

ПРОБЛЕМЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Сорокин Иван Сергеевич^{1,2}

¹ ФГБУН Институт проблем региональной экономики Российской академии наук, г. Санкт-Петербург (младший научный сотрудник)

² Санкт-Петербургский государственный университет, г. Санкт-Петербург (инженер-исследователь)

e-mail: IvannSPb@yandex.ru, ORCID: 0000-0002-9555-9294

***Аннотация:** В статье рассмотрены основные проблемы процесса редевелопмента индустриальных территорий г. Санкт-Петербурга. В центральной части Санкт-Петербурга они формируют так называемый «Серый пояс» – обширную территорию, прилегающую к историческому центру, которая в настоящее время не в полной мере выполняет свои традиционные функции. Рассмотрены научные и аналитические работы, посвященные проблемам и перспективам реновации данной территории.*

***Ключевые слова:** территориальное развитие, индустриальные территории, редевелопмент, реновация, Серый пояс.*

PROBLEMS OF REDEVELOPMENT OF THE INDUSTRIAL TERRITORIES OF SAINT PETERSBURG

Sorokin Ivan^{1,2}

¹ Institute for Regional Economic Studies Russian Academy of Sciences, Saint-Petersburg (Junior Researcher)

² Saint-Petersburg State University, Saint-Petersburg (Research engineer)

***Abstract:** The article deals with the main problems of the process of redevelopment of industrial territories in St. Petersburg. In the central part of St. Petersburg, they form the so-called "Gray Belt" – a vast territory adjacent to the historical center, which currently does not fully fulfill its traditional functions. The scientific and analytical works devoted to the problems and prospects of the renovation of this territory are considered.*

***Keywords:** spatial development, industrial territories, redevelopment, renovation, Gray belt.*

Санкт-Петербург – один из ведущих промышленных центров страны. На территории города расположено более 750 крупных и средних промышленных предприятий, представлены практически все производственные виды деятельности. Промышленный комплекс Санкт-Петербурга – это современные произ-

водства, играющие важнейшую роль в экономике города. На его долю приходится 21% валового регионального продукта, 49% налоговых поступлений в бюджетную систему, 17% работающего населения. Крупнейшим сектором промышленности Санкт-Петербурга является машиностроительный комплекс, включающий производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство транспортных средств и оборудования. Санкт-Петербургские предприятия обеспечивают более 10% в объеме машиностроительного производства по России [14].

Производственные зоны занимают важную роль в пространственной структуре города. Однако в современных условиях всё большую роль в экономическом развитии приобретает сфера услуг, кроме того наблюдается исчерпание территорий, пригодных для жилищного строительства. В связи с этим, в крупных городах отмечается процесс выноса промышленных предприятий за пределы города [9]

В начале 2000-х годов Правительством Санкт-Петербурга была принята программа по выводу промышленных предприятий из центра города. Согласно данным КППИТ, по данным комитета по промышленной политике и инновациям, за время действия программы около 50 предприятий переехали из центра города, а большинство освобожденных территорий были отданы под жилищное строительство, создание бизнес-центров или креативных пространств. Еще около 150 предприятий просто закрылись в процессе такого переезда [11]. Однако, согласно заявлению губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко в 2018 году, данная Программа потеряла актуальность и приоритеты Правительства Петербурга изменились: "Мы стараемся сохранить производство в городе – политику такого тотального вывода предприятий из городской черты мы закончили, и я думаю, что правильно сделали. Практика показывает, что многие начинают переезжать, но не доезжают до нового места прописки" [11].

Еще один важнейший документ, регулирующий развитие в городе как промзон, так и промышленности в целом – «Промышленная политика Санкт-Петербурга на период до 2025 года» [15]. Концепция Промышленной политики Санкт-Петербурга до 2025 года разработана Комитетом по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга совместно с Министерством промышленности и торговли России и Союзом промышленников и предпринимателей Петербурга. В ней определены главные задачи, решение которых позволит промышленным предприятиям города привлечь инвестиции и повысить конкурентоспособность. Приоритет отдается развитию человеческого капитала, росту инвестиций в обрабатывающую промышленность и повышению производительности труда. Документ был утвержден протоколом заседания Промышленного совета Санкт-Петербурга 16 апреля 2021 года.

Согласно данному документу, «территориальное распределение промышленности должно учитывать районы массового проживания населения, а промышленные производства создаваться в относительной близости от жилых массивов для сокращения маятниковой миграции и уменьшения нагрузки на транспортную инфраструктуру города». Кроме того, среди принципов территориальной организации промышленности в Санкт-Петербурге выделены следующие:

1. Сохранение для действующих предприятий потенциала развития территорий под открытие новых производств (в первую очередь продукции гражданского и двойного назначения).

