

УДК 338.28

## ***РАЗВИТИЕ УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ АРКТИЧЕСКОЙ ЗОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ***

***Кучина О.В.***

*к.э.н., доцент кафедры менеджмента*

*Северо-Западный институт управления – филиал ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»*

*Санкт-Петербург, Россия*

***Шейнкман М. М.***

*магистрант факультета экономики и финансов*

*Северо-Западный институт управления – филиал ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»*

*Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация:** В статье рассматривается использование редевелопмента как метода развития урбанизированных территорий Арктической зоны Российской Федерации. Проведен анализ проблем городов российской Арктики. Раскрыто понятие и приведен зарубежный опыт редевелоперской деятельности. Проведен анализ российских проектов редевелопмента, на основе которого дается классификация основных направлений таких проектов.

**Ключевые слова:** Арктическая зона Российской Федерации, редевелопмент, развитие урбанизированных территорий, территориальное развитие, качество жизни населения.

## ***DEVELOPMENT OF URBANIZED TERRITORIES IN THE ARCTIC ZONE OF THE RUSSIAN FEDERATION***

***Kuchina O.V.***

*Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Management North-Western Institute of Management - branch of the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation Saint-Petersburg, Russia*

***Sheinkman M.M.***

*Master student of the Faculty of Economics and Finance North-Western Institute of Management - branch of the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation Saint-Petersburg, Russia*

**Abstract:** The article discusses the use of redevelopment as a method for the development of urban areas in the Arctic zone of the Russian Federation. The analysis of the problems of the cities of the Russian Arctic is carried out. The concept is disclosed, and foreign experience of redevelopment activities is given. An analysis of Russian redevelopment projects was carried out, on the basis of which a classification of the main directions of such projects is given.

**Key words:** Arctic zone of the Russian Federation, redevelopment, development of urban areas, territorial development, quality of life of the population.

Арктическая зона Российской Федерации (далее – АЗРФ) как объект управления является обособленной территорией в социальном, экологическом и экономическом плане.

Для ее освоения и развития в глобальном плане требуется не только экономическое спонсирование новых разведывательных и добывающих предприятий, но и качественное повышение уровня жизни населения Арктических городов. Проблемы устойчивого развития российской Арктики находится в фокусе внимания российских политиков и ученых [9]. Население АЗРФ является основным капиталом для внутреннего развития.

Одной из важных проблем является стабильно высокий отток населения в другие регионы. За 30 лет население Арктической зоны России сократилось более чем на 25% процентов (рисунок 1).

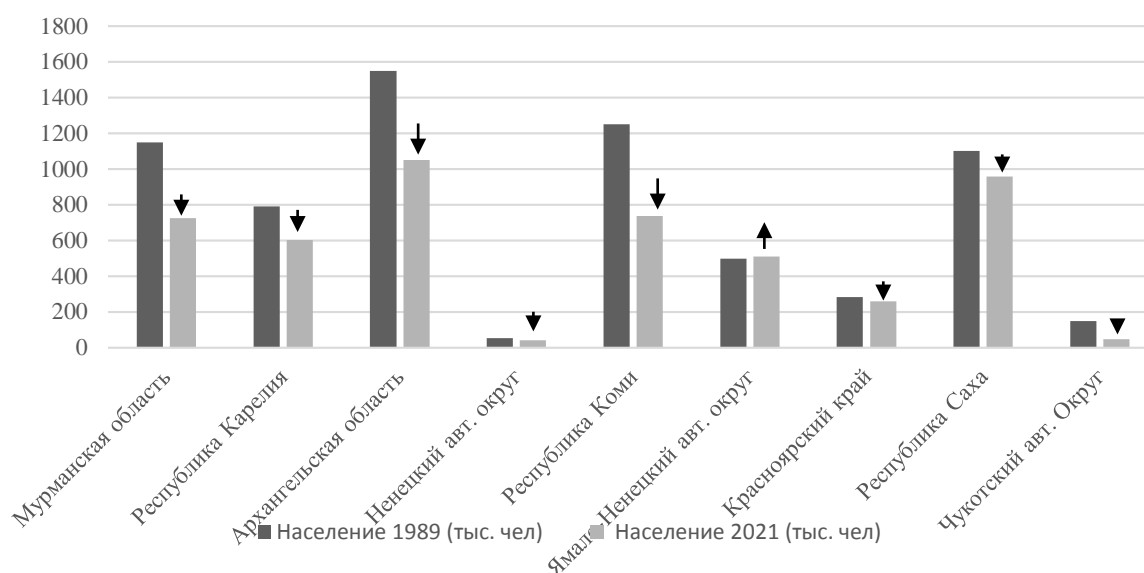


Рис. 1 – Динамика населения регионов АЗРФ за 30 лет (составлена автором)[1]

