

УДК 725.4:711.168+728

**Е. С. МУРЗИНА**

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры

## **ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РЕГИОНА НА ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕОРИЕНТАЦИИ ВЫБЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПОД ФУНКЦИЮ ЖИЛЬЯ**

Статья посвящена проблеме переориентации недействующих промышленных предприятий под функцию жилья. Автором исследуется состояние промышленных предприятий, промышленности в настоящее время. Рассматривается возможность реновации предприятий, в частности под функцию жилья. Исследуется безопасность, экономическая и градостроительная привлекательность данного типа недвижимости в выбывших промышленных предприятиях. Приводятся результаты архитектурных, экономических и социальных исследований, посвященных проблеме реновации промышленных объектов и территорий, их интеграции в городскую среду. На основе проведенных исследований делается вывод об актуальности и целесообразности изучения данной проблемы, перспективе последующего ее исследования.

**реновация, редевелопмент, реконструкция здания, лофт, индустриализация, городская среда, экономика, инфраструктура, планировочная структура города, недвижимость, промышленность, промышленная зона**

### **ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ И ЕЕ СВЯЗЬ С ВАЖНЫМИ ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ЗАДАЧАМИ**

Данная статья освещает результаты предварительных экономических и социальных исследований, посвященных проблеме реновации промышленных объектов и их территорий. Актуальность данного вопроса и его значимость обуславливается следующим рядом факторов:

1) использование индустриального наследия со сменой наполнения и функционального назначения в том случае, когда не предоставляется возможным возврат к уже выведенной функции; данный подход подразумевает минимальное вмешательство в объемно-пространственные характеристики здания;

2) улучшение структуры города путем снижения темпов массового строительства и разрастания контура города при реновации промышленных территорий; это способствует заполнению функционально пустых зон и включение их в городскую структуру, увеличению плотности населения в промышленных зонах и зонах транспортных узлов;

3) необходимость расширения рынка недвижимости вследствие увеличения нуждающихся в жилье; широкий спектр заводов и фабрик, которые подлежат реконструкции под жилье, обеспечивает необходимую для жилья инфраструктуру при расположении в центре города;

4) юридически недвижимость в бывших фабриках считается жильем временного пребывания, поэтому ее стоимость на 15–20 % ниже, чем стоимость обычных квартир; данный фактор несколько снижает риски инвестора, повышая экономическую привлекательность данного типа жилья.

Анализ последних исследований и публикаций, в которых начато решение данной проблемы, дает возможность сделать заключение, что данному вопросу уделяется чрезвычайно мало внимания. При рассмотрении данных исследований выявляется ряд недостатков в редевелопменте. В большинстве случаев объект принадлежит государству, а для того чтобы получить разрешение на реконструкцию существующих строений или строительство новых, необходимо решить множество юридических вопросов. Намного легче такие нюансы регулируются с собственниками участков. Все же, судя по отзывам даже самых востребованных арендаторов, в последнее время качество редевелопмента и

реконструкции бывших индустриальных зданий существенно выросло. Это связано как с качеством возводимых конструкций и новыми строительными решениями на рынке, так и с высокой конкуренцией на рынке офисной недвижимости. Именно поэтому существенно сэкономить на реновации, как правило, не получается.

Прежде всего в стране нет опыта по переоборудованию фабрик и промышленных предприятий в современные жилые комплексы. А это значит, что не отработаны процессы как на законодательном, так и на исполнительном поле деятельности. Учитывая степень эксплуатации предприятий в советский период, можно с уверенностью сказать, что замена грунта нужна будет практически на всех территориях промышленных предприятий. А это немалые расходы. Вот и получается, что периферия не подходит для лофтов потому, что там располагается в основном опасное производство, связанное с рекультивацией земель. А в центре строить такое жилье очень дорого.

## ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Проанализировать исторически сложившийся мировой опыт реновации промышленных объектов и выявить главные приемы и принципы.

Методология и структура содержания исследования

Необходимо выполнение следующих задач для достижения поставленной цели исследования:

- изучение экономических и социальных предпосылок, определяющих необходимость переориентации выбывших промышленных предприятий под функцию жилья;
- анализ существующего опыта архитектурно-планировочной организации выбывших промышленных предприятий и территорий, подлежавших переориентации;
- выявление основных тенденций, разработка научно обоснованных принципов и приемов формирования лофт-жилья на базе действующих промышленных предприятий;
- разработка универсальной логической модели архитектурно-планировочной организации жилья на базе действующих промышленных предприятий;
- апробация результатов исследования на практике: разработка соответствующих рекомендаций по переориентации выбывших промышленных предприятий под функцию жилья.

## ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Задача освоения промышленных территорий встала в развитых странах в 70-х годах XX в., в связи с переходом от «индустриального» к «постиндустриальному» или «информационному» обществу. В результате остановки предприятий или их вывода из городов районы и целые города стали приходить в упадок и запустение, социально и культурно деградировать. При этом промышленные зоны занимают в городах существенную часть территории и обладают большим градостроительным потенциалом в силу их удобного расположения [1].

Промышленные предприятия – это совершенно особые анклавы внутри городской среды центра, такие же, например, как крепости (Кремль), монастыри или зоопарк. Это своего рода города в городе со своей собственной планировочной структурой, мало или вовсе не связанной с прилегающей территорией, своим отличным от окружения масштабом. Они являются частью города и в тоже время существуют относительно автономно. Планировка и пространственная среда многих старых фабрик больше напоминает средневековую Европу. Функциональные и социальные связи с окружающей застройкой практически отсутствуют, за исключением некоторого числа работающих из местных жителей. В большинстве своем все старые предприятия являются источником всевозможных загрязнений – от шума до ядовитых отходов [3].

Мощным подрывом экономического развития индустриальных городов стало резкое сокращение государственных заказов на предприятиях и, как следствие, числа рабочих мест в производственном секторе экономики. Трансформировалась социальная структура общества и структура экономической занятости граждан. С этого момента траектории развития городов разошлись. Одни города быстро потеряли все – их сегодня называют моногородами. Другим мощная ресурсная база, созданная в советское время, еще позволяет искать свой путь. Третьим, кто оказался наиболее успешен, – открыто движение вперед.

Избыточное городское пространство, сложившееся в период стремительного роста, становится угрозой для устойчивого развития города, усиливая такие проблемы, как социальная сегрегация населения, преступность, неблагоприятная экологическая ситуация, растущие цены на земельные участки, проблемы транспортного обслуживания и грузовых перевозок, нарастающий уровень амор-

тизации инженерно-технической и социальной инфраструктуры, упадок и обветшание старых районов.

Выведение предприятий и перемещение рабочих мест из города может быть невыгодно и опасно с социально-экономической точки зрения. Управление промышленными территориями – это часть политики органов местного самоуправления градостроительного планирования и экономического развития. При реконструкции и модернизации промышленных территорий они должны интегрироваться в городскую среду по архитектуре и планировочной организации городских кварталов. Проблема состоит в интеграции, включении «потерянных» промышленных территорий в городскую среду [4]. Какие новые функции могут выполнять промышленные здания и территории? Обречены ли они на изолированность от города? Сохраняют ли они статус режимных территорий (gated community), даже после преобразования в жилые или деловые комплексы? Или они могут стать полноценной частью города? Можно ли воссоздать городскую ткань одномоментным архитектурным усилием или это дело долгого времени?

Когда мы имеем дело со сложившейся территорией, неизбежен вопрос, что на ней достойно сохранения и почему, что такое памятник, что в нем мы считаем ценным. Как меняется смысл памятника при исчезновении породившего его контекста. Многие старые промышленные здания поставлены на охрану как памятники архитектуры, многие, хоть памятниками и не являются, обладают несомненными архитектурными достоинствами, находятся в хорошей сохранности и вполне пригодны для размещения новых функций (офисов, торговли, культурных и развлекательных учреждений, жилья). Отношение к промышленной архитектуре быстро менялось на протяжении последних десятилетий: от неприятия и тотального сноса в 70-е до музеефикации в 90-е [1].

Перед проведением любых работ по реконструкции здания, являющегося памятником архитектуры, на первом этапе реноватор сталкивается с необходимостью проведения исследований для получения научно-исследовательского и технико-технологического заключений. В зависимости от объекта ограничения могут накладываться на изменения фасада здания, планировочных решений и внутренних конструкций (например, нельзя сносить встроенные шкафы). После выявления всех ограничений реноватор должен предоставить архитектурно-реставрационную концепцию здания, основой которого станет подтверждение сохранности предметов охраны после проведения реставрационных работ. Затем начинается серьезный процесс согласования. Все этапы требуют большого количества согласований, что продлевает сроки проведения работ и увеличивает стоимость проекта. При этом стоимость реконструкции зависит также от непосредственного перечня работ и состава участников. По законодательству все реставрационные работы на объектах – памятниках архитектуры должны проводить только специальные лицензированные организации. Стоимость таких работ существенно превышает среднерыночный показатель [2].

