РОССИЙСКОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО
Том 19 • Номер 10 • октябрь 2018
ISSN 1994-6937
Russian Journal of Entrepreneurship

издательство Креативная экономика

Использование редевелопмента для повышения эффективности использования объектов коммерческой недвижимости: российский опыт

Джавадов Т.М. [1]

[1] Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Москва, Россия

АННОТАЦИЯ:

Разрастание городских агломераций, пассивность российских законодателей в регулировании редевелопмента в сочетании с особой уязвимостью, высокой капиталоемкостью, длительным сроком реализации, территориальной привязанности инвестиционно-строительных проектов свидетельствует об актуальности выбранной проблематики исследования. Редевелопмент как управленческая технология позволяет повысить динамичность и гибкость управления объектами коммерческой недвижимости, их экономическую и социальную эффективность в целях обеспечения необходимого уровня доходности и качества реализации проекта в соответствии с общими принципами развития территорий. Статья посвящена российскому опыту реализации редевелоперских проектов в контексте так называемого «мажоритарного» принципа, предусматривающего оценку возможностей к достижению компромисса с большинством собственников, владельцев и пользователей объектов коммерческой недвижимости с учетом градостроительных планов и общей концепции развития городских территорий, на которых они расположены. Определяются основные функциональные направления редевелопмента промышленных объектов и зон в России.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: редевелопмент коммерческой недвижимости, реконструкция коммерческой недвижимости, российский опыт редевелопмента.

The use of redevelopment to improve the efficiency of commercial real estate: Russian experience

Dzhavadov T.M. [1]

[1] The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Russia

Введение

Понятие редевелопмента в российской практике управления недвижимостью и развития территорий впервые стало использоваться в крупных городах в 1990-х гг. Сегодня под редевелопментом понимают реконструкцию отдельных объектов недвижимости, групп зданий, районов или населенных пунктов для повышения эффективности их использования.

Ежегодно увеличивается население крупных городов. Доля городского населения, составлявшая в 2011 г. 73,7%, к началу 2017 г. увели-

чилась до 74,3%. В 2011-2017 гг. численность населения г. Москвы возросла на 17%, г. Санкт-Петербурга – на 14% [5, с. 15]. Проблема развития городских агломераций в сочетании с объективными ограничениями использования объектов городской недвижимости (моральный и физический износ, снижение коммерческой и инвестиционной привлекательности устаревших объектов, потребность в изменении функционала и т.п.) предопределяют актуальность теоретического осмысления опыта редевелопмента объектов коммерческой недвижимости и прикладной интерес в сфере управления данными инвестиционно-строительными проектами.

Построенные десятки лет назад объекты коммерческой недвижимости все больше перестают соответствовать современным стандартам градостроения, потребностям населения и бизнеса, что предопределяет необходимость вложения дополнительных инвестиций для оптимизации их использования. Многие российские города, вступившие в постиндустриальную эпоху экономического развития, реализуют инициируемые муниципалитетами проекты и программы, направленные на изыскание возможностей совершенствования городских пространств и инфраструктуры, часто реализуемые с использованием методов и инструментов редевелопмента. Их основная цель – повышение стоимости и коммерческой привлекательности объектов посредством организационного и технического усовершенствования, механизмов современ-

ABSTRACT:

The proliferation of urban agglomerations, the passivity of Russian lawmakers in regulating the redevelopment, attests to the relevance of the chosen research problems combined with a special vulnerability, high capital intensity, a long period of implementation, territorial attachment of investment and construction projects. Redevelopment as management technology allows to increase the dynamism and flexibility of management of commercial real estate objects, their economic and social efficiency in order to ensure the necessary level of profitability and quality of project implementation in accordance with the general principles of development of territories. The article is devoted to the Russian experience of implementing redevelopment projects in the context of the so-called "majority" principle, which provides for an assessment of the possibilities for reaching a compromise with the majority of owners, owners and users of commercial real estate objects, taking into account the town planning plans and the general concept of development of the urban territories on which they are located. The main functional directions of redevelopment of industrial facilities and zones in Russia are determined.

