

Санкт-Петербургский государственный университет

АНТИПОВА Ксения Олеговна

Выпускная квалификационная работа

**Проблемы реализации редевелопмента промышленных территорий
(на примере Санкт-Петербурга)**

Уровень образования: магистратура

Направление **21.04.02 «Землеустройство и кадастры»**

Основная образовательная программа **ВМ.5672 «Управление объектами недвижимости и развитием территорий»**

Научный руководитель:

кандидат географических наук, доцент

Шелест Ксения Дмитриевна

_____ « ____ » _____ 2024

Рецензент:

начальник Службы дорожного надзора

ООО «РЭД»

Иванова Виктория Михайловна

_____ « ____ » _____ 2024

Санкт-Петербург
2024

Аннотация

Работа посвящена исследованию процессов редевелопмента промышленных территорий. Автором был проведен анализ формирования терминов и определений, нормативно-правовой базы по вопросам организации редевелопмента промышленных территорий, также были рассмотрены особенности редлеvelopмента за рубежом.

В рамках ВКР был подробно изучен опыт редеvelopмента в Российской Федерации, проведено исследование промышленных территорий Санкт-Петербурга, а также были определены факторы, влияющие на процессы развития данных территорий. В работе была проведена оценка качества используемых территорий для проектов редеvelopмента с помощью метода SWOT-анализа, на основе чего были выявлены проблемы реализации проектов редеvelopмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге.

Выпускная квалификационная работа состоит из 116 страниц. В исследование было использовано 58 рисунков, 17 таблиц. Работа состоит из 3 глав и 9 параграфов, список литературы включает в себя 95 использованных источников.

Ключевые слова: редеvelopмент, промышленные территории, территориальное планирование, серый пояс, городская среда.

Annotation

The work is devoted to the study of the processes of redevelopment of industrial areas. The author analyzed the formation of terms and definitions, the regulatory framework for the organization of redevelopment of industrial territories, and also considered the features of redevelopment abroad.

Within the framework of the WRC, the experience of redevelopment in the Russian Federation was studied in detail, a study of the industrial territories of St. Petersburg was conducted, and factors influencing the development of these territories were identified. The work assessed the quality of the territories used for redevelopment projects using the SWOT analysis method, on the basis of which the problems of implementing industrial redevelopment projects in St. Petersburg were identified.

The final qualifying work consists of 116 pages. 58 figures and 17 tables were used in the study. The work consists of 3 chapters and 9 paragraphs, the list of references includes 95 sources used.

Keywords: redevelopment, industrial territories, territorial planning, gray belt, urban environment.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 ГЛАВА. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....	6
1.1 Понятие и определение редеVELOПМЕНТА промышленных территорий	6
1.2 Зарубежный опыт реализации проектов редеVELOПМЕНТА	13
1.3 Нормативно-правовое регулирование редеVELOПМЕНТА территорий	25
1.3.1 Федеральное законодательство	26
1.3.2 Региональное законодательство.....	31
2 ГЛАВА. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	36
2.1 Отечественный опыт редеVELOПМЕНТА промышленных территорий.....	36
2.2 Распределение промышленных территорий в Санкт-Петербурге	43
2.3 Реализация проектов редеVELOПМЕНТА промышленных территорий в Санкт- Петербурге	59
3 ГЛАВА. ВЫЯВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМ И РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УЛУЧШЕНИЮ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....	83
3.1 SWOT-анализ развития проектов редеVELOПМЕНТА в СПб	83
3.2 Основные проблемы реализации проектов редеVELOПМЕНТА промышленных территорий в СПб.....	87
3.3 Перспективы и возможности развития проектов редеVELOПМЕНТА промышленных территорий в СПб.....	89
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	104
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	106

ВВЕДЕНИЕ

На протяжении времени в каждом городе формируются определенные пояса развития территории, например исторический центр, промышленная застройка, застройки спальными районами. Наверно, на сегодняшний день ни один город нельзя представить без промышленной территории, которая располагается не на окраине, а в его центральной части.

Смена экономических формаций, развитие и применение новых технологий привели к тому, что большая часть старых промышленных зон, которые сформировались в советский и дореволюционный периоды, на сегодняшний день стоят заброшенными. Власти городов не особо понимают, что с ними делать. В промышленность отдать назад можно, но это должно быть производство, которое не будет вредить окружающей среде и жизни горожан.

Изменение функционального назначения промышленных территорий дает возможность сделать их частью города и привлечь инвестиции. Чаще всего такие территории занимают огромные площади, которые можно использовать в разных целях. Данные территории можно отдать опять под производство, но все территории промышленностью не заполнить, поэтому приходится искать возможности для изменения функционального зонирования данных территорий.

За последние 15 лет в нашей стране было реализовано много успешных проектов редевелопмента промышленных территорий. Вместо старых, заброшенных промышленных территорий начали появляться новые кластеры, способствующие развитию городской среды, а реализация проектов увеличивает количество рабочих мест. Помимо этого, проекты редевелопмента позволяют сохранить историю территории, с помощью реконструкции исторических зданий, воссоздания каких-то элементов городской среды, которые присутствовали в историческом прошлом.

Сегодня промышленные территории очень перспективны для многих городов и застройщиков. Это связано с тем, что в больших городах все меньше остается места для возведения новых зданий и создания различных кластеров. А вот территории бывших складов и заводов позволяют создать новые места притяжения. Если власти городов продолжают развивать редевелопмента, то через определенное количество лет городская среда исторических промышленных территорий преобразится до неузнаваемости.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что наличие заброшенных территорий в центральных частях является проблемой современных, постоянно развивающихся городов. Ветхие, утратившие презентабельный вид фасады, портят внешний вид улиц и постепенно

разрушаются. Чтобы этого избежать необходимо реализовывать проекты редевелопмента промышленных зон, которая даст вторую жизнь этим территориям.

Целью данной работы является выявление проблем и разработка рекомендаций при реализации проектов редевелопмента промышленных территорий на примере Санкт-Петербурга.

Задачи настоящего исследования:

- Обобщить понятие редевелопмента промышленных территорий и выявить его особенности для Санкт-Петербурга;
- Определить нормативно-правовую базу по реализации проектов редевелопмента промышленных территорий;
- Изучить и оценить промышленные территории («серый пояс») Санкт-Петербурга;
- Проанализировать реализованные проекты редевелопмента промышленных территорий в СПб;
- Провести SWOT-анализ проектов редевелопмента в Санкт-Петербурге;
- Выявить проблемы и предложить пути их решения для дальнейшего развития проектов редевелопмента промышленных территорий.

Объектом исследования: являются промышленные территории Санкт-Петербурга.

Предметом исследования: является процесс реализации редевелопмента промышленных территорий.

Методы исследования: в работе использованы различные общенаучные методы, такие как аналитический метод, метод сравнительного анализа, метод SWOT-анализа. В ходе работы был проведен анализ нормативно-правовой базы в вопросах реализации проектов редевелопмента промышленных территорий. Помимо этого, был проведен анализ зарубежного опыта и отечественного опыта, и непосредственно опыта Санкт-Петербурга в реализации проектов редевелопмента промышленных территорий. Также в работе были проанализированы промышленные территории Санкт-Петербурга и векторы их развития.

Информационная база: во время исследования были использованы: нормативно правовые акты, научные статьи, монографии и другие публикации, а также официальные источники сети «Интернет». Также были использованы выписки из Единого реестра недвижимости и справочная информация «Региональной геоинформационной системы (РГИС)».

1 ГЛАВА. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

1.1 Понятие и определение редевелопмента промышленных территорий

Многие крупные города мира формировались столетиями, раньше они были небольшими деревушками, а в ходе урбанизации выросли до размеров мегаполиса. Но данный процесс не мог не оставить следов в городе. Из-за того, что город рос постепенно начали образовываться старые действующие и недействующие промышленные предприятия в черте города, которые находятся в центре или близки к нему. На сегодняшний день много данных предприятий закрылось, покинув свои здания и земельные участки, оставив после себя не задействованные промышленные территории.

Сегодня большинство правительств городов стараются организовать территорию города так, чтобы все земельные ресурсы использовались рационально. Для реорганизации промышленных территорий применяется редевелопмент. Он помогает перепрофилировать территории под новые кластеры, такие как жилая застройка, культурный кластер, устройство зон рекреации и т.д. Редевелопмент начали использовать в первой половине 20 века, когда западноевропейские усадьбы приходили в упадок, и владельцам приходилось реконструировать и менять функциональное назначение. В настоящее время редевелопмент все чаще применяется в крупных городах.

Понятие редевелопмента

Понятие редевелопмент промышленных территорий не закреплено в стране ни в одном документе, поэтому следует рассмотреть определения, данные разными авторами и указанные на информационных ресурсах, чтобы дать точное определение данному процессу.

Авторы статьи П. Н. Быстров и Р. С. Закиров дают такое определение – редевелопмент-это процесс вторичного как правило комплексного развития территории ее возрождения, процесс преобразования уже имеющихся на территории объектов недвижимости в основном на базе ветхого фонда в совершенно новые часто с изменением их функционального назначения [26].

Так же авторы статьи выделяют цель редевелопмента, которая заключается в привлечение инвестиций на территорию, для создания новых рабочих мест и для наиболее эффективного использования территории.

Авторы статьи Д.С. Шалина и Н.Р. Степанова дали определение редевелопмента как центронаправленное материальное изменение существующих объектов недвижимости, направленное на изменение ее класса и/или изменение функционального назначения, в результате которого объект приобретает качественно новые свойства и характеристики, повышающие его стоимость [27].

Согласно выводам авторов целью редевелопмента является улучшение качества городской среды, улучшение социально-экономического фактора, посредством новых приобретенных качеств, таких как новое жилье, увеличение рабочих мест, привлечение инвестиций, повышение стоимости жилья, комфортность и качественность.

В статье К. В. Зайченко и М. В. Львова, дано такое определение, редевелопмент – это деятельность по перепрофилированию не востребуемых объектов на рынке недвижимости или нерационально используемых территорий [28].

Авторы данной статьи делают вывод, что целью редевелопмента является развитие города оказывающие положительное влияние на: эффективное использование территории, оптимизацию застройки, улучшению экологической ситуации и качество жизни населения в целом.

Дополнительно можно рассмотреть международный опыт, то определение редевелопмента в США закреплено на законодательном уровне и подразумевает под собой перепрофилированию территории с помощью бюджетных и привлеченных средств.

Часто понятие редевелопмента могут спутать с понятиями реновация, ревитализация и джентрификация. Рассмотрим их чуть подробнее.

Реновация — это существенное изменение идеи (концепции) проекта, либо объекта недвижимости, его позиционирования и, соответственно, каких-либо его характеристик, направленное на повышение его стоимости, повышение привлекательности для его потребителей (покупателей, арендаторов, посетителей) и т.п. [40].

Также можно дать такое определение реновации — это обновление территорий посредством перепланировки заброшенных промышленных зон с возможностью переоценки роли, функции и формы важной части города [33].

Ревитализация в широком смысле подразумевает процесс, который состоит из восстановления и (или) модернизации уже существующих объектов недвижимости, давая им новую жизнь [35].

Джентрификация — это реконструкция отдельных кварталов городов, интересных с исторической точки зрения или обладающих преимуществами с точки зрения экологии (районы около парков и скверов), с последующим поселением здесь состоятельных людей вместо проживавших тут раньше бедняков [27].

Путаница данных понятий связана с тем, что в основе всех этих процессов заложены изменения, улучшения и благоустройство территории [27].

Также можно рассмотреть понятие девелопмент. Данное понятия можно тоже спутать с редевелопментом. Девелопмент – это процесс, направленный на преобразование земли или недвижимости, также это особая профессионально-предпринимательская деятельность по развитию недвижимости, и это способ реализации процесса развития недвижимости, обеспечивающий получение наибольшего прироста стоимости с минимальными издержками [25].

Если обобщать все выше сказанное, то редевелопмент – это процесс преобразования объектов недвижимости, которые находятся в ветхом состоянии и которые уже не используются согласно их функциональному назначению, а также перепрофилированию нерационально используемых территорий.

Целью редевелопмента будет являться создание комфортной городской среды, привлечение инвестиций, создание новых рабочих мест и т.д.

Согласно данным определениям, можно сделать вывод, что благодаря реализации проектов редевелопмента можно решить многие вопросы связанные с развитием города. На сегодняшний день главной задачей редевелопмента является получение наибольшей экономической выгоды от преобразования объектов недвижимости. Чтобы решить данную задачу заинтересованные в проекте редевелопмента проводят анализ наилучшего использования территории в определенной градостроительной ситуации [29]

Виды редевелопмента промышленных территорий

Существует 4 вида трансформации промышленных территорий [30]:

- Вынос части производства за пределы городской черты;
- Модернизация существующего производства с использованием современных технологий;
- Консервация территории, как объекта культурного наследия;
- Полное или частичное перепрофилирование территории.

4 вид перепрофилирования территории также можно разделить на 3 группы:

- Полный;
- Частичный;
- Поверхностный.

Полный вид перепрофилирования представляет собой перепрофилирование всей промышленной территории либо расположенного на территории объекта.

Частичный вид перепрофилирования представляет собой процесс, где задействовано меньшее количество градостроительных преобразований и включает решение вопросов по развитию транспортных узлов и инженерных сетей. То есть модернизация территории происходит частично и не подразумевает строительство новых объектов недвижимости, только реконструкция существующих объектов недвижимости.

Поверхностный вид перепрофилирования представляет собой процесс преобразования определенных зданий и сооружений, и не включает решение вопросов транспортных преобразований и благоустройства.

Если рассматривать развитие промышленных территорий с функциональной точки зрения, то можно выделить два направления это «Браунфилд» и «Редфилд».

«Браунфилд» данный термин подразумевает, при использовании в городской планировке и развитии, земельные участки или здания, которые использовались под коммерческие и промышленные цели, но на данный момент не используются или используются частично.

Потенциалом редевелопмента «Браунфилд» является восстановление и использование уже существующей инфраструктуры. Данный процесс преобразования территории позволяет реорганизовать ресурсы согласно наиболее эффективному использованию.

Такой вид редевелопмента имеет ряд преимуществ. Данный процесс может стимулировать экономическое развитие в регионе, путем привлечения инвестиций и созданием новых рабочих мест. «Браунфилд» позволяет использовать уже существующую инфраструктуру и ресурсы, что приводит к устойчивому использованию ресурсов. В процессе перепрофилирования чаще всего отсутствует потребность в строительстве новых дорог, проведению инженерных сетей к объектам недвижимости. Также этот процесс способствует улучшению благосостояния населения посредством создания новых жилых, коммерческих и общественных пространств.

Самым основным преимуществом редевелопмента «Браунфилд» является решение проблемы заброшенных территорий [41].

Понятие «Редфилд» характеризуется наличием промышленной и коммерческой недвижимости, которая используется, но существует необходимость более эффективного ее использования с точки зрения экономической, экологической и социальной составляющих [40].

Перепрофилирование при реализации проектов редевелопмента

При разработке и реализации проектов редевелопмента важным пунктом является выбор направления реализации объекта. Ниже на рисунке 1 представлены возможные направления перепрофилирования бывшей промышленной территории. Чаще всего выбирают наиболее выгодный кластер для перепрофилирования территории.

Рассмотрим более подробно некоторые виды кластеров. Арт-кластер представляет собой пространства для реализации проектов искусства, часто это пространства, которые можно использовать как галереи для выставок или художественные мастерские. Культурный кластер включает в себя такие проекты как создание театра, музея, площадки для мероприятий, концертных залов и т.д. Многофункциональный объект представляет собой реализацию проектов полного редевелопмента территорий с созданием объектов жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры.



Рисунок 1 - Виды перепрофилирования промышленной территории
Составлено автором на основе источника: [30]

На представленном выше рисунке дан перечень возможного перепрофилирования промышленных территорий, он не является исчерпывающим. При реализации проектов редевелопмента можно осуществлять перепрофилирования объектов недвижимости в любом направлении, согласно всем нормам и правилам.

Общие проблемы и преимущества реализации проектов редевелопмента

Авторы статьи «Особенности редевелопмента в России и его роль в пространственном развитии города» 3 основных барьера в реализации проектов редевелопмента [31]:

- Барьеры, создаваемые бизнесом. В них входят: боязнь рисков из-за сложности объектов редевелопмента; боязнь рисков из-за пробелов в законодательстве.
- Барьеры, создаваемые властями. В них входят: неосознание необходимости и пользы редевелопмента; ориентация на краткосрочные показатели развития города/региона; проблемы в законодательстве по направлению редевелопмента.
- Барьеры, создаваемые населением. В них входят: боязнь загрязнённости бывших промышленных зон; отсутствие высокого уровня развития гражданского общества в России.

Также реализация проектов оказывает и положительное влияние на развитие города или региона.

Выгода для бизнеса заключается в том, что сниженная стоимость земельного участка; многие объекты имеют хорошее расположение и развитую транспортную инфраструктуру; для увеличения доходов возможно использование истории здания, а также данные объекты недвижимости являются привлекательными для креативных индустрий [31].

Выгода для власти заключается в том, что реализация проектов создает новые рабочие места; привлекает новых инвесторов, развивает транспортную и социальную инфраструктуру города; возможность постоянного поддержания объектов культурного наследия и создание благоприятной городской среды [31].

Выгода для населения практически полностью совпадает с выгодой для властей. Население получает больше рабочих мест, развитую инфраструктуру, создание новых объектов для проведения досуга и др [31].

Значение проектов редевелопмента для социально-экономического развития города

Согласно нынешним тенденция развития городов промышленные территории, которые уже являются морально устаревшими и экономически нерентабельными, являются преградой для устойчивого развития города. Процесс редевелопмента необходим для создания новых пространств и улучшения инфраструктуры территории [42].

При реализации проектов редевелопмента промышленных территорий можно говорить о разных положительных моментах, чем более крупный проект реализовывается, тем больше пользы он приносит городу. К примеру, после реализации проекта активизировался спрос на жилую и коммерческую недвижимость, также увеличился спрос на различного рода услуги, повысилось благосостояние жителей и улучшились условия для маломобильных групп населения. Но помимо положительных сторон есть и отрицательные. Реализация проекта может привести к росту спроса на недвижимость, но также и к снижению спроса, с резким повышением или снижением стоимости квадратного метра, увеличивают жилищную сегрегацию, а также могут поменять уклад жизни в районе [42].

Проекты редевелопмента промышленных территорий оказывают влияние на некоторые параметры городской среды, которые представлены на рисунке 2. Все проекты редевелопмента должны обладать исключительной динамичностью управления для обеспечения качественной

реализации и необходимого уровня доходности, помимо этого отвечать принципам устойчивого развития территории.

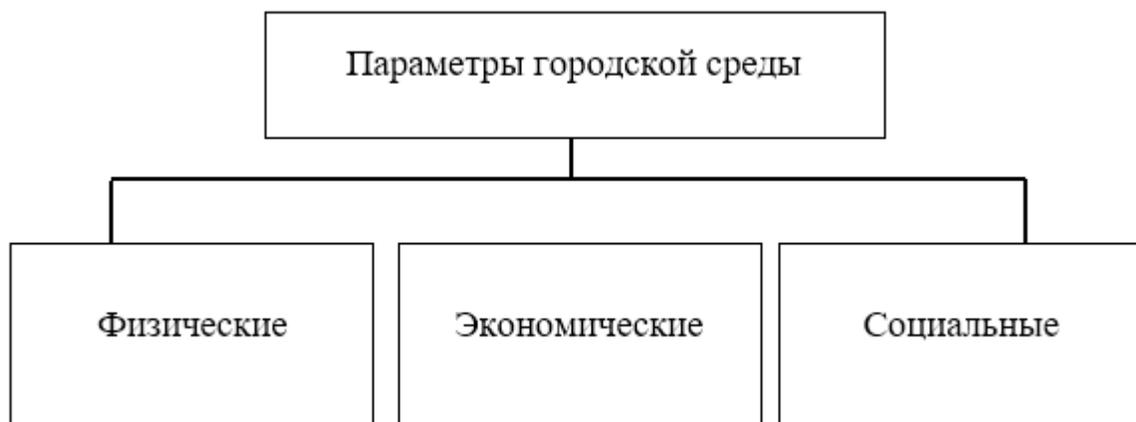


Рисунок 2 - Параметры, на которые влияет редевелопмент
Составлено автором на основе источника: [42]

К физическим параметрам городской среды относятся архитектурные параметры, ландшафтные параметры, параметры безбарьерной среды для маломобильных групп населения и др. К социальным параметрам городской среды можно отнести развитую инфраструктуру, которая позволяет увеличивать уровень жизни людей, их благосостояние и потребление. Основными ключевыми сферами в социальных параметрах являются здравоохранение, образование, культура и искусство. К экономическим параметрам городской среды относится производство, собственность, обмен, распределение и потребление материальных и духовных благ обществом [42].

1.2 Зарубежный опыт реализации проектов редевелопмента

За рубежом практика применения редевелопмента для перепрофилирование неиспользуемых территорий более распространена. Анализируя опыт зарубежных стран в вопросах редевелопмента, можно сделать вывод, что редевелопмент территорий начал свое развитие в 20 веке в Европе и Америке. Именно в этих странах и возникло первое стремление к возрождению существующих, пришедших в упадок, промышленных территорий.

Наиболее яркими примерами стран, применяющих процедуру редевелопмента являются Великобритания, Германия, Франции и США. Именно эти страны будут рассмотрены подробно.

В 90-х годах 20 века в Великобритании применялась общегородская культурная политика, которая развивала творческий кластер. Такой подход способствовал созданию творческой среды, которая способствует развитию коммуникации и сотрудничеству, образованию новых возможностей для взаимоотношения творческих людей. Творческий кластер в Великобритании развивался благодаря редевелопменту, в процессе которого промышленные предприятия были перенесены за город, а пустующие помещения были возвращены к жизни [32].

Самый яркий пример образования культурного кластера в городе Ливерпуль является территория площадью 17 гектар расположенная в портовом квартале с доками в самом центре города. Благодаря комплексному редевелопменту территории портовых кварталов перепрофилировали в культурный, деловой и туристический центр под названием «Paradise Project».

Начиная с 1996 года по 2002 начался проект редевелопмента Северного квартала в центре Манчестера. На рисунке 3 представлен Северный квартал на карте Манчестера. Если рассматривать историческую часть данной территории, то в 18 веке Северный квартал был центром текстильной промышленности Манчестера. После промышленной революции началось модернизирование заводов на территории Великобритании, Северный квартал не был исключением. После того как ручной труд был заменен машинным, семьи рабочих обанкрочивались и переезжали, оставляя после себя трущобы. В 1994 году организация независимых местных жителей совместно с властями провела оценку территории, по которой они выявили потенциал территории. Так как на то время в городе не хватало офисов и торговых помещений, поэтому решили создавать новые офисные и торговые помещения [95].



Рисунок 3 - Территория Северного квартала в Манчестере
Источник: [43]

Целью редевелопмента данной территории являлось «Отказ от радикальных изменений и недопущение вмешательства в облик района; Борьба с преступностью; Сохранение идентичности места и т.д». то есть основной целью было привести территорию к процветанию без изменения ее внешнего облика.

Проект финансировался как государством, так и частными инвесторами. Государственные власти на реализацию проекта выделили более 83 млн фунтов стерлингов, а частные инвесторы внесли в проект более 490 млн фунтов стерлингов.

В ходе редевелопмента Северного квартала было возведено 15 тыс. жилья, которое было рассчитано на 100 тыс. жителей, а также 700 тыс. м² коммерческих и офисных помещений. Также при реализации проекта было учтено, что на территории Северного квартала находится 70 памятников архитектуры, часть которых вообще не использовалась. Данные здания были реконструированы и приспособлены под новые виды использования, что-то было передано под жилье, что-то под торговые площади, а что-то под офисные. На рисунке 4 показано расположение основных исторических объектах.



Рисунок 4 - Расположение основных исторических объектов Северного квартала
Источник: [95]

На сегодняшний день процесс редевелопмента территории данного квартала не остановился ведущий девелопер «Select Property» реализует проект «One Port Street», которые подразумевает строительства 477 апартаментов премиум-класса, а также озеленение территории.

В самом Лондоне есть яркий пример проекта редевелопмента под названием «More London». Сейчас на данной территории, которая раньше была складской, расположено здание

мэрии Лондона, отель и бизнес-центры Из-за того, что территория была не большой, плотность ее застройки является 50 тыс. м² на 1 гектар, а стоимость офисных помещений в данном квартале одна из самых высоких в городе. На рисунке 5 показан план территории квартала «More London» [44].

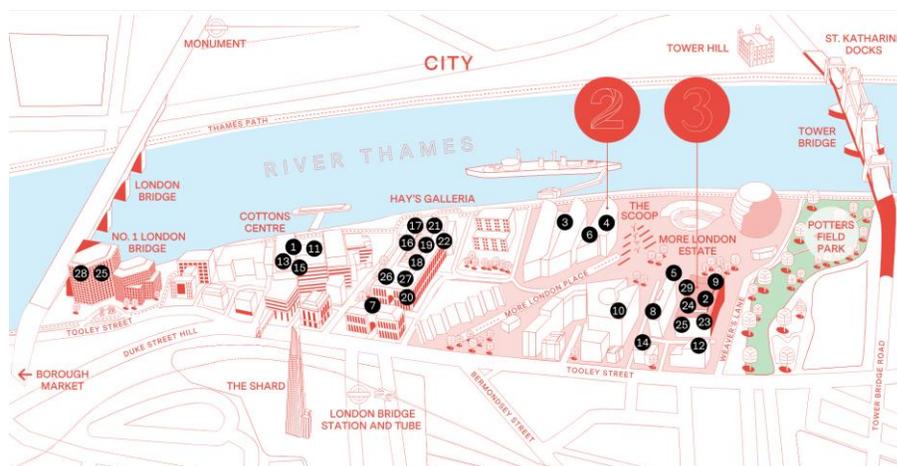


Рисунок 5 - План территории «More London»
Источник: [44]

Одним из крупнейших проектов редевелопмента промышленных территорий в Лондоне также является создание жилой недвижимости в газгольдерах около вокзала Кингс-Кросс. Здания газгольдеров являются историческими, поэтому их необходимо было сохранить, при это на зданиях присутствовали чугунные направляющие рамы для газгольдера которые также было необходимо сохранить. На рисунке 6 представлен план расположения газгольдеров [45].

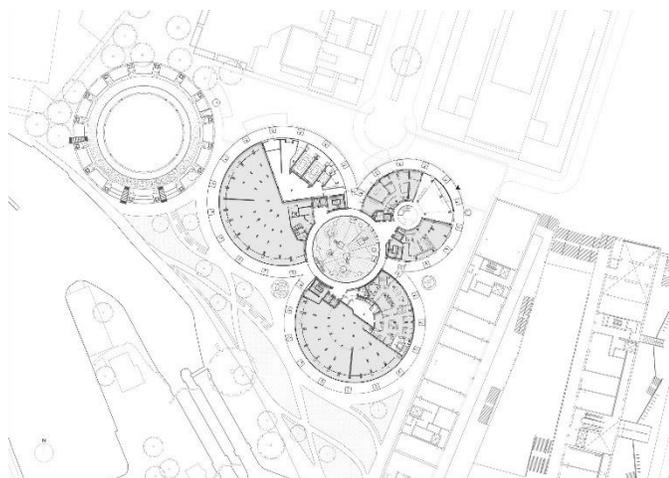


Рисунок 6 - Схема расположения газгольдеров Кингс-Кросс
Источник: [46]

Проект редевелопмента предусматривал создать 145 апартаментов, частный тренажерный зал, спа-салон, бизнес-зал и др. доступ в апартаменты осуществляется через центральный внутренний двор, в каждом барабанном объеме есть свой атриум и сердцевина. Они соединены серией дорожек, окружающих внутренний двор, где свет отражается в центральном водоеме. Проект был реализован в 2018 году. На рисунке 7 представлен внутренний план газгольдера [46].

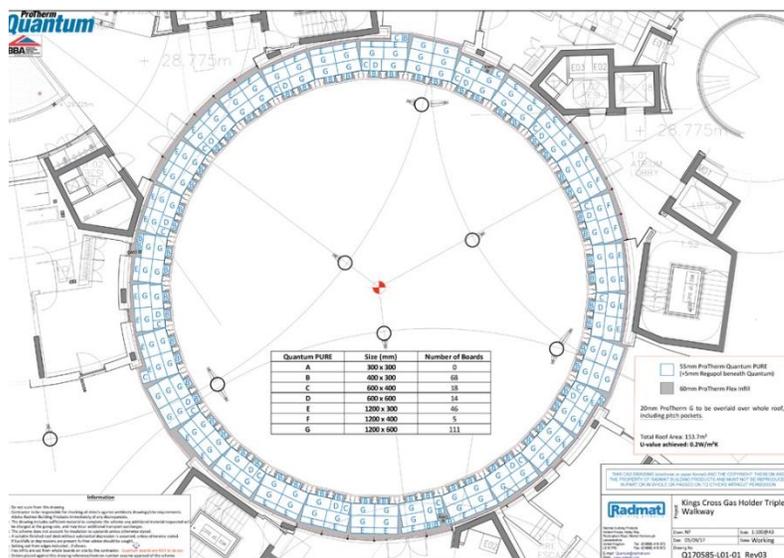


Рисунок 7 - Внутренний план газгольдера
Источник: [47]

На территории Германии присутствует не так много примеров редевелопмента промышленных территорий, как в Великобритании, но все равно есть несколько ярких примеров. В основном проекты редевелопмента проводились на территории бывших заводов.

