

**ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ Г. КРАСНОЯРСКА, АКТУАЛЬНОСТЬ И
ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА.**

Волкова И.С., Бурова С.А.,

научный руководитель кандидат экономических наук, доцент Саенко И.А.

Сибирский федеральный университет

Инженерно-строительный институт

За последнее десятилетие в России появилась тенденция реорганизации промышленных образований и переход их к новым формам существования. На смену эпохе индустриального развития с расширяющимися промышленными территориями и огромными заводами - гигантами, пришла эпоха современного высокотехнологичного производства.

В советские времена промышленные зоны, как правило, располагались за чертой города, но с течением времени и развитием городов промышленные зоны постепенно "обросли" жилой застройкой и оказались внутри городской среды. Такие зоны, как правило, не реконструируются, не развиваются, являются зонами отчуждения.

По данным специалистов, в Красноярске насчитывается около 800 тыс. м² свободных промышленных площадей, около 1000 гектар неразвивающихся промышленных территорий в черте города.

В условиях развития современной городской среды и острой проблемы нехватки новых площадок под строительство, редевелопмент промышленных зон становится все более актуальным.

Городу необходимы большие площадки для развития инновационной деятельности края, создание инновационной инфраструктуры. Есть ли смысл осваивать новые площади в пригородной зоне, тратить огромные дополнительные средства на прокладку инженерных сетей и инфраструктуры, когда внутри города остаются огромные пустующие площади.

Город Красноярск — административный центр Красноярского края, а также крупнейший экономический, культурный и образовательный центр Центральной и Восточной Сибири. Население — 1 млн. 16 тысяч человек по состоянию на 2013 год.

В Красноярском крае сосредоточен огромный природно-ресурсный потенциал: 45% кондиционных ресурсов угля, 18% (14,4 млн. м³) запасов древесины страны, 42% промышленных запасов свинца России сосредоточены в Горевском месторождении, регион богат залежами апатита, графита, марганцевых и урановых руд. В Красноярском крае сконцентрировано более 95% общероссийских запасов никеля и платиноидов, более 20% золота, также находятся 25 месторождений нефти и газа.

Регион обладает развитой транспортной инфраструктурой, являясь крупным транспортно-распределительным и транзитным узлом Сибирского федерального округа, где проходят Транссибирская и Южно-сибирская железнодорожные магистрали. Ежегодно через сеть железнодорожного транспорта осуществляется перевозка 75% грузов. Также через регион проходят две крупные автомобильные трассы: М53 Байкал и М54 Енисей. В крае активно используется северный морской путь и судоходство по Енисею.

Красноярский край является значимым субъектом Федерации в составе Сибирского федерального округа не только по занимаемой площади, но и по всем важнейшим макроэкономическим показателям: численности населения, объема валового регионального продукта (ВРП), промышленного производства, строительных работ и инвестициям в основной капитал.

В списке промышленных регионов, составленном "РИА Рейтинг", Красноярский край занимает 6 место, уступая республикам Татарстан и Башкортостан, Свердловской, Самарской областям и Пермскому краю. В таблице 3 представлен этот рейтинг.

Таблица 3 - Позиции регионов России по объему производства товаров и услуг в 2012 году в группе промышленных регионов, ТОП 10.

	Регионы России	Объем производства товаров и услуг, млрд. руб.
1	Республика Татарстан	2027,42
2	Свердловская область	1797,74
3	Республика Башкортостан	1470,22
4	Пермский край	1267,49
5	Самарская область	1257,22
6	Красноярский край	1256,03
7	Нижегородская область	1241,19
8	Челябинская область	1234,38
9	Кемеровская область	1163,89
10	Ростовская область	947,4

Согласно стратегии развития Красноярского края на период до 2020 года "Инновационный край -2020", основной целью в развитии края является достижение долгосрочной конкурентоспособности Красноярского края в национальном и мировом масштабе на основе развития экономики знаний, через формирование необходимых условий для создания инноваций и модернизации производства.

Однако для достижения поставленных целей и развития инновационного производства, необходимо создать инфраструктуру. Одна из форм создания инфраструктуры - индустриальные или промышленные парки. Суть технологии индустриальных (промышленных) парков заключается в частно-государственном партнерстве, в рамках которого власти разного уровня инвестируют средства в инфраструктуру, создают стимулы для производства в виде налоговых льгот, льгот по арендной плате, по созданию условий для оперативного присоединения объектов к инженерной инфраструктуре. Сегодня в городе нет промышленных парков, которые бы объединили в себе весь комплекс услуг, необходимых для ведения инновационной промышленной деятельности. Но первые шаги по формированию индустриальной базы, уже сделаны, в г. Красноярск и Красноярском крае успешно разрабатываются и начинают реализовываться такие проекты, как:

- Промышленный парк "Красный Яр", с 2012г. реализуется проект по созданию промышленного парка, расположенного в черте города Красноярска на правом берегу Енисей;

- "Красноярский Технопарк", проект "Многофункциональный деловой комплекс";

- Промышленный парк в г. Железногорске;

- Производственный комплекс в г. Зеленогорск, и др.