При реконструкции архитектурная концепция должна учитывать не только СНИПы и нормы, а прежде всего опираться на комплексный анализ будущего проекта, принимая во внимание следующие факторы:

- необходимость сохранения исторического облика объекта;
- сочетание планируемого или реконструируемого объекта с градостроительными планами развития окружающих территорий – как по архитектурным требованиям, так и концептуальному развитию территории;
- соответствие существующих или планируемых помещений по конфигурации, площадям, инженерно-техническим показателям и назначению, прогнозируемым запросам потенциальных приобретателей или арендаторов объекта;
- экономическая целесообразность данной архитектурной конфигурации; баланс ожидаемой эффективности вложения финансовых средств с планируемыми архитектурными и строительными затратами, направленными на изменение облика и назначения объекта;
- наличие или возможность увеличения нагрузки на существующие коммуникации, сети и инфраструктуру;
- по возможности – соответствие рассматриваемого архитектурного решения будущим людским и транспортным потокам [6].

Задачу на проектирование должен ставить не архитектор или проектное бюро, а команда, имеющая комплексное видение будущего объекта и управляющая реализацией проекта. Что касается финансового анализа по развитию промышленных территорий, наиболее сложно оценить такие пункты предполагаемого бюджета, как доля города или компенсация за инфраструктуру, внешние сети или ТУ на подключение к ним, величина затрат по перебазированию, реформированию и/или ликвидации брошенного оборудования, а также затраты на административные ресурсы [5].

Необходимо иметь в виду, что процесс реновации – очень затратный, как правило, он обходится дороже, чем новое строительство, так как включает вывод предприятия и санацию загрязненной территории. Как правило, выход из ситуации находится в частно-государственном партнерстве. Поэтому такие комплексы включают коммерческую составляющую (дорогое жилье, торговлю или офисы), и лишь в исключительных случаях бюджет города может себе позволить не приносящий прибыли проект.

В случае перебазирования производств для освобождения площадки инвестор сталкивается с затратами, равнозначными с инвестициями в строительство нового завода. Компенсация со стороны местной администрации может выглядеть, например, как освобождение от оплаты долевого участия на развитие городских инженерных сетей и сооружений при выдаче технических условий на присоединение и от отчислений на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города.

Любопытен в этом отношении зарубежный опыт. Понимая риски инвестора, государство предлагает ряд поощрительных мер. Например, в Нью-Джерси местные органы самоуправления при поддержке ЕРА (Агентство по защите окружающей среды) предложили девелоперам покрытие 75 % стоимости расчистки промышленных территорий в счет бюджета. В штате Огайо инвесторам позволяют выплачивать налоги из расчета стоимости старого здания и сооружений в течение 15 лет после редевелопмента. Миссури предлагает до 100 % кредитного финансирования на очистку земельного участка и подготовку к новому строительству. Программа TIF (tax increment financing), широко используемая за рубежом, предполагает, что выплата налогов откладывается и впоследствии затраты на расчистку девелопером территории погашаются невыплаченными налогами.

## ВЫВОДЫ

На территории Донецкого региона сосредоточено множество промышленных предприятий. Большинство из них в настоящее время не функционируют в полной мере и являются убыточными предприятиями. Некоторые из них уже являются недействующими. Кроме того, предприятия наносят существенный вред экологии, что влияет на здоровье и жизнь населения промышленных городов.

В связи с данными факторами возникают тенденции к реновации промышленных объектов. Пространства промышленных зон (промзоны) являются потенциалом для обустройства общественных зон, улучшения качества городской территории и транспортного обслуживания. Этот потенциал можно реализовать посредством повторного использования промышленных территорий. Такой путь сложен как в экономическом, так и в административном аспекте, но пройти его необходимо.

За счет реновации промышленных территорий бездействующих заводов, применив с самого начала к реновации промышленных территорий принципы и методы устойчивого развития, можно предоставить новые возможности для жизни и процветания граждан, нуждающихся в социальной защите и жилье.