Ярким примером из Германии является квартал ХафенСити, на территории которого ранее располагались причальные бассейны, которые на сегодняшний день являются маленькими и не могут больше обслуживать крупные суда, что привело к переносу порта на более крупную площадку.

Площадь территории составляет 157 гектар бывших портовых и промышленных земель, которая формирует оживлённый квартал с сочетание всех направлений жизни. Начиная от работы и жизни и заканчивая проведением досуга. Так как данная территория располагается вдоль реки, а вокруг нее нет никаких защитных сооружений от затоплений и подтоплений. Было принято решение об изменении топографии за счет поднятия территории на высоту от 8 до 9 метров над уровнем моря. Но данная концепция имеет особенности строительства, так как

девелоперам приходится возводить свои здания на искусственных уплотнённых насыпях. Проект предусматривает процесс реализации начиная с 2000 года по 2025 год. На рисунке 8 представлена схема предполагаемого изменения данной территории [48].

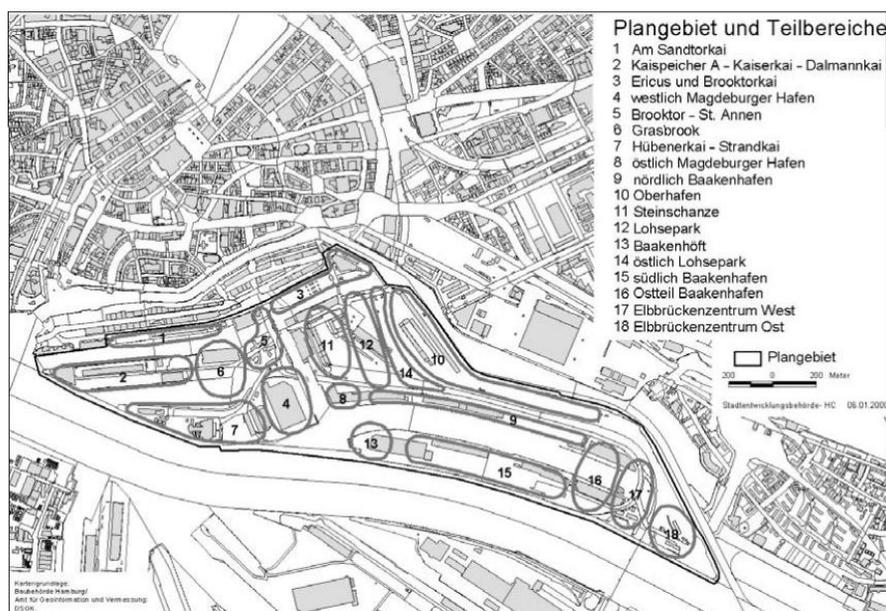


Рисунок 8 - Планируемый план реализации проекта редевелопмента ХафенСити
Источник: [48]

Целью реализации проекта является строительство более 2,5 млн м² площади. Данная площадь будет состоять из 7500 жилых единиц для 16 тыс. жителей, 45 тыс. рабочих мест, 35 тыс. которых будет располагаться в офисах, а также образовательные учреждения, рестораны и бары, объекты розничной торговли, культуры и досуга, а также большое количество зеленых насаждений.

На сегодняшний день 92 проекта на территории ХафенСити уже реализованы, а 50 проект находится на стадии реализации или планирования. Объем инвестиции данного проекта составлять от государства примерно 3 млрд евро, которые в основном выделяются из фонда активов от продажи участков в ХафенСити, размер частных инвестиций составляет 10 млрд. На рисунке 9 представлен план полной реализации проекта [49].



Рисунок 9 - План реализации проекта
Источник: [49]

В Соединённых Штатах Америки, а именно в Калифорнии в 1945 году был принят закон о редевелопменте, который на сегодняшний день актуален. Согласно данному закону, понятие редевелопмента заключается в реконструкции населенных пунктов с использованием собственного и привлечённого капитала [39].

Целью редевелопмента является повышение финансовой самостоятельности территорий и формирование их экономической независимости, что косвенно предполагает также решение социальных, экологических и институциональных проблем. Считается, что сам редевелопмент возник в Америке в момент реализации проектов по реконструкции районов и неэффективных территорий. В тот момент многие компании стали скупать устаревшие предприятия, старые дома, а на их месте создавали экономически и эстетически привлекательные объекты недвижимости [39].

Сам процесс редевелопмента пришел США из Великобритании, но был адаптирована в связи с высокой стоимостью земли в Нью-Йорке. Продолжительное время старые не действующие заводы и склады Манхеттена простаивали, но в один момент инвесторов стали привлекать данные объекты недвижимости так как они сдавались по низким ценам. В основном арендаторами данных объектов были люди, занимающиеся искусством [39].

Редевелопмент в Америке получил популярность только 40-50 лет назад, результатом чего стал утвержденный законом инструментарий проектов редевелопмента в 49 штатах. При

анализе нормативно-правовой базы и статей по теме «редевелопмента промышленных территорий» можно сделать вывод о некоторых недостатках законодательной базы в вопросах редевелопмента. В Калифорнии проходит конференция, в рамках которой обсуждаются вопросы, в том числе, о злоупотреблении в области редевелопмента, и по его итогам ежегодно публикуются доклады о данной проблеме [39].

В начале 20 века Лос-Анджелес был самой большой аграрной территорией, но начиная с 1948 года в городе начали создаваться агентства редевелопмента, за которыми были закреплены депрессивные территории. На законодательном уровне были закреплены «базовые определения редевелопмента, деятельность всех участников, взаимоотношения в данном направлении, принципы определения территории и последующей работы в ее границах; физические, экономические причины кризисного состояния территории, определены общие стратегии города, округа, штата» [39].

Ярким примером в Бруклене служит проект редевелопмента под названием «Domino Park», расположенным Уильямсбургом в Бруклине, Нью-Йорк, вдоль Ист-Ривер, показан на рисунке 10. История данной территории площадью 43 000 м² начинается с 1882 года. На ней располагался завод по переработке и изготовлению сахара. Если верить истории, то на тот момент данный завод являлся самым большим в Америке и назывался «Domino Sugar Refinery» [50].

Так как фабрика начала обанкрочиваться, то в 90—е годы ее пришлось продать английской компании, которая уволила большое количество рабочих. Полное закрытие фабрики произошло 2004 году став не рентабельной из-за падения спроса на продукцию. Старые фабричные здания опустели и начали разрушаться, и поскольку они были расположены на лакомом кусочке земли на берегу Ист-Ривер возле Вильямсбургского моста, это привлекло многих крупных застройщиков [50].

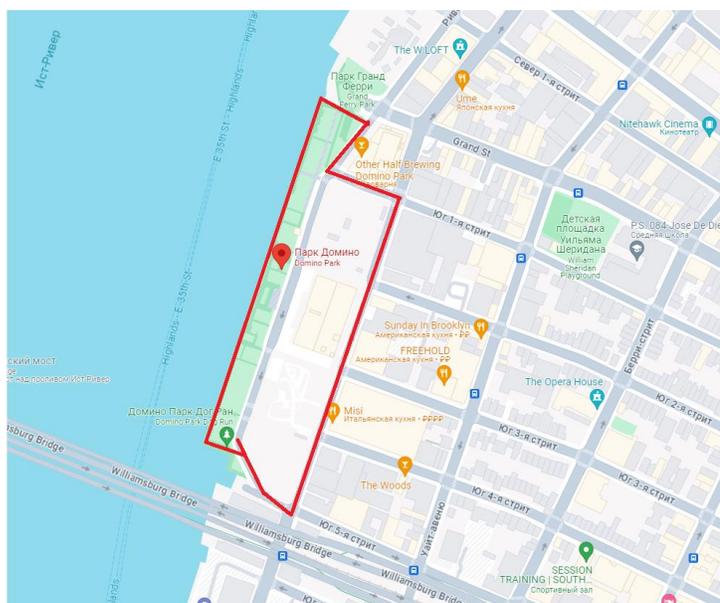


Рисунок 10 - Месторасположение «Domino Park»
Составлено автором на основе источника [50]

Город передал землю компании с интересным названием "Two Trees"/ "Два дерева", которая была известна тем, что благоустраивает районы, в которых ведет строительство. В частности, она известна застройкой района Дамбо в Бруклине, который из зловещего промышленного и портового района превратился в любимое место отдыха жителей Нью-Йорка и паломничества туристов.

Теперь эта же компания предложила сохранить исторический облик фасада самого большого из зданий фабрики "Домино" и превратить его в офисное здание, а также построить пять жилых высотных домов с 20% субсидированных квартир. План застройки представлен на рисунке 11. Этот проект уже в процессе реализации. Остальные здания огромной фабрики полностью снесли и от них остались только архивные записи. В качестве компенсации, по плану, одобренному городом, построили уютный парк на набережной Ист-Ривер, который назвали по имени фабрики - Domino Park. Он расположился у ее подножия и протянулся вдоль набережной до опоры Вильямсбургского моста [50].

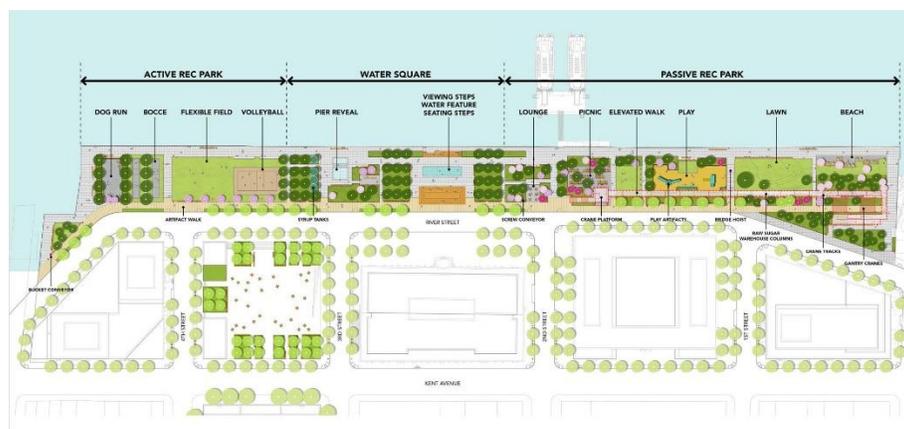


Рисунок 11 - Проект «Domino Park»
Источник: [51]

Следующим знаменитым проектом комплексного редевелопмента промышленной территории является строительство квартала «DUMBO». Район «DUMBO» расположен в северо-западном Бруклине, штат Нью-Йорк, США. Район состоит из двух кварталов, первый из которых располагается между Манхэттенским и Бруклинским мостами, а второй продолжается за Манхэттенским мостом до района Винагар Хилл, показан на рисунке 12.

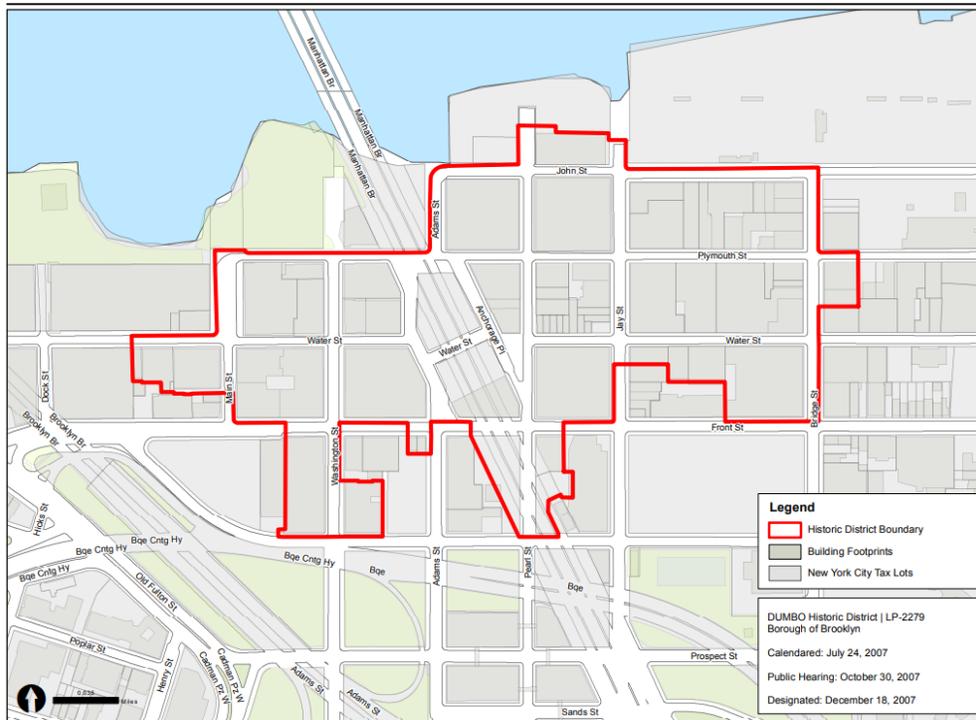


Рисунок 12 - Расположение района «DUMBO»
Источник: [51]

Раньше район был индустриальным, наполненным складами, заводами и фабриками. В конце 19—начале 20 веков, в связи с постройкой Бруклинского и Манхэттенского мостов, начался перенос промышленности за границу города. К 70-м гг. 20 столетия предприятия опустели, и в заброшенные здания стали вселяться начинающие художники. Цеха и складские помещения превращались в модные галереи, привлекающие любителей авангардного искусства. Чтобы арендная плата не росла его обитатели придумали аббревиатуру DUMBO, что отпугивало охотников за престижной недвижимостью [52].

В наши дни DUMBO — прежде всего арт-район: здесь обосновались модные галереи Smack Melon, A.I.R Gallery, Klompching и др., где устраивают выставки многообещающих художников и дизайнеров. В первый четверг каждого месяца галереи и кафе проводят акции для привлечения посетителей. А под Бруклинским мостом, прямо на ограде парка периодически организуют выставку лучших фотографий в рамках фотобиеннале The Fence. Сами туристы любят фотографировать Манхэттенский мост с улочки Вашингтон-Стрит: этот вид очень характерен для Нью-Йорка [52].

Парк «Бруклин Бридж» хорош не только для наслаждения искусством, но и для прогулок. Там оборудованы корты и игровые площадки, отдыхающие могут прокатиться на лодке или карусели Jane's. Продолжить променад можно в модных магазинчиках, некоторые из которых открыли здесь свои штаб-квартиры (Carolina Herrera New York и др.) [52].

Здесь начинали свой творческий путь скульптор Т. Фруин — создатель разноцветной водяной башни у Манхэттенского моста, мастер граффити Л. МакГурра и другие знаменитости. Район помнит множество славных имен деятелей искусства, сюда захаживал великий Ф. Синатра. Окончательная деиндустриализация промзоны произошла в 2007 г., с присвоением DUMBO статуса исторического квартала Нью-Йорка [52].

Ярким примером редевелопмента во Франции служит проект преобразования, расположенного в южной части Лионского полуострова, района Конфлюанс. Ранее данный район ранее развивался как промышленная зона с заводами, складами, бойнями и тюрьмой. При реализации проекта редевелопмента подразумевалось строительство мостов, дробление территории на кварталы, создание рекреационных зон и застройка территории жилыми кварталами с домами средней этажности [30].

Парижский квартал Zac «Paris Rive Gauche» считается ярким примером редевелопмента в столице Франции. Данный проект рассчитан на 30 лет, и площадь территории составляет 130 га.

В 1873 году два французских инженера и промышленника Панхард и Левассор открыли в этом бывшем промышленном и железнодорожном районе первый в мире завод по производству автомобильного масла. Les Grands Moulins de Paris были построены между 1917 и 1921 годами Жоржем Вайбо, архитектором магазинов Printemps Haussmann. В 1950 году к мельнице был пристроен бетонный цех для муки, построенный архитектором Дени Хоннегером, учеником Огюста Перре, для хранения муки перед упаковкой. Здание все еще построено в 1996 году и является крупнейшей фабрикой в мире [53].

В 2007 году этот район стал называться ZAC Paris Rive Gauche, строительство которого было поручено архитектору Кристиану де Портзампарку. Он предложил концепцию открытых островов, то есть сети зданий, фасады которых должны были быть "вылеплены" разными архитекторами, с садом и "университетским городком", который был встроен в бывшие промышленные здания: Grands Moulins de Paris и Hall [53].

Инвесторами данного проекта выступает управляющая компания – АО «SEMAPA». Ее акционерами являются мэрия Парижа (57% акций), Национальная железнодорожная компания (20%), Государственное управление имуществом Парижа (10%), французское правительство (5%), регион Иль-де-Франс (5%) и частные лица (3%). Данный проект считается государственным-частным партнерством. Функциями инвестором являются в приобретении площадок под строительство, подготовке проектной документации, предоставлении прав на застройку, обеспечении общего управления операцией, информировании населения, а также организации жизни в строящихся кварталах [54].

Градостроительный проект нового парижского квартала включает строительство 7500 единиц жилья общей площадью 585000 кв. м (6000 жилых квартир, из которых 3000 единиц составляет социальное жилье, 1500 – жилье для студентов (социальное 750 и 750 бесплатно); офисных пространств – 745000 кв. м для 60000 сотрудников, торгово-производственных площадей – 405000 кв. м; общественных площадей – 665000 кв. м (Национальная библиотека – 250000 кв. м; Университет – 210000 кв. м; школы, детские учреждения – 55000 кв. м); зеленых зон – 98000 кв. м. При проектировании проекта квартал был разделен на 4 района, у каждого района есть свой центр. Проект квартала представлен на рисунке 13 [55]:

- Район «Аустерлиц»: центр – железнодорожный хаб «Аустерлиц»;
- Район «Тольбьяк»: центр – архитектурный комплекс «Национальная Библиотека Франсуа Миттерана»;
- Район Массена: центр – «Университет Париж VII имени Дени Дидро»;

— Район Брунсей: центр – кольцевая дорога Париж-Иври.

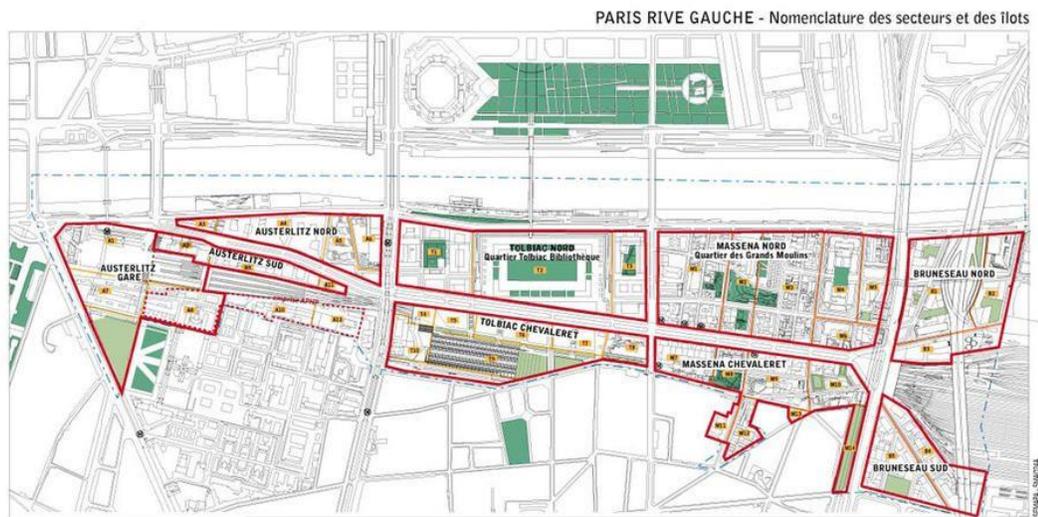


Рисунок 13 - Районы квартала Зас «Paris Rive Gauche»
Источник: [56]

1.3 Нормативно-правовое регулирование редевелопмента территорий

Нормативно-правовое регулирование вопросов редевелопмента промышленных территорий осуществляется за счет Конституции Российской Федерации, кодексов, законов и постановлений. Данный процесс является многонаправленным, поэтому субъекты Российской Федерации издают свои законы. Это делается для того, чтобы данный процесс реализации проекта облегчит в условиях того или иного субъекта Российской Федерации.

На сегодняшний день нет закрепленной законодательно процедуры редевелопмента промышленных территорий. Успешные проекты реализованы благодаря совмещению действующего законодательства в разных направлениях.

Понятие «редевелопмент» ни в одном нормативно-правовом документе на сегодняшний день не закреплено, а также сама процедура редевелопмента не закреплена.

Перед тем как рассмотреть нормативно-правовую базу в вопросах редевелопмента промышленных территорий необходимо рассмотреть структуру законодательства Российской Федерации. На рисунке 14 представлена структура законодательства Российской Федерации.



Рисунок 14 - Структура законодательства РФ
Составлено автором на основе источника: [1]

1.3.1 Федеральное законодательство

Конституция Российской Федерации стоит выше федерального законодательства. Она является высшем нормативным правовым актом Российской Федерации.

К федеральному законодательству относятся Кодексы Российской Федерации, Федеральные законы, а также Постановления правительства Российской Федерации.

Основными кодексами, которыми руководствуются при выполнении проектов редевелопмента промышленных территорий выступают Гражданский, Земельный и Градостроительный. Также бывает обращаться к Водному кодексу РФ, если на территории, в границах которой планируется реализация проекта, находится водный объект или территория окружена водным объектом.

При реализации проектов редевелопмента промышленных территорий основной законодательной базой является Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, а также нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы строительства, архитектурной и проектировочной работы, нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы инвестиционной деятельности.

Гражданский кодекс РФ регулирует вопросы гражданско-правовых отношений, то есть регулирует правовое положение лиц гражданского оборота, основания возникновения и порядка осуществления права собственности [1].

В вопросах редевелопмента Гражданский кодекс РФ регулирует вопросы, связанные с правами 3-х лиц, которые имеют право на объекты недвижимости, входящие в состав территории на которой реализуется проект. Согласно Кодексу при неполучении согласия третьим лицом любая сделка, кроме случая, когда сделка ничтожна и не несет правовых последствий для лица, может быть оспорима. Само согласие может быть выражено в разных формах, если иное не установлено нормативно правовым актом [1].

Также ко второй части гражданского кодекса можно обратиться с вопросом продажи недвижимости, предприятия, аренде зданий и сооружений [1].

В вопросах продажи недвижимости и предприятий гражданское законодательство устанавливает форму договоров, государственную регистрацию перехода прав на собственность, права на земельный участок при продаже здания, сооружения и др. При продаже предприятия гражданское законодательство устанавливает также договора продажи, форму государственной регистрации договора продажи, а также право кредитов и переход прав [1].

Еще одним из основных направлений является аренда зданий и сооружений. Также как и в предыдущих случаях основными положениями гражданского законодательства, являются форма договора аренды, государственная регистрация договора аренды, а также разъяснение перехода прав на земельный участок при заключении договора аренды на здание или сооружение [1].

Статьи Гражданского кодекса РФ, которые были расписаны выше нужны для того, чтобы законным путем выкупить или получить в аренду объекты недвижимости, которые находятся на территории, предназначенной под реализацию проекта редевелопмента.

Помимо этого, во второй части также есть статьи, связанные с заключением договоров подряда, часто девелоперы, которые реализуют проект выступая генеральными подрядчиками нанимают субподрядчика по договорам подряда на выполнение тех или иных работ. Все про договора подряда прописано в главе 37 Гражданского кодекса Российской Федерации [1].

Земельный кодекс Российской Федерации является основным источником земельного права России. Согласно кодексу, земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Помимо Земельного кодекса в стране, в вопросах земельного законодательства, также выпускаются Федеральные законы и в соответствии с ними законы субъектов РФ, но также регулирование земельных отношений может осуществляться согласно указам Президента РФ [2].

Вопросы, которые регулирует Земельный кодекс очень обширны. В нем прописаны все нюансы при проведении сделок с землей, кто выступает участниками земельных отношений, способы образования земельных участков, охраны земель, собственности на землю и др.

При реализации проектов редевелопмента промышленных территорий может произойти такая ситуация, в которой необходимо будет создать новый земельный участок, чаще всего такое происходит при комплексном редевелопменте территории. Согласно Земельному кодексу РФ создать земельный участок можно путем раздела, выдела, перераспределения, объединения, а также путем образования из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В этой главе есть статья, в которой прописаны требования к образуемым и изменяемым земельным участкам. Помимо создание земельных участков Земельный кодекс описывает случаи установки на такие участки сервитутов как публичных, так и обычных.

В главе 3 Земельного кодекса прописано, что собственностью граждан и юридических лиц являются земельные участки, которые были приобретены законными способами. Все остальные земли и земельные участки, которые не находятся в собственности граждан и юридических лиц, принадлежат государству [2].

Глава V.1 посвящена предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на разные виды прав. Согласно данной главе при реализации проектов возможно получение земельного участка путем заключения договора аренды, покупкой земельного участка, предоставление нп праве постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездное пользование [2].

Земельный кодекс регулирует такие вопросы как изъятие земельных участков, перевод из одной категории в другую, осуществление образование новых земельных участков посредством раздела, объединения или перераспределения, если это предусмотрено проектом редевелопмента и т.д.

Основные моменты Земельного кодекса РФ связанные с комплексным развитием территории [2]:

— Согласно пункту 7 статьи 11.2 образование земельных участков из земель (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности возможно только в тех случаях, если земельный участок расположен на территории комплексного развития, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии или заключен договор о комплексное развитие территории;

— Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории возможен только по инициативе лица, с которым был заключен договор о комплексном развитии;

— Согласно пункту 1.1 статьи 39.3 продажа земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории осуществляется без проведения торгов;

— При предоставлении земельного участка на праве аренды для реализации комплексного развития территории, размер арендной платы за земельный участок не должна превышать размер земельного налога, который был рассчитан именно для этого земельного участка;

— Земельные участки предоставляются в аренду на срок действия договора о комплексном развитии территории или на срок реализации решения о комплексном развитии территории.

В вопросах редевелопмента промышленных территорий Градостроительный кодекс Российской Федерации регламентирует многие вопросы. При реализации проектов редевелопмента бывают такие ситуации, когда необходимо снести старые, не отвечающие требованиям безопасности, объекты капитального строительства. Все действия и документацию по данному процессу можно найти в Градостроительном кодексе. Также он отвечает и за строительство, и за реконструкцию объектов капитального строительства. Для создания и утверждения проектной документации необходимо проводить инженерные изыскания, которые также прописаны в Градостроительном кодексе [3].

Федеральные законы

При реализации проектов невозможно не обратиться к Федеральным законам Российской Федерации.

В целях получения информации о состоянии земель, в последующем планирование и организации рационального использования территории, а также для ее охраны в будущем необходимо провести землеустройство. Поэтому при проведении данной процедуры инициаторы обращаются к Федеральному закону № 78-ФЗ от 18.06.2001 «О землеустройстве». В данном законе прописываются какие работы выполняются при проведении землеустройства, виды землеустроительной документации и др [4].

Еще одним основным законом является Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». К данному закону обращаться достаточно часто, потому что на старых промышленных территориях встречаются здания, которые относятся к объектам культурного наследия. Данный закон регулирует отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. Сам объект культурного наследия представляет собой ценность для народов Российской Федерации, а также является неотъемлемой частью всемирного культурного наследия. Главной задачей органов государственной власти в вопросах объектов культурного наследия – это охрана [5].

Также одним из фундаментальных Федеральных законов Российской Федерации является закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». Согласно законодательству страны, каждый объект недвижимости должен стоять на Государственном кадастровом учете, а также должны быть зарегистрированы права на объекты.

Федеральный закон № 218-ФЗ регулирует вопросы, связанные с возникновением отношений при государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделки с ним, подлежащих государственной регистрации прав и государственному кадастровому учету [6].

При реализации проектов редевелопмента при подготовке территории встает вопрос что делать с земельными участками и объектами капитального строительства прав, на которые у инициатора нет. Если это государственная или муниципальная объект недвижимости вопрос решается через Земельный кодекс, а если объект находится в частной собственности, то обращение идет к Гражданскому кодексу РФ.

