

УДК 347.214.2

*Райгородская Виктория Станиславовна,
к.э.н, доцент, доцент кафедры «Экономика дорожного хозяйства»*

МАДИ, Москва

*Шестов Андрей Владимирович,
к.э.н, д.т.н, доцент, доцент кафедры «Экономика дорожного
хозяйства» МАДИ, Москва*

*Кочетова Галина Георгиевна,
к.э.н, доцент, доцент кафедры «Экономика дорожного хозяйства»*

МАДИ, Москва

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ И КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

*Raigorodskaya Victoria S,
Ph. D, associate professor, associate professor of the Department of
"Economics of road management" MADI, Moscow*

Shestov Andrey,

*Ph. D, associate professor, associate professor of the Department of
"Economics of road management" MADI, Moscow*

Kochetova Galina G,

*Ph. D, associate professor, associate professor of the Department of
"Economics of road management" MADI, Moscow*

REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES

Аннотация. В статье приведены концепции понятия «девелопмент недвижимости», проанализированы показатели комплексного развития

территорий в России в целом и в частности в Москве, особое внимание уделено использованию промышленных зон. Сделаны выводы о необходимости совершенствования правовой базы.

Ключевые слова: *девелопмент недвижимости, девелопер, комплексное развитие территорий, промышленная зона, редевелопмент.*

Abstract. *The article presents the concepts of "real estate development", analyzes the indicators of complex development of territories in Russia as a whole and in particular in Moscow, special attention is paid to the use of industrial zones. Conclusions are drawn about the need to improve the legal framework.*

Key words: *real estate development, developer, complex development of territories, industrial zone, redevelopment.*

Под девелопментом недвижимости понимается особый вид предпринимательской деятельности, заключающийся в преобразовании объекта недвижимости с целью формирования его добавленной стоимости. Для осуществления бизнес-проектов такого рода необходим комплексный анализ и исследование местного рынка, изучение процессов проектирования, строительства и финансирования проектов.

В России интерес к девелопменту начал расти с начала 2000-х годов, когда после экономического кризиса 90-х и повышения темпов экономического развития в стране активно стала развиваться строительная отрасль.

В работе [1] анализируются различные теоретические модели девелопмента:

1. Модели рыночного равновесия;
2. Модели последовательных стадий девелопмента;
3. Агентские модели;
4. Структурные модели.

У каждого вида моделей есть свои преимущества и недостатки, но важно, на наш взгляд, не столько сравнивать их между собой, сколько взаимодополнять. Необходимо построение современной теории девелопмента, основанной на взаимном сочетании различных моделей этого явления.

Определенную сложность представляет то обстоятельство, что понятие «девелопмента», а также близких ему и популярных в последние годы понятий «редевелопмента» и «ревитализации территорий» не прописаны в современном российском законодательстве, хотя и используется широко в научном обороте. Понятие «девелопер» наиболее близко понятию «застройщик, определение которому дано в Градостроительном кодексе РФ. Однако разница состоит в том, что в отличие от застройщика девелоперу не обязательно владеть участком земли под застройку. Кроме того девелопмент может трактоваться и более широко, как управление недвижимостью на всех стадиях ее жизненного цикла, пересекаясь в этом случае с понятием «сервейинг» [2], для которого также отсутствует законодательное определение в РФ,

Как уже было сказано выше, одно из актуальных явлений последних лет - редевелопмент. Особенно этот процесс значим в отношении промышленных зон. Несмотря на отсутствие термина «редевелопмент» в правовых документах, на сайте Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы этот термин присутствует [3]. На сайте приводится ряд данных в отношении промзон Москвы, подлежащих редевелопменту и созданные или планируемые в результате объекты. (табл. 1).