Сейчас практически все регионы, входящие в состав Арктической зоны, отстают от среднероссийских показателей по уровню качества жизни населения (рисунок 2), единственный регион, который имеет показатель на порядок выше это Ямало-Ненецкий автономный округ и примечательно, что это единственный регион, где не произошел спад населения за отмеченный период.

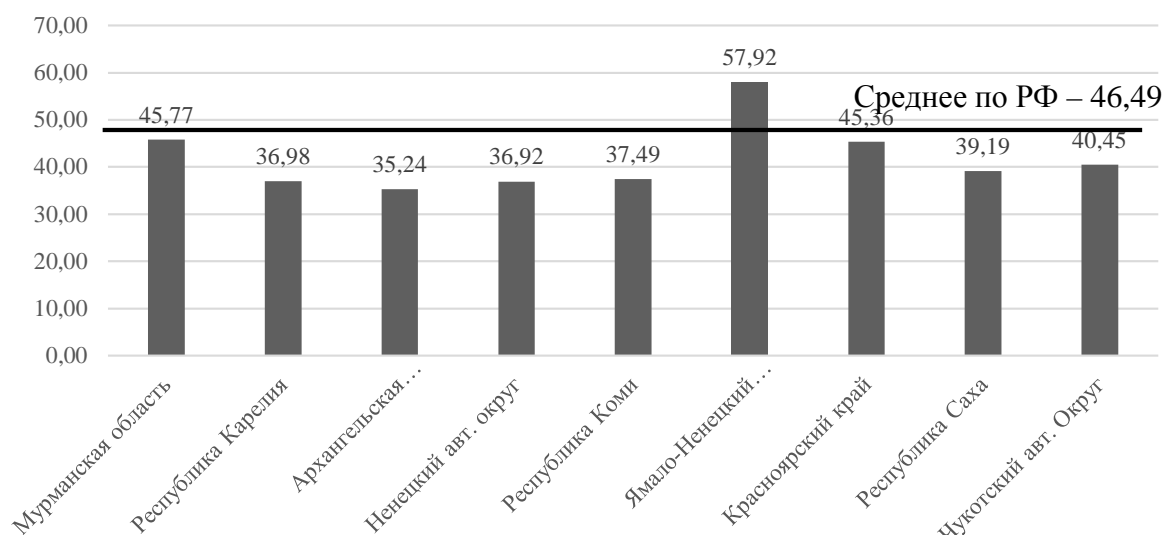


Рис. 2 – Регионы АЗРФ по качеству жизни в сравнении со среднероссийским показателем (составлена автором)[8].

Одной из главных причин миграции более 50% населения отмечают низкое качество городской среды[2].

Так по данным Росстата согласно опросу местного населения о наличии проблем, связанных с условиями проживания в их населенном пункте, в Мурманске половина опрошенных отметила общую неблагоустроенность города, четверть – отдаленность мест проведения отдыха и досуга, 15 % – отдаленность объектов для занятия физкультурой и спортом и одна пятая часть – большую отдаленность торговых точек[10].

Еще одним важным показателем для Арктической зоны является высокий уровень урбанизированности, 89% населения проживает в городских поселениях.

Все Арктические города строились по принципу индустриальных районов, обслуживающих добывающие и производственные промышленные комплексы,

где все основное население, работающее на этих предприятиях, жило по принципу «Дом – Работа – Дом», чтобы заработать денег и в будущем переехать в более теплые регионы с комфортными условиями проживания.

Сейчас большое количество этих предприятий, построенных в Советское время, по ряду разных причин, не используется и находится в полуразрушенном состоянии или используется не эффективно, занимая значительную площадь городов.