Государственную регистрацию прав на объекты недвижимости проводят для того, чтобы признать и подтвердить возникновение, изменения, перехода и прекращения права на такой объект недвижимости.

Государственный кадастровый учет объекта недвижимости подтверждает существование такого объекта недвижимости, с характеристиками позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, либо подтверждают прекращение существования такого объекта [6].

Два этих процесса всегда встречаются при реализации проектов. Иногда необходимо приобрести в собственности объекты капитального строительства или земельные участки, которые находятся в границе территории, на которой реализуется проект редевелопмента.

После окончания всех строительных работ необходимо поставить на государственный кадастровый учет и зарегистрировать права на все объекты недвижимости, которые не были учтены ранее.

1.3.2 Региональное законодательство

Законодательство каждого региона может изменяться в отношении проектов редевелопмента промышленных территорий, но в данной работе будет рассмотрено на примере двух основных субъектов Российской Федерации – это Москвы и Санкт-Петербурга.

Но если говорить об общих документах, которым подчиняются проекты редевелопмента промышленных территорий, то можно выделить законы о градостроительной деятельности, о Правилах землепользования и застройки, а также о генеральном плане.

Основное законодательство Москвы в вопросах редевелопмента промышленных территорий особо не отличается от законодательства Санкт-Петербурга. Основными документами являются [7]-[9], [16]-[20]:

— Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 г. № 120-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы» - в данном документе указываются территориальные зоны города и закрепляются градостроительные регламенты;

— Закон города Москвы от 05.05.2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы» — это документ территориального планирования Москвы, в котором указаны функциональные зоны;

— Закон города Москвы от 25.06.2008 г. № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» данный документ регламентирует градостроительную деятельность города Москвы, а также направлен на осуществление градостроительной деятельности с учетом сохранения исторического природного своеобразия территории, соблюдения норматив градостроительного проектирования, создания градостроительных условий и т.д.;

— Постановление Правительства Москвы от 11.04.2023 г. № 558-ПП «Об утверждении Требований к формированию фронта улиц города Москвы и связанных с ними общественных пространств при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве и о внесении изменений в правовые акты города Москвы»;

— Постановление Правительства Москвы от 02.03.2021 г. № 262-ПП «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории города

Москвы» - в данном документе прописан осуществления контроля за использование земельных ресурсов города Москвы, результаты осуществления контроля, ключевые показатели и др.;

— Закон города Москвы от 19.12.2007 г. № 48 «О землепользование в городе Москве» - в данном законе прописаны основные положения о распоряжении земельными ресурсами в Москве, изменению вида разрешённого использования земельных участков, публичный сервитут, охрана земель, особенности управления землями и т.д.

— Постановление Правительства Москвы от 30.04.2019 г. № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве» - данное постановление устанавливает порядок подготовки, согласования и утверждения проектов планировки территории города Москвы, а также структуру и состав проекта планировки территории;

— Постановление Правительства Москвы от 10.09.2013 г. № 593-ПП «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается».

Помимо представленных выше Законов, Постановлений Правительства и Распоряжений уполномоченных органов государственной власти, существуют и другие, но выше представлены основные. Каждый субъект Российской Федерации сам составляет нормативно-правовую базу под себя, которая не противоречит Конституции РФ, Кодексам РФ и Федеральным законам.

В Москве исполнительным органом власти в вопросах градостроительства является «Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы». Орган исполнительной власти в вопросах градостроительства в Санкт-Петербурге – «Комитет по градостроительству и архитектуре»

При рассмотрении законодательной базы Санкт-Петербурга можно выделить такие основные документы как [10]-[15], [21]-[24]:

— 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»;

— Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524;

— Закон Санкт-Петербурга от 28.10.2009 N 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»

— Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»

— 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»;

— 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»;

— 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».

Теперь рассмотрим более подробно каждый. 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» утверждает порядок взаимодействия органов исполнительной власти Санкт-Петербурга при предоставлении условно разрешенного вида использования на объекты капитального строительства и земельные участки. Помимо этого, в постановление прописано,

что Комитет по градостроительству и архитектуре является исполнительным органом государственной власти в Санкт-Петербурге, а также данное Постановление дает полномочия на подготовку документации, которая необходима для принятия решения об условном виде разрешенного использования [21].

В Правилах землепользования и застройки как Санкт-Петербурга, так и любого другого населенного пункта указывается информация о градостроительном зонировании территории, которое устанавливает территориальные зоны и закрепляет градостроительные регламенты в определенной зоне. Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» устанавливает градостроительное зонирование территории города Санкт-Петербург [22].

В Генеральный план — это документ территориального планирования, на основании которого осуществляется развитие территории, застройка, реконструкция и другие виды градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации. Принятый генеральный план рассчитан на определенный срок. В Санкт-Петербурге Генеральный план также является документом территориального планирования, в котором отображаются функциональные зоны города.

Закон Санкт-Петербурга от 28.10.2009 N 508- 100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» регулирует отношения в сфере градостроительства. Он устанавливает полномочия органов государственной власти Санкт-Петербурга в сфере регулирования градостроительной деятельности, а также регулирует отношения при подготовке проектов планировки территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, выдачи разрешения на строительство, отслеживания состояния зданий и сооружений на предмет их технического состояния и т.д. [10].

В Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 прописана информация об описании границ зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, о зонах охраны, а также о режимах и требованиях к градостроительным регламентам в границах зон объектов культурного наследия [12].

В законе Санкт-Петербурга от 30.04.2008 № 278-47 закреплены полномочия органов государственной власти в сфере регулирования земельных отношений в Санкт-Петербурге. Прописаны полномочия Законодательного собрания Санкт-Петербурга, полномочия Правительства Санкт-Петербурга [14].

Рассмотрев нормативно-правовую базу 2-х субъектов Российской Федерации, можно сказать, что даже отдельными законами и постановлениями правительства понятие и процедура редевелопмента промышленных территорий нигде не закреплена. Поэтому данные проекты реализовываются при совместном применении нормативной базы как федерального, так и регионального уровня [34].

В каждом субъекте Российской Федерации решение вопросов редевелопмента территорий опирается на действующий генеральный план города, муниципального образования. В генеральном плане могут быть выделены территории, которые можно будет рассматривать для проведения процесса редевелопмента. Также в генеральном плане может закрепляться правовой статус промышленной территории, также этот статус закрепляется в Правилах землепользования и застройки города.

Во всех городах существует социально-экономическая стратегия на определенный срок, в которой прописываются данные по площадям территорий на которой возможно проведение проектов редевелопмента. А также в некоторых городах есть Стратегия пространственного развития города, в которой могут быть отражены территории неэффективно используемых внутригородских территорий, имеющих наибольший потенциал к преобразованию.

2 ГЛАВА. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

2.1 Отечественный опыт редевелопмента промышленных территорий

В России достаточно много ярких примеров редевелопмента промышленных территорий. Его проводят на территории Москвы, Екатеринбурга и др.

В Москве яркими примерами могут выступать такие проекты редевелопмента промышленной территории как промышленные зоны «Серп и Молот», «Нагатинский затон» и завод «Арма».

Промышленная территория «Серп и Молот» располагалась на территории города в районе Лифортво на территории площадью 58 гектар. Данная территория, представлена на рисунке 15, находится в районе с хорошо развитой инфраструктурой [57]

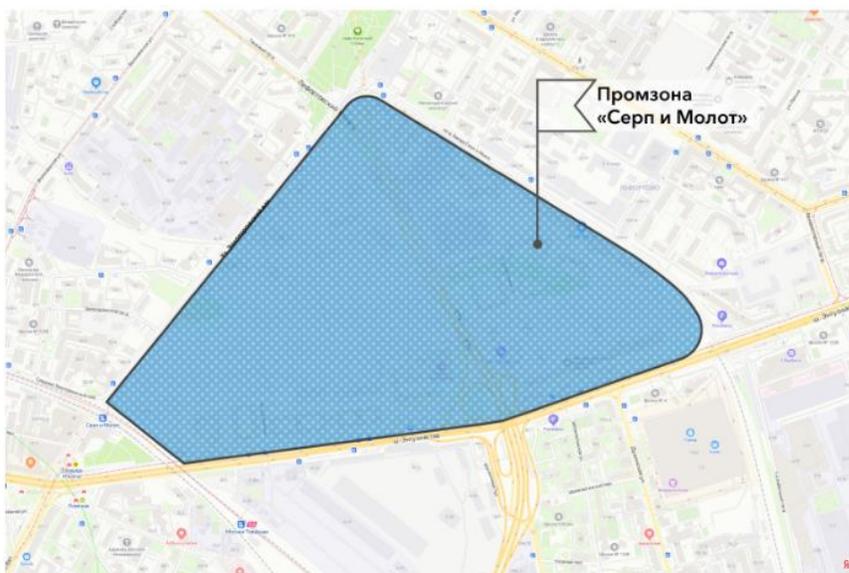


Рисунок 15 – Территория промзоны «Серп и Молот»
Источник: [57]

С 19 века на данной территории располагался Московский металлургический завод «Серп и Молот». В 2011 году завод прекратил работу. На территории завода осталось не много исторических здания – это связано с тем, что 1970-е годы была проведена модернизация завода и многие старые постройки были снесены, а на их месте построили новые [57].

Площадь новой застройки составляет более 1,5 млн м². По новому проекту территория не только застраивается жилой и коммерческой недвижимостью, но и культурными зданиями.

Также на территории расположен парк, и вся бывшая промышленная территория была благоустроена и озеленена [57]. План новой застройки будет представлен на рисунке 16.

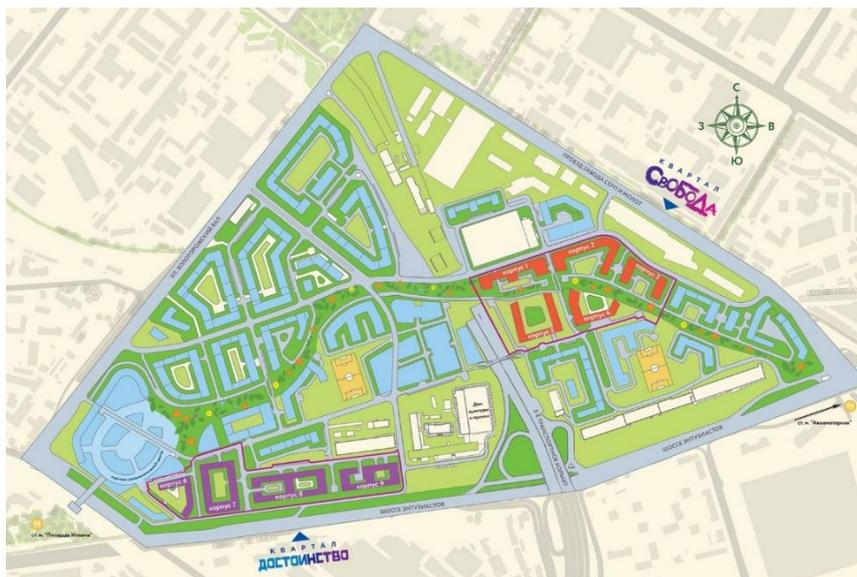


Рисунок 16 – План застройки промзоны «Серп и Молот»
Источник: [57]

Реализация данного проекта редевелопмента промышленной территории «Серп и Молот» дала городу Москва 26,5 тыс новых рабочих мест, новые места отдыха, а также квадратные метры для 19 тыс. жителей [57].

Еще одна из промышленных территорий, которая была переделана благодаря процессу редевелопмента – это территория «Нагатинский затон». Территория представлена на рисунке 17. Она расположена на юге Москвы, ее площадь составляет 34 гектара. Раньше на данной территории располагалось 2 предприятия. Первое – это ОАО «Московский судоремонтный и судостроительный завод», а второе – ОАО «Речников инвест» [58].



Рисунок 17 – Территория промзоны «Нагатинский затон»
Источник: [58]

Согласно проекту два предприятия реорганизовали и на их месте построили общественно-деловую застройку. В ходе реализации было застроено 29 гектар жилыми домами, а также построили социальную инфраструктуру, детский сад и школу. Помимо этого, облагородили и озеленили территорию и построили променады на берегу Москвы-реки. Еще на территории появилось 27 тыс м² офисно-деловой застройки [58]. Проект застройки представлен на рисунке 18.



Рисунок 18 – Проект застройки промзоны «Нагатинский затон»
Источник: [58]

Если рассматривать проекты редевелопмента промышленных территорий не в главных городах России, то можно привести пример редевелопмента бывшего мукомольного комплекса «Мельница Зарынова», которая располагается в Оренбурге. В конце 19 – начале 20 веков купец И. А. Зарынов построил мукомольный комплекс с высокой кирпичной стеной и нехарактерным стилем здания на тот момент. Данный комплекс сохранился до наших дней и является объектом культурного значения регионального уровня с 1998 года. В 2014 году компания «Руссоль» реализовала проект редевелопмента, перепрофилировав здание в офисный центр в стиле лофт, которое представлено на рисунке 19 [59].



Рисунок 19 - Здание «Мельницы Зарынова»
Источник: [59]

Еще одним примером редевелопмента является территория фабрики «Саратов мука», которая располагается в городе Саратов. Площадь участка фабрики составляет 3,35 гектар. На территории располагаются объекты культурного наследия, из-за которых была применена концепция сохранения и бережной реконструкции исторических корпусов, а сносу подлежат ветхие здания и не представляющие интереса корпуса. Территорию перепрофилировали под офисные, торговые здания, возвели гостиницу и апартаменты, построили подземные паркинги. Проект реализовывался в несколько этапов начиная с 2013 года, а конец реализации произошел в 2016 году. На сегодняшний день данная территория является одной из крупных общественных пространств города Саратов. На рисунках 20 и 21 представлена концепция перепрофилирования территории завода [60].

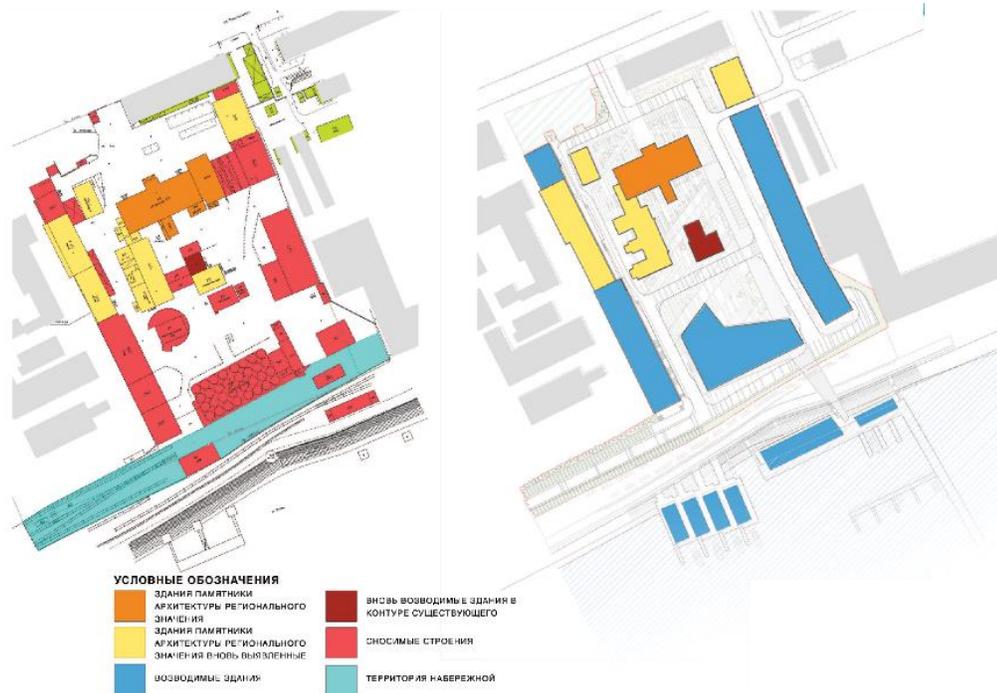


Рисунок 20 - План сохранения и строительства объектов капитального строительства
Источник: [60]

На рисунке выше представлен план участка завода «Саратов мука» из которого видно, что большая часть существующих зданий будет сноситься и отстраиваться заново, а объекты культурного наследия будут реконструироваться [61].

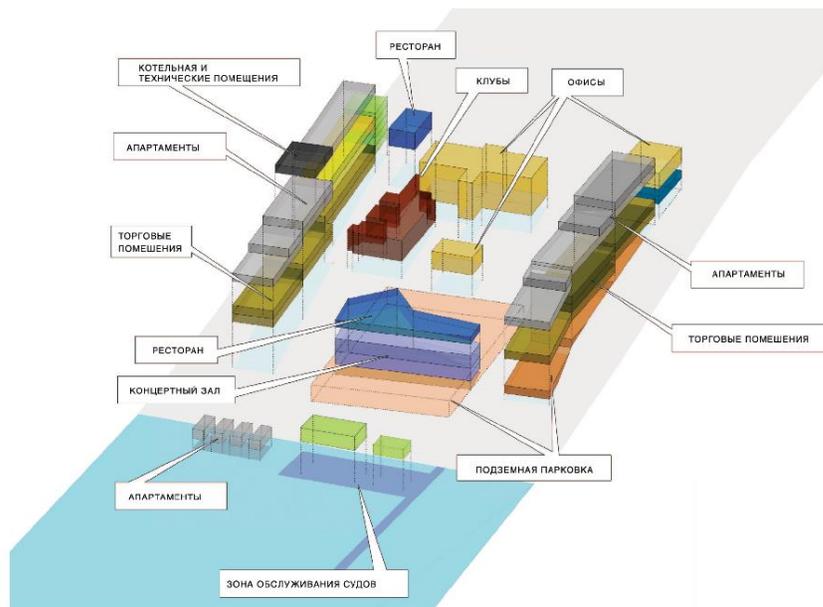


Рисунок 21 - Распределение объектов по функциональному назначению
Источник: [61]

В городе Тюмень яркий пример редевелопмента промышленной территории представлен проектом жилого квартала «Речной порт». Данная территория являлась центром сибирского речного пароходства. Так как данная площадка не использовалась уже давно, было принято решение о ее редевелопменте.

Территория находится на месте бывшего речного порта, где в конце XIX века начиналось сибирское пароходство. По реке на баржах перевозили зерно и соль, металл и пушнину, рыбу и лес. Тюмень в это время была настоящими «воротами в Сибирь». Во второй половине XX века развитие железнодорожной и автомобильной инфраструктуры привело к сокращению спроса на речные перевозки. В итоге порт утратил своё значение, но память места в городе сохранилась до сих пор [62].

Начала реализации данного проекта было положено в 2018 году при проектировании, а сама реализация проекта жилого комплекса намечена с 2020-2030 гг. проект разбили на 2 этапа, южный и северный участки [62]. Участки представлены на рисунке 22.

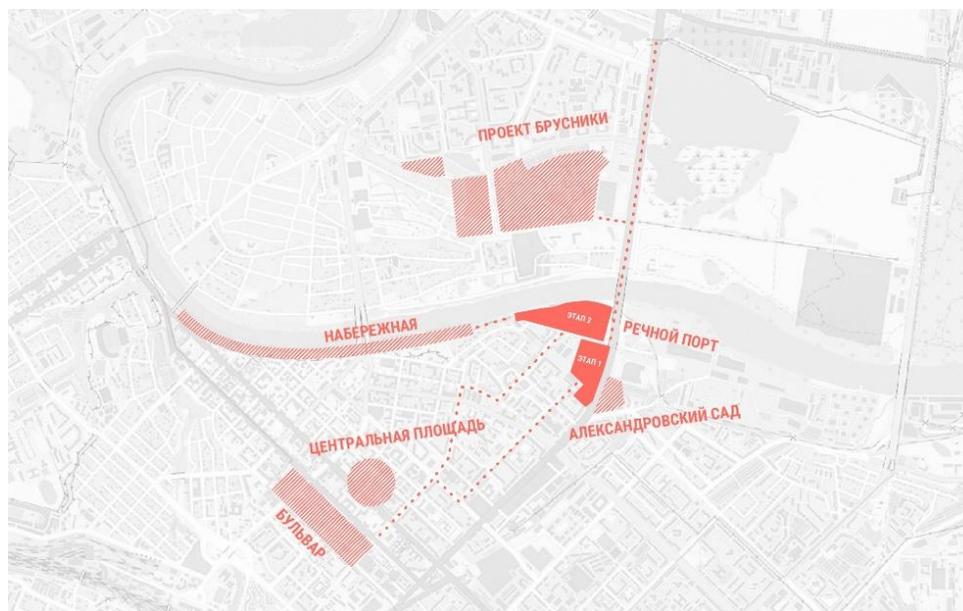


Рисунок 22 - Схема расположения участков ЖК «Речной порт»
Источник: [62]

Южный участок занимает площадь равную 4,4 га площадь застройки после реализации будет равна 133,6 тыс м². В эту площадь входит 106,4 тыс. м² - жилья, 11,9 тыс. м² – коммерции, 15,3 тыс. м² – паркинг. Северный участок занимает территорию равную 4,5 га. На данном участке будет возведено 62,7 тыс. м² жилой площади, 26,7 тыс. м² коммерческой площади и 5,8 тыс. м² площади паркингов [63]. План застройки 2 этапа представлен на рисунке 23.

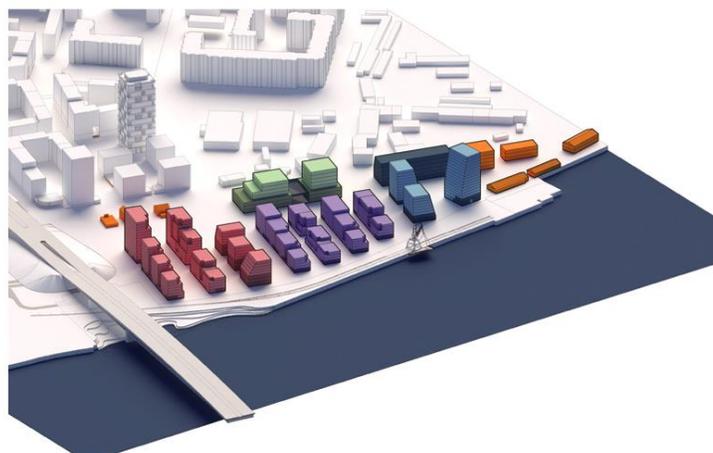


Рисунок 23 - План застройки 2 этапа
Источник: [63]

Таким же ярким примером редевелопмента промышленной территории является проект Большой Ивановской мануфактуры.

Большая Ивановская мануфактура расположена в центре города Иваново. Она была основана в 1751 году и еще сто лет назад была одним из центров текстильной промышленности страны. В 2008 году работа мануфактуры была остановлена, а в 2016 году зданию присвоен статус объекта культурного наследия регионального значения [64].

Несмотря на охранный статус, фабрика пришла в упадок и нуждается в восстановлении. В 2021 году Группа «Родина» подписала с ВЭБ.РФ соглашение о финансировании проекта территории Ивановских мануфактур.

Новая модель образовательного кампуса Центральной России. Повышение качества образования, взаимодействие городской и университетской среды и динамично-развивающейся городской экономики. Инвесторами данного проекта выступают как частные лица, так и государство. К государственным организациям относятся ВЭБ.РФ, Правительство РФ, правительство г. Иваново, центр территориального развития г. Иваново [65].

Межвузовский кампус активизирует потенциалы университетов и современных производств для запуска новых направлений экономики в пространствах ивановских мануфактур.

Редевелопмент Большой Ивановской мануфактуры подразумевает создание кампуса, который будет отвечать следующим функциям: проживание, обучение, научные лаборатории, культура и коммерция. Если рассматривать проект со стороны площадей, то после реализации застройщик должен ввести в эксплуатацию 44 тыс. м² площади межвузовского кампуса, 5 тыс.

м² отдано на межвузовский образовательный центр, а также 5 тыс. м² на городские и общественные функции, 198 тыс. м² будут занимать жилые площади [65]. План реализации проекта представлен на рисунке 24.

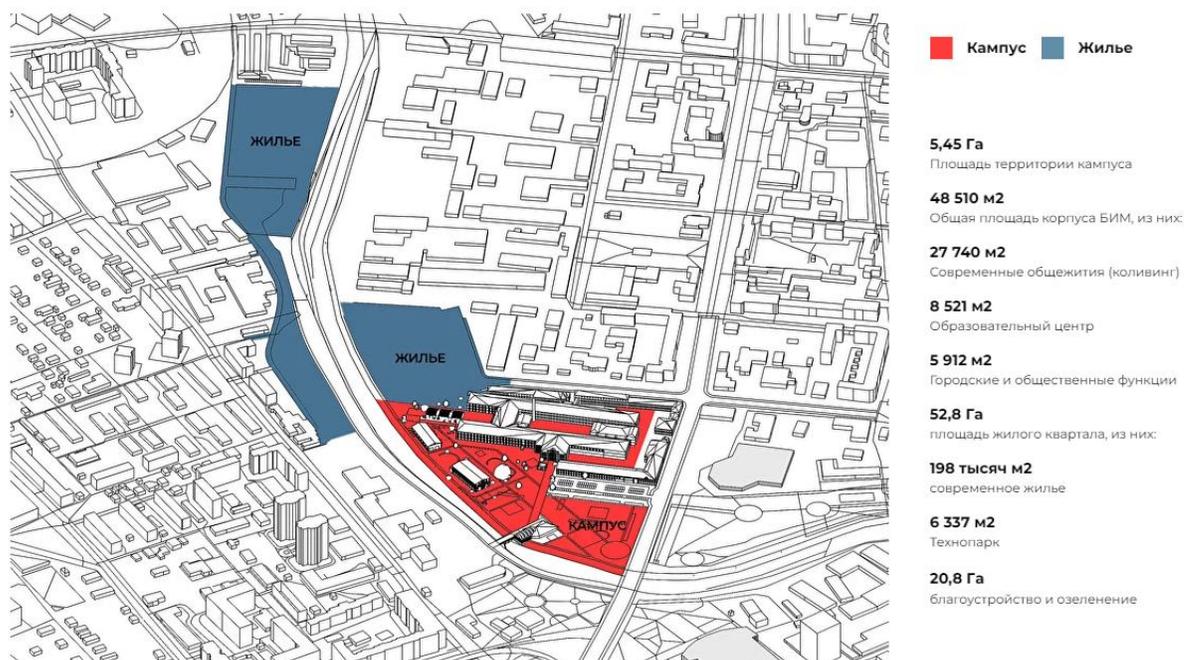


Рисунок 24 - План реализации проекта
Источник: [65]

2.2 Распределение промышленных территорий в Санкт-Петербурге

Для рассмотрения промышленных территорий города Санкт-Петербурга необходимо для начала рассмотреть вообще территорию города. Хорошее описание сложившейся территории города есть в Социально-экономической стратегии, рассчитанной до 2035 года. В таблицы 1 представлены виды сложившейся территории города.

