

Международный форум "Малоэтажная Россия 2021"
29-30 ноября 2021 • г. Москва ТПП РФ •



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА РФ

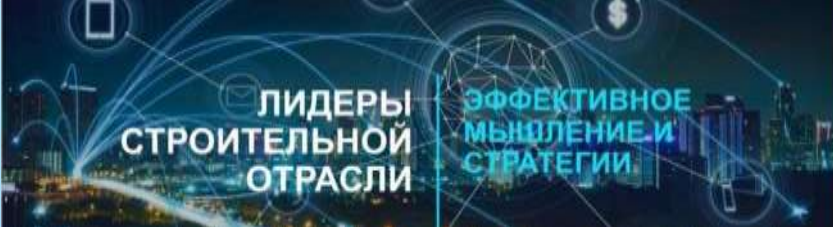
Реновация промышленных зон как фактор развития комфортной городской среды

ЛИДЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ОТРАСЛИ



Андрей Зимницкий
г. Краснодар





Актуальность

В паспорте приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» (утвержден Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (Протокол от 18 апреля 2017 г. № 5) отсутствуют сведения о необходимости комплексного развития нежилрой застройки применительно к недействующим промышленным зонам в городах.



Недействующая мельница (1905 г)
Краснодар, исторический центр. Фото 2021 г

Проблема

В составе Комплекса первоочередных мероприятий по формированию комфортной городской среды отсутствуют механизмы по управлению недействующими промышленными зонами (объектами) в окружении плотной городской застройки, особенно находящимися в аварийном или заброшенном состоянии.

Проект Федерального закона N 778655-6 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - в 2016 г **одобрен Советом Федерации и подписан Президентом РФ.**
Официально не опубликован и не вступил в силу.



Мукомольный завод (нач. XX в) г.Ставрополь
(фото 2020 г)



Проект Федерального закона N 778655-6 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- 24.04.2015 - внесен в Государственную Думу ФС РФ текст [законопроекта](#), внесенного в ГД ФС РФ
[пояснительная записка](#)
[финансово-экономическое обоснование](#)
[перечень актов федерального законодательства](#)
- 18.05.2015 - рассмотрен Советом ГД ФС РФ ([Протокол](#) N 239, п. 60)
- 10.06.2015 - [заключение](#) Комитета по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления N 116/5
- 18.06.2015 - [заключение](#) Комитета по земельным отношениям и строительству
- 19.06.2015 - [заключение](#) Правового управления Аппарата ГД ФС РФ N 2.2-1/3205
- 23.06.2015 - [экспертное заключение](#) Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства N 143-4/2015
- 30.06.2015 - принят Государственной Думой ФС РФ в I чтении ([Постановление](#) N 7060-6 ГД)
текст [законопроекта](#), принятого ГД ФС РФ в I чтении
- 15.06.2016 - [заключение](#) Правового управления Аппарата ГД ФС РФ N 2.2-1/3217
- 17.06.2016 - принят Государственной Думой ФС РФ во II чтении с новым наименованием "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"
([Постановление](#) N 9300-6 ГД)
текст [законопроекта](#), подготовленного ГД ФС РФ ко II чтению
- 23.06.2016 - [заключение](#) Правового управления Аппарата ГД ФС РФ N 2.2-1/3446;
[заключение](#) Правового управления Аппарата ГД ФС РФ N 2.2-1/3446
- 24.06.2016 - возвращен Государственной Думой ФС РФ к процедуре II чтения ([Постановление](#) N 9489-6 ГД);
принят Государственной Думой ФС РФ во II чтении ([Постановление](#) N 9506-6 ГД)
текст [законопроекта](#), подготовленного ГД ФС РФ ко II чтению;
принят Государственной Думой ФС РФ в окончательной редакции ([Постановление](#) N 9507-6 ГД)
текст [законопроекта](#), принятого ГД ФС РФ
- 29.06.2016 - одобрен Советом Федерации ФС РФ ([Постановление](#) N 405-СФ)
- 03.07.2016 - подписан Президентом РФ ([N 373-ФЗ](#))