Эффективным методом для решения данных проблем может стать редевелопмент.

Редевелопмент — это перепрофилирование объектов недвижимости с изменением назначения их использования в целях повышения инвестиционной привлекательности[11]. Приставка «ре» указывает на своеобразный «перезапуск» девелопмента - изменение качественных показателей объекта, увеличение его капитализации, повышение класса объекта.

Основной идеей редевелопмента является коренное изменение функционального назначения объекта, которое должно улучшить эффективность его эксплуатации в современных условиях. Причем объектом редевелопмента может стать не только отдельное строение, но и земельный участок, квартал или целый поселок.

Глубокие преобразования в системе управления, от планирования до реализации, улучшаемого объекта недвижимости или городской среды выступают отличительными особенностями деятельности редевелопмента.

В настоящее время концепция редевелопмента является действенным и оптимальным способом по преобразованию неэффективно используемых территорий и строений при сохранении необходимых характеристик для внешнего окружения.

В отличие от реконструкции здания, преобразование целой территории является сложной и комплексной задачей, для решения которой необходимы уникальные методы и инновационные решения. Поэтому все редевелоперские

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

проекты чаще всего включают в себя технические и организационные совершенствования, современные маркетинговые исследования, качественные прогнозные оценки будущего спроса на продукты и услуги, анализ конъюнктуры рынка и уровень проявления рисков.

В Российской практике редевелопмент, как метод развития территорий, появился относительно недавно и основывается на опыте развития промышленных городских кварталов в Великобритании и США.

В конце 1990-х годов Великобритания успешно внедрила культурную политику, которая способствовала развитию творческих кластеров - городских кварталов, где расположены места творческой деятельности. Кластерный подход к территориальному развитию помогает создать уникальную творческую среду, которая способствует общению, сотрудничеству и обмену идеями между творческими людьми. Модель творческого кластера основана на редевелопменте - повторном использовании и перепрофилировании промышленных зон и пустующих помещений в черте города.

Каждый год Великобритания демонстрирует успешные примеры редевелопмента, среди которых стоит отметить Paradise - 17-гектарный портовый район в Ливерпуле, преобразованный в культурный, деловой и туристический центр, а также сталелитейный завод Templeborough в Ротереме, превращенный в научно-развлекательный центр Magna Science Adventure. В Лондоне наиболее удачным примером является район More London, на котором расположены Лондонская мэрия, отель Hilton и офисные центры, цена аренды на которые является одной из самых высоких[4].

В США закон о редевелопменте был принят в Калифорнии в 1945 году, его целью является повышение экономической и финансовой независимости территорий для решения социальных, экологических и институциональных проблем.

В законе редевелопмент — это инструмент, который используется для реконструкции поселений и городов, и может финансироваться как собственным капиталом (из бюджета штата), так и внешними источниками финансирования.

Редевелопмент возник в Америке в результате первых проектов по оживлению устаревших и неэффективных кварталов. Компании начали скупать устаревшие предприятия и старые дома, заменяя их более привлекательной недвижимостью как с экономической, так и с эстетической точек зрения. Идея реформирования промышленных сооружений пришла в США из Великобритании, родины промышленной революции, но была адаптирована из-за высокой стоимости земли в Нью-Йорке начиная со второй половины 19-го века, что привело к строительству высоких зданий. Тем не менее, широкое распространение использования редевелопмента в Соединенных Штатах произошло только за последние 40-50 лет.

Одним из самых известных проектов редевелопмента в США является High Line (надземный парк) в Нью-Йорке. До 1980 года 10-метровые вертикальные металлические балки, по которым проходила железнодорожная линия, располагались вдоль улиц двух западных кварталов, где сейчас расположен парк. Однако из-за ухудшения экологической обстановки в городе и угрозы краха линии, вызванной коррозией металла, железнодорожная линия была закрыта в середине 20-го века. В 2006 году на ее месте началось строительство парка в современном и оригинальном стиле, который направлен на объединение природы и индустриализации. Авторы проекта сохраняли железнодорожные пути и занимались озеленением, используя более 200 различных видов растений, чтобы сохранить биоразнообразие. Этот проект также заслуживает внимания, поскольку открывает потрясающие виды на реку Гудзон и городские районы. В его создании были использованы новейшие технологии, такие как специальный бетон и уникальная дренажная система, которая использует плоскую матрицу пластиковых полостей[3].