В крупных городах России, таких как г. Москва и г. Санкт-Петербург, за последние 5 лет редевелопмент промышленных территорий стал настоящим трендом. В первую очередь, это обуславливается, как и во многих городах, в т.ч. и в Красноярске, недостатком свободных пятен под застройку. Особое место среди подобных проектов занимают концепции по созданию креативных пространств. Идею создания креативного кластера, то есть единого пространства, объединяющего арендаторов и

посетителей творческих и прогрессивных направленностей, инициировал г. Санкт-Петербург еще в 2008 году.

Так, наиболее успешные реализованные в этом ключе объекты – «Этажи» и «Ткачи». Новый амбициозный проект, находящийся уже в активной фазе реализации, располагается в здании бывшего завода «Ленполиграфмаш». Проект планируется окупить за 5-7 лет.

В Москве наиболее успешными стали такие проекты, как:

- Проект бизнес парка на территории завода ЗИЛ "Nagatino i-land", на 33,43 га появится жилье на 6 тысяч человек (около 230 тысяч кв. метров), социальная и общественная застройка, будут проведено благоустройство и озеленение территории. Здесь же появится около 67 тысяч кв. метров офисных площадей, парковки.;

- Проект бизнес-парка "Techno Loft", на участке в 1,5 га будет построен 15 отдельно стоящих зданий площадью от 200 до 2 000 кв. метров. Планируем запустить этот проект в третьем квартале 2014 года;

- Проект "Южный порт", подразумевает строительство и реконструкцию 359,3 тысячи кв. метров недвижимости. Здесь планируется строительство объектов коммунально-складского, административно-производственного и общественного назначения, строительство исследовательских корпусов, жилая застройка

- Проект редевелопмента на Болотном острове, где планируется оставить все исторические постройки "Красного Октября".

- Масштабный жилой комплекс "Сердце столицы", который компания "Донстрой" возводит на территории промзоны на Шелепихинской набережной. ЖК планируется с обширной инфраструктурой. Общая площадь наземной застройки составит больше 635 тысяч кв. м. Примерно пятую часть территории займут скверы и парки.

Опыт редевелопмента промышленных территорий, появился еще в 70-х годах прошлого века. Крупные европейские города вступили в фазу упорядочения территорий: заброшенные и неэффективно используемые индустриальные земли стали рассматриваться тогда как участки, потенциально пригодные не только для нового строительства, но и для выполнения архитектурно-художественных, социальных и экологических задач. Например это проекты, реализованные в Амстердаме и Гамбурге.

Hafen City в Гамбурге — один из самых известных проектов редевелопмента промышленной территории в центре мегаполиса. Общий объем инвестиций составляет 7 млрд евро, при этом более 3,5 миллиарда вносится из муниципального бюджета: все работы по созданию дорожной и инженерной инфраструктуры, включая строительство паркингов и прокладку телекоммуникаций, финансируются муниципальным агентством развития. В соответствии с концепцией на фоне жилой (30% всей площади застройки), деловой и торговой (50%) недвижимости должны возникнуть объекты науки и культуры, а также зоны общего пользования — улицы, площади, парки. Самым крупным сооружением в новом районе станет новая филармония, здесь же разместится международный морской музей. Все это придаст Hafen City статус культурного ядра города.

Что касается г. Красноярск, сегодня около 30% промышленных территорий города остаются не использованными по назначению, хотя Красноярску нужны новые рабочие места и производства. Но существует ряд проблем, затрудняющих развитие промышленных территорий, т.к. редевелопмент промышленных зон - это в принципе один из наиболее сложных видов строительной деятельности, так как он требует очень грамотных решений с точки зрения подведения коммуникаций, сохранения имеющихся построек, вывода производства и его следов с территории. Основные проблемы в г. Красноярске связаны с проблемой кадрового голода: региону остро не хватает

высококвалифицированных сварщиков, токарей, операторов машин, и др. Также эксперты подчеркивают необходимость рекультивировать почву. Одно дело, если в промышленной зоне находились складские здания или производство, не оказывавшее вредного воздействия, а другое - если там работал металлургический завод или иное вредное производство.

Но есть некоторые преимущества, которыми нужно пользоваться. В частности, высокий образовательный уровень населения и наличие свободных площадок. Дорогу осилит идущий. Ему не нужно мешать. Лишь только помочь, если он этого попросит.

Список использованных источников:

1. "РИА Рейтинг". URL: http://vid1/rian.ru/ig/ratings/rating_regions_2013.pdf
2. Стратегия инвестиционного развития Красноярского края на период до 2020 года "Инновационный край 2020". URL: <http://www.krskstate.ru/innovation/policy/strategy>
3. UrbanUrban — онлайн-журнал о людях, идеях и технологиях, меняющих городское пространство. URL: <http://urbanurban.ru/blog/territory/290/Port-propiski>