В основе проектов реновации промышленных территорий под жилье должно лежать создание комфортной среды для человека. Среда, позволяющей забыть о противоречиях между промышленной и жилой архитектурой, среды, максимально освещенной, светлой, информационно наполненной, с преобладанием растительных модулей. Выявляя новые возможности старой формы, с помощью реновации реально создать новую жилую составляющую, которая будет важным вкладом в формирование благоприятного социального и культурного климата в городе.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Белоусов, В. Н. Реконструкция центров исторических городов [Текст] / В. Н. Белоусов, Н. Н. Бочарова, В. А. Васильченко. – М. : Стройиздат, 1987. – 223 с.
2. Новиков, В. А. Архитектурно-эстетические проблемы реконструкции промышленных предприятий [Текст] / В. А. Новиков, А. В. Иванов. – М. : Стройиздат, 1986. – 168 с.
3. Седова, Л. И. Основы композиционного моделирования в архитектурном проектировании [Текст] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению «Архитектура» / Л. И. Седова ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Уральская гос. архитектурно-худож. акад.» (ФГБОУ ВПО «УралГАХА»). – 2-е изд., доп. и перераб. – Екатеринбург : Архитектон, 2013. – 132 с. – ISBN 978-5-7408-0177-3.
4. Чайко, Д. С. Современные направления интеграции исторических производственных объектов в городскую среду [Текст] : автореф. дис. ... канд. архитектуры / Д. С. Чайко. – М. : МАРХИ, 2007. – 34 с.
5. Техничко-экономические основы эксплуатации, реконструкции и реновации зданий [Текст] / С. Б. Сборщиков, Ю. Н. Доможиллов, П. В. Монастырев [и др.]. – М. : АСВ, 2007. – 192 с. – ISBN 978-5-93093-516-5.

6. Девятаева, Г. В. Технология реконструкции и модернизации зданий [Текст] : Учебное пособие / Г. В. Девятаева. – М. : ИНФРА-М, 2003. – 250 с.

Получено 26.01.2016

Є. С. МУРЗИНА  
ВПЛИВ ЕКОНОМІЧНОЇ СИТУАЦІЇ РЕГІОНУ НА МОЖЛИВІСТЬ  
ПЕРЕОРІЄНТАЦІЇ ВИБУЛИХ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ ПІД  
ФУНКЦІЮ ЖИТЛА

Донбаська національна академія будівництва і архітектури

Стаття присвячена проблемі переорієнтації недіючих промислових підприємств під функцією житла. Автором досліджуються стан промислових підприємств на даний час. Розглядається можливість реновації підприємств, зокрема під функцію житла. Досліджується безпека, економічна і містобудівна привабливість даного типу нерухомості в вибулих промислових підприємствах. Наводяться результати архітектурних, економічних і соціальних досліджень, присвячених проблемі реновації промислових об'єктів і територій, їх інтеграції в міське середовище. На основі проведених досліджень зроблено висновок про актуальність і доцільність вивчення даної проблеми, перспективи подальшого її дослідження.  
**реновація, редевелопмент, реконструкція будівлі, лофт, індустріалізація, міське середовище, економіка, інфраструктура, планувальна структура міста, нерухомість, промисловість, промислова зона**

YEVHENIIA MURZINA  
THE IMPACT OF ECONOMIC SITUATION IN THE REGION UPON  
POSSIBILITY OF INACTIVE INDUSTRIAL ENTERPRISES REORIENTATION  
INTO RESIDENTIAL ESTATES

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

The article deals with the problem of reorientation of inactive industrial enterprises into residential estates. The authors investigate current state of industrial enterprises, industry and economy in general. Particularly the possibility of renovation of enterprises into accommodation is considered. We investigate safety, economic and urban appeal of this type of property in the group of inactive enterprises. The article presents results of architectural, economic and social research for the problem of industrial facilities and areas renovation, their integration into urban environment. Based on the research we conclude about the relevance and feasibility of the study problem and about perspective of its further development and investigation.  
**renovation, redevelopment, reconstruction of buildings, loft, industrialization, urban environment, the economy, infrastructure, town planning structure, real estate, industry, industrial area**

**Мурзіна Євгенія Сергіївна** – магістрант кафедри архітектурного проектування та дизайну архітектурного середовища Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: проблеми реновації промислових об'єктів і територій, архітектурно-планувальна організація лофт-житла на базі недіючих промислових підприємств.

**Мурзина Евгения Сергеевна** – магістрант кафедры архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: проблемы реновации промышленных объектов и территорий, архитектурно-планировочная организация лофт-жилья на базе недействующих промышленных предприятий.

**Murzina Yevheniia** – graduate student, Architectural Planning and Design of Architectural Environment Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: renovation of industrial facilities and areas, architecture and planning organization loft housing on the basis of inactive enterprises.