Таблица 1 – Виды сложившейся территории города Санкт-Петербург

Пояс	Особенности развития
<p>Исторический центр СПб</p>	<p>территория застройки европейского образца XVIII - начала XX века с концентрацией объектов культурного наследия, туристских центров притяжения, объектов сферы обслуживания, административно-делового назначения и значительным количеством проживающего на данной территории населения - около 550 тыс. человек. Его площадь составляет около 5,8 тыс.га. В состав территории исторического центра Санкт-Петербурга входят Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный районы Санкт-Петербурга. В пределах исторического центра Санкт-Петербурга существует несколько нерационально используемых территорий: комплекс Апраксина двора, Синопская набережная, территории, прилегающие к Александро-Невской лавре, западная часть Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.</p>
<p>«Серый пояс» - промышленные и селитебные территории</p>	<p>сформировавшиеся в конце XIX - начале XX века бывшие промышленные окраины и предместья Санкт-Петербурга. В состав территории "Серого пояса" входят территории всех районов Санкт-Петербурга, за исключением Петродворцового, Красносельского, Пушкинского, Колпинского, Курортного и Кронштадтского районов. В настоящее время на территориях "Серого пояса" преобладает промышленно-коммунальная застройка, в том числе зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры. Жилая застройка представлена фрагментарно (общее количество населения не превышает 350 тыс. человек). С 2005 года значительно возросла инвестиционная активность по реализации на территории "Серого пояса" проектов строительства и реконструкции объектов общественно-делового и жилого назначения, в том числе в рамках комплексного преобразования территории. Для "Серого пояса" характерны низкая транспортная связность территорий вследствие низкого развития улично-дорожной сети и наличие территорий железнодорожного транспорта.</p>

Продолжение таблицы 1

<p>Пояс основного расселения</p>	<p>территории микрорайонной застройки Ленинграда - Санкт-Петербурга 1960-2010-х годов с доминированием многоквартирных жилых домов. Его площадь составляет около 23,9 тыс.га. В состав пояса основного расселения входят Красносельский, Кировский, Московский, Фрунзенский, Невский, Красногвардейский, Калининский, Выборгский и Приморский районы Санкт-Петербурга. В пределах пояса основного расселения проживает примерно две трети населения Санкт-Петербурга и расположено менее одной трети мест приложения труда, которые представлены преимущественно объектами образования, здравоохранения, социального обслуживания, торговли и услуг.</p>
<p>Внешний пояс активного градостроительного развития</p>	<p>свободные от застройки территории на периферии застроенной части территории Санкт-Петербурга. Их площадь суммарно составляет более 23 тыс.га с численностью населения около 150 тыс. человек. Частично такие формирующиеся и планируемые районы расположены в границах Приморского, Выборгского, Красногвардейского и Пушкинского районов Санкт-Петербурга, а частично на смежных территориях Ленинградской области. Стимулом к активному развитию данных территорий стало строительство в 2002-2011 г. КАД, в непосредственной близости от которой также расположены основные развиваемые производственные зоны Санкт-Петербурга "Каменка" и "Шушары". Большинство расположенных в зоне влияния этой магистрали и пригодных для застройки территорий развиваются как районы массового жилищного строительства без достаточного количества мест приложения труда. Для указанных территорий характерны затрудненная транспортная доступность, дефицит объектов социальной инфраструктуры, крайне высокая плотность населения и недостаток мест приложения труда.</p>

Продолжение таблицы 1

Пояс пригородного расселения	территории бывших городских и сельских поселений, включенных в разное время в состав Санкт-Петербурга. Их площадь суммарно составляет более 81,1 тыс.га с численностью населения около 740 тыс. человек. Среди таких территорий преобладают поселения, находящиеся в границах зон охраны объектов культурного наследия (города Петергоф, Ломоносов, Кронштадт, Пушкин, Павловск, Сестрорецк, поселок Стрельна, поселки на северном побережье Финского залива). Наиболее крупные из пригородных поселений, такие города как Пушкин, Красное Село, Колпино, Петергоф, являются так называемыми городами-спутниками Санкт-Петербурга, значительная часть населения которых регулярно совершает поездки в Санкт-Петербург с трудовыми и деловыми целями из-за отсутствия полноценной общественно-деловой инфраструктуры, что создает дополнительную нагрузку на транспортную систему.
------------------------------	---

Примечание 1 – Составлено автором на основе источника: [42]

Вспоминая историю Санкт-Петербурга, можно сделать вывод, что город развивался как промышленный. В ходе данного развития большое количество предприятий появилось на окраине города, которое на сегодняшний день называют «серым поясом».

«Серый пояс» — это территория, которая состоит из исторических районов города. На сегодняшний день это территория разделяет Санкт-Петербург на исторический центр и большие спальные кварталы [66]. «Серый пояс» представлен на рисунке 25.



Рисунок 25 – Территория «серого пояса»
Источник: [66]

«Серый пояс» начал формироваться в середине 19 века за счет того, что Санкт-Петербург начинал свое развитие в промышленном направлении. Все районы «серого пояса» не имеют постоянной планировки, так как они строились без Генерального плана. На принятие решение о расположении промышленных территорий в то время повлияло наличие свободной незастроенной территории, а также транспортные коммуникации и водные ресурсы [66].

В период 1930-1950-е годы часть территорий «серого пояса» прошла реорганизацию, строилось много жилых районов и общественно-деловых пространств, но в 1960-е годы развитие промышленных территорий прекратилось и началось активное строительство за пределами промышленных территорий. Начиная с 1990-х годов на территории «серого пояса» промышленные производства начинают закрываться, происходит их стагнация и в это же время берут начала точечные проекты редевелопмента промышленных территорий. Рассмотрим состояние «серого пояса» в период 1987 года и на сегодняшний день [66].

«Серый пояс» в 1987 году

Согласно исследованию Института территориального планирования «Урбаника» в 1980-е годы промышленные предприятия, и тем самым «серый пояс» занимал площадь

больше, чем площадь исторического центра [66]. Площадь занимаемая «серым поясом» в 1980-е годы представлена на рисунке 26.



Рисунок 26 - Состояние застройки «серого пояса» в 1987г.
Источник: [66]

Исходя из представленного выше рисунка, можно сделать вывод, что большинство промышленных предприятий, располагавшихся в Санкт-Петербурге, занимали территорию на юге города, в основном в Московском, Фрунзенском, Кировском и Невском районах. На данной территории располагаются склады, производственные предприятия и транспортные объекты [66].

Второе место по площади промышленных территорий в городе занимает Выборгская Сторона, Кушелевка и Полюстрово. Здесь также территорию занимают коммунально–складские объекты, объекты транспортной инфраструктуры и промышленные производства.

Помимо больших массивов производственных территорий в городе есть и кустарные. Некоторые располагаются на правом берегу Невы вдоль Октябрьской набережной, Большой и

малой Охты, Яблоновки. Также есть производственные территории на Петроградской Стороны, Васильевском острове и немного в центре города [66].

Транспортная инфраструктура в этих районах была не особо развита, уже в то время наблюдались транспортные заторы на некоторых направлениях, но для предприятий это не несло никаких потерь. Большинство предприятий «серого пояса» имели логистику, связанную с железнодорожным транспортом. Практически к каждому промышленному предприятию подходили железнодорожные пути, которые обслуживало само предприятие. Если рассматривать обслуживание территории общественным транспортом для передвижения людей на работу и с работы, то можно сказать, что она была налажена не хуже, чем в остальных районах города [66].

Согласно Генеральному плану 1987 года направление развитие города должно было идти в сторону научно-производственного и высокотехнологичного секторов экономики. Подразумевался вывод вредных и опасных предприятий за границу города, и предполагалась массовое жилищное строительство и расширение границ на периферийных территориях [66].

В Генеральном плане было указано, что 83% территории должны сохранить свое функциональное назначение, то есть промышленное, коммунально-складское и т.д., и всего 17% процентов должны были претерпеть изменения. В жилые кварталы должны были перепрофилировать 5% территории, а в общественно-деловую застройку и в зеленые насаждения по 6 % соответственно [66]. Генеральный план 1987 года представлен на рисунке 27.

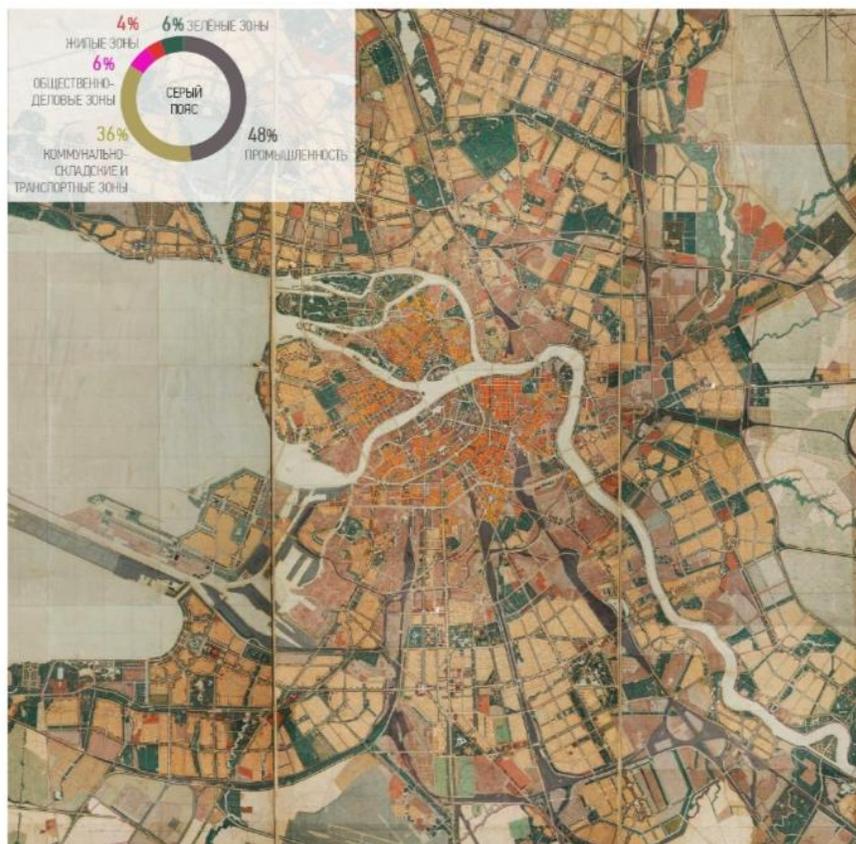


Рисунок 27 - Генеральный план 1987 г.
Источник: [66]

Института территориального планирования «Урбаника» провел анализ уровня пространственной реализации Генерального плана 1987 года, и выявила, что сохранение функций территории, проведение редевелопмента были проведены в соответствие с Генпланом. Но, помимо этого, были территории на которых был не выполнен запланированный редевелопмент, также были территории на которых не был запланирован редевелопмент, но его осуществили. Помимо этого, было выявлено, что часть территорий претерпевает деградацию функционального назначения. То есть на данных территориях появляются закрытые и заброшенные предприятия, часть из которых передана в аренду 3-им лицам [66].

На рисунке 28 представлена карта с процентным соотношением выполнения работ по Генеральному плану.

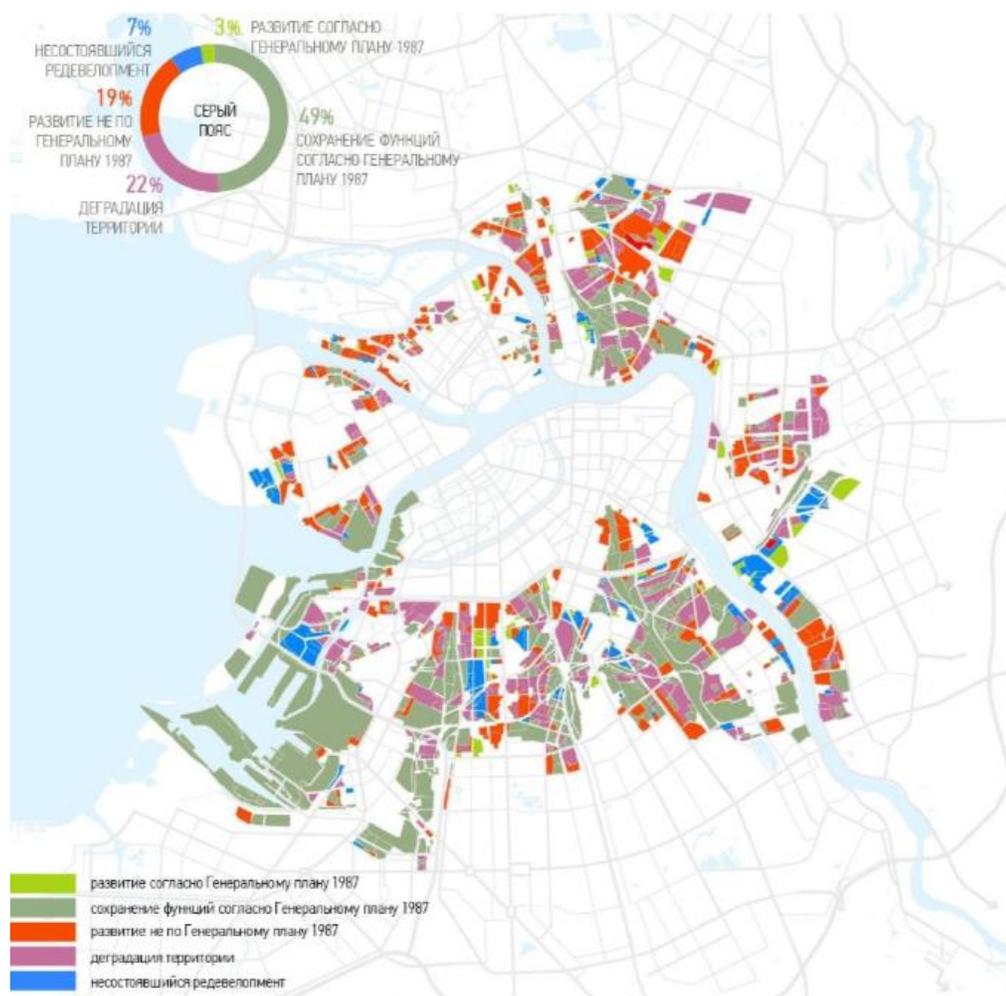


Рисунок 28 - Выполнение Генплана 1987 г.
Источник: [66]

Из представленного выше рисунка можно сделать выводы, что только половина территории сохранила функциональное назначение, хотя запланировано было сохранение 83% территорий. Ревеломенту были подвержены 22% процента территории, хотя было запланировано 17%. Только на 3% был проведен редевелопмент промышленных территорий, который был заложен в Генеральном плане. Ревеломент был направлен в сторону жилищного строительства, а в сторону зеленых насаждений не было реализовано ни одного проекта. 22% промышленных территорий деградировали, предприятия на них были закрыты и больше там ничего не делали [66].

«Серый пояс» в настоящее время

На сегодняшний день к промышленным территориям в Санкт-Петербурге относятся 13 239,79 гектар общей площади города. Город насчитывает более 30 крупных промышленных

территорий в городе, которые закреплены Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки [66].

Института территориального планирования «Урбаника» провел анализ застроенности промышленных зон на 2020 год. Анализ представлен на рисунке 29. Согласно представленной информации на рисунке, можно сделать вывод, что больше всего территорий было отдано под жилую и общественно деловую застройку. Также в большом количестве представлены смешанные зоны. К смешанным зонам относятся территории промышленных предприятий, которые на сегодняшний день не используются для функционирования производственных мощностей. Либо это территории или объекты недвижимости, сданные в аренду 3-им лицам [66].

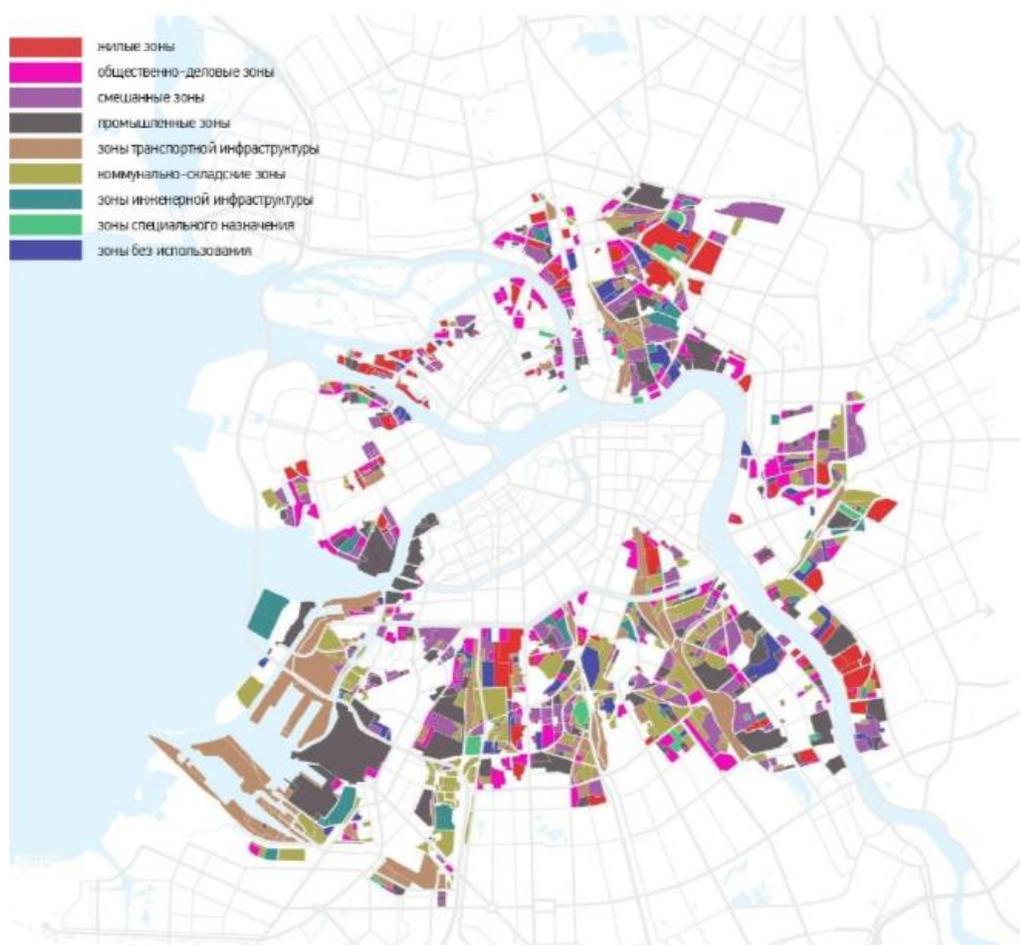


Рисунок 29 - Застройка промышленных зон на 2020 г.

Источник: [66]

Согласно данным, на 2023 год общая площадь «серого пояса» составляет 3,8 тыс. гектар, это примерно 28% от общей площади промышленных территорий

города. За последние 10 лет реализация проектов редевелопмента сократила площадь неиспользуемых промышленных территорий города почти на 2 тыс. гектар [67]. Если рассматривать данные по реализации проектов редевелопмента, то можно сказать, что приблизительно 20% территории «серого пояса» преобразовались (в основном в жилую застройку), также 20% территории занимают неиспользуемые земли или смешенная застройка, а на 60% земли приходятся предприятия, которые сохраняют свою функцию.

По данным состояния застройки на 2019-2020 год в «сером поясе» Санкт-Петербурга приходится 20 % на земли, прошедшие процедуру редевелопмента, которые представлены в основном жилой или общественно деловой застройкой; 20% - представляют территорию неравномерно смешенной застройки или территорию, которая никак не используется. На долю 60 % приходится территории, которые на момент конца 2020 года не были подвержены процедуре редевелопмента промышленных территорий [66]. Распределение территорий представлено на рисунке 30.

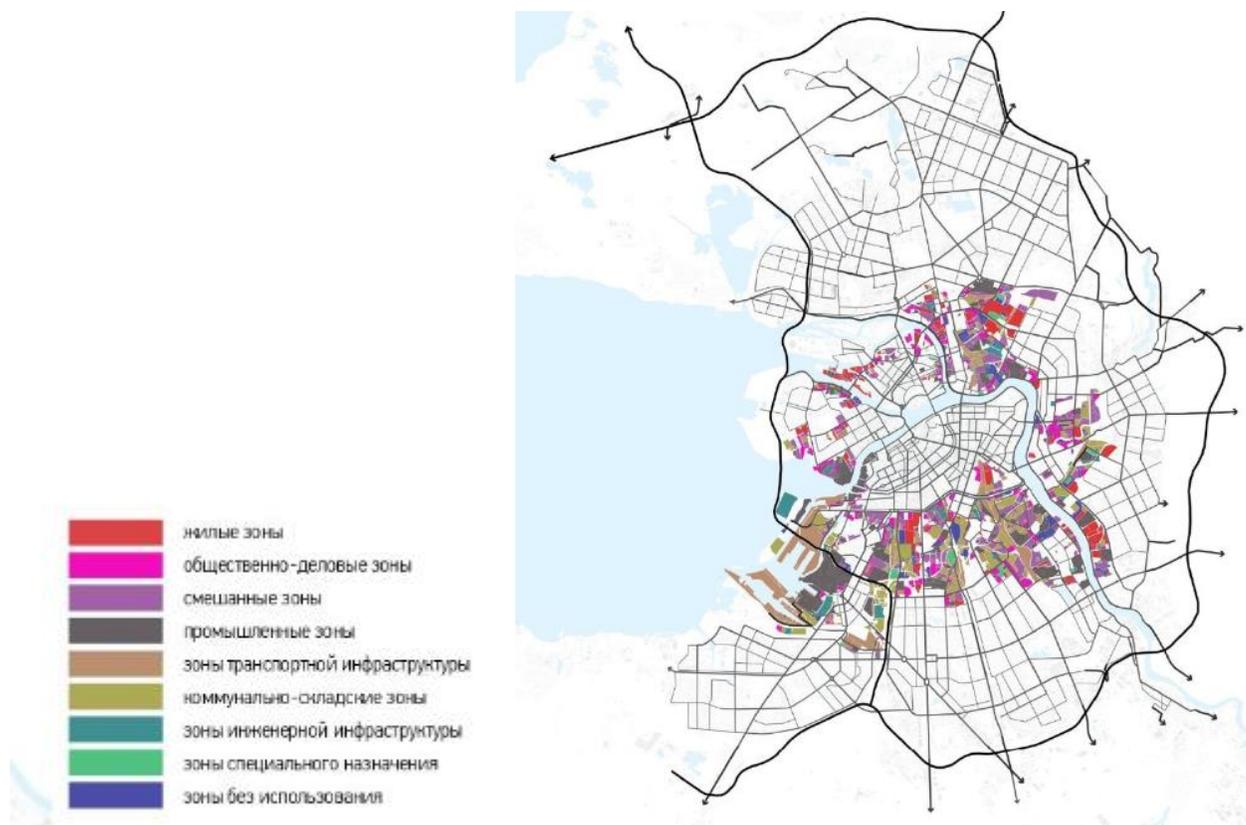


Рисунок 30 - Состояние застройки «серого пояса» на 2019-2020 год.
Источник: [66]

Далее на рисунке 31 представлено распределение зон в сером поясе.

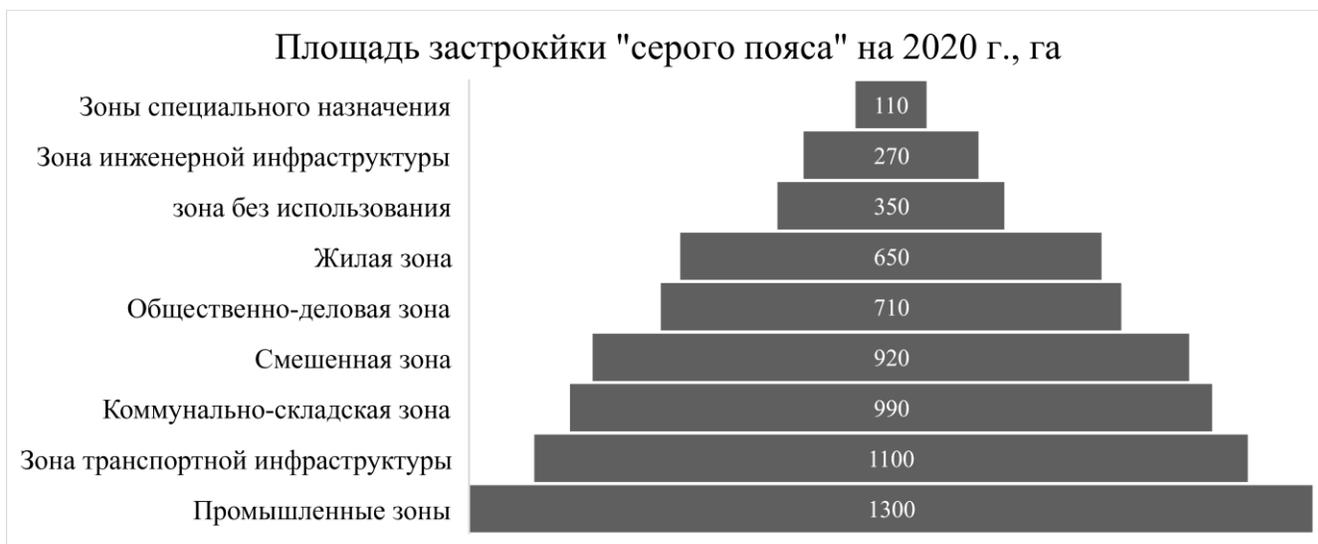


Рисунок 31 - Соотношение площади застройки «серого пояса» на 2020 г.
Составлено автором на основе источника: [66]

При рассмотрении реализации проектов редевелопмента на территории Санкт-Петербурга на конец 2023 года, то можно обратиться к консалтинговым агентствам таким как «Петербургская недвижимость» и «Nikoliers». Согласно данным консалтинговое центра «Петербургская недвижимость» на конец 2023 года доля сделок на рынке земельных участков под редевелопмент и реконструкцию составляет 2%, которые приходятся на 22 участка. В основном все сделки по земельным участкам под редевелопмент промышленных территорий приходились на Красногвардейский и Василеостровский районы, практически все проекты осуществляются по жилую застройку [68].

Транспортная инфраструктура «серого пояса»

За последние десятки лет транспортная инфраструктура города улучшается. На сегодняшний день построен внешний автодорожный каркас, который не перестает развиваться. К нему относятся Кольцевая автомобильная дорога, Западный скоростной диаметр, а также строящаяся на сегодняшний день Широкая магистраль скоростного движения.

Помимо строительства внешнего автодорожного каркаса, была построена центральная дуговая магистраль, которая проходит от Богатырского пр. до Ленинградского проспекта. Также построены подъезды к мосту со стороны ЗСД, реконструировали и провели капитальный ремонт магистрали невского района со стороны правого берега Невы.

Одновременно со строительством и капитальным ремонтом дорожно-уличной сети проходил демонтаж железнодорожных путей. Недавним примером можно привести демонтаж железнодорожных путей на ул. Седова проходящих на перекрестке с ул. Фарфоровская. Данные пути вели к бывшему пивоваренному заводу «Вена» и были демонтированы в 2021 году [66].

Но не смотря на все новое строительство и реконструкцию существующих дорог, полностью решить вопрос с транспортной доступностью «серого пояса» до сих пор не удалось, но данный процесс не останавливается. При рассмотрении возможных проектов строительства, можно сделать вывод, что транспортная доступность «серого пояса» должна улучшиться. Транспортная инфраструктура «серого пояса» представлена на рисунке 32.



Рисунок 32 - Проекты развития транспортной инфраструктуры
Источник: [66]

Согласно данным Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга, на сегодняшний день существует 34 промышленные зоны, которые представлены на рисунке 33 [69].



Рисунок 33 - Промышленные территории в Санкт-Петербурге

Источник: [69]

На территории «серого пояса» присутствуют большие промышленные предприятия, которые дают много рабочих мест, а также приносят большой доход в казну города. Основные крупные предприятия представлены в таблице 2 с количеством рабочих мест [66].

Таблица 2 - Промышленные предприятия в СПб

Предприятие	Число рабочих мест, чел
ПАО «Силловые машины»	7500
АО «Адмиралтейские верфи»	6300
АО «Балтийский завод»	6000
ПАО «Кировский завод»	6000
ОАО «МЗ «Арсенал»	3300
АО «Красный Октябрь»	3200
Концерн НПО «Аврора», НИИ «Вектор», ООО «Пивоварня Хейникен», ООО «Фацер и т.д.»	3000

Примечание 2 – составлено автором на основе источника: [66]

Из представленной выше таблицы видно, что больше всего рабочих мест предоставляют компании ПАО «Силовые машины», АО «Адмиралтейские верфи», АО «Балтийский завод» и ПАО «Кировский завод». Остальные промышленные предприятия представлены меньшим количеством рабочих мест.

Генеральный план Санкт-Петербурга на 2024 год.

Согласно закону «о Генеральном плане Санкт-Петербурга» № 728-99 от 21.12.2005 г. с изменениями на 21.12.2023 г. функциональная производственная зона предназначена для размещения объектов производственной деятельности, коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли, связанных с производством, объектов транспортно-логистического назначения, объектов связи, объектов инженерной инфраструктуры, железнодорожных подъездных путей, иных производственных (научно-производственных) объектов и объектов науки, а также объектов среднего профессионального образования [11].

В границах зоны может допускаться размещение объектов общественного использования и предпринимательской деятельности, в том числе отдельных объектов социального назначения, отдельных объектов культуры, связанных с обслуживанием зоны, религиозных объектов, приютов для животных, иных объектов, связанных с обслуживанием зоны [11].

Общая площадь производственной зоны в период до окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга составит 14012,41 га. [11]

Согласно данному закону «о Генеральном плане» остановлено репрофилирование промышленных территорий «Серого пояса» исключительно в жилые зоны, а в составе промышленных зон, как говорилось выше, может быть размещено научно-производственных и образовательных объектов, технопарков. Это было сделано для увеличения производственного потенциала города как одного из ведущих промышленных центров страны. Развитие Санкт-Петербурга как одного из промышленных центров страны началось за счет того, что несмотря на сложную ситуацию в стране, за 2023 год прибыль от крупнейших промышленных предприятий города выросла практически на 25%. Помимо этого, увеличился индекс промышленного производства [70].

То есть новый Генеральный план не отменяет редевелопмент промышленных территорий, а также поддерживает его, но главным кластером преобразования будет являть научно-исследовательская деятельность.

Если сравнить предыдущий Генплан и нынешний, то можно увидеть, что площадь производственных территорий увеличилась на 630 гектар. Развитие промышленных производств новым Генпланом предусматривается не только на периферии Санкт-Петербурга, но и в так называемом сером поясе - промзонах вблизи центра города, сформировавшихся в дореволюционные и советские времена и пришедших в упадок в эпоху второго пришествия капитализма в Россию [70].