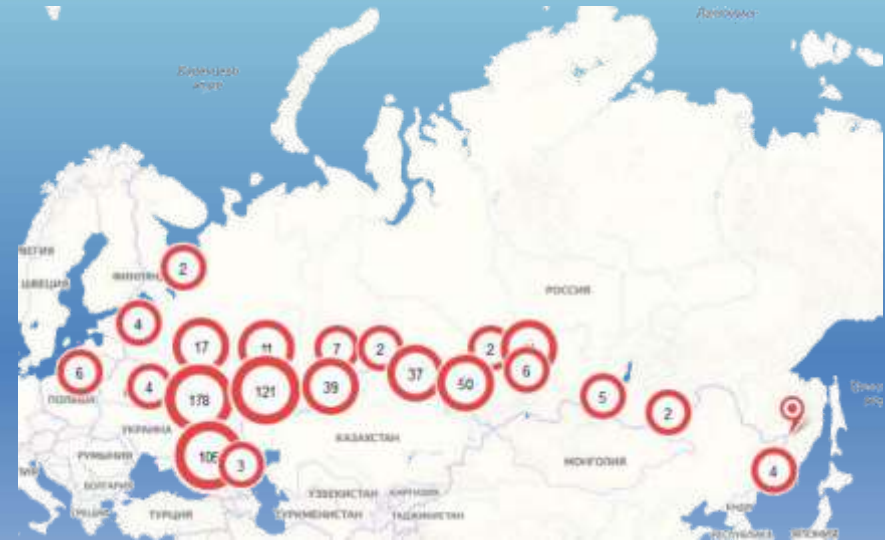


Современное состояние. Анализ

Предприятия по хранению и переработке растительного сырья (ХПРС) в Европейской части РФ распространены повсеместно.

По данным Национальной товарной биржи, в РФ насчитывается более 600 крупнейших действующих элеваторов. Количество заброшенных промышленных объектов ХПРС – статистические данные отсутствуют...

Сегодня во многих городских центрах с исторически сложившейся застройкой это либо заброшенные памятники архитектуры, либо архаичные высотные доминанты в аварийном состоянии.



Карта элеваторов России

(https://www.namex.org/ru/map_all_elevators)



Заброшенный элеватор. Центр Челябинска



Заброшенная мельница братьев Шмидт. Центр Саратова



Путь решения - реновация

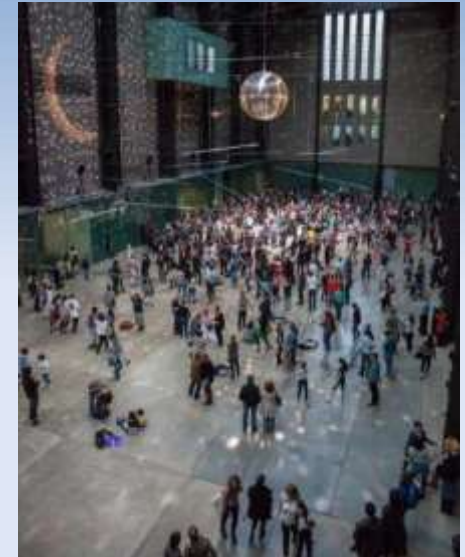
Примеры успешной реновации промышленных зон

Центр искусств и медиатехнологий в Карлсруэ (Германия)



<https://zkm.de/en/about-the-zkm/>

Центр современного искусства в Лондоне (Великобритания)



<https://www.tate.org.uk/visit/tate-modern/look-behind-art-tate-modern>



Путь решения - реновация

Примеры реновации (Москва, Санкт-Петербург)



Хрустальный завод (г. Москва) -
дизайн-центр «Флакон»



Московская шелковая фабрика -
Бизнес-центр «Красная Роза»



Московская ситценабивная фабрика -
Бизнес-центр «Новоспасский двор»



Остров «Новая Голландия» (Санкт-Петербург)

Музей воды на территории предприятия

«Водоканал» (Санкт-Петербург), «Севкабель» и др.



Успешными считаются и некоторые другие реализованные проекты застройки промышленных зон двух столиц апартаментами, жильем комфорт-класса, созданием бизнес-центров и т.д.

В региональном разрезе данная проблема имеет высокую актуальность, с учетом местных трактовок ФЗ, градостроительных норм и ПЗЗ, не без участия коррупционной составляющей...



Опыт реновации на Кубани

КРАСНОДАР
УЛ.
КАЛИНИНА
368

Культурный центр

Офисы / коворкинг

Сервисы / шоурумы

Кафе / фудмаркет



Бывшая территория завода «Кубаньподшипник – многофункциональный креативный кластер «Колос»



Опыт реновации на Кубани



Бывшая территория элеватора отдана под застройку жильем комфорт-класса, проект в целом имел негативные отклики в среде горожан, особенно коренных краснодарцев, в связи с отсутствием инфраструктурных решений от Застройщика в части строительства новых дорог и самостоятельных выездов на магистральные улицы города.