2. Выделение промышленных зон для крупной и/или специализированной промышленности со специальными налоговыми режимами.

3. Включение в градостроительные нормативы объектов производственного назначения при развитии территорий.

В качестве ключевых элементов территориального развития промышленности обозначены следующие:

1. Инновационно-промышленные парки и технопарки (ИПП И ТП). Важно отметить, что согласно Концепции, приоритетным является развитие ИПП и ТП «на базе имущественных комплексов крупных промышленных предприятий».

2. Особая экономическая зона «Санкт-Петербург» (ОЭЗ). В настоящее время существуют две площадки ОЭЗ: «Новоорловская» (Приморский район) и «Нойдорф» (Петродворцовый район). Также, согласно Концепции, планируется открытие до 2025 года третьей площадки ОЭЗ «Парнас» (Выборгский район).

3. Производственные зоны.

Таким образом, в настоящее время промышленная политика Санкт-Петербурга направлена на сохранение существующих «старых» промышленных зон в центральной части города (т.н. «Серый Пояс»). Предполагается расширение существующих производств, а также создание на их базе современных инновационно-промышленных парков и технопарков. Процесс выноса промышленных предприятий из «Серого Пояса», а также трансформации территориально-функциональной структуры данной территории, фактически приостановлен, что подтверждают заявления заместителя председателя КППИТ Дмитрия Прожерина: «На все заявки, которые были поданы собственниками на перевод из «промки» (промышленности, прим. автора) в жилье, комитет подал свои предложения, которые не дают это сделать» [13]. Общая программа по реновации производственных территорий (аналогичная московской) отсутствует и, при существующих тенденциях промышленной политики, не может быть разработана в текущих условиях.

При этом, развитие крупных промышленных предприятий осуществляется в ОЭЗ «Санкт-Петербург» и многочисленных производственных зонах в периферийной части города и пригородных территориях. Развитие инженерной и транспортной инфраструктуры осуществляется за счет бюджетных (региональных и федеральных) инвестиций.

Промышленные территории центральной части Санкт-Петербурга принято выделять в т.н. «Серый пояс». Данная территория получила своё название из-за характерной концентрической структуры: индустриальные и транспортно-логистические зоны опоясывают исторический центр города почти со всех сторон, создавая своеобразный барьер между насыщенным бизнесом, объектами образования, местами проведения досуга и проч. центром и спальными районами на периферии, в которых проживает большая часть населения Санкт-Петербурга. Из-за выгодного положения вблизи центра города и исчерпания возможностей масштабного строительства на свободных территориях в настоящее время все больше наблюдается тенденция так называемого редевелопмента таких территорий – обновления со сменой функциональной структуры. На 2020 год, согласно данным Института территориального планирования «Урбаника» [12], через редевелопмент прошли около 20% территорий «Серого пояса» – там вместо производственных и транспортно-логистических территорий сформировались жилые и общественно-деловые кварталы. Около 60% территории сохраняют ту же функцию, что и в конце 1980-х – начале 1990-х годов, то есть не были включены в процесс редевелопмента. Еще около 20% территории приходится на нереновированную смешанную застройку или неиспользуемые территории.

При этом, в большинстве случаев на месте бывших промышленных территорий возникают жилые комплексы высокой (Московский, Центральный и Василеостровский районы) или средней (Невский и Калининский районы) ценовой категории, а также «элитное» жильё (Петроградский район). Эксперты «Урбаники» отмечают, что на территориях, подвергшихся редевелопменту, не появилось ни одной зеленой зоны или парка.

Помимо «реновированных» территорий, выделяются также «территории потенциального развития (неиспользуемые или заброшенные территории, коммунально-складские зоны, смешанные зоны) и «территории сохранения» (промышленные зоны с успешно функционирующими промышленными предприятиями, транспортная инфраструктура, крупные объекты инженерной инфраструктуры, зоны специально назначения – объекты Минобороны, МВД, МЧС и прочее).

Согласно исследованию консалтинговой компании в сфере недвижимости Peterland [10], потенциальный объем жилищного строительства в «Сером поя-

се» Санкт-Петербурга может составлять около 14 миллионов квадратных метров, что может принести застройщикам до 1,6 трлн рублей выручки (в ценах 2017 года). При этом эксперты отмечают, что «бум» реновации «Серого пояса» начался в 2016 году, когда площадь новых проектов на данной территории резко выросла почти в три раза.

Однако, несмотря на значительные объемы жилищного и офисно-делового строительства, процесс реновации промышленных территорий встречается со значительным числом проблем. «Серый пояс» – территориально неоднородная структура: различные части имеют разную привлекательность для потенциальных инвесторов, что обусловлено разницей в уровне природных, хозяйственно-отраслевых, социальных, экологических потенциалов, а также местоположения в системе города, развитости и градостроительной освоенности территории.

