВТБ девелопмент», а архитектурный проект разработали «Евгений Герасимов и партнеры» и NPS Tchoban Voss.

Однако стоит обратить внимание на то, что на 2022 год реализации коммерческой недвижимости на бывших промышленных зонах менее выгодна, чем строительство жилья по причине того, что офисно-деловая застройка теряет свою привлекательность в связи с трендом перевода работников на удаленную работу [30], а рынок торговых центров в Санкт-Петербурге перенасыщен. Поэтому ожидать в ближайшее время проекты в сфере коммерческой недвижимости на месте бывших промышленных зон вряд ли стоит.

3.1.3 Общественные пространства

Несмотря на то, что инвестиции в общественные пространства окупаются только в течении 8-10 лет, их создание на бывших заводских территориях является трендом последние несколько лет. Некоторые эксперты в сфере редевелопмента убеждены, что промышленные здания, относящиеся к историческим памятникам, нужно использовать как лофты [38]. Это связано с тем, что такие объекты долго и сложно перепрофилировать под жилье, а сносить запрещено законом, поэтому экономически выгоднее осуществлять на таких объектах открытие творческих пространств.

Креативные кластеры способны стимулировать развитие депрессивных «пятен» Санкт-Петербурга, обогащая их в социальной и культурной сферах. Социально-экономическое развитие отдельной территории происходит в несколько этапов:

1. Выявление социально-культурных потребностей жителей района;
2. Открытие и развитие творческого кластера в рамках выбранной территории с учетом основных запросов потребителей;
3. Развитие сферы услуг вокруг территорий;
4. Проведение мероприятий, положительно влияющих на имидж города в сознании горожан и потенциальных гостей города.

Этими шагами создается основа для развития городского предпринимательства, совершенствуется и развивается социальная политика с упором на молодежную, а также, что немаловажно, повышается

безопасность отношений в обществе. Главным стимулом для развития Санкт-Петербурга является новая современная инфраструктура.

Например, собственники завода «Ленполиграфмаш», находящегося по адресу Набережная реки Карповки 5, активно инвестируют в редевелопмент производственных помещений под творческие лофты. Завод построил новый производственный комплекс в промзоне «Северо-Западная» Приморского района города, а на бывшей территории предприятия сейчас располагается музыкальный клуб A2, модельная школа Veа models, ресторан Unity Petrogradka, несколько коворкингов, баров и кафе, в которых часто проводятся разного рода мероприятия для привлечения большего числа посетителей.

Кроме того, яркие и успешные примеры редевелоперских проектов, превративших устаревшие производственные объекты в популярные социальные объекты и пространства, представлены в Таблице 3.

Таблица 3 – Общественные пространства Санкт-Петербурга (составлено автором)

Наименование действующего арт-объекта	Наименование бывшего промышленного предприятия	Адрес
Музейный комплекс «Вселенная воды»	водонапорная башня 1850-60х годов постройки	Шпалерная улица, дом 56
Креативное пространство «Люмьер-Холл» с размещенным в нем Планетариумом	газгольдер газового завода Общества столичного освещения	набережная Обводного канала, 74Д
Общественно-деловой мультифункциональный комплекс «Новая Голландия»	закрытая зона со складами Ленинградской военно-морской базы	наб. Адмиралтейского канала, д. 2
Общественно-деловой мультифункциональный комплекс «Севкабель порт»	кабельный завод	Кожевенная линия, 40
Лофт-проект «Этажи»	смольнинский хлебозавод	Лиговский пр., 74
Лофт музей «Эрарта»	НИИ им. С.В. Лебедева	29 лин. Васильевского острова, 2

Продолжение Таблицы 3

Творческий кластер «Артмуза»	завод музыкальных инструментов «Муздеталь»	13-я лин. В.О, 70
Креативное пространство «Ткачи»	прядильно-ткацкая фабрика им. Петра Анисимова	набережная Обводного канала, 60

Проект острова «Новая Голландия», безусловно является самым ярким и самым успешным проектом в области редевелопмента Санкт-Петербурга, предусматривающий комплексное расположение объектов, тесно связанных между собой и обеспечивающих функционирование одновременно нескольких сфер жизни: культурной, образовательной, научной, предпринимательской и развлекательной.