В России и, главным образом, в крупных агломерациях в последние два десятилетия наблюдается активное обновление городской среды, чему способствовали, с одной стороны, возрождение перерабатывающей промышленности, и активный рост рынка недвижимости - с другой.

Высокие темпы социально-экономического развития России 2000-х годов, стремительное развитие как потребительских рынков, так и рынка недвижимости, формирует потребность в качественных жилых и коммерческих помещениях, а также объектах социально-делового и культурно-досугового назначения, главным образом, в густо застроенных центральных районах, а также в «спальных» районах, ранее бывших исторических сложившихся «промзонах».

Сегодня ключевым драйвером развития городской среды в России являются процессы, так называемого, комплексного развития территорий, одним из ключевых инструментов которого является редевелопмент.

Чтобы рассмотреть опыт редевелоперской деятельности в России автором были собраны и проанализированы около 100 крупных проектов редевелопмента реализованных или завершенных в 2016-2021 гг. На их основе была разработана классификация основных направлений проектов редевелопмента в России. Направления и проекты представлены в таблице 1. Сбор данных по проектам редевелопмента осуществлялся из открытых источников сети интернет: тематические информационные агрегаторы – «RE-DEVELOPER»[12], «Проект Россия»[5]; официальные сайты девелоперских организаций; новостные агентства; сайты самих проектов.

Таблица 1 – Основные направления проектов редевелопмента в России 2016-2021 год.

Классификатор	Проект	Город	Что было раньше/описание
Жилой комплекс	ЖК «Дом на излучине Невы» / «Четыре горизонта»	Санкт-Петербург	Охтинская бумагопрядильная мануфактура



	ЖК "Красная стрела"	Москва	Исторические складские помещения
	ЖК Шереметьевский и технопарк	Москва	«Бутырский машиностроительный завод Густава Листа» - Московский компрессорный завод «Борец»
	Реновация заброшенной фабрики под частный ЖК в Миллерово	Ростовская область, г. Миллерово	Конфетный завод
	ЖК «Дом на Профсоюзной, 69»	Москва	Реновация классического панельного дома
	ЖК «Меценат»	Москва	«Торговый дом Григорьева с сыновьями»
	Апартаменты в комплексе «Большевик»	Москва	Кондитерская фабрика «Большевик»
	Квартал «Свобода» в ЖК «Символ»	Москва	Находится на бывшей территории завода «Серп и молот»
<b>Общественное место</b>	Городской центр «Арт-квadrat»	Уфа	Исторический центр города (административная застройка)
	Площадь Пухова в городе Пересвет	Московская область, г. Пересвет	Центральная площадь города
	Смотровая площадка «Николаевская сопка»	Красноярск	Экопарк «Гремячая грива»
	Набережная озера Сенеж	Московская область	Благоустройство территории
	Набережная «Ривьера»	Сочи	Новое современное общественное пространство
	Благоустройство набережной реки Карповки	Санкт-Петербург	Благоустройство территории
	Парк "Зарядье"	Москва	Гостиница Россия
	Парк "Тюфелева роща"	Москва	Промзона ЗИЛ
<b>Арт-кластер</b>	Городской центр «Арт-квadrat»	Уфа	Исторический центр города (административная застройка)
	Культурно-технологический кластер в исторической фабрике «Маяк»	Нижний Новгород	Производственное объединение «Маяк»
	Культурно-деловая площадка Loft1890	Волгоград	Пивной склад
	Арт-квартал «Искра»	Тула	Реновация исторического центра города
<b>Арт-кластер</b>	Корпус 8 – «Модное место», деловой квартал Рассвет	Москва	Мебельно-столярная фабрика «Мюръ и Мерилизь»
	Корпуса 14, 16, 17 делового квартала «Рассвет»	Москва	Завод "Рассвет"