Таблица 1

Планы редевелопмента промзон Москвы

Название	АО	Площадь, га	Общая площадь застройки, тыс. м ² /(Га)	Планируемые объекты
ЗиЛ	ЮАО	356,5 га	256 тыс. м ²	Детский сад, школа, музей, парковая зона
«Нагатинский затон»	ЮАО	33,4	24 тыс. м ²	Детский сад, школа, музей, парковая зона
«Серп и молот»	ЮВАО	114	41,4 тыс. м ²	Детский сад, школа, музей, парковая зона
«Дегунино- Лихоборы»	САО	162,4	Более 130 тыс. м ²	Жилые комплексы
«Братцево»	САО	202,7	н/д	Жилые комплексы
«Коровино»	САО	365,24 га	н/д	Жилые комплексы
Промзона в Тимирязевском районе	САО	26,6	н/д	Жилые комплексы, православный храм, участки улично- дорожной сети, многофункциональный комплекс
«Медведково»	СВАО	163,46	н/д	Многофункциональные комплексы, гостиница, гараж, объект коммунального хозяйства и др

Название	АО	Площадь, га	Общая площадь застройки, тыс. м ² /(Га)	Планируемые объекты
«Тайнинская ул., вл. 9»	СВАО	4,4	н/д	Жилые комплексы
«Бескудниково»	СВАО	95,35	26,35 га	Жилой комплекс, участок УДС
«Алексеевские улицы»	СВАО	11	н/д	Жилые комплексы
«Свиблово»	СВАО	72,27	н/д	Жилые комплексы
Территория Рижского грузового двора	СВАО	н/д	20,6 га	Офисно-деловой центр ОАО «РЖД»
«Северянин»	СВАО	н/д	н/д	Апартаменты, Торговый центр
«Соколиная гора	ВАО	50	675 тыс. м ²	Жилые комплексы Общественно-деловая застройка
«Руднево»	ВАО	164,9	164,9 га	Индустриальный парк
«Красный богатырь	ВАО	53,42	н/д	Жилые комплексы
«Калошино»	ВАО	506,7	125,73 Га	Жилые комплексы
Технополис Москва, территория бывшего АЗЛК	ЮВАО	32, 44	н/д	Производственный комплекс

Название	АО	Площадь, га	Общая площадь застройки, тыс. м ² /(Га)	Планируемые объекты
«Гайвороново»	ЮВАО	360,3	237,22 тыс. м ²	Жилые комплексы Многофункциональные комплексы
«Курьяново»	ЮВАО	382,7	68,7 тыс. м ²	Жилые комплексы Многофункциональные комплексы Технопарк
«Люблино»	ЮВАО	26,02	н/д	Жилые комплексы технопарк
«Южный порт	ЮВАО	Более 400	114,91 тыс. м ²	Жилые комплексы Офисы
«Варшавское шоссе»	ЮАО	150,05	Около 10 га	Жилые комплексы Общественно-деловые комплексы
«Верхние котлы»	ЮАО	122,6	н/д	Жилые комплексы, технопарк Спортивные объекты
Промзона на Симоновской набережной	ЮАО	124,5	н/д	Жилые комплексы, многофункциональные комплексы
«Каширское шоссе	ЮАО	н/д	н/д	Производственные и общественные объекты

Название	АО	Площадь, га	Общая площадь застройки, тыс. м ² /(Га)	Планируемые объекты
«Красный строитель»	ЮАО	79,05	19,97 тыс. м ²	Жилые комплексы
«Очаково»	ЗАО	658,4	н/д	Производственные объекты
«Западный порт»	ЗАО	100	н/д	Жилые комплексы
Промзона в районе «Филёвский парк»	ЗАО	н/д	32 тыс. м ²	Жилые комплексы
«Востряково»	ЗАО	34,4		Жилые комплексы
«Кунцево»	ЗАО		55 тыс. м ²	Жилые комплексы
«Октябрьское поле»		137,44	47,34 тыс. м ²	Жилые комплексы, технопарк

Источник: составлено авторами по данным [3]

Важной вехой явилось принятие в 2020 году поправок в Градостроительный кодекс РФ [4], узаконивших понятие «Комплексное развитие территорий» (далее -КРТ). Это понятия вобрало в себя в том числе и то, что принято называть редевелопментом. Согласно градостроительному кодексу возможны четыре вида КРТ:

1. КРТ жилой застройки;
2. КРТ нежилкой застройки;
3. КРТ незастроенной территории

4. КРТ по инициативе правообладателей.