Остров был искусственно создан при Петре I в 1719 г. под складские помещения. Очень долгое время остров был закрытой для посещений зоной, но в 2004 территорию острова перешла в собственность города, который практически сразу объявил конкурс на тендер на реконструкцию, однако реализация проекта задержалась по причине банкротства инвестора. Повторный конкурс был открыт лишь в 2010 г. Основной концепцией пространства стало создание парковой зоны, с размещением коммерческих площадей в реконструированных исторических постройках.

На период 2022 года уже получено согласование по проектной документации по 3-м этапам реализации из 5. Предпожительное окончание работ запланировано на 2025 год. В процесс вовлечено огромное количество специалистов со всего мира, занимающихся реновацией «Новой Голландии».



Рисунок 9 – Этапы редевелопмента «Новая Голландия»
 (источник <http://www.novaya-gollandiya-k-12.amo.ru>)

Пространство «Новая Голландия» является стратегически важным культурным и туристическим центром Санкт-Петербурга.

Таким образом, Санкт-Петербург имеет резерв промышленных территорий: пустующих зданий предприятий, трамвайных депо, которые постепенно преобразуются в жилые, офисно-деловые и творческие центры, повышая привлекательность и модернизируя облик города. Многие специалисты считают, что редевелопмент промышленных зон экономически эффективнее и по доходности более конкурентоспособен по сравнению со строительством на неподготовленном земельном участке. Санкт-Петербург имеет ряд успешных проектов в области возведения жилья, коммерческой недвижимости и создания творческих пространств на месте бывших «серых» пятен. Показательно, что инициаторами редевелоперских проектов часто являются не только частные инвесторы, но и органы государственной и муниципальной власти и государственные и муниципальные учреждения, что соответствует комплексному подходу в развитии территорий и обеспечивает сохранение баланса в интересах всех участников проекта.

3.2 Рекомендации по улучшению и ускорению редевелопмента в Санкт-Петербурге

Анализ петербургской практики осуществления проектов на промышленных территориях Санкт-Петербурга сделал очевидным тот факт, что процесс редевелопмента требует совершенствования. Поэтому, учитывая все выявленные проблемы и сложности реализации крупных проектов был разработан ряд рекомендаций, применение которых могло бы поспособствовать развитию «серого пояса» Санкт-Петербурга.

В первую очередь, Санкт-Петербург крайне нуждается в проведении массовой плановой инвентаризации, которая обеспечит уточнение границ земельных участков и выявление площади резерва промышленных территорий. Для работы в области реновации «серого» пояса она станет ценным источником данных. Как логическое продолжение инвентаризации необходимо также проведение комплексных кадастровых работ, по результатам которых будут учтены (уточнены) сведения ЕГРН. Это даст возможность обеспечить для участников реализации проектов гарантии на земельные участки на основе полных и достоверных сведений государственного учета. А также, выявить и устранить правонарушения в области неправомерного использования земель. Кроме того, получится сформировать объективную картину о налоговых сборах, что повлечет за собой приток денежных средств в казну города, именно поэтому органы власти должны быть крайне заинтересованы в осуществлении инвентаризации и ведения достоверного кадастрового учета.

Обязанности по проведению инвентаризации может взять на себя Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга, подключив к работе частные компании, занимающиеся кадастровыми работами. Совместно они могли бы заниматься формированием и актуализацией реестра объектов промышленной недвижимости и земельных участков, на которых они расположены.

Во-вторых, необходимо внести изменение в законодательство, а конкретно, требуется разработка нормативно-правовых актов, отдельно регулирующих работу с промышленными территориями. Например, необходимо разработать закон, предусматривающий изъятие городом с финансовой компенсацией собственникам, либо выкуп по рыночной или кадастровой стоимости объектов и земли, если в процессе инвентаризации и кадастровых работ было выявлено нецелевое использование. Также ведение локальных местных программ по развитию промышленных территорий Санкт-Петербурга с включением в них четких критериев, определяющих применимость определенной территории к программам редевелопмента будет способствовать оптимизации работы и уменьшению сроков на реализацию проектов. Кроме того, необходимо создать дополнительные административные стимулы для активизации вывода промышленных объектов из центральной части Санкт-Петербурга.