KEYWORDS: redevelopment of commercial real estate, adaptive reuse of commercial buildings, Russian experience of redevelopment

JEL Classification: R30, R32, R33, R39 **Received: 27.09.2018 / Published: 31.10.2018**

© Author(s) / Publication: CREATIVE ECONOMY Publishers
For correspondence: Dzhavadov T.M. (89264070100@mail.ru)

CITATION:

Dzhavadov T.M. (2018) Ispolzovanie redevelopmenta dlya povysheniya effektivnosti ispolzovaniya obektov kommercheskoy nedvizhimosti: rossiyskiy opyt [The use of redevelopment to improve the efficiency of commercial real estate: Russian experience]. Rossiyskoe predprinimatelstvo. 19. (10). – 3209-3218. doi: 10.18334/rp.19.10.39502

ного маркетинга, качественного прогнозирования потенциального рыночного спроса на продукцию, товары и услуги, оценки рисков.

Актуальность выбранной для исследования темы подчеркивается и повышением научного интереса к ее исследованию. Систематизации и осмыслению российского опыта редевелопмента коммерческой недвижимости посвящены исследования А.Н. Асаула [2] *(Asaul, Kazakov, Ipanov, 2005)*, Ю.О. Бакрунова [3] *(Bakrunov, 2010)*, А.С. Василевского [4] *(Vasilevskiy, 2014)*, А.Н. Дмитриева и А.О. Пепелец [6] *(Dmitriev, Pepelets, 2014)*, Ю.Н. Жульковой [7] *(Zhulkova, 2006)*, А.Д. Мурзина [10] *(Murzin, 2013)*, И.В. Смирновой [11] *(Smirnova, 2014)*, М.А. Федотовой [12] *(Fedotova, 2010)* и других исследователей.

В зарубежной науке под редевелопментом объектов коммерческой недвижимости следует понимать любое новое использование уже имеющегося здания, его реконструкцию, адаптацию под новое функциональное использование или строительство нового объекта на месте старого объекта недвижимости [13, с. 34] *(Bullen, Love, 2011)*. При этом в российской науке многие аспекты формирования понятийного и теоретико-методологического аппарата, связанного с редевелопментом, являются дискуссионными и осложняются попытками российских ученых адаптировать различные зарубежные концепции управления недвижимостью к российской действительности без учета специфики национального нормативно-правового регулирования, накопленного опыта и результатов отечественных научных исследований. Следует отметить, что одной из причин такой разноголосицы является игнорирование российским законодателем проблем редевелопмента и отсутствие общепринятой правовой дефиниции данного понятия.

Нередко понятие редевелопмента отождествляется российскими исследователями с понятиями реновации и реконструкции, при том что данные форматы управления инвестиционными проектами в строительной сфере представляются лишь частными формами реализации данной концепции на практике [8, с. 25] *(Kerdyashova, Baronin, 2017)*. Градостроительное законодательство России определяет реконструкцию как изменение характеристик объекта капитального строительства и его компонентов (этажности, полезного объема и площади помещений и т.п.), в том числе расширение, перестройку и надстройку объекта, замену и восстановление несущих конструкций для восстановления или улучшения параметров объекта [1]. Таким образом, изменение объекта недвижимости в процессе реконструкции сводится к изменению его

ОБ АВТОРЕ:

Джавадов Теймур Мансурович, аспирант (89264070100@mail.ru)

ЦИТИРОВАТЬ СТАТЬЮ:

Джавадов Т.М. Использование редевелопмента для повышения эффективности использования объектов коммерческой недвижимости: российский опыт // Российское предпринимательство. – 2018. – Том 19. – № 10. – С. 3209-3218. doi: 10.18334/rp.19.10.39502

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

Реновация рассматривается в современной литературе как направленное преимущественно на обменные процессы и формирование между отдельной территорией и муниципалитета в целом, его окружающей среды, при этом управление объектами недвижимости и их совокупностью осуществляется на основании использования внешних источников в условиях нивелирования негативных последствий и факторов данного процесса для определенных категорий заинтересованных субъектов [9, с. 31-32] *(Maslova, Taranenko, 2017)*. Представляется, что редевелопмент включает указанные характеристики реновации и является более широкой по отношению к ней категорией.

Основными формами редевелопмента в российской практике являются:

- реконструкция как процесс кардинального переустройства, комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на усовершенствование, устранение негативных последствий физического и морального износа объектов недвижимости, их элементов и систем;
- модернизация как процесс усовершенствования объекта недвижимости посредством его обновления и приведении в соответствие с современными нормативными требованиями, техническими условиями, нормами и показателями качества при сохранении их первоначальной функции;
- перепрофилирование как процесс переустройства объекта недвижимости для полного или частичного изменения его функционального назначения [2, с. 114-116] *(Asaul, Kazakov, Ipanov , 2005)*.

Рассмотрим практический опыт реализации редевелоперских проектов по повышению эффективности использования объектов коммерческой недвижимости в России.