КРТ осуществляется в целях повышения качества городской среды, улучшения внешнего облика территории, развития инфраструктуры, привлечения внебюджетных средств для развития территории и других указанных в Градостроительном кодексе целей.

Основные показатели КРТ в целом по России по данным Минстроя РФ представлены в табл. 2.

В Москве была принята программа комплексного развития бывших промышленных зон и неэффективно используемых территорий, преобразованная в последствии в программу комплексного развития территорий [6]. В соответствии с этой программой предполагается застроить (реконструировать) 35 млн м² площади города, в том числе 10 млн. м² жилой застройки, что составляет 28,5 % от общей площади. Предполагается создать 550 тыс. рабочих мест. На сайте представлены как реализуемые объекты, так и планируемые.

Таблица 2

Данные мониторинга механизма КРТ в России¹

Показатель	Значение
Количество территорий, в отношении которых прорабатывается механизм КРТ на начало 2023 г.	849
на начало 2024 г.	1127
Общая площадь вышеуказанных территорий, тыс. га на начало 2023 г.	26,8
на начало 2024 г.	31,6
Количество планируемых к возведению объектов капитального строительства, млн м ²	157

¹ В строках, где отсутствует указание на период, данные приводятся по состоянию на начало 2023 года

в том числе жилой площади, млн м ²	120
Доля жилья от общей площади, %	76,7
Количество проектов решений о КРТ	356
Количество принятых решений на начало 2023 г.	328
на начало 2024 г.	516
Количество организованных процедур торгов	206
Количество заключенных договоров о КРТ	233
Количество разработанной и утвержденной документации	107
Количество выданных разрешений на строительство	76
Фактический ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, тыс. м ²	163, 24
в том числе жилья	135,6
Доля жилья от общей площади, %	83

Источник: составлено по данным [5].

Характеристика реализуемых проектов КРТ в Москве по данным Программы [6] представлены в табл. 3

Таблица 3

Реализуемые проекты КРТ в Москве

(по состоянию на начало 2023 г)

Наименование КРТ	АО	Площадь, Га	Общая площадь застройки, тыс. м ²	в том числе по назначению		
				производственного	общественно-делового	жилого
Коровино 1	САО	35,37	616	366	250	
Коровино 2	САО	4,94	84			

Наименование КРТ	АО	Площадь, Га	Общая площадь застройки, тыс. м ²	в том числе по назначению		
				производственного	общественно-делового	жилого
Автомоторная	САО	77,06	1913,3	504,4	166,9	1242
Братцево	САО	20,01	550,25		47,53	502,72
Октябрьское поле	СЗАО	5,92	173,4	9,62	25,96	137,86
Проспект маршала Жукова	СЗАО	1,72	54,8			54,8
Кунцево (№8)	ЗАО	15,89	610,8		13,25	596,83
Кунцево (№51)	ЗАО	21,33	268,45	168,45	100	
Западная водопроводная станция (ЗВС)	ЗАО	7,7	134,2		134,2	
Никулинская, вл. 2	ЗАО	0,68	20,4		20,4	
Теплый стан	ЮЗАО	16,78	204,79			
Зюзино	ЮАО	6,76	144			139,9