В-третьих, необходимо развитие высокой степени взаимодействия органов местной власти с бизнесом, жителями и городскими сообществами и совершенствование государственного аппарата. Все должно способствовать снижению временных затрат на получение необходимых согласований строительных проектов. Необходима оптимизация соответствующих процедур, предоставление инвесторам и застройщикам возможности параллельно согласовывать проектную документацию в тех инстанциях, которые рассматривают разные аспекты представленных документов, устранение дублирования функций различных ведомств.

В-четвертых, необходимо ускорение процедуры согласования реконструкции территорий промышленных территорий, без нанесения ущерба историческим памятникам.

В-пятых, необходимо создать более благоприятный инвестиционный климат для привлечения девелоперов. Осуществить это можно посредством более активного внедрения ГЧП, подразумевающего вовлечение средств из городской казны в части первичного инвестирования в инфраструктуру,

например, в вопросах комплексной подготовки и введения в хозяйственный оборот новых инженерно-подготовленных участков под осуществление проектов, в целях создания потенциала для дальнейшего освоения подобных территорий. В области проведения аукционов следовало бы выделять какое-то количество лотов – небольших по площади земельных участков, что привлекло бы к участию компании малого и среднего бизнеса, это простимулирует развитие конкуренции и повышение инвестиционного потенциала земельных участков.

Реализация вышеуказанных действий будет способствовать росту инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга и позволит способствовать решению проблем, препятствующих реализации крупных проектах на промышленных территориях Санкт-Петербурга.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив и систематизировав собранные по выбранной теме исследования теоретические материалы, можно прийти к выводу о том, что любые крупные проекты на промышленных территориях Санкт-Петербурга должны осуществляться с учетом согласованности между социальными, экономическими, экологическими, архитектурно-строительными и прочими требованиями, направленными на развитие территории.

Не стоит забывать, что редевелопмент промышленных территорий является новой тенденцией в России. Как следствие этого, на этапах реализации проекта по перепрофилированию промзоны участники процесса могут столкнуться с большим количеством проблем, затрудняющим работу. Главными факторами, отодвигающими успешное завершение проекта, является недостаточное законодательство, высокие финансовые затраты и откладывание проведения инвентаризации.

Не смотря на ряд сложностей Санкт-Петербург продолжает быстрыми темпами развиваться в сфере редевелопмента бывших промышленных территорий, расположенных в центральной части города, и перебазирования неэффективных городских предприятий на окраины города, работая над развитием и повышением инвестиционной привлекательности действующих промышленных зон.

Работа по осуществлению предложенных в работе рекомендаций благотворно отразится на эффективности и уменьшении сроков реализации крупных проектов. Начать необходимо с инвентаризации, которая поможет сформировать объективное представление об актуальной ситуации на промышленных территориях города.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Конституция Российской Федерации // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
- [2] Градостроительный Кодекс Российской Федерации // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
- [3] Земельный Кодекс Российской Федерации // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
- [4] Федеральный закон от 03.07.2016 N 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/
- [5] Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SPB;n=150053#63vod6T0mSzSDQoD1>
- [6] Закон Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» (Статья 8) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=48352#AgIp d6TmWikVsfIx>
- [7] Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 N 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=60061#AH9 nd6TzpZdldR8E>
- [8] Закон Санкт-Петербурга от 19.12.2018 N 763-161 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (принят ЗС СПб 19.12.2018) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=207374#Af Hnd6TGKgBhDg31>

[9] Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/74621.html/>

[10] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (ред. от 13.12.2021) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=223081&dst=100001#ouZnd6TSqvPBawS81>

[11] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 495 (ред. от 13.04.2022) «О государственной программе Санкт-Петербурга "Развитие промышленности, инновационной деятельности и агропромышленного комплекса в Санкт-Петербурге» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=SPB&n=255774&dst=1000000001&date=23.05.2022>

[12] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 №656 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования» (Пункт 1.3.6) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=162546#UaSpd6TJYsec2dsL>

[13] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=174730#wWTnd6TkF4WgMX3T1>

[14] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14 декабря 2004 г. № 1961 «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения»

[15] Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371246/

[16] Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2015 N 1341 «Об утверждении порядка принятия решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков // КонсультантПлюс URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=164412#ySsnd6T21LLCGW1P>

[17] Засядь-Волк В. В. Земля и инвестиции. Формирование политики землепользования в регионах и городах / В. В. Засядь-Волк – Санкт-Петербург: Издательство СПбГУ, 2013.