В 2023 году было совершено восемь сделок по прямой покупке у частных собственников земельных участков для развития промышленных производств. Еще 15 предприятий купили участки в индустриальных и промышленных парках, на этих территориях были введены в эксплуатацию 11 предприятий [70].

Положения генерального плана разрабатываются согласно многим документам. Одним из таких документов является Социально-экономическая стратегия до 2035 года г. Санкт-Петербурга. В ней говорится, что основными благоприятными факторами, способствующими эффективному и рациональному пространственному развитию, могут стать [15]:

- активная позиция органов государственной власти Санкт-Петербурга при учете интересов девелоперов в отношении реализации инвестиционных проектов, затрагивающих пространственные аспекты развития Санкт-Петербурга, касающихся формирования новых зон промышленной, общественно-деловой и жилищной застройки, редевелопмента территорий;

- рост потребности населения Санкт-Петербурга в обеспечении компактности и связности территорий Санкт-Петербурга.

А слабыми [15]:

- дисбаланс обеспеченности населения Санкт-Петербурга жильем, местами приложения труда, объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектами благоустройства и общественными пространствами;

- несоответствие правового регулирования градостроительной деятельности долгосрочным тенденциям в экономике и социальной сфере, обуславливающее диспропорции пространственного развития Санкт-Петербурга;

- отсутствие правового регулирования статуса агломераций в Российской Федерации, а также процессов их развития. (социально-экономическая стратегия)

2.3 Реализация проектов редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге

Опыт Санкт-Петербурга представлен достаточно большим количеством реализуемых проектов редевелопмента промышленных территорий. Яркими примерами в этом городе является территория Севкабель порта, промышленная зона на Петровском острове и др.

Ниже представленные проекты были выбраны по причине их большого влияния как на социальную, так и на культурную инфраструктуру города. Каждый проект развивает территорию, на которой он находится.

Севкабель Порт

Историческая справка

История завода Севкабеля начинается еще со второй половины 19 века, в период зарождения кабельной промышленности в России. В ответ на создание телеграфных линий было принято решение о создании в Санкт-Петербурге мануфактуры. В ответ на спрос, в 1879 году была создана мануфактура в рамках торгового дома "Сименс и Гальске"(Siemens&Halske), занимающаяся производством ламп, кабелей и переключателей. Эта фирма первой соединила телеграфную сеть Петербурга с Москвой и начала изготавливать радиотелеграф в промышленных масштабах, изобретенный Александром Поповым [71].

После русско-японской войны (1904-1905гг) заводу "Сименс и Гальске" удалось устранить и поглотить всех конкурентов благодаря бесперебойному потоку госзаказов, стать монополистом на рынке, что привело к объединению всех заводов в концерн «Соединенные кабельные заводы» («СКЗ») [71].

В период первой мировой войны (1914-1918гг) в России произошло национализирование всех компаний, контролируемых немецким капиталом. Одним из таких предприятий стал 1 августа 1914 года и завод "СКЗ", благодаря чему правительство получило инструмент для борьбы против немецких промышленников. Однако, национализация не поставила завод в тупик, а наоборот, он начал сотрудничать с Военным и Морским ведомствами, и расширять количество работников.

Во время Великой Отечественной войны завод "Северный кабельный" потерял большую часть работников и оборудования, которые были мобилизованы на фронт или эвакуированы. Однако завод не остановил производство и создал высокотехнологичные производства на местах эвакуации.

С 1945 по 1975 год советский Северный кабельный завод пережил второе возрождение и производил новые инновационные технологии несмотря на то, что производство было восстановлено до предвоенного уровня только к 1948 году [71].

Одна компания, известная как "Севкабель-Холдинг", управляла несколькими промышленными предприятиями, производившими электрокабели и другие связанные с этим продукты. В 2004 году они расширили свои возможности с помощью создания двух дочерних компаний, которые производили кабели для геофизических и морских работ. В конечном итоге, завод закрылся в 2021 году. А в 2022 году производство перенесли в Псков. Местоположение, территориальная зона и функциональная зона территории Севкабель Порта представлены на рисунках 34 и 35 соответственно [71].

В таблицы 3 представлены основные характеристики территории, на которой расположен проект редевелопмента Севкабель Порта.

Таблица 3 - Основные характеристики территории Севкабель Порта

Местоположение	Объект расположен в промышленном районе, прямо между улицей (Кожевенная линия) и Финским заливом
Площадь земельного участка, га	3,2
Территориальная зона	ТД1-1_1 (Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры) (генплан)
Функциональная зона	Д- Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (генплан)
Площадь зданий, м2	40Б - 17061,3 36А – 857,6 40Д – 3917,0 40Е – 2850,3 40А – 6588,4 (ргис)

Продолжение таблицы 3

Объекты культурного наследия	Согласно КГИОП на территории Севкабель Порта есть 4 ОКН: <ul style="list-style-type: none">— Заводоуправление и котельная с дымовой трубой— Заводские ворота— Комплекс построек акционерного общества "Соединительные кабельные заводы" (Сименс-Гальске)— Особняк Г. К. Мессонье (КГИОП)
------------------------------	---

Примечание 3 – Составлено автором на основе источников: [72], [73]

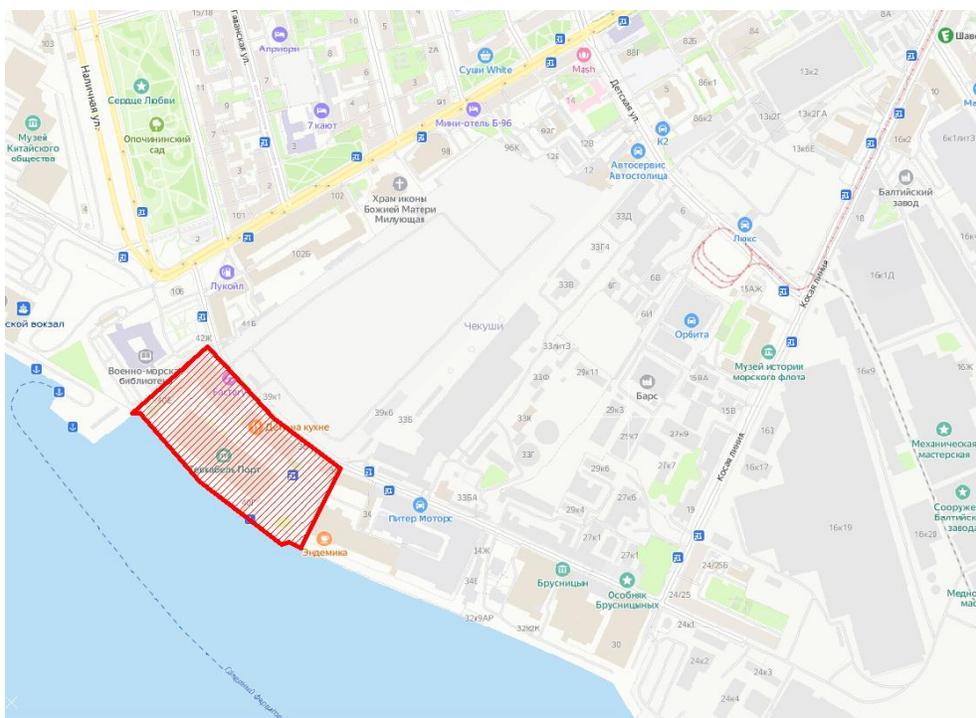


Рисунок 34 - Месторасположение Севкабель Порта
Составлено автором на основе источника: [72]

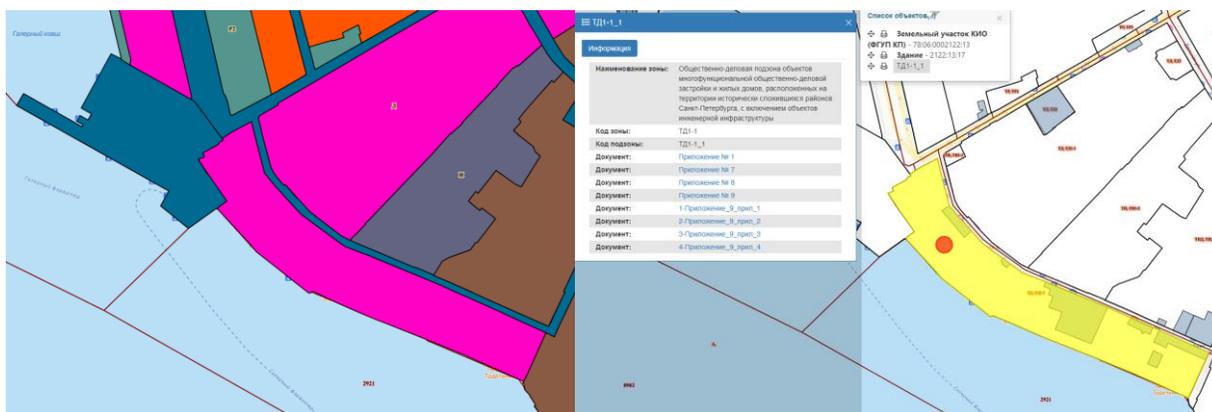


Рисунок 35 – Функциональная зона и территориальная зона Севкабель Порта
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента территории

Реализация проекта редевелопмента территории Севкабель Порта началась еще 2017 году и продолжается по сей день. Раньше на данной территории располагался завод «Севкабель», на котором изготавливали разного вида кабели. Фирма, которой раньше принадлежал завод, внесла большой вклад в электрификацию как самого города, так и всего СССР. В 2017 году принимается решение о модернизации территории завода, в ходе которой освобождается 20 % общей площади для создания культурного-делового проекта, общая площадь территории завода составляет 3,2 гектар [74].

В ходе реализации проекта была выбрана концепция, при которой все здания сохранялись, а территория расчищалась. Открытое пространство завода было облагорожено. Открытое пространство поделили на две части. Первая часть предназначена для проведение фестивалей, а вторая имеет сезонный характер, зимой тут устанавливают каток, а летом шезлонги. Исторические здания из красного кирпича при реализации проекта отдали под мастерские, бюро, офисы, точки общественного питания и магазины [74].

Ниже на рисунке 36 представлен генеральный план территории и аксонометрия культурно-делового пространства.

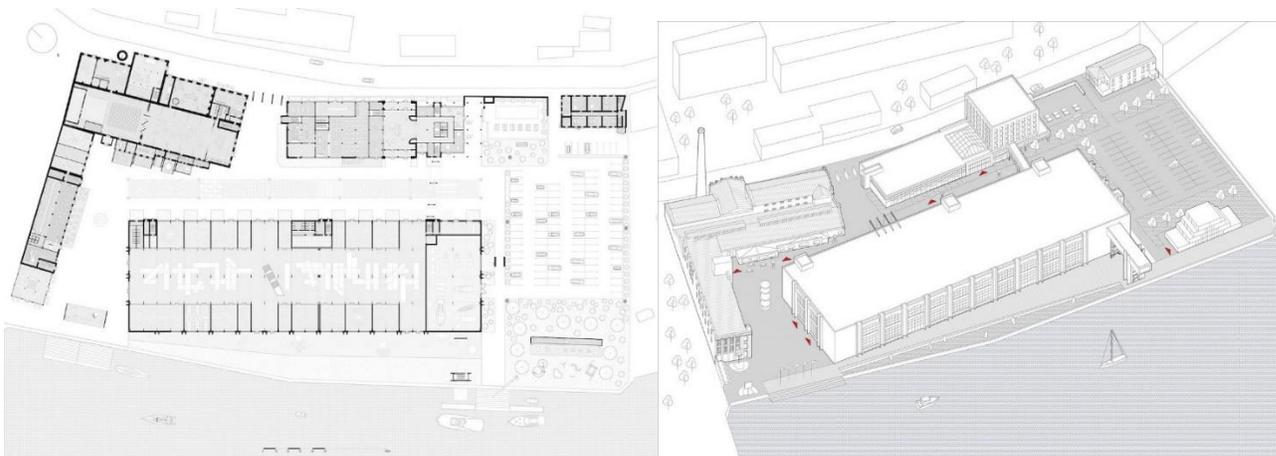


Рисунок 36 - Генеральный план и аксонометрия территории
Источник [75]

На сегодняшний день проект все также развивается, в 2019 году было принято решение о создании общественно-делового кампуса на крыше производственного корпуса Б [76].

Петровский остров

Историческая справка

Остров располагается между выходом в Финский залив, реку Ждановку, Малую Неву и Малую Невку. Остров существует достаточно давно. Ранее он был не обитаем, а после уже его начали использовать. Свое название он приобрел в начале 18 столетия, когда данная территория стала собственностью Петра I [78].

Историю присвоения острову современного имени приводит в 1713 году в «Точном известии о новопостроенной его царским величеством Петром Алексеевичем на большой реке Неве и Восточном море крепости и городе Санкт-Петербурге» один из голландских резидентов. Он сообщает, что император облюбовал это уединенное местечко для проведения досуга. Вдоль острова пробили просеку, которая стала прообразом нынешнего Петровского проспекта. Вела она к «зимним маленьким хоромам», расположенным на берегу Малой Невки.

Убранство загородной резиденции Петра было скромным: всего 6 комнат, обставленных самой необходимой мебелью, зато повсюду украшенных павлиньими перьями. И не случайно: рядом с дворцом находилась ферма по разведению этих птиц, а также домик для шутов и несколько юрт саами, державших для царских забав северных оленей. Но серьезное строительство здесь не вели, потому что любая вырытая яма тут же наполнялась водой. Впрочем, Петр I бывал здесь нечасто, поэтому по большей части остров оставался пустынным и неосвоенным [78].

После смерти императора островом продолжала владеть венценосная династия, а с приходом Анны Иоанновны эти земли были переданы в ведение Дворцовой конторы. В 1738 году на Петровском острове появляются склады для хранения сала, масла и пеньки, а годом позже здесь открывается магазин мундирных вещей.

Несмотря на расположение в самом центре Санкт-Петербурга, Петровский остров до недавних пор считался типичным индустриальным районом города. Началась его история развития в этом ключе еще в XVIII веке: в начале 1750-х годов здесь открывается Воскобелительный завод – довольно крупное по тем временам предприятие. Воск был нужен в столице в больших объемах не в последнюю очередь, чтобы освещать дворцы знати и императорской семьи. В 1836 году завод закрылся, потому что на смену свечам пришло газовое освещение [78].

В 1800 году здесь открывается канатная фабрика И.А. Готта: небольшая поначалу мастерская к 1870-м годам становится самой производительной в России. Ее изделия были востребованы во всем мире: Англии, Болгарии, Кубе, Германии, Швеции, странах Африки, Азии и Южной Америки. В 1900 году на фабрике произошел чудовищный пожар, практически до основания уничтоживший корпус: заново отстраивал их внук основателя В.В. Готт.

Одним из самых знаменитых учреждений Петровского острова был пивоваренный завод «Бавария», который носит звание первого совместного предприятия Санкт-Петербурга. Датой его основания считается 28 ноября 1863 года, когда был подписан устав. К началу прошлого столетия завод был одним из крупнейших в стране: варил 10 сортов пива, имел 50 лавок по всей столице и варил 3 млн ведер пива в год. Во времена СССР он существовал под названием «Красная Бавария», но закрылся в 2007 году [78].

В 1838 году началась перестройка Петровского острова в парк, который позже получил такое же название. Появился пейзажный парк с купальнями и прудами, проложены тенистые аллеи, установлены аттракционы, открыты буфеты и чайные: так у жителей Петроградского и Васильевского островов появилась любимая зона отдыха. В 1900 году здесь по выходным играл оркестр, открылся летний театр, проводились большие батальные представления на открытом воздухе: тогда на Петровском острове собиралось до 80 000 человек.

На 1896 год выпадает сразу 2 значимых для острова события: открытие Дома ветеранов сцены и строительство городка Сан-Галли. Последний состоял из 10 домов, которые промышленник-меценат построил для сотрудников своего завода: сюда они приезжали семьями для отдыха. Водонапорная башня Сан-Галли до сих пор возвышается над землями

Петровского острова. Дом ветеранов сцены был основан актрисой Александринского театра М. Г. Савиной: в 1957 году свой последний концерт здесь дал Александр Вертинский, а сегодня здесь живут пожилые актеры, режиссеры, блокадники, фронтовики, узники концлагерей.

Если сократить историю острова, то она будет звучать так: «Раньше на острове располагался сосновый лес, а в 19 веке был разбит дворцовый парк, но при советской власти данная территория была не сохранена как рекреационная, а изменена на производственную. В настоящий момент от Петровского парка сохранена малая часть, вся остальная территория была занята заводами. На острове располагались канатный, пивоваренный, керосинный завод, гардинная фабрика, несколько верфей казармы и автобазы спецтранса». Местоположение, функциональные зоны и территориальные зоны Петровского острова представлены на рисунках 37, 38 и 39 соответственно.

В таблице 4 представлены основные характеристики территории редевелопмента Петровского острова.

Таблица 4 - Основные характеристики территории

Местоположение	Остров располагается между выходом в Финский залив, реку Ждановку, Малую Неву и Малую Невку
Площадь земельного участка, га	132
Территориальная зона	<p>ТР - Зона рекреационного назначения</p> <p>ТЖД - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки</p> <p>ТИ - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности</p> <p>ТУ - Зона улично-дорожной сети Санкт-Петербурга</p> <p>ТД - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов</p> <p>ТПД1 - Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки</p>

Продолжение таблицы 4

<p>Функциональная зона</p>	<p>Р1 - Зона лесов и лесопарков Р2 - Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения ТИ – Зона транспортной инфраструктуры Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны Ж4 – Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки И - Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры П – Производственная зона</p>
<p>Объекты культурного наследия</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Водонапорная башня с жилым флигелем «Городка Ф. К. Сан-Галли» 2) Комплекс построек товарищества канатной фабрики И. Гота 3) Солодовня пивоваренного завода "Новая Бавария" 4) Конторское здание пивоваренного завода «Бавария» 5) Ансамбль «Дом ветеранов сцены им. Савиной М.Г.» 6) Комплекс зданий электромеханической фирмы «Бодо-Эгетсторф» (контора, электростанция) 7) Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов "Ропс и К" с садом

Примечание 4 – Составлено автором на основе источников: [72], [73]

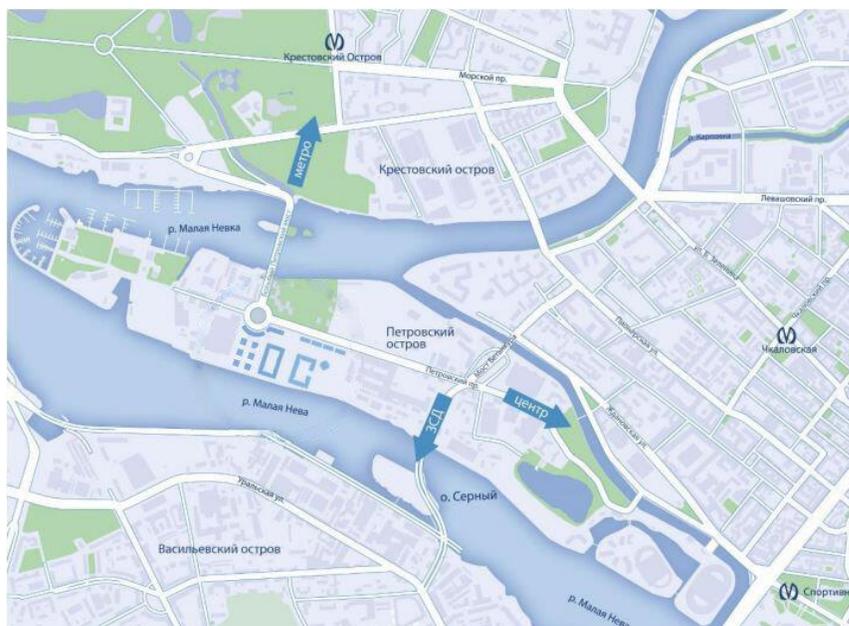


Рисунок 37 - Местоположение Петровского острова
Источник: [78]



Рисунок 38 – Функциональные зоны Петровского острова
Составлено автором на основе источника: [72]

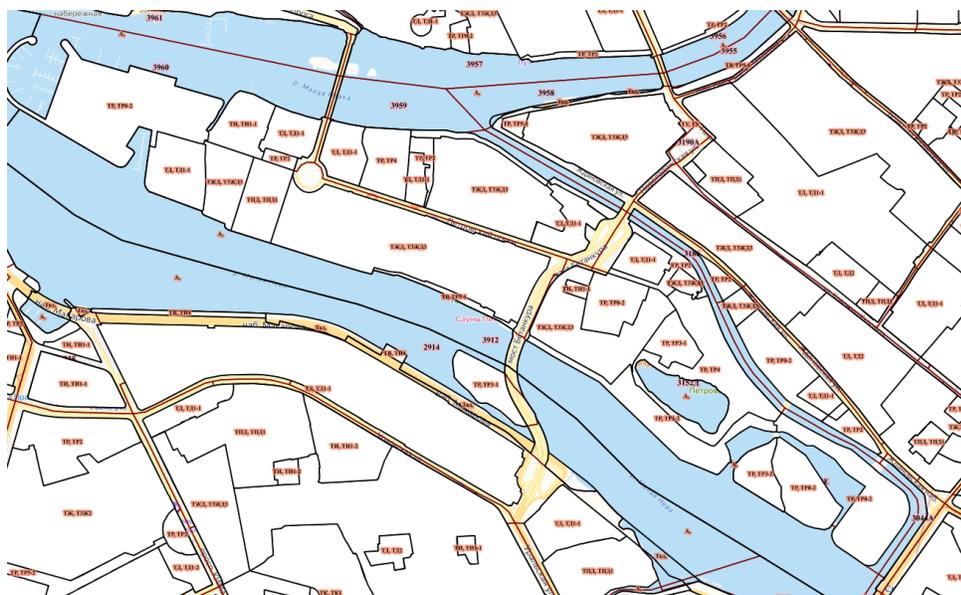


Рисунок 39 - Территориальные зоны Петровского острова
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента территории

С 2011 года была начата работа по реализации проекта редевелопмента территории. В 2011 году был разработан и утвержден проект планировки территории острова, но для начала реализации этого было недостаточно. Компания «Ховард» изготовила исполнительную документацию не только на проект, который она хотела реализовать на территории острова, но и заказала у «Института территориального развития» схему расположения объектов недвижимости на острове, которая в 2015 году была согласована с властями и частными инвесторами. Частными инвесторами выступали такие застройщики как «Строительный трест», «RBI», «Setl City», ГК «Кортрос», «Группа ЛСР», «Ленстройтрест» и др.

Все девелоперы застраивали свои территории жилой недвижимостью классов либо комфорт, либо бизнес, либо элит. Но при реализации своих проектов они сталкивались с трудностями, связанными с инфраструктурой острова. Также застройщики при реализации своих проектов должны были создать социальную инфраструктуру, строились сады, школы и спортивные площадки [79].

На рисунке 40 представлена диаграмма распределения площадей застройки на петровском острове между застройщиками.

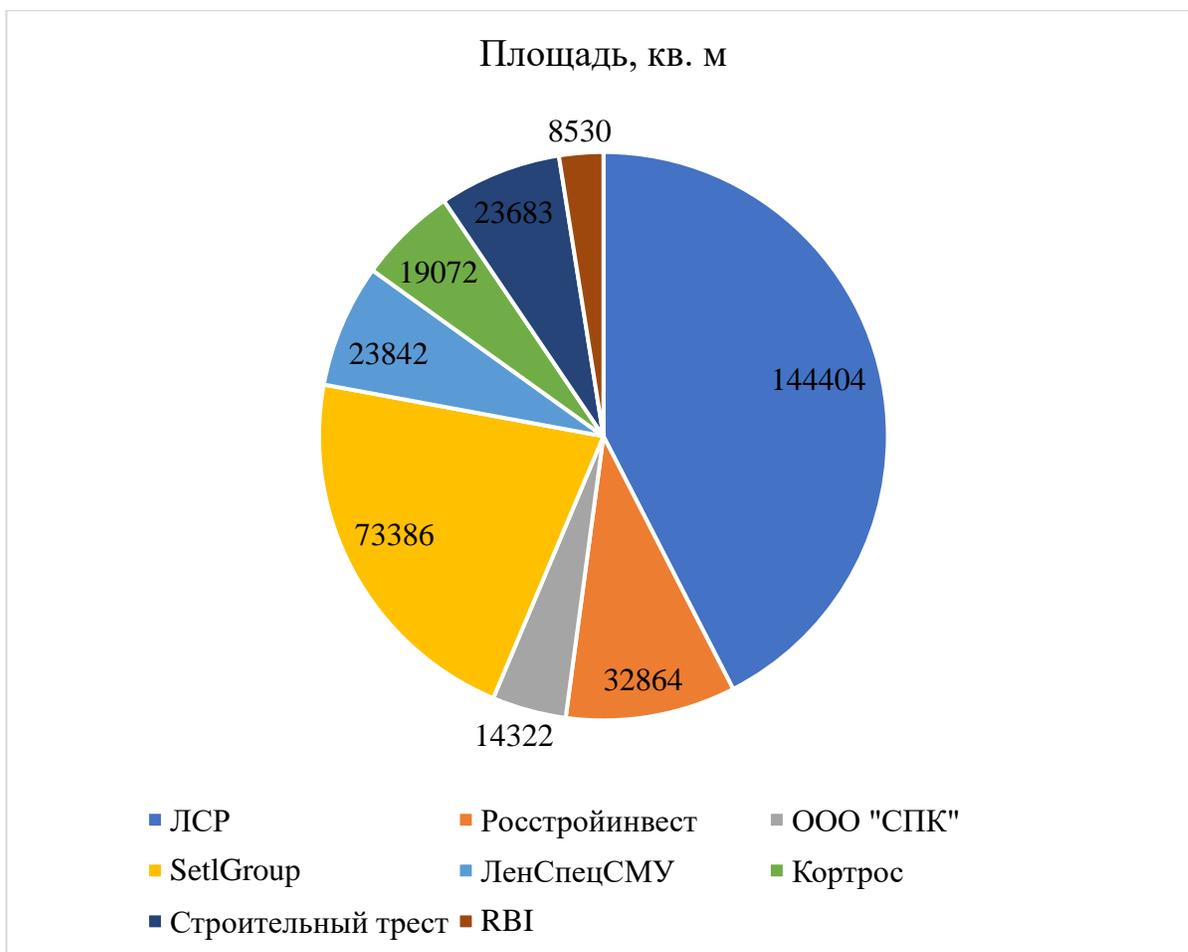


Рисунок 40 - Соотношение площадей застройки
Составлено автором на основе источника: [79]

На представленной выше диаграмме видно, что больше всего площадей застройки Принадлежит ЛСР. У данной компании представлено 3 жилого комплекса на острове: «Neva Haus» «Neva Residence» и «Neva Art». Первые 2 ЖК возведены и сданы в эксплуатацию, а вот 3 ЖК пока не продается.

Второе место занимает SetlGroup. На острове у данного застройщика есть 3 жилых комплекса: «Петровский квартал на воде», «Grand View» и «The One».

Дальше идут жилые комплексы с наименьшими площадями застройки такие как: Росстройинвест – ЖК «Фамилия»; ЛенСпецСМУ – ЖК «»Петровская доминанта; ГК «Кортрос» - ЖК «Royal Park»; Строительный трест – ЖК «OSTROV» и ЖК «AVATAR»; ООО «СПК» - ЖК «Петровская Коса 1»; RBI – «Петровская Ривьера». Ниже на рисунке 41 представлено расположение каждого жилого комплекса на территории Петровского острова.