Большое распространение в России получили проекты редевелопмента креативных пространств, что соответствует мировым тенденциям управления устаревшими промышленными объектами, переставшими отвечать современным стандартам. Первым реализованным проектом ревитализации промышленной зоны за пределами исторической застройки г. Москвы стал дизайн-завод «Флакон», основанный на территории бывшего хрустально-стекольного завода. Проект реализовывался в 2008-2014 гг. и продолжает развиваться сегодня, сформировав творческий кластер для развития и презентации широкого круга проектов в сфере актуальных форм творчества, образования и гражданских инициатив [15].

В качестве примера реализованных и успешно функционирующих таких проектов в России можно привести арт-кластер «Винзавод», включающий в себя комплекс ста-

рых промышленных построек (старинных производственных цехов, лофтов, винных подвалов и дегустационных лабораторий, многие из которых построены еще в XIX веке) и расположенный в районе Сыромятников. Сегодня на территории комплекса зданий успешно функционируют три крупных выставочных центра, авторитетные московские галереи, дизайн-студии и художественные мастерские, образовательные объекты для обучения творческим профессиям, арт-кафе и книжные магазины. Открытая площадка «Винзавода» используется для проведения различных культурных и образовательных мероприятий, презентаций. Редевелопмент комплекса старых производственных зданий позволил сконцентрировать лучшие творческие ресурсы г. Москвы и сформировать концептуально новый, привлекательный для широкой публики формат художественной среды. На территории арт-кластера регулярным стало проведение фестивалей и образовательных программ по современному искусству, кинематографу, дизайну и архитектуре, благотворительных мероприятий. Тесное сотрудничество участников, заинтересованных в различных проектах «Винзавода», способствует установлению конструктивного сотрудничества между различными сообществами, стилями и поколениями современного российского и международного искусства [16]. В рамках разработки и реализации редевелоперского проекта был использован международный опыт крупнейших мегаполисов, в которых такие центры стали неотъемлемым элементом городской культурной жизни и позволяют населению и гостям совмещать посещение выставок, лекций, мастер-классов, лекций с отдыхом в арт-кафе и посещением магазинов.

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

В России накоплен опыт реализации редевелоперских проектов по использованию торговых объектов и помещений. Так, в 2014 г. в формате реновации был реализован редевелоперский проект ТРЦ «Башкортостан». Когда в 1970-х годах у руководства г. Уфы родилась идея о построении крупного универсального торгового предприятия, спорным моментом был выбор места под застройку, которое в то время располагалось на окраине города. Центр был открыт в 1987 г. С годами городская территория расширялась, население района увеличивалось, распространялись комплексные форматы функционирования крупных коммерческих объектов недвижимости, позволяющие реализовывать не только функцию активизации розничной торговли и концентрации в одном месте торговых организаций с различным товарным ассортиментом, но и имеющие своим назначением организацию развлекательных, образовательных и культурных площадок. Реновация объекта позволила не только изменить его внешний и внутренний облик, благоустроить окружающее пространство, обновить коммуника-

ции и инфраструктуру, но и изменить саму концепцию его функционирования на основании концепции «Город в городе». Сегодня Lifestyle Центр «Башкирия» сочетает образовательные и культурные форматы деятельности с современными брендовыми бутиками и услугами. Торговый объект дополнился следующими основными площадками:

- торговый формат: сочетание супермаркета и атмосферы «восточного рынка» свежих продуктов;
- многофункциональный центр: государственная площадка для предоставления населению широкого спектра муниципальных и государственных услуг по принципу «единого окна»;
- площадка РЦ «Восток», позволяющая приобрести товары для дома и отдыха;
- зона фудкорта с различными гастрономическими заведениями и автономная зона ресторанов с отдельным входом и летней верандой;
- «Дом быта», позволяющий потребителям получить услуги по ремонту техники, обуви, одежды и прочие бытовые услуги;
- fashion-галерея с расположенными в ней бутиками обуви и одежды, ювелирных товаров, шоу-румов, магазинов косметики и парфюмерии;
- детская зона с размещением музея занимательных наук «Интеллектус», контактного зоопарка, кинетической песочницы, центров дополнительного образования и спортивного досуга детей;
- event-hall как зал с трансформируемым внутренним пространством для проведения выставок, образовательных и бизнес-мероприятий;
- территория e-commerce для демонстрации возможностей электронной коммерции, презентации стартапов и интернет-проектов, размещения магазинов бытовой техники и электроники;
- творческие пространства «Фактуры» для образования и организации досуга взрослых посетителей: фитнес-центров, изостудий, концертных залов-трансформеров, конференц-залов для проведения мероприятий, ориентированных на широкую аудиторию [19].