Исследователи и эксперты выделяют следующие проблемы реновации промышленных территорий в Санкт-Петербурге [1-8]:

1. Особенности промышленной политики Санкт-Петербурга. Как упоминалось ранее, в настоящее время КППИТ не заинтересован в развитии процесса реновации промышленных территорий и блокирует любые попытки изменения функционального зонирования Генерального плана, которые их касаются. Это существенно усложняет (если не делает невозможным) появление новых проектов в этой сфере.

2. Отсутствие стратегического подхода. В Санкт-Петербурге в настоящее время нет единого стратегического документа, который бы регулировал процесс реновации промышленных территорий. При этом, анализ успешного опыта реализации подобных проектов в России (г.Москва) и за рубежом (Европа, США) говорит о том, что наличие подобных документов и/или создание специальных «корпораций развития» (США, Великобритания) существенно ускоряет и упрощает процесс, делает его более прозрачным и предсказуемым для всех участников.

3. Сложная имущественная структура промышленных зон, большое число небольших участков с различными владельцами. Частным девелоперам бывает крайне сложно работать с такими территориями. Существенно осложняется комплексное освоение.

4. Высокие затраты на рекультивацию территорий и проведение экологических мероприятий. Это относится к «грязным» производствам, которые в ходе своей деятельности существенно загрязняют почву (химическая промышленность, металлургия и прочее). Эксперты отмечают, что зачастую бывает очень сложно заранее определить объем затрат на экологические мероприятия, так как нужен весьма сложный комплексный анализ.

5. Обилие памятников архитектуры и объектов культурного наследия. Работать с такими территориями для девелопера сложно и дорого. Из-за этого для них наиболее характерна застройка «элитной» (стоимость значительно выше средней по городу, доступна лишь наиболее обеспеченным покупателям) недвижимостью, в то время как все другие ценовые сегменты оказываются невыгодными.

6. «Ведомственные» территории. Часть территорий «Серого пояса» (около 30%) принадлежит Министерству обороны, РЖД, МЧС и прочее, что существенно осложняет (или даже делает невозможным) их перевод в иные функциональные категории.

Таким образом, основной проблемой являются противоречия между промышленной политикой, проводимой в Санкт-Петербурге, и объективно протекающим процессом редевелопмента территории «Серого пояса», привлекательной для девелоперов. Опыт Москвы и зарубежных городов (Европа, США) демонстрирует, учет в промышленной политике процессов редевелопмента способствует более упорядоченному и эффективному освоению бывших промышленных территорий. Также выделен ряд факторов, способствующих росту стоимости для инвесторов процесса редевелопмента.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бачуринская И.А. Управление развитием города: пространственно-территориальные аспекты редевелопмента «Серого пояса» Санкт-Петербурга // Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. №3 (135). С. 178-184.
2. Богачева Е.В., Юденко М.Н. Перспектива редевелопмента промышленных зон Санкт-Петербурга // Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции. Межвузовский сборник научных трудов. Том 14. 2020. С. 81-87.
3. Богачева Е.В., Невмержицкая К.В., Юденко М.Н. Процессы редевелопмента промышленных территорий Санкт-Петербурга // Российские регионы в фокусе перемен. Сборник докладов XVI Международной конференции. Том 1. 2022. С. 45-50.
4. Губин С.В. Общая проблематика процесса редевелопмента в Российской Федерации // Природноресурсный потенциал, экология и устойчивое развитие регионов России. Сборник статей XVII Международной научно-практической конференции. 2019. С. 38-42.
5. Засядь-Волк В.В. Зонирование территории крупных городов как инструмент земельной политики // Экономика и управление. 2009. №3 (43). С. 35-37.