	Пакгаузы на Стрелке	Нижний Новгород	Создание выставочных и актовых залов в части реставрации конструкции павильонов Центрального здания Всероссийских выставок 1882 и 1886 годов
	Фабрика 1830	Балашиха	реконструкция Балашихинской хлопкопрядильной фабрики и создание арт-квартала
	Барное объединение «Профсоюз»	Москва	Бывшее издательство «Молодая гвардия»
	«107 поездепо»	Тверь	Пожарное депо 1901
	«Дом культуры «ГЭС-2»	Москва	Реконструкция исторического здания выведенной из эксплуатации электростанции ГЭС-2
	Поп-ап проект «Третье Место»	Санкт-Петербург	Заброшенный исторический особняк
	Культурно-деловая площадка "Севкабель" Порт	Санкт-Петербург	Кабельный завод "Севкабель"
<b>Культурное пространство (театр, музей)</b>	Кинотеатр «Художественный»	Москва	Реставрация
	Планетарий №1	Санкт-Петербург	старый газгольдер и корпус газовой станции
	Музей русского импрессионизма	Москва	Мукомольный склад
	Филиал Третьяковской галереи	Самара	Здание Фабрики-кухни
	Музей хоккея	Москва	Здание бывшей управы завода имени Лихачева
	Национальная библиотека Республики Татарстан	Казань	Здание Центрального музея В.И. Ленина
<b>Многофункциональный объект</b>	Офисно-торговый комплекс и центр современного искусства «Заря»	Владивосток	Фабрика легкой промышленности "Заря"
<b>Многофункциональный объект</b>	Еврейский центр для детей	Московская область, Истринский район, поселок Хуторки	Заброшенный пионерлагерь «Юность» (а после — оздоровительный центр «Станкостроитель»)
	Многофункциональный комплекс «Парк Мира»	Москва	Научно-производственное предприятие (НПП) «Импульс»
	Творческая мастерская З. К. Церетели «Детская школа искусств»	Москва	Старое деревянное здание

	Многофункциональный спортивный комплекс «Чкалов Арена»	Москва	Тушинский аэродром
<b>Производственный/инфраструктурный объект</b>	Реновация корпусов и территории комплекса «Товарищество Рябовской мануфактуры»	Москва	Цеха красильно-набивной фабрики Товарищества Рябовской мануфактуры
	Здание железнодорожного вокзала	Иваново	Здание железнодорожного вокзала
	Здание фильтровальной станции на Стрелке	Нижний Новгород	Реставрация
<b>Офис</b>	Особняк И.А. Погудина	Екатеринбург	Редевелопмент офисной недвижимости
	БЦ NEVKA	Санкт-Петербург	текстильная мануфактура
	Штаб-квартира Сбербанка	Москва	Комплекс базируется на реконструкции ранее возведенного 10-этажного административного здания
	Офис GooseGoose Films	Москва	Реновация старого деревянного здания
	Бизнес-центр Ferrum	Санкт-Петербург	Завод «Россия»

В таблице отобраны 50 наиболее известных значительных проектов редевелопмента в России и распределены по классификатору. Классификатор отражает функциональную область, которую выполняет проект по итогам реализации. Было выделено 7 основных направлений:

1. Жилой комплекс (далее – ЖК)
2. Общественное место
3. Арт-кластер
4. Культурное пространство
5. Многофункциональный объект (далее – МФО)
6. Производственный/инфраструктурный объект
7. Офис

Долевое распределение от общего числа представлено на рисунке 3.