На месте устаревших промышленных объектов и зон успешно создаются коммерческие объекты различного функционала, как правило, являющиеся комплексными по своему целевому назначению. При этом такие проекты реализуются не только в крупнейших российских агломерациях – в г. Москве и г. Санкт-Петербурге, но и в административных центрах российских регионов. Так, в Ярославле на месте исторического здания бывшей кондитерской фабрики, которая была построена в конце XIX – начале XX вв., был реализован редевелоперский проект создания Торгово-офисного центра «The Brick Hall», оформленного в стиле лофт [17]. В Екатеринбурге в построенном в 1930-х гг. Доме печати, в котором ранее размещались издательство и типография, при реализации проекта редевелопмента было создано современное востребованное населением заведение мультижанрового формата: это одновременно ресторан с хорошей

кухней, бар с качественным звуком и модным музыкальным наполнением и арт-пространство с лекциями, кинопоказами, выставками и светскими мероприятиями [14].

Редевелопмент промышленных зон и объектов часто ведет к образованию на базе устаревших производственных площадок социальных объектов. Примером может быть проект Уральского центра развития дизайна, реализованный на основании принципов государственно-частного партнерства при активном софинансировании за счет средств федерального и регионального бюджетов. Изначально реконструкция Екатеринбургской механической фабрики первой половины XIX в., на территории которой сегодня располагается центр, предназначалась для Музея архитектуры и дизайна Уральской государственной архитектурно-художественной академии и предполагала объединение всех зданий в единый комплекс. Позднее наряду с музеем в здании бывшей механической фабрики разместился Уральский центр развития дизайна УралГАХА как структурное подразделение образовательного учреждения. Таким образом, редевелопмент позволил организовать на территории устаревшего производственного объекта три новые функциональные зоны: публичную музейно-выставочную зону, образовательное пространство и бизнес-зону [18]. Сегодня на территории промышленной зоны построенные в современном архитектурном стиле здания соседствуют с историческими корпусами завода, благоустроена прилегающая территория, создан обширный трехуровневый атриум под стеклянными фонарями, представляющий собой самое большое выставочное пространство в г. Екатеринбурге.

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

Заключение

Таким образом, на основании изучения российского опыта реализации проектов редевелопмента объектов коммерческой недвижимости без изменения статуса промышленных зон на зоны жилой застройки позволил выявить следующие основные функциональные направления их реновационного использования:

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

Показательно, что инициаторами редевелоперских проектов в современной России являются не только частные инвесторы, но и органы государственной и муниципаль-

ной власти и государственные и муниципальные учреждения, что соответствует комплексному подходу в управлении объектами коммерческой недвижимости в контексте обеспечения баланса интересов всех заинтересованных в реализации таких проектов субъектов: государства и органов местного самоуправления, частных предпринимательских структур и инвесторов, населения территории.

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

ИСТОЧНИКИ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (в ред. на 31.05.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (часть 1). – Ст. 16
2. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости. / Учебник / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. – СПб: Гуманистика, 2005. – 288 с.
3. Бакрунов Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере. / автореферат дисс.,..д.э.н. – М., 2010. – 37 с.
4. Василевский А.С. Проблемы редевелопмента как инвестиционно-строительной деятельности // Вестник СПбГУ. – 2014. – № 3. – с. 89-91.
5. Демографический ежегодник – 2017. – М.: Росстат, 2017. – 263 с.
6. Дмитриев А.Н., Пепелец А.О. Эффективность реализации и риски редевелопмента промышленных территорий в контексте «зеленого» строительства // Технологии строительства. – 2014. – № 6-7. – с. 98-102.
7. Жулькова Ю.Н. Управление многофункциональной недвижимостью на основе реконцепции ее использования. / автореферат дисс. …к.э.н. – Н.-Новгород, 2006. – 28 с.
8. Кердяшова Ю.Ю., Баронин С.А. Редевелопмент коммерческой недвижимости и городских территорий // Аллея науки. – 2017. – № 9. – с. 23-27.
9. Маслова М.В., Тараненко А.И. Реновация заброшенной промышленной зоны с частичным восстановлением производственной функции (на примере территории бывшего орловского завода управляющих вычислительных машин им. К.Н. Руднева) // Безопасный и комфортный город: сборник материалов I международной научно-практической конференции, г. Орёл, 29 сентября 2017 г. Орел, 2017. – с. 31-34.
10. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2013. – 382 с.