Наименование КРТ	АО	Площадь, Га	Общая площадь застройки, тыс. м ²	в том числе по назначению		
				производственного	общественно-делового	жилого
Варшавское шоссе	ЮАО	24,43	500		500	
Москворечье	ЮАО	7,02	178,62		10,63	
Южный порт	ЮВА О	51,3	1694,4		745,1	943,9
Новоостаповская ул, вл. 1	ЮВА О	0,76	27,12		27,12	
Гайвороново	ЮВА О	18,16	257,52			152,83
Гайвороново (Текстильщики)	ЮВА О	4,26	114,83		18	96,83
Кирпичные улицы	ВАО	3,56	97,87		4,63	93,23
Северянин, тер. 3	СВА О	7,18	170,65		18,31	152,34
Свиблово тер. 1	СВА О	23,45	187		79	
Алтуфьевское ш, тер. 2	СВА О	7,76	175,97	71,15	104,82	
ИТОГО			8178,4	1119,6	2265,9	4113,2

Наименование КРТ	АО	Площадь, Га	Общая площадь застройки, тыс. м ²	в том числе по назначению		
				производственного	общественно-делового	жилого
Структура площади по назначению застройки, %			100	13,7	27,7	50,3

Источник: составлено по данным [6].

Как видно из табл. 3, наибольшую долю в площади КРТ составляет застройка жилого назначения, на втором месте – застройка общественно-делового назначения, на третьем – производственного назначения. По ряду проектов КРТ на сайте указана застройка нежилого назначения без уточнения. Общая площадь такой застройки составит 679,66 тыс. м², что составляет 8,3 % от общей застройки.

Как видно из табл. 2 и табл. 3, доля жилой площади в Москве составляет меньшее значение чем в целом по России, что объяснимо в частности столичным статусом Москвы.

Анализируя сайты [4, 6]. можно заметить, что в обоих источниках недостаточно представлены временные показатели реализации соответствующих проектов (в первом случае они указаны лишь для небольшого количества объектов, во втором – полностью отсутствуют), а также перечень юридических лиц, выигравших торги. Отчасти соответствующая информация может быть подчерпнута на сайте [7]. Так, по данным этого сайта можно обнаружить, что 13.03.23 были подведены итоги аукциона на право заключения договора КРТ нежилой застройки в производственной зоне «Дегунино-Лихоборы». Победил участник – ООО

"Специализированный застройщик "Прометейсити". Результаты аналогичного аукциона в отношении промзоны «Красный строитель» – победа участника ООО «А101» Обращает на себя внимание то, что во всех представленных случаях участник аукциона был один.

Подводя итоги выполненному исследованию, можно сделать следующие выводы:

1. Представляется целесообразным созданием комплексной теории девелопмента недвижимости, основываясь на различных моделях.
2. Необходимо законодательное закрепление терминов «Девелопмент недвижимости» и «Сервейинг».
3. При осуществлении проектов КРТ необходимо обеспечивать сохранность памятников архитектуры, в том числе и промышленной.
4. Следует, на наш взгляд, совершенствовать базу проектов КРТ, указывая временные параметры реализации этих проектов и девелоперов, победивших на торгах.

Список литературы

1. Котляров М.М. Урбанистика. Недвижимость и городская среда. : учебник для вузов.-Москва: Издательство Юрайт, 2022-199 с.
2. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть первая. Организационно-технический модуль системы сервейинга: учебник/под общ. Ред. Проф. П.Г. Грабового -Москва: Издательство «АСВ», ИИА «Просветитель», 2015-560 с.
3. Официальный сайт Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://stroim.mos.ru> (дата обращения: 08.04.2024)
4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) / Некоммерческая интернет-версия «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=464185&dst=0&edition=etD&rnd=SWb9g#Miv7U9UXjKkxiq9A> (дата обращения: 10.04.2024).
5. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.minstroyrf.gov.ru/> (дата обращения: 09.04.2024).
6. Московская программа комплексного развития территорий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://krt.mos.ru/> (дата обращения: 10.04.2024).
7. Информационный ресурс государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов» (ГИС Торги) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://torgi.gov.ru/new/> (дата обращения: 10.04.2024).