[18] Засядь-Волк В.В. Земельные ресурсы как основа эффективного развития территории / В. В. Засядь-Волк // Вестник Санкт-Петербургского университета. Науки о Земле. – 2013. – Т.7, №2.

[19] Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга. Паспорт промышленных зон. // INVEST IN SPB. – 2019. – № 6.

[20] Миролюбова Т. В., Николаев Р. С. Перспективы развития промышленных территорий крупных городов в региональной экономике // Ars Administrandi (Искусство управления)., 2018. Том 10, № 4. С. 569–597.

[21] Плотникова Н. И. Редевелопмент промышленных территорий или трансформация заброшенных индустриальных объектов // Избранные доклады 60-й университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых. 2015. С. 253-257.

[22] Рутштейн М. И. Редевелопмент промышленных территорий // Синергия наук. 2018. №22. С. 623-629.

[23] Шапина, Е. С. Проблемы редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге / Е. С. Шапина. // Молодой ученый. – 2018. – № 48 (234). – С. 59-62. – URL: <https://moluch.ru/archive/234/54290/>

[24] Анин Артемий, Ковтун Наталья. В течение 10 лет объем застройки бывших заводских территорий в Петербурге увеличится до 16 млн м2 // Деловой Петербург. – 2017. – 02.11.2017. – [Электронный ресурс]. URL: https://www.dp.ru/a/2017/11/01/Millioni_serih_kvadratov

[25] В Петербурге проводят инвентаризацию промзон // Агентство недвижимости «Невский простор» [Электронный ресурс]. URL: https://www.spb-estate.com/news_archive/v-peterburge-provodyat-inventarizatciyu-promzon/

[26] Где будет строиться новое жилье высокого класса в Петербурге? Мнение игроков рынка // LifeDeluxe [Электронный ресурс]. URL: https://lifedeluxe.ru/articles/gde_budet_stroitsya_novoe_zhile_vysokogo_klassa_v_peterburge_mnenie_igrokov_rynka

[27] Жилой комплекс Цивилизация // Официальный сайт «ЛСР» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.lsr.ru/spb/zhilye-kompleksy/tsivilizatsiya/>

[28] История завода // Баррикада Производство ЖБИ [Электронный ресурс]. URL: <https://barrikada.ru/about/history/>

[29] Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга / Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга, 2012. 53 с.

[30] КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Выдача заключений о соответствии режимам использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия // Санкт-Петербург. Госуслуги. - 03.03.2022 [Электронный ресурс]. URL: <https://gu.spb.ru/188917/eservice/>

[31] Минтруд рекомендовал перевести на удаленку максимум сотрудников // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/society/01/02/2022/61f91b059a794775502a862d>

[32] Молочный комбинат "Петмол" // CITYWALLS [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house23908.html> (дата обращения: 12.02.2022).

[33] Официальный сайт: Сетевое издание газеты «Комсомольская правда» / Проекты редевелопмента в Санкт-Петербурге: выйти из «Серого пояса». 2017. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kp.ru/best/spb/redevelopment-v-sankt-peterburge/>

[34] Никифоров Павел, Бурковская Наталья. Другая сторона. Петроградский район лишится промышленных зон // Деловой Петербург. – 2020. – 27.01.2020. [Электронный ресурс]. URL: https://www.dp.ru/a/2020/02/26/Drugaja_storona

[35] Паспорт промышленных зон Санкт-Петербурга. 4-е изд. СПб.: Магнат, 2016 [Электронный ресурс]. URL: http://spbinvestment.ru/content/uploadfiles/passport_prom_zon.pdf

[36] Петроградка освобождается от промзон // Theproperty [Электронный ресурс]. URL: <https://theproperty.ru/pressroom/articles/205/>

[37] Роткевич Елена. САМОЕ ОПАСНОЕ В ПЕТЕРБУРГЕ – ЭТО ПОЧВА // Город 812. – 2008. – 09.02.2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://gorod-812.ru/samoe-opasnoe-v-peterburge-eto-pochva/>

[38] Через год все промзоны Петербурга инвентаризуют // Невастройка [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nevastroyka.ru/articles/cherez-god-vse-promzony-peterburga-inventarizuyut/>