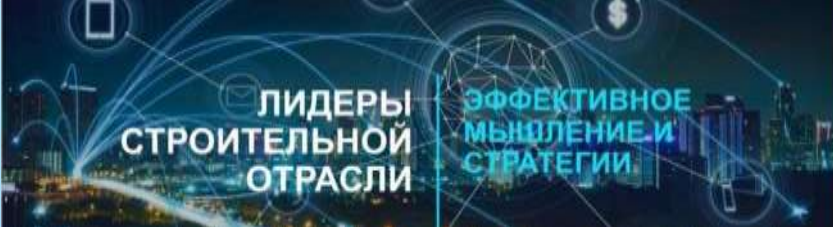


Опыт реновации на Кубани



Известный на весь город исторический памятник, объект культурного наследия, переживает упадок





ЛИДЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ОТРАСЛИ

ЭФФЕКТИВНОЕ
МЫШЛЕНИЕ И
СТРАТЕГИИ

Опыт реновации на Кубани



Проект архитектора
Евгении Княжевой,
(финалистка программы
«Архитекторы.РФ», серебряный
диплом на международном
Фестивале «Дни Архитектуры»)

В доступной редакции
инвестиционной стратегии
развития Краснодарского края
нет информации об анализе
инвестиционной
привлекательности
территориальных единиц,
включенных или планируемых
к включению в программу
реновации



Реновация – путь в будущее

Пути решения в рамках нац.проектов по КРТ

Инструменты реализации



Административно-правовые

- Совершенствование нормативной базы (Введение понятия «городская промышленная зона» в Градостроительный кодекс
- Принятие ФЗ, подзаконных нормативных актов на региональном уровне, разработка административного регламента, где будут определены критерии включения конкретных промышленных объектов в программу реновации
- Учет и ранжирование объектов реновации, ведение реестра по каждому объекту в программе реновации, с объемами финансирования, сроками реализации и прогнозом экономического эффекта (по примеру объектов реновации на stroim.mos.ru)

Технологические

- Совершенствование технологий выполнения демонтажных и аварийно-восстановительных работ на ОКН
- Разработка ПО для моделирования направленных взрывов при сносе зданий/сооружений,
- Использование промышленных роботов при демонтаже
- Классификация объектов реновации по видам строительства: частичное или полное изменение функционального назначения

Финансовые

- Разработка совместно с экспертным сообществом, торгово-промышленной палатой, союзом промышленников и предпринимателей реально работающих прозрачных механизмов субсидирования проектов
- Обеспечение поддержки на уровне региональных бюджетов при заключении договоров концессии при проведении реновации,
- Ускоренная и упрощенная процедура заключения договоров аренды «рубль за метр» при условии софинансирования объектов реновации

Социальные

- Проведение опросов на различных онлайн- и оффлайн-площадках, в профессиональных сообществах, проведение открытых круглых столов, привлечение широкого внимания к проектам реновации (по примеру Санкт-Петербурга)
- Поощрение и поддержка наиболее перспективных идей активных граждан, общественных организаций в ходе проектам реновации
- Просветительская деятельность, выпуск серии ТВ-программ посвященных лучшим примерам реновации, вовлечение в процесс общественных организаций



Реновация – путь в будущее

Результаты. Обсуждение

Эффект от реновации



Экономический

- Вовлечение земельных участков и объектов недвижимости в налогооборот, повышение экономической отдачи с единицы площади городской территории
- Новые рабочие места (как во время проведения проектных работ, демонтажных, строительно-монтажных работ, так и на стадии эксплуатации объекта)
- Детально проработанная программа реновации дает возможность формировать более предсказуемые сценарии экономического роста и устойчивого развития отдельного городского поселения

Технологический

- Возможность практического внедрения мировых передовых практик в области реновации
- Обеспечение стабильных заказов поставщикам оборудования, строительных и отделочных материалов на годы вперед, качественные изменения в уровне строительных технологий на местах

Эстетический

- Повышение реального качества и комфорта городской среды
- Увеличение точек притяжения (POI) в городском пространстве
- Новые возможности для развития внутреннего и международного туризма

Социальный

- Повышение лояльности граждан к действующим органам исполнительной власти
- Снижение количества несчастных случаев, связанных с посещением аварийно-опасных и заброшенных промышленных объектов
- Повышение социальной привлекательности населенных пунктов, снижение в целом уровня социальной напряженности в обществе, вызванной в прошлом неблагоприятными условиями городской среды

ЛИДЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ОТРАСЛИ

ЭФФЕКТИВНОЕ
МЫШЛЕНИЕ И
СТРАТЕГИИ

Реновация – путь в будущее

Спасибо за внимание!

Зимницкий Андрей Вячеславович
Краснодарский край г. Краснодар,
главный инженер, к.г.н.
<http://www.spetzmontazh.ru>
anzimn@gmail.com