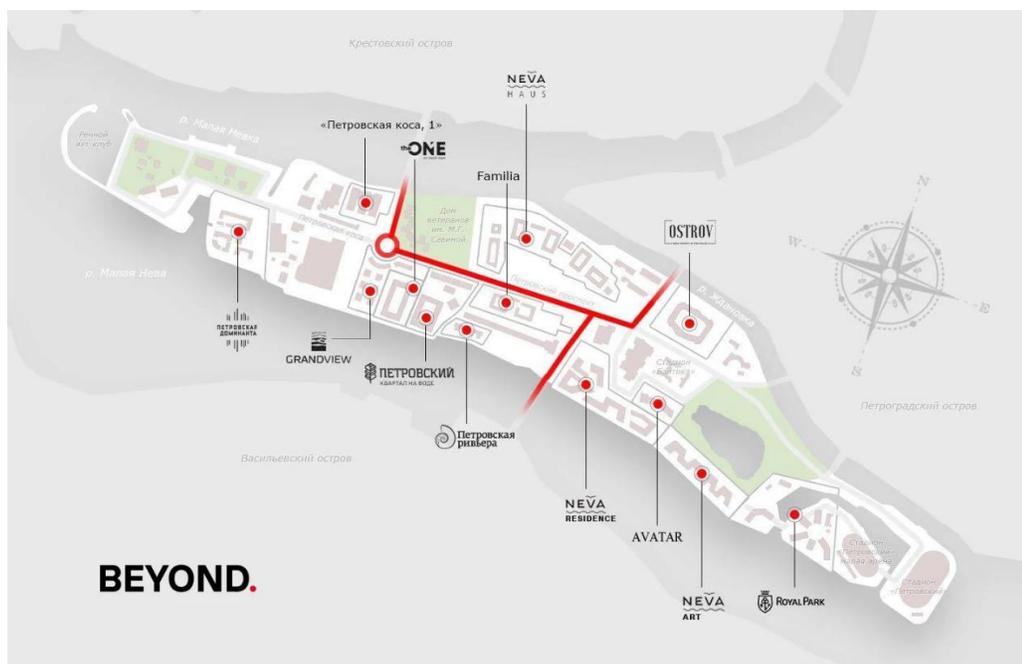


Рисунок 41 - План Петровского острова
Источник: [79]

На сегодняшний день преобразования Петровского острова не остановились. В 2024 году планируется открытие общественного пространства на набережной реки Малой Невы [80].

Согласна генеральному плану Санкт-Петербурга к 2025 году территория Петровского острова должна быть застроена 1,5 млн м².

Мебельная фабрика «Ладога»

Историческая справка

Мебельная фабрика «Ладога» находилась на 12-й Красноармейской улице, 26. В феврале 2012 года ее здания были снесены в связи с «необратимой аварийностью».

Первая постройка на этой территории — трехэтажный доходный дом. Его в 1875 году возвел архитектор Алексей Малов. В пятиэтажном дворе флигеле в 1879 году расположилась мебельная фабрика Федора Тарасова — поставщика двора его императорского величества. Вплоть до Октябрьской революции предприятие развивалось, во дворе появились другие корпуса [81].

В 1922 году предприятию было присвоено наименование 1-й государственной фабрики им. Воскова, затем — фабрики художественной мебели им. Воскова. С 1979-го — производственное мебельно-деревообрабатывающее объединение «Ладога» (ныне ОАО).

В середине 2011 года, по информации собственника, один из дворовых флигелей частично обрушился, но МЧС эту информацию опровергло. С ноября 2011 по февраль 2012 года все здания мебельной фабрики «Ладога», объединенных в два дома — № 26а и 26б, были снесены, причем исторические корпуса разобрали за один день. Причина сноса — «необратимая аварийность» всех зданий, выявленная в 2011 году во время технического обследования [81].

В ходе проверки, которую провела служба строительного надзора, выяснилось, что ООО «Славстройинвест» провело демонтаж без разрешения на строительства, за что компанию оштрафовали на 500 тыс. рублей. Однако впоследствии арбитражный суд признал штраф незаконным. Проведенная прокуратурой Петербурга проверка не выявила нарушений закона о зонах охраны: аварийность зданий было «невозможно ликвидировать». Местоположение, функциональная и территориальная зона представлены на рисунках 42 и 43 соответственно [81].

В таблицы 5 представлены основные характеристики территории бывшей мебельной фабрики «Ладога».

Таблица 5 - Основные характеристики территории мебельной фабрики «Ладога»

Местоположение	Адмиралтейский район, 12-я Красноармейская д.26
Площадь земельного участка, га	0,8
Территориальная зона	ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Функциональная зона	ЖЗ - малоэтажной многоквартирной жилой застройки
Объекты культурного наследия	На территории раньше было 2 объекта культурного наследия, которые снесли в связи с аварийностью

Примечание 5 – составлено автором на основе источника: [72], [73]

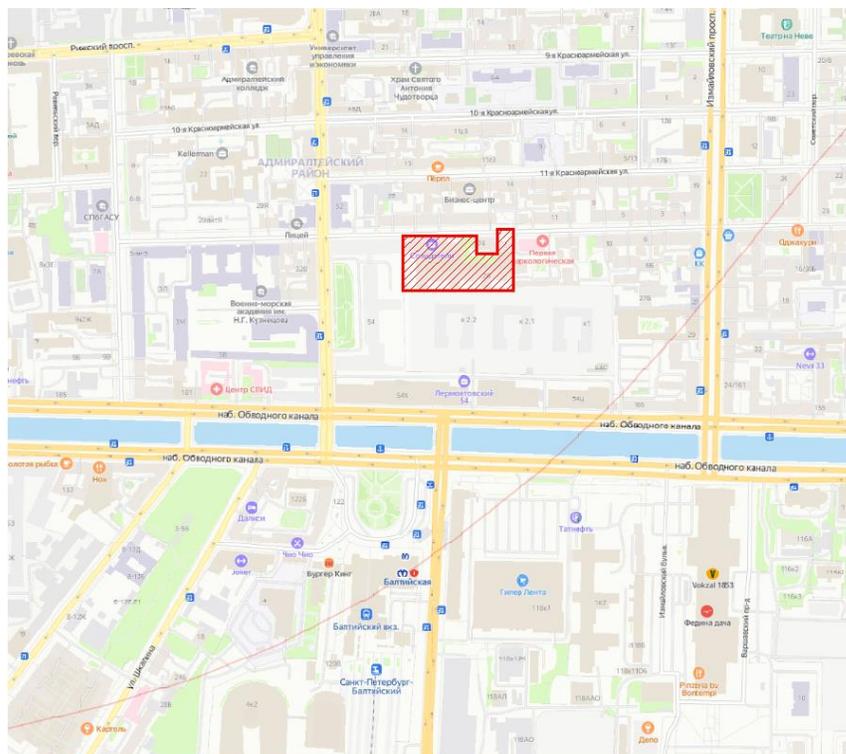


Рисунок 42 - Местоположение ЖК «Созидатели»
Составлено автором на основе источника: [72]

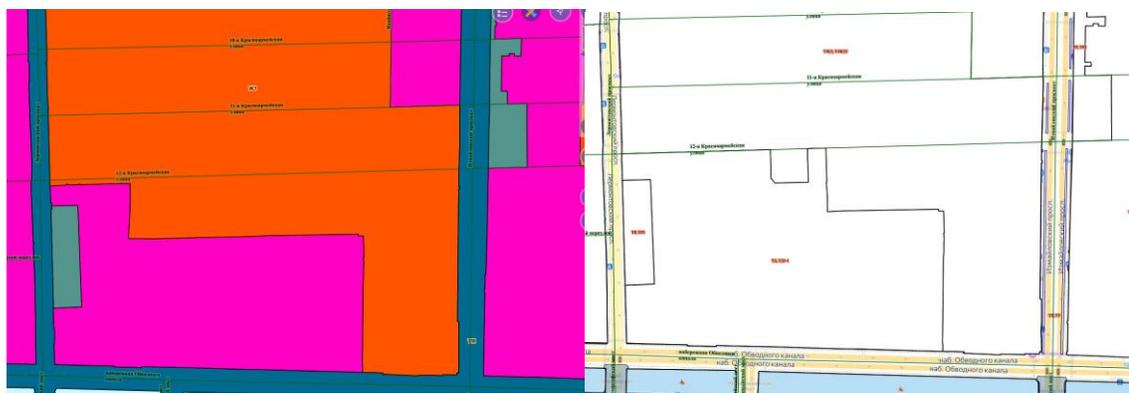


Рисунок 43 - Функциональные зоны и Территориальные зоны ЖК «Созидатели»
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента

Проект редевелопмента данной территории подразумевал в основном просто отчистку территории из-под старого производства и уборки строительного мусора после сноса исторических зданий. Компанией RBI была представлена концепция создание на данной территории ЖК «Созидатели», который подразумевал строительство 7 корпусов и озеленение

территории. Также компания RBI решила воссоздать историю данной территории, с помощью воссоздания фасадов зданий [82].

Компания RBI возвела 7 корпусов, на рисунке 44 представлена схема планировочной организации земельного участка. В архитектуре «Созидателей» сочетаются стили из разных эпох. Второй и третий корпуса — это результат реконструкции зданий XIX века, который позволяет сохранить градостроительный облик улицы. Остальные дома построены в современном стиле. В отделке фасадов сочетаются декоративная штукатурка и клинкерная плитка в двух цветах, которая имитирует кирпичную кладку. Дом «Созидатели» построен в историческом центре – месте сосредоточения современной деловой активности и культурного наследия Санкт-Петербурга. Но эта часть Адмиралтейского района во все времена отличалась особой атмосферой. Плавные изгибы улиц, спокойствие и уют зелёных дворики, отсутствие спешки и суеты — всё здесь настраивает на гармоничный лад. В 1 квартале 2023 года дома были сданы [82].



Рисунок 44 - Схема планировочной организации земельного участка
Источник: [82]

Смолянинский хлебозавод

Историческая справка

Смолянинский хлебозавод был основан в 30-е годы 20 века. В 2005 г. кондитерское производство Смолянинского хлебозавода приобрело ОАО "Невские берега", производство было переведено на площадку "Невских берегов". Местоположение, функциональная и территориальная зона Лофт проект Этажи представлены на рисунках 45 и 46 соответственно

[83]. В таблице 6 представлены основные характеристики территории бывшего Смольнинского хлебозавода.

Таблица 6 - Основные характеристики территории Смольнинского хлебозавода

Местоположение	Лиговский пр. д. 74
Площадь земельного участка, га	0,6
Территориальная зона	ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Функциональная зона	Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Объекты культурного наследия	Здания, расположенные на земельном участке бывшего Смольнинского хлебозавода, не является объектом культурного наследия

Примечание 6 – Составлено автором на основе источников: [72], [73]

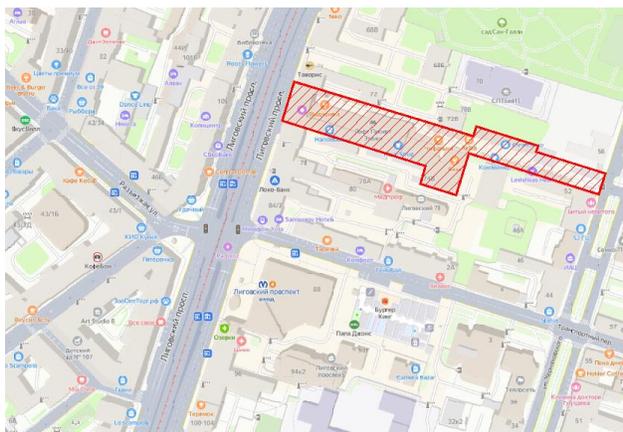


Рисунок 45 - Местоположение Лофт Проекта Этажи
Составлено автором на основе источника: [72]



Рисунок 46 - Функциональная зона и Территориальная зона Лофт Проекта Этажи
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента

В 2007 году команда Этажей открыла новый формат культурной жизни Петербурга — и первыми превратила промзону в зону творчества: в здании бывшего хлебозавода на территории в 3000 кв. м. начали работать самые прогрессивные выставки, редакции и мастерские. За время существования лофт увеличил освоенные площади завода до 7 тыс м2. Если раньше пространство существовало благодаря инвестициям и спонсорской поддержке, то на новом этапе Этажи монетизируются за счёт аренды и посещаемых событий [84].

Лофт Проект Этажи всегда был идеальной площадкой для искусства и творческих проектов. В стенах лофта выставляли свои работы лучшие мировые художники: от английского арт-деятеля Эндрю Логана до французского художника-деконструктивиста Бертрана Плана. В залах кластера работали галереи «Формула» и «Глобус», прошли сотни выставок, среди которых: World Press Photo, «Сампо-Финская виза» и «Память полей». ЭТАЖИ запустили масштабный Garage Sale и благотворительную акцию «Хочу домой», открыли легальную крышу и площадку для рор-уп проектов. Сейчас в Этажах каждый месяц проводятся десятки событий, которые привлекают в лофт порядка 5 тысяч человек в день [84].

Газгольдер

Историческая справка

У Обводного канала можно увидеть 4 газгольдера. Проекты газгольдеров "Общества столичного освещения" разработал русский архитектор и гражданский инженер, специалист по строительной механике Рудольф Богданович Бернгард. Он известен в истории как главный

архитектор города. Эту должность он занял позже и оказал существенное влияние на облик Санкт-Петербурга.

Он спроектировал 2 газгольдерные башни первой очереди в районе Обводного канала, которые возвели в 1858-1862 годах. Один из газгольдеров был построен в форме цилиндра, а другой — выглядел как многогранник. Оба сооружения имели диаметр около 33 м. Для того времени это был весьма внушительный показатель [85].

Газгольдеры 2-й очереди построили в 1884 году, снова по проекту Р. Б. Бернгарда. На этот раз инженеру помогал его сын Вильгельм Рудольфович Бернгард. Он тоже оставил значительный след в архитектурной истории Санкт-Петербурга. Диаметр новых башен составил 42 м [85].

В 1880-е годы во всём мире началось постепенное вытеснение газовых осветительных приборов электрическими. Потребности Санкт-Петербурга в осветительном газе начали сокращаться. С 1913 года завод Общества столичного освещения стал производить газ из коксующихся углей для бытовых нужд и котельных.

Три десятилетия спустя после национализации большевиками завода, в нём было открыто инструментальное производство и производство изделий методом порошковой металлургии. В 1972 году на заводе бывшего Общества столичного освещения произошло полное прекращение производства. С тех пор газгольдеры перестали использоваться по своему прямому назначению [85].

Теперь над Обводным каналом возвышается 4 газгольдера, один из которых является знаменитым газгольдером Северной столицы. Сегодня под крышей этого сооружения расположился мотоциклетный клуб и кафе "Башни". Тут посетители, любители железных коней, могут посмотреть на разную мототехнику. Также есть возможность послушать музыку, а для проголодавшихся посетителей работает кафе, где можно и восстановить силы, и даже выпить чего-нибудь горячительного, чтобы согреться.

В общем, если оценить газгольдер бывшего Общества столичного освещения, то на данный момент он в отличном состоянии. Его вовремя ремонтируют, поддерживают чистоту и порядок в нём сотрудники компаний. При этом сохранён его исторический облик. Всё же газгольдер является ценным наследием города. Местоположение, функциональная и территориальная зона Планетария №1 представлены на рисунках 47 и 48 соответственно [85]. В таблице 7 представлены основные характеристики территории бывшего Газгольдера.

Таблица 7 - Основные характеристики территории Газгольдера

Местоположение	Наб. Обводного канала д. 74Ц
Площадь земельного участка, га	0,3
Территориальная зона	ТД1-1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Функциональная зона	Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Объекты культурного наследия	Здание газгольдера является объектом культурного наследия федерального значения

Примечание 7 – Составлено автором на основе Источников [72], [73]

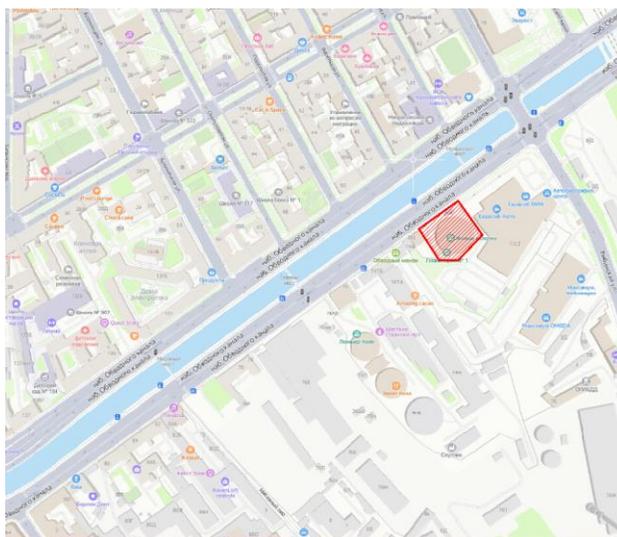


Рисунок 47 - Местоположение газгольдера
Составлено автором на основе источника: [72]

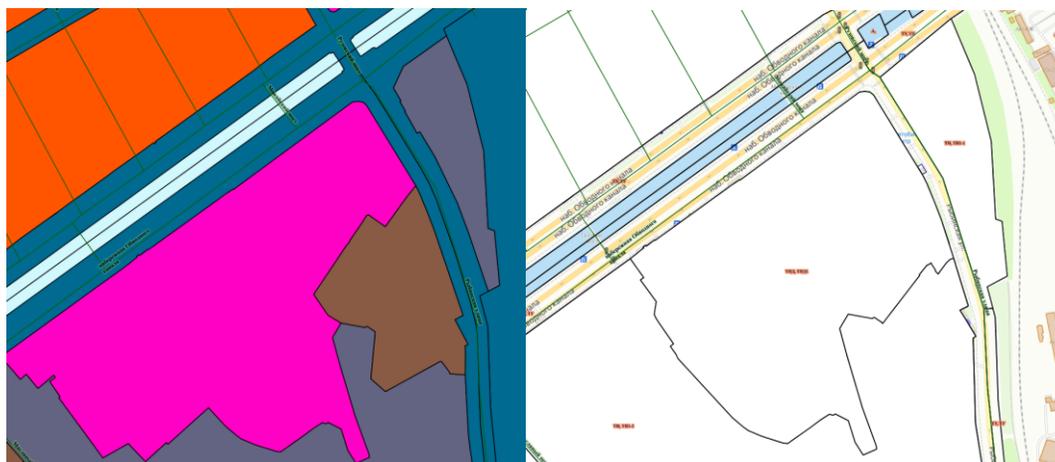


Рисунок 48 - Функциональная зона и Территориальная зона газгольдера
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента

Летом 2015 года проходивший по Обводному каналу предприниматель Евгений Гудов случайно заметил здание одного из неэксплуатируемых газгольдеров Главного газового завода Общества столичного освещения. Гудов являлся генеральным директором и владельцем компании «АРТ-Технологии», которая реализовывала проект «Люмьер-Холл», заключавшийся в создании мультимедийных экспозиций с использованием световых проекций. В расположенном неподалёку креативном пространстве «Ткачи» тогда открылась выставка «Ожившие полотна». Для открытия новой экспозиции — выставки живых полотен — Гудов искал на бывших промышленных площадках Санкт-Петербурга здания с высотой потолков 5 — 6 метров. Первоначально Гудов подумал о возможности проведения в здании с высокой крышей нового показа, но, оказавшись внутри, решил не ограничиваться единичной выставкой. Здание газгольдера по адресу набережная Обводного канала, дом 74, литера Ц и несколько прилегающих построек были выкуплены компанией Евгения Гудова в собственность. В 2016 году начались работы по переоборудованию помещений. Первоначально был открыт «Люмьер-холл» с тремя залами, оборудованными для показа выставок и презентаций. В июне 2017 года началось проектирование и изготовление деталей обшивки планетария, в конце августа «Люмьер-холл» был временно закрыт для посетителей, до октября в газгольдере выполнялась заливка пола в газгольдере, к началу ноября был сомкнут изготовленный из дерева и металлоконструкций купол «Звёздного зала». Старое здание отмыли и очистили от следов пожара 1990-х годов, были заменены окна и двери, крыша была отремонтирована. Объём финансирования работ первого этапа составил 320 миллионов

рублей. В конце 2017 год проект был запущен в базовом варианте. 3 ноября 2017 года состоялось торжественное открытие планетария. В церемонии приняли участие губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов и лётчик-космонавт Андрей Борисенко [86].

Инвестором данного проекта выступал частный инвестор, сам владелец здания, но власти давали поддержку при реализации проекта. Комитетом по инвестициям с первых этапов реализации проекта оказывалось всестороннее содействие в части организации и координации работы с профильными ведомствами города [86].

Мастерская автомобильной фабрики «Русский Рено»

Историческая справка

Автомобильный завод «Русский Рено» — памятник архитектуры. Расположен в Санкт-Петербурге, современный адрес дома — Большой Сампсониевский проспект, 69 (Кантемировская улица, 11А).

Мастерские строил один из членов акционерного общества «Русский Рено», архитектор Алексей Фёдорович Бубырь. Он использовал принцип незавершённой свободной композиции, создав корпус, к которому по мере роста производства могло быть совершено любое количество однопролётных корпусов-галерей. Монтажное помещение было построено к 1914 году с двумя галереями для станков с севера, в 1916 году было построено ещё две галереи. Авторские чертежи остальных пролётов (всего их было 20) не сохранились, их время постройки неизвестно [87].

Лицевые фасады мастерских (кроме основного корпуса) были перестроены, треугольные фронтоны каждого из корпусов отличались от изначального проекта выделением в виде оштукатуренных плоскостей на фоне общего сделанного из кирпича парапета.

Большепролётная мастерская, построенная для монтажа автомобилей — двухскатное неоштукатуренное кирпичное здание, выходящее торцом на проспект. Западный и восточный фасады симметричны, на треугольном аттике по центру находится большое арочное окно, объединённое фланкированной сдвоенными узкими окнами композицией с проёмом ворот.

Интерьер был конструктивно-функциональным, на боковых стенах проходило ленточное освещение, в торцах расположены витражные окна, освещение также шло через фонари верхнего света. Ритму нижнего пояса балок соответствовал ритм железобетонных пилонов, сделанных для возможности размещения подкранового оборудования.

В 1930-е годы автомобильный завод переоборудовали в производство авиационных двигателей (завод Климова), мастерскую встроили в объёмы новых производственных помещений [87].

В 2014 года КГИОП присвоил зданию статус объекта культурного наследия регионального значения. Местоположение, функциональная и территориальная зона общеобразовательного центра представлены на рисунках 49 и 50 соответственно.

В таблицы 8 представлены основные характеристики территории бывшей мастерской автомобильной фабрики «Русский Рено».

Таблица 8 - Основные характеристики территории мастерской фабрики «Русский Рено»

Местоположение	Выборгский район, Большой Сампсониевский проспект д. 67 к 2
Площадь земельного участка, га	1,7
Территориальная зона	ТД1-1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Функциональная зона	Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Объекты культурного наследия	Здание фабрики является объектом культурного наследия регионального значения

Примечание 8 – Составлено автором на основе источников: [72], [73]

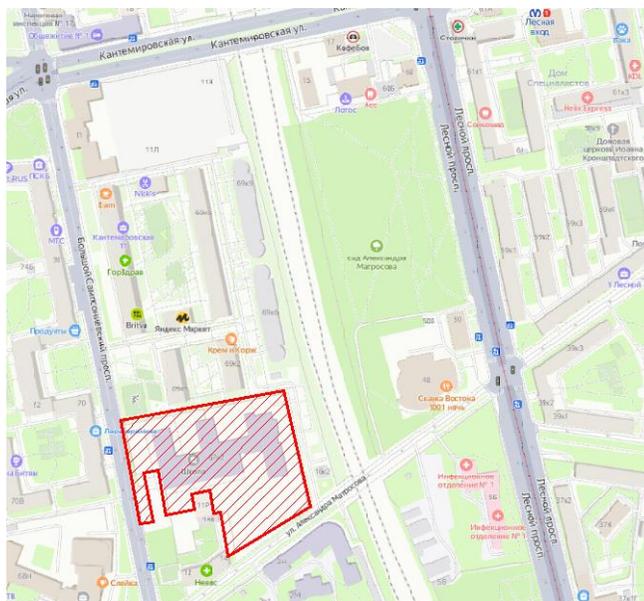


Рисунок 49 - Местоположение здания фабрики автомобильного завода «Русский Рено»

Составлено автором на основе источника: [72]



Рисунок 50 - Функциональная зона и Территориальная зона здания фабрики автомобильного завода «Русский Рено»

Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента

Для жилого квартала «Кантемировская 11» застройщик ПИК разработали и реализовал проект учебного центра. Он находится в историческом здании бывшей мастерской. После реставрации в здании мастерской открыли современный образовательный комплекс — начальную школу и детский сад. Был сохранен исторический фасад из красного кирпича с

элементами модерна. После реконструкции в мастерской открылся образовательный центр: детский сад для 150 детей и блок начальных классов для 300 учеников [88].

Здание бывшей мастерской сконструировано так, чтобы детям было приятно проводить в нём почти каждый день. Просторные и светлые помещения отлично подошли для актового зала и столовой. Также в школе нашлось место для театрального зала, собственного бассейна и спортзала [88].

Здание сконструировано так, чтобы пропускать как можно больше естественного света: для этого здесь есть огромные окна и зенитные фонари на крыше. Мы обновим их и восстановим по оригинальным чертежам. А при оформлении интерьеров будем использовать только безопасные материалы, природные цвета и фактуры. Вся мебель — из дерева или экологичных аналогов. Отделка — без ярких пятен: так дети будут меньше отвлекаться и лучше концентрироваться [88].

3 ГЛАВА. ВЫЯВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМ И РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УЛУЧШЕНИЮ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

При проведение любой деятельности все сталкиваться с проблемами, как на стадии разработки проекта, так и во время его реализации и последующей эксплуатацией. Так и во время реализации проектов редевелопмента промышленных территорий не обходиться без проблем. Все выводы, представленные в данной главе, были сделаны на основе научной литературы и узучении практик применения процедуры редевелопмента не только в Санкт-Петербурге, но и по всей территории Российской Федерации.

3.1 SWOT-анализ развития проектов редевелопмента в СПб

В прошлой главе в пункте 2.3 были рассмотрены основные характеристики реализованных проектов редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге. В ходе данного пункта были рассмотрены 6 проектов, на основание которых далее будет проведен SWOT-анализ. SWOT-анализ представлен в таблицах ниже применительно к каждому проекту.

Проект «Севкабель Порт»

В таблице 9 представлен SWOT-анализ проекта редевелопмента Севкабель Порта.

Таблица 9 - SWOT-анализ проекта редевелопмента Севкабель Порта

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none">— Местоположение – расположен у Финского залива с видом на мосты ЗСД, Лахту и Газпром Арену;— Интересные архитектурные решения— В пространстве расположены творческие мастерские, магазины, кафе, бары и рестораны, концертные и выставочные площадки, детские студии— В рамках проекта отреставрированные все корпуса, признанные Объектами культурного наследия— Обустроен променад	<ul style="list-style-type: none">— Плохая транспортная доступность— Хаотичная парковка транспортных средств посетителей— Большое количество народа на территории, когда начинается туристический сезон

Продолжение таблицы 9

Возможности	Угрозы
<p>— В будущем может появиться пространство «Гавань 2.0», которое подразумевает объединение береговых девелоперских проектов от причалов Балтийского завода до (включительно) Морского вокзала и площади Морской Славы в единое деловое, культурное и туристическое направление</p> <p>— Севкабель Порт за счет своего местоположения и истории развития, а также по количеству резидентов на сегодняшний день, все больше может привлекать новых резидентов</p>	<p>— Возможно строительство ЖК, на территории завода, что приведет к большому числу посетителей и к большой инфраструктурной нагрузке Васильевского острова, а также к увеличению арендных ставок для резидентов проекта.</p>

Примечание 9 – Составлено автором на основе источников: [74] – [76]

Проекты Петровского острова

В таблице 10 представлен SWOT-анализ проекта редевелопмента территории Петровского острова.

Таблица 10 - SWOT-анализ проекта редевелопмента Петровского острова

Сильные стороны	Слабые стороны
<p>— Местоположение - недалеко от станции метро «Спортивная», между Васильевским и Петроградским островами.</p> <p>— Обустроено большое количество зеленых зон;</p> <p>— Хорошо развитая транспортная инфраструктура;</p> <p>— Интересные проекты жилых комплексов от разных застройщиков</p> <p>— Панорамные виды</p>	<p>— Высокая стоимость недвижимости;</p> <p>— Маленькое количество детских садов и школ;</p> <p>— Плохо развита торговая инфраструктура</p> <p>— Старые здания не реконструируются</p> <p>— Нехватка парковочных мест</p>
Возможности	Угрозы
<p>— В 2024 г. должны открыть новое пространство на набережной реки Малой Невы.</p>	<p>— Нагрузка на существующую социальную инфраструктуру новыми жителями (отсутствие новых поликлиник и т.д.)</p>

Примечание 10 – Составлено автором на основе источников: [77] – [80]

Проект «ЖК «Созидатели»»

В таблицы 11 представлен SWOT-анализ проекта редевелопмента территории бывшей мебельной фабрики «Ладога».

Таблица 11 - SWOT-анализ проекта редевелопмента мебельной фабрики «Ладога»

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none">— Местоположение – в Адмиралтейском районе— Озеленённая территория двора;— Воссоздание исторических фасадов зданий бывшей мебельной фабрики «Ладога»— Интересные архитектурные решения;— Небольшая плотность застройки— Хорошая транспортная доступность	<ul style="list-style-type: none">— Отсутствие паркинга и малое количество парковочных мест— Отсутствие социальной инфраструктуры
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none">— При разработке проекта была цель – воссоздать исторические здания и не нарушить атмосферу района.	<ul style="list-style-type: none">— Нагрузка на существующую социальную инфраструктуру новыми жителями

Примечание 11 – Составлено автором на основе источников: [81], [82]

Проект «Лофт Проект Этажи»

В таблицы 12 представлен SWOT-анализ проекта редевелопмента бывшего Смольнинского хлебозавода.