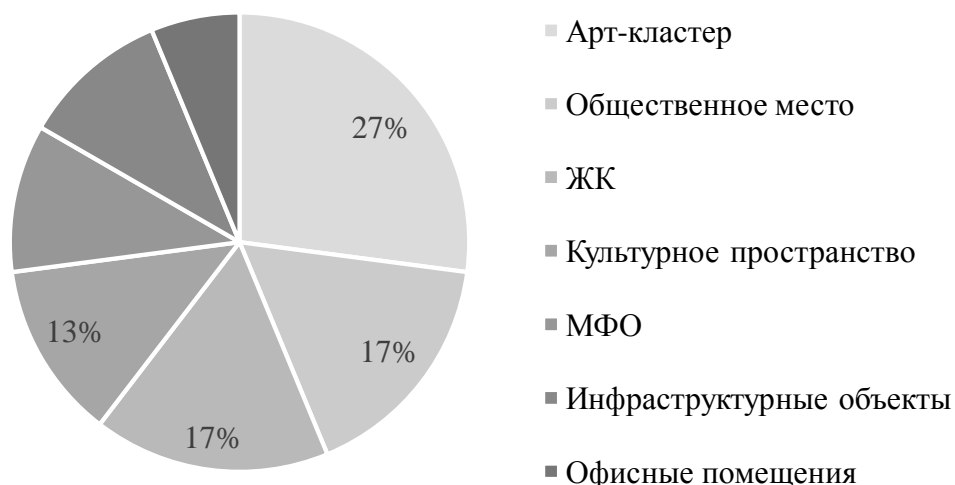


Рис. 3 – Направления проектов редевелопмента (составлена автором)

Делаем вывод, что современный редевелопмент в России в первую очередь направлен на создание культурно-досуговых и рекреационных мест и во вторую на создание жилых комплексов, офисных и коммерческих помещений.

В региональной структуре (рисунок 4) можно выделить три крупнейших центра редевелопмента – Москва, Санкт-Петербург и Екатеринбург. На три эти города приходится более половины всех реализуемых сегодня в России проектов. В Москве и Санкт-Петербурге достаточно ярко выражена доля проектов социального назначения – Арт кластеры, общественные места и культурные пространства, в то время как в Екатеринбурге преобладают проекты преобразования промзон в крупные жилые массивы.

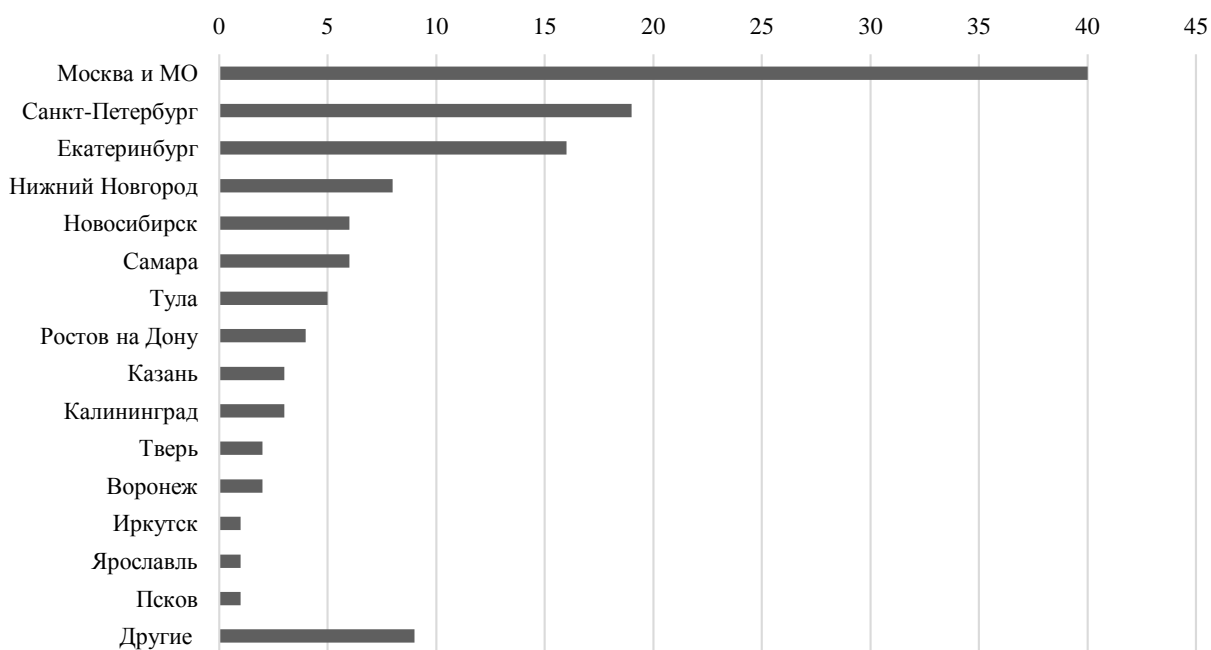


Рис. 4 - Рейтинг городов по количеству проектов редевелопмента  
(составлена автором)

Однако редевелопмент начинает входить и в более малочисленные города, такие как Иркутск, Ярославль, Псков и Мурманск.