11. Смирнова И.В. Формы проектов редевелопмента объектов недвижимости // Вестник СПбГУ. – 2014. – № 3. – с. 23-26.
12. Федотова М.А. Девелопмент в недвижимости. / Монография. – М.: Кнорус, 2010. – 264 с.
13. Bullen P., Love P. Factors influencing the adaptive re-use of buildings // Journal of Engineering, Design and Technology. – 2011. – № 1. – p. 32-46.
14. Официальный сайт «Дом печати» URL: https://tele-club.ru/dompechati (дата обращения: 31.05.2018).
15. Официальный сайт дизайн-завода «Флакон». [Электронный ресурс]. URL: http://flacon.ru (дата обращения: 31.05.2018).
16. Официальный сайт Центра современного искусства «Винзавод» URL: http://winzavod.ru (дата обращения: 31.05.2018).
17. Официальный сайт торгово-офисного центра «The Brick Hall» URL: http://www.redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/torgovo-ofisnyy-tsentr-the-brick-hall (дата обращения: 31.05.2018).
18. Уральский центр развития дизайна Редевелоперский проект URL: http://www.redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/uralskiy-tsentr-razvitiya-dizayna5575(дата обращения: 31.05.2018).
19. Lifestyle Центр «Башкирия» Редевелоперский проект URL: http://www.redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/lifestyle-tsentr-bashkiriya (дата обращения: 31.05.2018).

REFERENCES:

Demograficheskiy ezhegodnik – 2017 [Demographic Yearbook – 2017] (2017). M.: Rosstat. (in Russian).

Asaul A.N., Kazakov Yu.N., Ipanov V.I. (2005). Rekonstruktsiya i restavratsiya obektov nedvizhimosti [Reconstruction and restoration of real estate objects] SPb.: Gumanistika. (in Russian).

Bakrunov Yu.O. (2010). Metodologiya razvitiya developerskoy deyatelnosti v investitsionno-stroitelnoy sfere [Methodology of development of development activities in the investment and construction sector] M.. (in Russian).

Bullen P., Love P. (2011). Factors influencing the adaptive re-use of buildings Journal of Engineering, Design and Technology. 9 (1). 32-46.

Dmitriev A.N., Pepelets A.O. (2014). Effektivnost realizatsii i riski redevelopmenta promyshlennyh territoriy v kontekste «zelenogo» stroitelstva [Efficiency of implementation and risks of redevelopment of industrial areas in the context of "green" construction]. Tekhnologii stroitelstva. (6-7). 98-102. (in Russian).

Fedotova M.A. (2010). Development v nedvizhimosti [Real estate development] M.: Knorus. (in Russian).

Kerdyashova Yu.Yu., Baronin S.A. (2017). Redevelopment kommercheskoy nedvizhimosti i gorodskikh territoriy [Redevelopment of commercial real estate and urban areas]. Alley of Science. 4 (9). 23-27. (in Russian).

Maslova M.V., Taranenko A.I. (2017). Renovatsiya zabroshennoy promyshlennoy zony s chastichnym vosstanovleniem proizvodstvennoy funktsii (na primere territorii byvshego orlovskogo zavoda upravlyayuschikh vychislitelnyh mashin im. K.N.Rudneva) [Renovation of the abandoned industrial zone with partial restoration of the production function (on the example of the territory of the former Orel plant of control computers. K. N. Rudnev)] Safe and comfortable city. 31-34. (in Russian).

Murzin A.D. (2013). Nedvizhimost: ekonomika, otsenka i development [Real estate: economics, valuation and development] Rostov-on-Don: Feniks. (in Russian).

Smirnova I.V. (2014). Formy proektov redevelopmenta obektov nedvizhimosti [Forms of real estate redevelopment projects]. Vestnik of Saint Petersburg University. (3). 23-26. (in Russian).

Vasilevskiy A.S. (2014). Problemy redevelopmenta kak investitsionno-stroitelnoy deyatelnosti [Problems of redevelopment as investment and construction activity]. Vestnik of Saint Petersburg University. (3). 89-91. (in Russian).

Zhulkova Yu.N. (2006). Upravlenie mnogofunktsionalnoy nedvizhimostyu na osnove rekontseptsii ee ispolzovaniya [Management of multifunctional real estate on the basis of re-conception of its use] N.-Novgorod. (in Russian).