(cc) BY

Самсонова Наталья Вячеславовна
канд. экон. наук, заведующая кафедрой
Павлова Елизавета Николаевна
магистрант
Научный руководитель
Шевченко Ольга Юрьевна
канд. экон. наук, доцент, заведующая кафедрой
ФГБОУ ВО «Донской государственный
технический университет»
г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

РАЗВИТИЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА КАК НАПРАВЛЕНИЯ ПО ПРЕОБРАЗОВАНИЮ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Аннотация*: в статье рассмотрены вопросы, касающиеся перепрофилизации неиспользуемых земельных участков в городах, так как морально устаревшие или неиспользуемые объекты капитального строительства являются привлекательными для инвесторов, поскольку в большинстве случаев они расположены в селитебных или общественно-деловых зонах муниципальных образований. В связи с чем в системе рынка недвижимости сформировался новый вид инвестиционной деятельности – редевелопмент, что объективно показывает актуальность темы статьи.*

Ключевые слова*: редевелопмент, территория, модернизация, проект, муниципальное образование.*

В настоящее время рынок недвижимости, как и остальные отрасли экономики, активно развивается и совершенствуется. И по мере того, как происходит социально-экономическое развитие, увеличиваются и потребительский спрос населения, возрастают требования к качеству объектов. Для удовлетворения таких потребительских запросов в процессе строительства новых объектов проектировщики стараются вложить как можно большее модных нововведений.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

С целью осуществления такого рода строительно-инвестиционных действий в рыночной экономике нашей страны появился такой вид деятельности, как девелопмент, который подразумевает организацию системы управления процессами создания и развития недвижимости для качественного преобразования и увеличения стоимости объектов недвижимости. Однако с появлением новых объектов происходит естественное устаревание имеющихся капитальных объектов.

Кроме того в связи с большим вниманием к экологическому состоянию городов повышенный интерес проектировщиков направлен на промышленные территории, которые занимают выгодные территориальные положения, поскольку расположены в центральных частях городов. В процессе формирования городов обычно вокруг промышленных объектов размещались жилые зоны, и в настоящее время, поскольку производственные объекты в черте городов прекращают свою деятельность, будет выгодно использовать эти территории, не только в качестве пространственного базиса для размещения новых объектов, но и для их реконструкции и модернизации с целью изменения функционального назначения.

Для успешной реализации проекта редевелопмента необходимо, чтобы выполнялись следующие условия:

– устанавливаемый вид использования территорий должен соответствовать градостроительным и юридическим нормам и правилам;

– проект модернизации зданий под новое использование должен соответствовать пространственным, геологическим, и иным характеристикам реформируемой территории;

– будущий доход от реализации объекта с новым функциональным назначением должен быть выше затрат, необходимых для реализации разработанного проекта редевелопмента. Соблюдение всех вышеперечисленных условий предполагает наиболее эффективное использование территории, что является главной целью всех проектов редевелопмента.

В процессе подготовки проекторной документации организации, которые занимаются редевелопментом, выполняют следующие задачи:

– выбор объекта редевелопмента и оценка окружающей территории;

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

– определение направления и способов модернизации выбранной территории;

– получение необходимых согласований и разрешений;

– разработка проекта редевелопмента и его реализация.

Специалисты в данной области должны обладать достаточно большим объемом информации, поскольку они выступают и в качестве проектировщиков, и в качестве реализаторов проекта, также такие специалисты должны иметь опыт ведения и сопровождения юридических сделок, и контролировать строительный процесс.

В процессе перепрофилирования осуществляется смена функционального назначения объекта капитального строительства, и, как следствие, изменение разрешенного использования самого земельного участка, на котором располагается перепрофилируемое предприятие.

По оценкам многих специалистов в крупных городах в районах, где практически не осталось мест под строительство новых объектов, процесс редевелопмента промышленных предприятий является экономически выгодным.

Модернизированные объекты могут комфортно сосуществовать, а в некоторых случаях и конкурировать с объектами нового строительства по доходности.

Для успешной реализации намеченного проекта редевелопмента промышленных предприятий в том числе важна структура участников проекта.

Редевелопер выступает как рыночный агент, который реализует проект наиболее эффективной реорганизации объектов недвижимости. В мировой практике редевелопмента сложилась тенденция, когда редевелопер выступает и в качестве застройщика, и в качестве инвестора, и в качестве собственника объекта редевелопмента.

Кроме того, для выбора направления перспектив развития территории устраиваются общественные обсуждения, в результаты которых могут показать предварительные эффекты от внедрения рассматриваемого проекта.

При выборе объекта редевелопмента редевелопер опирается на собранные данные о характеристике объектов, подлежащих модернизации, о характере и типе окружающей застройки, о состоянии окружающей среды.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Также немаловажное значение имеют сведения о характеристиках самой территории, на которой расположен потенциальный объект редевелопмента. Важно учитывать, что в конечном итоге эффективность всего проекта зависит от характеристик выбранного объекта. Как правило, для упрощения деятельности редевелоперы для получения необходимых разрешений и согласований привлекают специализированные организации.

Поскольку имущество производственных предприятий в основном находятся в совместной собственности, процесс покупки редевелопером объекта для модернизации может занять достаточно долгий период, что может привести к дополнительным (непредвиденным) издержкам.

Список литературы

1. Шевченко О.Ю. Факторы, оказывающие влияние на спрос и предложение на рынке недвижимости / О.Ю. Шевченко, Д.И. Монахов // Актуальные проблемы науки и техники. 2018. Материалы национальной научно-практической конференции. – Ростов н/Д, 2018. – С. 428–430.

2. Шевченко О.Ю. Городские агломерации как фактор модернизации российского экономического пространства // Актуальные проблемы науки и техники. 2018. Материалы национальной научно-практической конференции. – Ростов н/Д, 2018. – С. 436–438.

3. Шевченко О.Ю. Редевелопмент как один из эффективных способов модернизации территории муниципального образования // Актуальные проблемы развития городов: Электронный сборник статей по материалам открытой V международной очно-заочной научно-практической конференции молодых ученых и студентов. – Макеевка: ГОУ ВПО «ДонНАСА», 2021. – С. 201–204.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)