6. Поляков Д.К., Пупенцова С.В. Сравнительный анализ проектов реноваций и редевелопмента // Фундаментальные и прикладные исследования в области управления, экономики и торговли. Сборник трудов научной и учебно-практической конференции. Том 1. 2017. С. 72-79.
7. Попова П.В., Пупенцова С.В. Обзор рынка редевелопмента Санкт-Петербурга // Фундаментальные основы и прикладные исследования в области управления, экономики и торговли. Сборник трудов научной и учебно-практической конференции. Часть 1. 2017. С. 79-86.
8. Танина А.В., Танин Е.Ф., Дуболазова Ю.А. Промышленный редевелопмент как инструмент регионального развития // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. №3-1. С. 135-142.
9. Взять и поменять: Петербург отстал от Москвы в редевелопменте промзон // Деловой Петербург. URL: https://www.dp.ru/a/2022/09/21/Vzjat_i_pomenjat (Дата обращения: 11.07.2023).
10. В Петербурге нашли «новые земли» почти на 2 трлн рублей // РБК. URL: <https://spb.plus.rbc.ru/news/5a1d09b17a8aa92d79a21772> (Дата обращения: 11.07.2023).
11. Власти Петербурга отказались от программы перевода промпредприятий за черту города // ТАСС. URL: <https://tass.ru/ekonomika/5325451> (Дата обращения: 11.07.2023).
12. История развития серого пояса Санкт-Петербурга // Институт территориального развития «Урбаника». URL: <http://urbanica.spb.ru/project/istoriya-razvitiya-serogo-royasa-sankt-peterburga/> (Дата обращения: 11.07.2023).
13. Ни пяди земли: Смольный выступил против редевелопмента заводских участков // Деловой Петербург. URL: https://www.dp.ru/a/2022/12/12/Ni_pjadi_zemli (Дата обращения: 11.07.2023).
14. Промышленность и АПК // Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга. URL: https://cipit.gov.spb.ru/promishlennost_i_apk/ (Дата обращения: 11.07.2023).
15. Промышленная политика Санкт-Петербурга на период до 2025 года. Утверждена протоколом заседания Промышленного совета Санкт-Петербурга от 16 апреля 2021 года. URL: https://cipit.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/09/15/Prompolitika_2025.pdf (Дата обращения: 11.07.2023).

REFERENCES

1. Bachurinskaya I.A. City Development Management: Spatial and Territorial Aspects of the Redevelopment of the "Grey Belt" of St. Petersburg // *Economics and Management: Problems, Solutions*. 2023. No. 3 (135). P. 178-184.
2. Bogacheva E.V., Yudenko M.N. The prospect of redevelopment of industrial zones of St. Petersburg // *Construction complex: economics, management, investments*. Interuniversity collection of scientific papers. Volume 14. 2020. P. 81-87.
3. Bogacheva E.V., Nevmerzhitskaya K.V., Yudenko M.N. Processes of redevelopment of industrial territories of St. Petersburg // *Russian regions in the focus of change*. Collection of reports of the XVI International Conference. Volume 1. 2022. P. 45-50.
4. Gubin S.V. General problems of the redevelopment process in the Russian Federation // *Natural resource potential, ecology and sustainable development of Russian regions*. Collection of articles of the XVII International Scientific and Practical Conference. 2019. P. 38-42.
5. Zasyad-Volk V.V. Zoning of the territory of large cities as an instrument of land policy // *Economics and Management*. 2009. No. 3 (43). P. 35-37.
6. Polyakov D.K., Pupentsova S.V. Comparative analysis of renovation and redevelopment projects // *Fundamental and applied research in management, economics and trade*. Collection of works of scientific and educational-practical conference. Volume 1. 2017. P. 72-79.
7. Popova P.V., Pupentsova S.V. Overview of the redevelopment market of St. Petersburg // *Fundamental principles and applied research in the field of management, economics and trade*. Collection of works of scientific and educational-practical conference. Part 1. 2017. P. 79-86.
8. Tanina A.V., Tanin E.F., Dubolazova Yu.A. Industrial redevelopment as a tool for regional development // *Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law*. 2022. No. 3-1. P. 135-142.
9. Take and change: Petersburg lagged behind Moscow in the redevelopment of industrial zones // *Delovoy Petersburg*. URL: https://www.dp.ru/a/2022/09/21/Vzjat_i_pomenjat (Date of access: 07/11/2023).
10. "New lands" worth almost 2 trillion rubles were found in St. Petersburg // *RBC*. URL: <https://spb.plus.rbc.ru/news/5a1d09b17a8aa92d79a21772> (Date of access: 07/11/2023).
11. The authorities of St. Petersburg abandoned the program of transferring industrial enterprises outside the city // *TASS*. URL: <https://tass.ru/ekonomika/5325451> (Date of access: 07/11/2023).

12. The history of the development of the Gray belt of St. Petersburg // Institute of Territorial Development "Urbanika". URL: <http://urbanica.spb.ru/project/istoriya-razvitiya-serogo-poyasa-sankt-peterburga/> (Date of access: 07/11/2023).
13. Not an inch of land: Smolny opposed the redevelopment of factory plots // Delovoy Petersburg. URL: https://www.dp.ru/a/2022/12/12/Ni_pjadi_zemli (Date of access: 07/11/2023).
14. Industry and agro-industrial complex // Committee on industrial policy, innovation and trade of St. Petersburg. URL: https://cipit.gov.spb.ru/promishlennost_i_apk/ (Date of access: 07/11/2023).
15. Industrial policy of St. Petersburg for the period up to 2025. Approved by the minutes of the meeting of the Industrial Council of St. Petersburg on April 16, 2021. URL: https://cipit.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/09/15/Prompolitika_2025.pdf (Date of access: 07/11/2023).