Таблица 12 - SWOT-анализ проекта редевелопмента Смольнинского хлебозавода

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none">— Местоположение – на Лиговском проспекте в близости от метро— Эксплуатируемая кровля – видовая площадка;— Большое разнообразие торгового пространства— Транспортная доступность;— Новые рабочие места;	<ul style="list-style-type: none">— Не полностью восстановленное здание— Маленькое количество мероприятий— Территория сильно перегружена магазинами— Большое количество народа
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none">— Возможность проверки стартапа для собственного бизнеса	<ul style="list-style-type: none">— Отсутствие ремонта и обветшалые стены в здании

Примечание 12 – Составлено автором на основе источников: [83], [84]

Проект «Планетарий №1»

В таблицы 13 представлен SWOT-анализ проекта редевелопмента Газгольдера.

Таблица 13 - SWOT-анализ проекта редевелопмента Газгольдера

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none">— Известный проект, занесенный в Книгу рекордов Гиннеса;— Проведение концертов, выставок и лекций;— Возможность прикоснуться к жизни в космосе;	<ul style="list-style-type: none">— Отсутствие парковочных мест— Отсутствие инфраструктуры для комфортного отдыха;
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none">— Освоить свободные земельные участки, для размещения постоянных экспозиций о космосе;	

Примечание 13 – Составлено автором на основе источников: [85], [86]

Проект «образовательный центр ЖК «Кантемировский 11»»

В таблицы 14 представлен SWOT-анализ проекта редевелопмента бывшей мастерской автомобильного завода «Русский Рено»

Таблица 14 - SWOT-анализ проекта редевелопмента мастерской автомобильного завода «Русский Рено»

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none">— Интересные архитектурные решения;— Транспортная доступность— Восстановление световых зенитных фонарей— Большая площадь— Озеленённая территория	<ul style="list-style-type: none">— Рассчитан всего на 300 школьников и 150 дошколят;— Большой поток желающих попасть в учреждение, так как по левой стороне станции метро Лесная функционирует небольшое количество школ
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none">— Развитие творческого потенциала учеников;— Усовершенствования залов и кабинетов, которые предусмотрены под кружки	<ul style="list-style-type: none">— Нанесения вреда объекту культурного наследия учениками центра

Примечание 14 – Составлено автором на основе источников: [87], [88]

3.2 Основные проблемы реализации проектов редевелопмента промышленных территорий в СПб

При рассмотрении реализации проектов редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге, можно увидеть, что тот или иной проект сталкивается с определенными проблемами.

В ходе анализа научных статей, автором была проведена классификация проблем, встречаемых при реализации проектов редевелопмента на территории Санкт-Петербурга.

Проблемы, объединяющие вопросы, связанные с отсутствием нормативно-правовой базы. К ним можно отнести отсутствие систематизированной нормативно-правовой документации на разных уровнях. Отсутствует процедура редевелопмента как на федеральном уровне, так и на региональном. Из-за того, что реализация проектов осуществляется по не закреплённой процедуре, а с совместным применением законодательной базы, проекты редевелопмента лишены поддержки со стороны властей.

Также из-за отсутствия процедуры законодательства процессы редевелопмента замедляются. Для того чтобы полностью реализовать проект необходимо иногда перенести действующее предприятие, изменить вид разрешенного использования. Процедура изменения вида разрешенного использования занимает достаточно много времени, потому что необходимо пройти согласование со всеми инстанциями.

Помимо правильной разработки проект редевелопмента с технической стороны, также необходимо создать такое пространство или объект, который не будет противоречить Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки.

Если обобщить все выше сказанное, то можно сделать вывод, что многие инвесторы на начальном этапе могут передумать реализовывать проект редевелопмента промышленной территории.

Проблемы, объединяющие вопросы, связанные с земельно-имущественными вопросами [38]:

- Отсутствие контроля о принятии решения о виде возможного редевелопмента;
- Нехватка современных производственных площадок для переноса промышленных производств;
- Наличие Объектов культурного наследия различных уровней;

— Наличие на территории объектов, которые необходимо перенести при реализации проекта (к примеру, действующие котельные, бомбоубежище и т.д.)

Рассмотрим более подробно некоторые проблемы. При реализации проектов редевелопмента на территориях, планируемых под реализацию, часто находятся Объекты культурного наследия, которые несут определенную ограниченности деятельности. Так как процедуре редевелопмента подвержены чаще всего территории, которые на данный момент времени находятся не на окраинах города, а практически в самом центре, то вероятность размещения Объектов культурного наследия велика. Данные объекты накладывают на инициатора разные обязанности. При выполнении работ такой объект нельзя сносить, нельзя вносить в него определённого рода изменения, возможно его просто реконструировать и провести капитальный ремонт. Но не все объекты промышленной архитектуры можно приспособить под определенные функции. Также с Объектами культурного наследия встречается такая проблема, как выявленный Объект культурного наследия. Так как статус выявленного объекта культурного наследия имеет временный характер, пока не будет получено заключение историко-культурной экспертизы, то какие-либо действия с объектом, относящимся к Объекту культурного наследия, проводить нельзя. Проведение историко-культурной экспертизы значительно увеличивает время ожидания для начала реализации проекта редевелопмента.

Во время принятия решения о проведение редевелопмента инициатор сталкивается с проблемой решения в какое направление перепрофилировать объект. Это происходит из-за того, что в одном объекте недвижимости может быть не один собственник.

Так как территория города достаточно большая, то перенос предприятия на окраину приводит к временному простоем и не выпуску продукции, что в последующем приводит к уменьшению полученной прибыли. Предприятие начинает нести определённые потери, также им приходится вновь налаживать транспортные связи. С одной стороны перенос действующего предприятия на окраину города положительно повлияет на район, но с другой стороны, если данное предприятие не наносит вреда окружающей среде, то и выносить его нет смысла.

Проблемы, объединяющие вопросы, связанные с финансовой стороной реализации проектов редевелопмента промышленных территорий [38]:

— Необходимость большого количества финансов для разработки и реализации проекта редевелопмента промышленной территории;

- Нежелание властей переносить действующее предприятие за территорию города, а также нежелание владельцев в переносе предприятия;
- Необходимость компенсирования низких арендных ставок в «сером поясе»;
- Необходимость соблюдения гарантийных сроков при переносе или закрытие предприятия.

Остановимся подробно на некоторых проблемах. При более подробном рассмотрении проектов редевелопмента, становится понятно, что для его реализации необходимы большие денежные затраты. Как говорилось ранее, не на всю территорию «серого пояса» в Петербурге были разработаны проекты планировки территории, поэтому перед началом работы необходимо разработать проект планировки, согласовать его с определённым органом, и только после этого преступать к следующему этапу. Также денежные затраты необходимы при переносе предприятий или его закрытие. После того как основной проект разработан, необходимо провести изыскания и провести очистку территории от воздействия промышленного предприятия.

Если на территории, входящей в состав проекта редевелопмента, необходимо провести рекультивацию, то стоимость проекта увеличивается в несколько раз. Данная процедура является дорогостоящей. Согласно данным Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации треть почв в Санкт-Петербурге не отвечает нормативным показателям, в них превышен уровень свинца.

Органы государственной власти города не заинтересованы в переносе предприятий за границу города, потому что теряется большое количество поступлений денежных средств в казну. А избежать переноса предприятия в другой субъект или муниципальное образование иногда не возможно, за счет отсутствия подходящих территорий в границах города.

Владельцы не заинтересованы в переносе предприятий из-за того, что предприятие не наносит вреда окружающей среде и на данном месте оно рентабельно.

3.3 Перспективы и возможности развития проектов редевелопмента промышленных территорий в СПб

Рассмотрев в прошлом пункте проблемы, которые встречаются при реализации проектов редевелопмента промышленных территорий, можно сделать вывод, что процесс реализации редевелопмента промышленных территорий как на территории Санкт-Петербурга, так и на

территории Российской Федерации нуждается в доработках. Поэтому учитываю всю проблематику данного вопроса, был разработан ряд рекомендаций для реализации проектов редевелопмента.

Разработать нормативно-правовые акты, как на уровне федерального законодательства, так и на уровне регионального. Например, закрепить понятия, виды, порядок принятия и реализацию решения для редевелопмента промышленных территорий, решения, договора, порядок заключения договоров и прочие на федеральном уровне, как это закреплено для комплексного развития территории в 10 главе Градостроительного Кодекса РФ. А на региональном уровне каждый субъект РФ разработает для себя процедуру реализации редевелопмента промышленных территорий, которая будет закреплена в нормативно-правовом акте. Помимо закрепления самой процедуры редевелопмента, также необходимо прописать возможность изъятия объектов недвижимости у собственников путем выкупа по рыночной стоимости либо принудительно изымать, если собственник не поддерживает объект недвижимости в надлежащем состоянии.

Если обобщить все вышесказанные проблемы, то можно сделать вывод, что процесс редевелопмента достаточно дорогостоящий, а так как со стороны властей нет особой помощи в его реализации, то вся финансовая часть проекта ложиться на плече инвестора, который выступает инициатором. Не каждый инициатор, сможет полностью финансово обеспечить проект, что может привести к снижению темпа строительства и появлению новых недостроенных объектов на территории города. Поэтому еще одной рекомендацией, относящейся к данной группе, будет создание программ со стороны органов власти для поддержки инвесторов в реализации проектов. Одним из вариантов поддержки инвесторов будет возможность заключения договора о государственном частном партнерстве. Согласно данному договору для реализации проекта будет возможность привлечения бюджетных средств, к примеру на очистку территории от промышленного предприятия, а также на строительство инфраструктуры и если возможно, то увеличение мощностей зданий объектов культурного наследия, если это потребуется.

Помимо налаживания нормативно-правовой базы необходимо обеспечение нормального и продуктивного взаимодействия органов государственной власти, бизнеса и населения города, а также с городскими сообществами. Это необходимо для того, чтобы сократить время согласования проекта, а также для того, чтобы жители города также

участвовали в принятии решения о возможном перепрофилирование промышленных территорий.

Провести инвентаризацию земельных участков и объектов недвижимости для получения точной информации по использованию земельных участков в соответствие с их назначением или нет. Помимо этого, в момент проведение инвентаризации можно провести комплексные работы по установлению точной площади промышленных территорий, а также выявлению всех собственников объектов недвижимости на промышленной территории «серого пояса» Санкт-Петербурга.

Необходимо провести сбор информации по Объектам культурного наследия, который могут быть выявлены на промышленной территории, на которой реализуется проект. Так как при начале работ градозащитники в городе могут подать заявление на включение объекта недвижимости в список объектов культурного наследия. Данная рекомендация поможет защитить инициаторов от увеличения сроков реализации проекта, а также от получения территории, которая не сможет приносить дохода. Ярким примером может служить снесенный пакгауз № 2 на территории за Варшавским вокзалом, в том случае застройщику удалось добиться строительства на территории нового здания, но не всегда это может произойти.

Решением проблемы переноса действующего предприятия на окраину, будет подготовка властями площадок для переезда и последующего функционирования предприятия без особых потерь. Для этого возможно необходимо рассмотреть изменение границы города. А если предприятие не наносит большого вреда для района, то проектировочными решением вписать новое пространство так, чтобы не было большого резонанса в стилистики зданий.

Если подойти к каждой рекомендации серьезно и попробовать воплотить ее в жизнь, то проблемы, возникающие при реализации проектов редевелопмента промышленных территорий, уменьшаться, а также путь от проектирования до ввода в эксплуатацию значительно уменьшится. Помимо этого, увеличится спрос на земельные участки и объекты недвижимости у инвесторов.

Далее рассмотрим проекты редевелопмента промышленных территорий, которые на сегодняшнее время находятся на стадии реализации. Также проекты несут большой вклад в развитие города, помимо развития социальной и культурно инфраструктуры, так и улучшение облика города.

Трикотажная фабрика «Красное знамя»

Историческая справка

Фабрика ведёт свою историю от трикотажно-чулочной мастерской, основанной купцом И. О. Натусом в 1855 году на Гончарной улице. В 1862 году производство переместилось на набережную реки Ждановки на Петербургской стороне [89].

В 1866 году мастерскую приобрёл немец Фридрих-Вильгельм Керстен. Он вложил средства в расширение, модернизацию и диверсификацию производства, в итоге создав крупный производственный комплекс на Петербургской (ныне Петроградской) стороне. В 1870 году Керстен получил медаль Всероссийской мануфактурной выставки и звание потомственного почётного гражданина Санкт-Петербурга. В дальнейшем фабрикой управляло акционерное общество «В. П. Керстен» [89].

Фабрика Керстена — Санкт-Петербургская чулочно-трикотажная фабрика и прачечная военно-учебных заведений на Большой Спасской (по названию улицы, на которой была расположена; с 1923 года Большая Спасская называется улицей Красного Курсанта) — выпускала чулки, перчатки, налокотники, фуфайки, пиджаки, рубашки, шаровары, кофты, юбки, безрукавки, платья. К началу XX века фабрика Керстена стала крупнейшим трикотажным предприятием в России. Около 3/4 продукции в 1900-е производилось по заказам русской армии и флота. Фабрика также поставляла технический трикотаж крупным предприятиям резиновой промышленности — петербургскому «Треугольнику», московскому «Богатырю», рижскому «Проводнику».

В 1895 году по проекту архитектора А. И. Аккермана было построено здание фабрики на углу Корпусной улицы и улицы Красного курсанта.

В 1902—1910 годы по проекту архитектора С. П. Кондратьева надстроены и расширены её корпуса, а в 1911 году построен доходный дом Керстена, в котором также разместилось и заводоуправление.

В 1914—1915 годах по проекту архитектора М. С. Ляевича были построены здания производственного корпуса и склада [89].

Перед Первой мировой войной фабрика имела связь с 184 торговыми фирмами в 81 городе России, занимала 40 % трикотажного рынка России, на ней трудилось более 50 % от общего числа работников отрасли [89].

В 1920-е годы комплекс зданий фабрики был существенно расширен и переоборудован. Планировалось создать на её базе образцовое социалистическое предприятие. Для этого был

привлечён архитектор из Германии Эрих Мендельсон, составивший передовой по тем временам проект комплекса зданий. Договор был подписан в Берлине. Согласно договору Э. Мендельсон вместе с инженером Ладзером привёз в Ленинград в октябре 1925 года предварительный проект, состоявший из генерального плана, нескольких вариантов и модели. Проект был одобрен и принят к дальнейшей разработке. Однако у немецких специалистов возникли разногласия с советскими архитекторами. Так, А. В. Щусев и другие архитекторы возмущались тем, что договор был заключён без проведения конкурса. Не был налажен контакт между немецким зодчим и ленинградскими архитекторами, занимавшимся привязкой чертежей к местным условиям [89].

В 1926 году были утверждены и последующие стадии проекта, однако они подверглись критике ленинградских архитекторов. Чертежи производственных корпусов дорабатывались на месте в соответствии с местными условиями. Осуществление проекта в натуре не удовлетворило Э. Мендельсона. В 1927 году он прекратил участие в проекте и вскоре покинул Ленинград, при этом отказавшись от авторства. Из его первоначальных проектов была реализована только силовая станция фабрики.

Остальной комплекс сооружений фабрики достраивался по изменённому проекту. Цеха строились в две очереди. Строительство первой из них завершилось в 1928—1929 годах установкой оборудования, закупленного в Германии. Вторая очередь зданий была построена в 1934—1937 годах. Местоположение, функциональная и территориальная зона ЖК «AVANT» представлены на рисунках 51 и 52 соответственно.

В таблицы 15 представлены основные характеристики территории бывшей трикотажной фабрики «Красное знамя».

Таблица 15 - Основные характеристики территории трикотажной фабрики «Красное знамя»

Местоположение	Пионерская ул. д. 53
Площадь земельного участка, га	3,7
Территориальная зона	ТД1-1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры

Продолжение таблицы 15

Функциональная зона	Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Объекты культурного наследия	Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»

Примечание 15 – Составлено автором на основе источников: [72], [73]

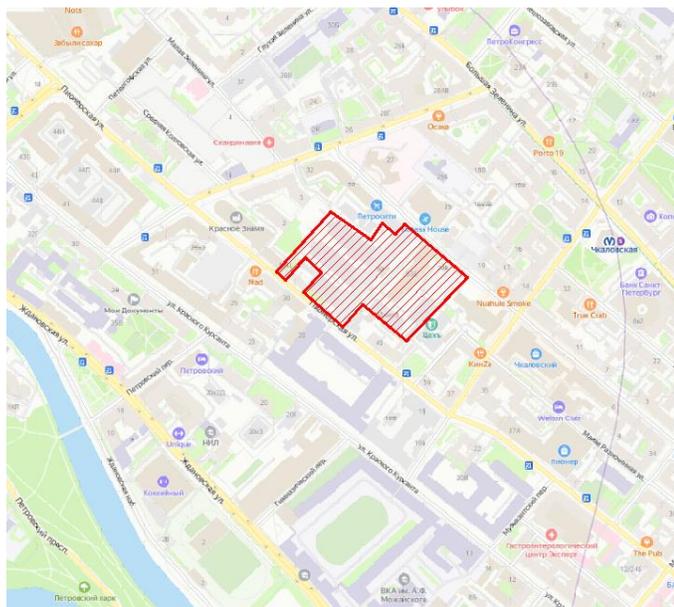


Рисунок 51 - Местоположение земельного участка застройки и реконструкции Трикотажной фабрики «Красное знамя»
Составлено автором на основе источника: [72]

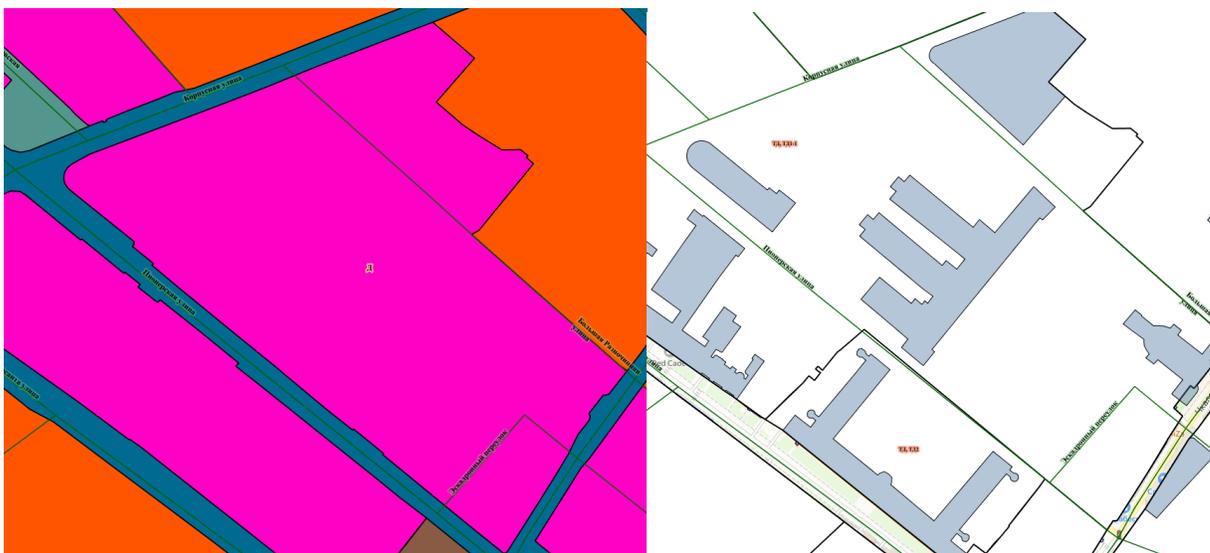


Рисунок 52 - Функциональная зона и Территориальная зона фабрики «Красное знамя»
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента

На территории Производственного корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» застройщик ААГ возводит жилой комплекс «AVANT». После того как застройщик приобрёл земельный участок с объектом культурного наследия, сразу была разработана концепция, которая подразумевает реконструкции. Здания-памятника трикотажной фабрики. Вторую часть здания будут реконструировать и воссоздавать облик в современном прочтение, а также построят новое здания с сохранением эстетики экспрессионизма. На рисунке 53 представлены здания, которые будут реконструированы и которое будет построено. Красным цветом указано новое строительство, а желтым реконструкция существующего здания. Инвестором данного проекта является частное лицо. Окончание реализации данного проекта должно пройти в 2025 году [90].



Рисунок 53 - Реконструкция и новое строительство на территории фабрики «Красное знамя»
Источник: [90]

Преимущества проекта [90]:

- Реконструкция исторического здания и перепрофилирование его под новое использование;
- Проект предусматривает строительство торговой и деловой инфраструктуры
- По проекту предусматривается озеленение территории, не только к которому мы привыкли, но и горизонтальное;
- Интересные архитектурные решения, а также планировки квартир из-за того, что, они спроектированы в историческом здании.

Канатный цех с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик»

Историческая справка

В 1857 году в квартале между 25-й линией Васильевского острова и Масляным каналом (ныне засыпанным) был основан чугунолитейный завод французского купца Ф. А. Шопена. В 1873 году в этом же квартале было основано Общество железопрокатного и проволочного

завода, которое в 1921 году переименовали в «Красный гвоздильщик». В период работы Общества на территории завода был создан ряд зданий в кирпичном стиле по проектам П. В. Алиша, П. К. Бергштрессера, Н. М. Проскурнина [91].

Во время первой пятилетки здесь развернулось активное строительство новых зданий (прокатного, сталепроволочного цехов, электростанции), самым заметным из которых стала водонапорная башня канатного цеха, построенная по проекту выпускника Петербургской Академии художеств архитектора Я. Г. Чернихова в 1930 году. Впрочем, здание не было реализовано в полном соответствии с проектом Чернихова. Канатный цех дорабатывали М. Д. Фельгер и К. В. Сахновский; реализованный вариант упрощён в сравнении с оригинальным, он явно утилитарен. Здание было также искажено поздними переделками, сама башня дошла без изменений [91].

В постсоветский период здание было заброшено, частично признано аварийным. По фотографиям, сделанным в середине 2010-х годов внутри здания, можно понять, что там было опасно находиться. Попасть в верхнюю часть башни, где прежде находился бак с водой, было невозможно, поскольку были спилены металлические лестницы. Заводские постройки в кирпичном стиле были утрачены. Местоположение, функциональная зона и территориальная зона представлены на рисунках 54 и 55 соответственно.

В таблице 16 представлены основные характеристики территории бывшего канатного цех с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик».

Таблица 16 - Основные характеристики территории канатного цех с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик»

Местоположение	25-я линия Васильевского острова д. 4
Площадь земельного участка, га	0,8
Территориальная зона	ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга
Функциональная зона	ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Объекты культурного наследия	Канатный цех с водонапорной башней завода "Красный гвоздильщик"

Примечание 16 – Составлено автором на основе источников: [72], [73]

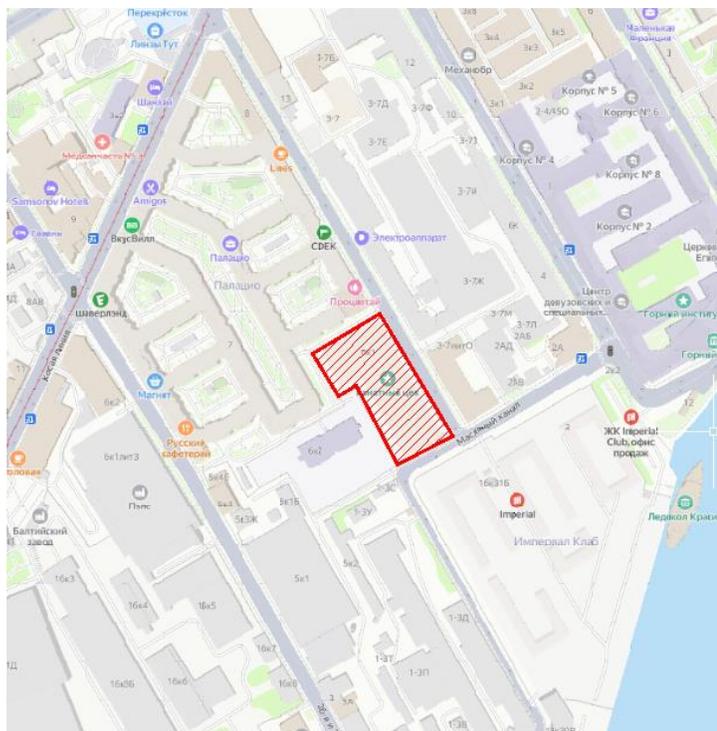


Рисунок 54 - Местоположение канатного цеха с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик»
Составлено автором на основе источника: [72]



Рисунок 55 – Функциональная и территориальная зоны канатного цеха с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик»
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента

Проект реконструкции выполнило ООО «Кант». Владелец компании решил, что работы надо поделить на этапы. Первая очередь — ремонт водонапорной башни с созданием лифта и

обустройством помещения в верхней части, где ранее был резервуар с водой. Вторая — ремонт цеха; в нем расположится бизнес-центр. Со стороны двора к зданию был запроектирован новый объем взамен снесенного старого, не охранявшегося государством [92].

Работы начались в 2021 году. Они потребовали разобрать часть объема канатного цеха. Лицевой фасад вдоль 25-й линии практически полностью сохранился.

В Setl Group пояснили, что здание было повреждено во время Великой Отечественной войны. В 1951 году надстроили торцевые фасады, а деревянные фермы на крыше были заменены на значительно более высокие металлические. К началу работ эта часть здания была частично руинирована. Об этом же говорила специалист по промышленной архитектуре. Долгие годы он был вообще открыт, туда можно было заходить и смотреть, в каком все это находится печальном состоянии».

Руинированную часть было решено разобрать, а затем разобранные северный и западный дворовые фасады восстановить в стилистике архитектурного решения лицевых фасадов и воссоздать системы ферм и световых фонарей с учетом сегодняшнего конструктивного решения.

Сейчас работы практически завершены. Осенью убрали леса и забор со стороны Масляного канала и 25-й линии, сейчас забор остается во дворе. Инвесторами данного проекта являются частное лицо [92].

Промышленная территория «Горская»

Историческая справка

02.08.1979 года выходит постановление №745 ЦК КПСС «О строительстве сооружений защиты Ленинграда от наводнений», из которого следовало, что станцию и подъездной путь ждала новая жизнь. При возведении дамбы потребовались специальные площадки для складирования материалов, техники и размещения административных зданий и производств. Такими площадками были выбраны пустырь в Кронштадте, поселок Бронка на другом берегу залива и поселок Горская [93].

На пике активности в состав «Горской» входили бетонный завод производительностью 170 тыс. м³/год, база сборного железобетона производительностью 30 тыс. м³ / год, арматурное хозяйство производительностью 13 тыс. т/год, причальные сооружения с длиной причального фронта около 1 км, база технического флота, автотранспортное предприятие, железнодорожное хозяйство с подъездными путями к причалам и складам горной массы,

щебня и песчано–гравийного грунта, база механизации с парком землеройной техники, крановым хозяйством и другими строймеханизмами [93].

В 2011 была построена дамба протяженностью 25 километров.

В настоящее время на Территории расположено значительное количество несанкционированных свалок, в том числе экологически опасных отходов, нелегальных производств, данное обстоятельство вызывает социальную напряженность. Местоположение, функциональная зона и территориальная зона представлены на рисунках 56 и 57 соответственно [93].

В таблицы 17 представлены основные характеристики промышленной территории Горская.