В Мурманске запланирован крупный проект «Новый Мурманск»[6;7], который предусматривает комплексный редевелопмент промышленной территории бывшего судоремонтного завода в центре Мурманска в новое городское пространство с международным культурно-деловым центром, морской набережной, музеем Арктики, крытым парком-мостом, апартаментами для туристов, офисными помещениями, магазинами, фуд-кортом, кафе и ресторанами с арктической кухней.

По оценкам администрации, «Новый Мурманск» по итогам реализации будет увеличивать туристический поток на 10% в год.

Прямой экономический эффект от увеличения оборота туристического сектора Мурманской области за счет роста турпотока и увеличения среднего чека оценивается в 2,1 млрд рублей в год. Косвенный экономический эффект от увеличения посещаемости объектов оценивается в 3 млрд рублей в год. Реализация данного проекта позволит создать более 2 тыс. новых рабочих мест.

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

Полнота ответственности за предпроектное проектирование, непосредственно саму реконструкцию, реализацию и даже после проектную эксплуатацию объекта качественно отличает деятельность редевелоперов от остальных участников сферы недвижимости. Полный цикл ответственности редевелоперов за объект лучшим образом отвечает требованиям и вызовам экономик в суровых условиях Арктических городов.

Благодаря этому создаются качественно новые взаимоотношения между всеми участниками проектов редевелопмента и конечными потребителями данных преобразований.

Качественная реализация принципов редевелоперской деятельности, включая проведение социальных и маркетинговых исследований для Арктических городов может принести такие выгоды как:

- создание привлекательности городских пространств для инвестиционного развития;
- обеспечение возможности культурного и экономического развития городов;
- создание новых рабочих мест;
- увеличение темпа роста предпринимательской активности населения;
- преобразование неэффективно используемых территорий и сооружений в экономически и социально привлекательные кластеры;
- увеличение удовлетворенности населения качеством городской среды.

Активизация разработки проектов редевелопмента в Арктике, позволит сохранить уникальное культурное наследие северных регионов, развивать новые структурные направления экономик городов, сократить отток населения и повысить качество жизни за счет существенного улучшения качества городской среды.

### **Библиографический список**

1. Википедия. Свободная энциклопедия / Официальный сайт // URL: <https://ru.wikipedia.org/>
2. Города. / Инвестиционный портал Арктической зоны России // URL: <https://arctic-russia.ru/cities/>
3. Малахов В.И. Системный промышленный редевелопмент. М., 2014.
4. Полякова Д.К. Мировой и отечественный опыт редевелопмента территорий / Д.К. Полякова, С.В. Пупенцова, Т.П. Некрасова // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2018. СПбПУ – С. 67-75.
5. Проект Россия / Официальный сайт // URL: <https://prorus.ru/>
6. Проект «Новый Мурманск» / Официальный сайт администрации города Мурманска // URL: <https://www.citymurmansk.ru/novosti/?newsid=19844&page=4>
7. Проект «Новый Мурманск» позволит увеличить турпоток в регион на 10% / Официальный сайт «ТАСС» // URL: <https://tass.ru/ekonomika/14819405/amp>
8. Рейтинг российских регионов по качеству жизни – 2020 / РИА Рейтинг // URL: <https://riarating.ru/regions/20210216/630194647.html>
9. Суслов Ю.Е., Суслов Е.Ю., Евдокимов К.В. Проблемы управления устойчивым социально-экономическим развитием российской Арктики // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2020. № 5 (84). С. 88-99.
10. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области / Официальный сайт // URL: <https://murmanskstat.gks.ru/folder/72834>
11. Экспертный совет по «РЕ» / Официальный сайт // URL: [https://redeveloper.ru/about/pct/re\\_project.pdf](https://redeveloper.ru/about/pct/re_project.pdf)
12. RE-DEVELOPER / Официальный сайт // URL: <https://redeveloper.ru/>

*Оригинальность 85%*