Таблица 17 - Основные характеристики территории Горская

Местоположение	Территория располагается в п. Лисий нос
Площадь земельного участка, га	110
Территориальная зона	ТД1-3 - Многофункциональная общественно-деловая зона объектов общественно-деловой застройки и объектов водного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры
Функциональная зона	Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Объекты культурного наследия	На территории нет Объектов культурного наследия

Примечание 17 – Составлено автором на основе источников: [72], [73]



Рисунок 56 - Местоположение территории «Горская»
Составлено автором на основе источника: [72]

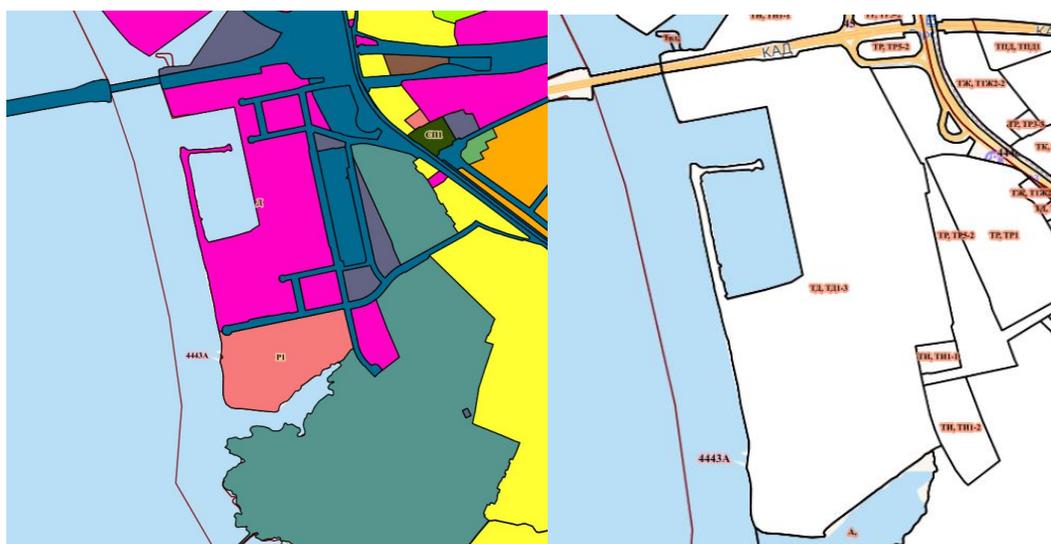


Рисунок 57 - Функциональная зона и Территориальная зона территории «Горская»
Составлено автором на основе источника: [72]

Проект редевелопмента

Проект редевелопмента данной территории подразумевает создание 4 кластеров [93]:

- Инновационный;
- Light industrial
- Общественные пространства

— Инфраструктура для временного размещения

На рисунке 58 представлена будущая планировка территории «Горская», которая должна быть после осуществления проекта редевелопмента данной территории.



Рисунок 58 - Планировка территории «Горская»
Источник: [93]

В рамках инновационного кластера предполагается создание научно-технологического центра мирового уровня с возможностями для развития науки и бизнеса в условиях сохраняемого природного ландшафта.

А также формирование инновационной экосистемы – инфраструктуры для высокотехнологичного бизнеса, наукоёмких компаний и механизма привлечения венчурных инвестиций [93]:

- эффективная бизнес-среда инновационных стартапов (бизнес-инкубатор)
- участие центров научно-исследовательских разработок
- финансирование институтами развития и частным венчурным капиталом
- высокотехнологичные корпорации, как часть инновационной экосистемы и якорные инвесторы

В рамках Light industrial планируется размещение современных многофункциональных складских и производственных объектов гибкой планировки, с возможностью формирования относительно небольших площадей [93].

Это востребованный формат в Санкт-Петербурге, позволяющий разместить производственные предприятия малого и среднего предпринимательства в небольших

помещениях площадью от двухсот до двух тысяч квадратных метров, например для сборочных предприятий, предприятий легкой промышленности и иных предприятий, не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

В рамках общественных пространств планируется создание музейного комплекса, посвященного истории строительства и функционирования «Комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений», и организация культурного пространства.

Также планируется создание общедоступной набережной как нового центра притяжения, велодорожек и иной инфраструктуры, обеспечивающих комфортную городскую среду [93].

А также на территории будут размещены объекты для временного проживания работников IT деревни, объектов light industrial, а также для туристов.

Размещение объектов гостиничного назначения обусловлено местоположением Территории на небольшом удалении от центральной части города и востребованностью мест размещения и возможностей для проведения публичных мероприятий (конгрессов, конференций, выставок и ярмарок продукции) [93].

Планируется создание условий для развития промышленного туризма в рамках единой экосистемы.

Данный проект реализовывается благодаря сотрудничеству частных инвесторов, АО Корпорации Туризм РФ, Комитетом имущественных отношений и Комитетом по инвестициям. Примерное число инвестиций в проект составляет 165 млрд рублей [94].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования автором для достижения поставленных задач были выполнены следующие работы, которые представлены ниже:

1. В ходе работы автором было обобщено понятие редевелопмента промышленных территорий. В результате, которого был сделан вывод, что редевелопмент промышленных территорий – это перепрофилирование под новое направление невостребованных объектов недвижимости или нерационально используемых территорий. Также в ходе работы были выявлены особенности редевелопмента промышленных территорий для Санкт-Петербурга, которые заключаются в том, что при реализации проектов чаще всего приходится сталкиваться с объектами культурного наследия, реконструкция которых несет достаточно большую и сложную работу в себе. Помимо этого, еще необходимо работать совместно с КГИОПом, потому что все объекты культурного наследия находятся под охраной.

2. В работе была проанализирована нормативно-правовая база в вопросах реализации проектов редевелопмента промышленных территорий на федеральном и региональном уровне. Автором был сделан вывод о том, что процедура редевелопмента промышленных территорий не закреплена на законодательном уровне, из-за чего инициаторам приходится применять законодательную базу посредством совокупности федерального и регионального законодательства.

3. При анализе «серого пояса» Санкт-Петербурга был сделан вывод о том, что за последние годы благодаря проектам редевелопмента площадь заброшенных промышленных территорий в «сером поясе» значительно сокращается, появляются новые интересные места, которые приносят пользу городу, посредством улучшения городской среды. Помимо этого, территории «серого пояса» были оценены для дальнейшего их развития. В «сером поясе» осталось не так много территорий, которые имеют хорошую транспортную инфраструктуру, помимо этого, при реализации проектов редевелопмента необходимо предусматривать создание не только транспортной инфраструктуры, но и социальной. Данные территории создавались под промышленность, они не отвечают комфортными характеристиками для проживания или пребывания населения. На сегодняшний день территория «серого пояса» значительно сократилась и приобрела новое функциональное назначение. Также при анализе «серого пояса» был рассмотрен Генеральный план Санкт-Петербурга на 2024 год, которые подразумевает на сегодняшний день развития старых промышленных территорий в

направлении производственной деятельности, научно-производственных и образовательных объектов, а также технопарков. Это было сделано для увеличения производственного потенциала города как одного из ведущих промышленных центров страны

4. В ходе работы были выбраны реализованные проекты редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге, которые несут важную роль в организации культурного кластера города, а также некоторые проекты, которые улучшают социально-экономическую сферу города. За основные проекты редевелопмента были выбраны проекты: Севкабель Порта; ЖК «Созидатели»; Лофт проект «Этажи»; территория Петровского острова; Планетарий № 1 и учебный центр для ЖК «Кантемировский 11». Все перечисленные проекты были реализованы и на сегодняшний день активно развиваются дальше. Также во время работы были проанализированные проекты редевелопмента в Санкт-Петербурге, которые находятся на стадии реализации. И наверно, самым ярким проектом на сегодняшний день, является проект бывшей промышленной территории Горская. В ходе реализации проекта данная территория будет включать в себя различные кластеры, начиная с культурного и заканчивая промышленным.

5. Также при выполнении работы был проведен анализ научной литературы из которого был сделан вывод о наличии различных проблем встречающихся при реализации проектов редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге. Авторам проблемы были проклассифицированы по направлениям деятельности, к которым они относятся. Были выделены такие проблемы как: проблемы, которые относятся к отсутствию нормативно-правовой базы для реализации проектов редевелопмента промышленных территорий; проблемы, которые относятся к земельно-имущественным отношениям и проблемы, относящиеся к финансовой стороне реализации проектов редевелопмента. В работе также даны были рекомендации по решению проблем при реализации проектов. Основными рекомендациями выступают: разработка нормативно-правовых актов как на федеральном уровне, так и на региональном уровне, которые будут регулировать сферу редевелопмента промышленных территорий; провести инвентаризацию земель находящихся в зоне «серого пояса» со сбором нужной информации; рассмотреть возможности государственного-частного партнерства при реализации проектов редевелопмента промышленных территории, также можно создать какие-либо льготы для инвесторов при реализации проектов.

Согласно проделанной работе все поставленные задачи были выполнены в полной мере, также была достигнута цель выпускной квалифицированной работы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Законодательные материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения 06.02.2024);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/?ysclid=lu5av5scy2110073306 (дата обращения 06.02.2024);
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 06.02.2024);
4. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ (дата обращения 06.02.2024);
5. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 19.10.2023) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения 06.02.2024);
6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 06.02.2024);
7. Закон г. Москвы «О Генеральном плане города Москвы» от 05.05.2010 №17 (ред. от 27.12.2017) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/3719130> (дата обращения 06.02.2024);
8. Закон г. Москвы «Градостроительный кодекс города Москвы» от 25.06.2008 № 28 (ред. от 28.12.2022) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/3692117> (дата обращения 06.02.2024);
9. Закон г. Москвы «О землепользовании в городе Москве» от 19.12.2007 № 48 (ред. от 20.12.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/3686802> (дата обращения 06.02.2024);

10. Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» от 24.11.2009 № 508-100 (ред. от 03.11.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/891821322> (дата обращения 06.02.2024);

11. Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» от 22.12.2005 № 728-99 (ред. от 26.12.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/8422495> (дата обращения 06.02.2024);

12. Закон Санкт-Петербурга «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» от 19.01.2009 № 820-7 (ред. от 29.03.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/891801807> (дата обращения 06.02.2024);

13. Закон Санкт-Петербурга «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» от 15.02.2010 № 59-19 (ред. от 20.12.2018) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/891825634> (дата обращения 06.02.2024);

14. Закон Санкт-Петербурга «О разграничении полномочий органов государственной власти Санкт-Петербурга в сфере регулирования земельных отношений на территории Санкт-Петербурга» от 26.05.2008 № 278-47 (ред. от 22.04.2019) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/8474329> (дата обращения 06.02.2024);

15. Закон Санкт-Петербурга «О Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года» от 19.12.2018 № 771-164 (ред. от 21.12.2022) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/551979680> (дата обращения 06.02.2024);

16. Постановление Правительства Москвы «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» от 28.03.2017 № 120-ПП (ред. от 10.11.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/456057471> (дата обращения 06.02.2024);

17. Постановление Правительства Москвы «Об утверждении Требований к формированию фронта улиц города Москвы и связанных с ними общественных пространств при осуществление градостроительной деятельности в городе Москве и внесение изменений в правовые акты города Москвы» от 11.04.2023 № 558-ПП // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1301348996> (дата обращения 06.02.2024);

18. Постановление Правительства Москвы «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории города Москвы» от 02.03.2021 № 262-ПП // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/573798705> (дата обращения 06.02.2024);

19. Постановление Правительства Москвы «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и предоставления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве» // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/554466013> (дата обращения 06.02.2024);

20. Постановление Правительства Москвы «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается» от 10.09.2013 № 593-ПП (ред. от 10.04.2024) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/537940232> (дата обращения 06.02.2024);

21. Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» от 28.04.2009 № 480 (ред. от 08.02.2022) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/891810655> (дата обращения 06.02.2024);

22. Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524 (ред. от 12.12.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/456007157> (дата обращения 06.02.2024);

23. Постановление Правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории» от 21.05.2015 № 438 (ред. от 29.06.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/822404838> (дата обращения 06.02.2024);

24. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре «Об утверждении порядка принятия решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков» от 17.08.2015 № 1341 (ред. от 29.06.2023) // Система «Консорциум Кодекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/537980719> (дата обращения 06.02.2024).

Электронные книги и учебные пособия:

25. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/536676> (дата обращения: 12.03.2024).

Статьи из электронных журналов

26. Быстров, П. Н. К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города / П. Н. Быстров, Р. С. Закиров // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. — 2006. — № 1(5). — С. 59-61. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=11929503> (дата обращения 05.02.2024);

27. Шалина, Д. С. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства / Д. С. Шалина, Н. Р. Степанова // Фундаментальные исследования. — 2019. — № 12-2. — С. 285-289. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42355667> (дата обращения 05.02.2024) ;

28. Зайченко, К. В. Редевелопмент как механизм развития городских территорий промышленного назначения / К. В. Зайченко, М. В. Львова // European Research. — 2016. — № 12(23). — С. 53-55. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28092332> (дата обращения 05.02.2024) ;

29. Кислова, Ю. А. Редевелопмент промышленных территорий / Ю. А. Кислова // Аллея науки. — 2018. — Т. 4, № 4(20). — С. 358-362. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=35009895> (дата обращения 05.02.2024) ;

30. Авдеева, К. А. Редевелопмент промышленных территорий: зарубежный и отечественный опыт / К. А. Авдеева, О. А. Песляк // Научный альманах Центрального Черноземья. — 2022. — № 3-10. — С. 555-564. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=54040817> (дата обращения 10.02.2024) ;

31. Лаптева, Е. Д. Особенности редевелопмента в России и его роль в пространственном развитии городов / Е. Д. Лаптева // Российские регионы в фокусе перемен : Сборник докладов со специальных мероприятий XII Международной конференции, Екатеринбург, 16–18 ноября 2017

года. – Екатеринбург: ООО "Издательство УМЦ УПИ", 2018. – С. 82-88. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=37327698> (дата обращения 10.02.2024) ;

32. Поляков, Д. К. Мировой и отечественный опыт редевелопмента территорий / Д. К. Поляков, С. В. Пупенцова, Т. П. Некрасова // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2018. – № 4(34). – С. 67-75. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36793756> (дата обращения 12.03.2024) ;

33. Antyufeev A., Ptichnikova G. Urban regeneration of plants territories in industrial cities of Russia: a case study in Volgograd // SHS Web of Conferences 35 (ICIE-201). 2017. January. 4. С. 1-4. – URL: https://www.researchgate.net/publication/317901115_Urban_regeneration_of_plants_territories_in_industrial_cities_of_Russia_a_case_study_in_Volgograd (дата обращения 12.03.2024) ;

34. Доронин, В. В. Редевелопмент промышленных территорий как инструмент муниципального управления формированием комфортной городской среды (на примере города Курган) / В. В. Доронин // Государственное регулирование социально-экономических процессов региона и муниципалитета: вызовы и ответы современности : Сборник научных трудов магистрантов и преподавателей. Том Часть 1. – Челябинск 2023. – С. 42-48. . – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=54141737> (дата обращения 12.03.2024) ;

35. Гальцева, Е. П. Ревитализация объектов культурного наследия с использованием зеленых технологий / Е. П. Гальцева, П. А. Семенушкина, И. В. Милькина // Международная образовательная конференция молодых учёных и специалистов по устойчивому развитию, инвестициям и финансовым рискам "Финатлон форум" : Материалы конференции, Москва, 21 ноября 2023 года. – Москва: Московский политехнический университет, 2024. – С. 673-678. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=60775872> (дата обращения 12.03.2024);

36. Веретенников, Д. Б. Возрождение старых промышленных городских кварталов в контексте процессов джентрификации / Д. Б. Веретенников, И. В. Кузнецов // Международный научно-исследовательский журнал. – 2020. – № 8-2(98). – С. 6-12. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=43810148> (дата обращения 12.03.2024) ;

37. Шаракин, В. С. Особенности российского и зарубежного опыта развития промышленных территорий с сохранением производственной функции / В. С. Шаракин // Инновации и инвестиции. – 2017. – № 3. – С. 80-86. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41499052> (дата обращения 12.03.2024);

38. Танина, А. В. Промышленный редевелопмент как инструмент регионального развития / А. В. Танина, Е. Ф. Танин, Ю. А. Дуболазова // Вестник Алтайской академии экономики и права. –

2022. – № 3-1. – С. 135-142. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48100961> (дата обращения 15.04.2024);

39. Журбей, Е. В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт / Е. В. Журбей, Е. Н. Давыборец, Е. В. Еленева // Ойкумена. Регионоведческие исследования. – 2014. – № 4(31). – С. 90-118. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=22829909> (дата обращения 15.04.2024).

Страницы сайтов, разделы сайтов, информация, взятая с сайта в сети Интернет

40. Редевелопмент и реновация – Текст : Электронный // Key Capital [сайт]. URL: http://keycapital.ru/portfolio/redevelopment_i_renovatsiya (дата обращения 15.03.2024);

41. Brownfield: потенциал повторного использования и редевелопмента для устойчивого развития городов. – Текст : электронный // Научные Статьи.Ру: [сайт] . – URL: <https://nauchniestati.ru/spravka/opredelenie-brownfield-i-ego-potenczial-dlya-povtornogo-ispolzovaniya-i-redevelopmenta/> (дата обращения 25.03.2024);

42. Экономика городского редевелопмента: зарубежный опыт . – Текст : электронный // Институт экономики города: официальный сайт. – URL: <https://www.urbanecomomics.ru/research/analytics/ekonomika-gorodskogo-redevelopmenta-zarubezhnyy-opyt> (дата обращения 25.03.2024);

43. Карта северного квартала Манчестера. - Текст : электронный // Северный квартал Манчестера : [сайт] . – URL: <https://amberhodsonappliedcreativity.wordpress.com/2013/04/10/manchester-northern-quarter-map-design-1/> (дата обращения 26.03.2024);

44. Карта «More London». - Текст : электронный // More London: официальный сайт . – URL: <https://www.morelondon.com/#Plans> (дата обращения 24.03.2024);

45. Уилкинсон Эйр и Джонатан Таки превращают газгольдеры Кингс-Кросс в роскошные квартиры. - Текст : электронный // DEZEEN: [сайт] . – URL: <https://www.dezeen.com/2018/02/22/wilkinson-eyre-and-jonathan-tuckey-convert-kings-cross-gasholders-into-luxury-flats/> (дата обращения 26.03.2024);

46. Газгольдеры Лондон. - Текст : электронный // WilkinsonEyre; [сайт] . – URL: <https://wilkinoneyre.com/projects/gasholders-london> (дата обращения 26.03.2024);

47. Газгольдеры, Кингс Кросс. - Текст : электронный // Radmat; [сайт] . – URL: <https://radmat.com/projects/gasholders-kings-cross/> (дата обращения 26.03.2024);

48. ХафенСити. - Текст : электронный // HafenCity; официальный сайт. – URL: <https://www.hafencity.com> (дата обращения 26.03.2024);
49. Гамбург (Германия). - Текст : электронный // Aivp; [сайт] . – URL: <https://www.aivp.org/en/case-studies/hamburg-germany/#:~:text=The%20Hafen%20City%20project%20in,the%20Old%20Elbe%20Tunnel%20area> (дата обращения 26.03.2024);
50. История сахарной фабрики "Домино"/Domino Sugar Refinery. - Текст : электронный // LIVEJOURNAL; [сайт] . – URL: <https://drakosh-a.livejournal.com/278010.html> (дата обращения 26.03.2024);
51. Сахарный завод Домино / PAU - Практика архитектуры и урбанизма. - Текст : электронный // ArchDaily; [сайт] . – URL: https://www.archdaily.com/1007905/domino-sugar-refinery-pau?ad_medium=gallery (дата обращения 26.03.2024);
52. Квартал DUMBO. - Текст : электронный // Тонкости Туризма ; [сайт] . – URL: https://tonkosti.ru/%D0%9A%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB_DUMBO?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F%20 (дата обращения 01.04.2024);
53. ZAC Paris Rive Gauche. - Текст : электронный // Bétonsalon - centre d'art et de recherche; [сайт] . – URL: <https://www.betonsalon.net/context-the-zac-paris-rive-gauche> (дата обращения 01.04.2024);
54. Масштабные программы реновации промышленных территорий – градостроительные проекты Мэрии Парижа . - Текст : электронный // Управление развитием территории; [сайт] . – URL: <https://urtmag.ru/public/476/> (дата обращения 01.04.2024);
55. ZAC Paris Rive Gauche Парижа. - Текст : электронный // Structurae; [сайт] . – URL: <https://structurae.net/en/structures/zac-paris-rive-gauche> (дата обращения 01.04.2024);
56. ZAC Paris Rive Gauche. - Текст : электронный // Pinterest; [сайт] . – URL: <https://ru.pinterest.com/pin/56998751511267416/> (дата обращения 01.04.2024);
57. Промзона «Серп и Молот» . - Текст : электронный // Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы: официальный сайт . – URL: <https://stroi.mos.ru/construction/2271> (дата обращения 01.04.2024);
58. Промзона «Нагатинский затон» . - Текст : электронный // Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы: официальный сайт . – URL: <https://stroi.mos.ru/construction/2212> (дата обращения 01.04.2024);

59. Важный объект архитектуры: где в Оренбурге можно познакомиться с промышленным модерном. - Текст : электронный // Комсомольская правда ; [сайт] . – URL: <https://www.orenburg.kp.ru/daily/27570/4839170/> (дата обращения 03.04.2024);
60. Мельничный лофт купца Зарывного. - Текст : электронный // Archi.ru; [сайт] . – URL: <https://archi.ru/russia/57078/melnichnyi-loft-kupca-zaryvnogo> (дата обращения 03.04.2024);
61. Архитектурная и градостроительная концепция реконструкции и реновации территории фабрики «Саратов мука». - Текст : электронный // Archi.ru; [сайт] . – URL: <https://archi.ru/projects/russia/8453/arkhitekturnaya-i-gradostroitel'naya-koncepciya-rekonstrukcii-i-renovacii-territorii-fabriki-saratov-muka> (дата обращения 03.04.2024);
62. Ревитализация территории «Речного порта» . - Текст : электронный // Archi.ru; [сайт] . – URL: <https://archi.ru/projects/russia/17431/revitalizaciya-territorii-rechnogo-porta> (дата обращения 03.04.2024);
63. Жилой район «Речной порт» в Тюмени. - Текст : электронный // Проект Россия; [сайт] . – URL: <https://prorus.ru/projects/zhiloj-rajon-rechnoj-port-v-tyumeni/> (дата обращения 03.04.2024);
64. Старый БИМ для нового духа Иванова. - Текст : электронный // Монокль; [сайт] . – URL: <https://monocle.ru/expert/2023/34/stariy-bim-dlya-novogo-dukha-ivanova/> (дата обращения 05.04.2024);
65. Большая Ивановская мануфактура. - Текст : электронный // Большая Ивановская мануфактура ; [сайт] . – URL: <https://bim-iv.space/> (дата обращения 05.04.2024);
66. История развития серого пояса. - Текст : электронный // Институт территориального планирования «Урбаника»; официальный сайт. – URL: <http://urbanica.spb.ru/project/istoriya-razvitiya-serogo-poyasa-sankt-peterburga/> (дата обращения 08.04.2024);
67. «Серый пояс» ждет Генплан. - Текст : электронный // Коммерсантъ; [сайт] . – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6122630> (дата обращения 08.04.2024);
68. Аналитика. - Текст : электронный // Петербургская недвижимость. Консалтинговый центр; официальный сайт. – URL: <https://consult.pn.ru/> (дата обращения 08.04.2024);
69. Промышленные территории. - Текст : электронный // Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга; официальный сайт. – URL: <https://cipit.gov.spb.ru/razvitie-terr-i-sopr-projects/promyshlennye-territorii/> (дата обращения 08.04.2024);

70. В старые промзоны Петербурга вдохнут новую жизнь. - Текст : электронный // rg.ru; [сайт]. – URL: <https://rg.ru/2024/02/06/reg-szfo/renovaciia-serogo-poiasa.html> (дата обращения 08.04.2024);
71. Севкабель Порт - историческое наследие Санкт-Петербурга в новом свете. - Текст : электронный // Яндекс Дзен; [сайт]. – URL: <https://dzen.ru/a/ZOtF5hbjggfgw11r> (дата обращения 12.04.2024);
72. Региональная информационная система «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» // Региональная информационная система; официальный сайт. – URL: <https://rgis.spb.ru/> (дата обращения 15.04.2024);
73. Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга // Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры; официальный сайт. – URL: https://kgiop.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/ (дата обращения 15.04.2024);
74. Севкабель Порт История // Севкабель Порт ; официальный сайт. – URL: <https://sevcableport.ru/ru/about/port> (дата обращения 15.04.2024);
75. Севкабель порт. - Текст : электронный // Архитектурное бюро «Хвоя»; [сайт] . – URL: <https://chvoya.com/ru/sevkabel> (дата обращения 15.04.2024);
76. В конкурсе на редевелопмент территории «Севкабель Порт» победил проект DNK ag. - Текст : электронный // Archi.ru; [сайт] . – URL: <https://archi.ru/news/83542/v-konkurse-na-redevelopment-territorii-sevkabel-port-pobedil-proekt-dnk-ag> (дата обращения 15.04.2024);
77. История развития Петровского острова. - Текст : электронный // Петровский остров; [сайт] . – URL: <https://petrovsky-ostrov.ru/stati/istoriya-razvitiya-petrovskogo-ostrova/> (дата обращения 15.04.2024);
78. Петровский остров: взгляд на историю. Часть первая. - Текст : электронный // Яндекс Дзен; [сайт]. – URL: https://dzen.ru/a/YSYRiNgz_jWGrJx1 (дата обращения 15.04.2024);
79. Между депрессионной промзоной и элитными квартирами. - Текст : электронный // Restate.ru; [сайт] . – URL: <https://www.restate.ru/material/mezhdu-depressivnoy-promzonoy-i-elitnymi-kvartalami-164371.html> (дата обращения 15.04.2024);
80. Новое общественное пространство откроется на Петровском острове в 2024 году. - Текст : электронный // Комсомольская Правда; [сайт]. – URL: <https://www.spb.kp.ru/online/news/5474869/> (дата обращения 15.04.2024);

81. Мебельная фабрика «Ладога» на 12-й Красноармейской улице, 26. - Текст: электронный // Карповка; [сайт]. – URL: <https://karpovka.com/2012/02/09/31771/> (дата обращения 15.04.2024);
82. Элитный жилой дом «Созидатели» . - Текст : электронный // RBI. The art of real estate; [сайт]. – URL: <https://sozidateli.rbi.ru/> (дата обращения 15.04.2024);
83. Смольнинский хлебозавод. - Текст: электронный // Citywalls; [сайт]. – URL: <https://www.citywalls.ru/house7409.html?s=7rc0q40mnrf15dk6o1a72fv0k> (дата обращения 15.04.2024)
84. Лофт Проект Этажи. - Текст : электронный // Лофт Проект Этажи; [сайт]. – URL: <https://www.loftprojectetagi.ru/> (дата обращения 15.04.2024);
85. 5 знаменитых газгольдеров Санкт-Петербурга — старинные архитектурные решения. - Текст: электронный // Петербург центр; [сайт]. – URL: <https://peterburg.center/ln/5-znamenityh-gazgolderov-sankt-peterburga-starinnye-arhitekturnye-resheniya.html> (дата обращения 15.04.2024);
86. Евгений Гудов: «Почему планетарий? Потому что интересно». - Текст: электронный // ASNinfo; [сайт]. – URL: <https://m.asninfo.ru/interviews/692-yevgeniy-gudov-pochemu-planetariy-potomu-chno-interesno> (дата обращения 15.04.2024);
87. Цех автомобильной фабрики «Русский Рено» превратится в образовательный центр. - Текст: электронный // Администрация Санкт-Петербурга; официальный сайт. – URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/admin/linchenko-nv/news/256798/> (дата обращения 15.04.2024);
88. Школа и детский сад в «Кантемировской 11». - Текст: электронный // Яндекс Дзен; [сайт]. – URL: <https://dzen.ru/a/YqG3zwmTs3pJ-tgU> (дата обращения 15.04.2024);
89. Трикотажная фабрика «Красное Знамя». - Текст: электронный // Культура.РФ; [сайт]. – URL: <https://www.culture.ru/institutes/13955/trikotazhnaya-fabrika-krasnoe-znamya> (дата обращения 28.04.2024);
90. ЖК «AVANT». - Текст: электронный // ААГ; [сайт]. – URL: <https://aag.company/projects/avant/about> (дата обращения 28.04.2024);
91. Канатный цех завода «Красный гвоздильщик» реставрируют. - Текст: электронный // Недвижимость и строительство Санкт-Петербурга; [сайт]. – URL: <https://nsp.ru/29911-kanatnyi-cestavodakrasnyi-gvozdilshhik-restavriruyut> (дата обращения 28.04.2024);
92. На Масляном канале завершилась реконструкция канатного цеха. - Текст: электронный // Канонер; [сайт]. – URL: <https://kanoner.com/2023/12/21/179203/> (дата обращения 28.04.2024);
93. Территория инноваций Горская. - Текст: электронный // Горская; официальный сайт. – URL: <https://gorskaya.ru/> (дата обращения 28.04.2024);

94. Горская «редевелопмент территории». - Текст: электронный // Проекты Петербурга; [сайт]. – URL: <https://www.spb-projects.ru/forum/viewtopic.php?f=7&t=5450&start=90> (дата обращения 28.04.2024);

95. Редевелопмент промышленных территорий: мировой опыт. - Текст: электронный // Kvartyroom; [сайт]. – URL: <https://kvartyroom.ru/blog/redevelopment-promyshlennykh-territoriy-mirovoy-opyt> (дата обращения 12.04.2024);