

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ: ИСТОРИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ. РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

БАЛУНДА В.В.¹, КОНЬКОВ В.В.²

¹ магистрант специальности 1-70 80-01 «Строительство зданий и сооружений»

² к.т.н., доцент кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Расположенные на городских территориях здания и сооружения, промышленные кварталы, построенные десятки лет назад, все в меньшей степени отвечают современным стандартам и требуют дополнительных инвестиций для приведения их в соответствие новым условиям использования земли. Редевелопмент, как своеобразная разновидность бизнеса и предпринимательства, связан с комплексным преобразованием объектов недвижимости, наиболее полно удовлетворяет требования развивающейся экономики государства. Понятие «редевелопмент» не закреплено на государственном уровне, однако этот процесс имеет свои особенности. Его основная цель увеличивать стоимость объектов за счет технических и организационных совершенствований, современных маркетинговых исследований, качественных прогнозных оценок будущего спроса на продукцию, конъюнктуры рынка товаров и услуг, и уровней проявления рисков.

Ключевые слова: редевелопмент, девелопмент, реконструкция, эффективность.

HISTORY AND ORIGIN OF THE CONCEPT OF REDEVELOPMENT. REAL ESTATE REDEVELOPMENT REVIEW IN THE REPUBLIC OF BELARUS

BALUNDA V.V.¹, KONKOV V.V.²

¹ Master student of the specialty 1-70 80-01 «Construction of buildings and structures»

² PhD in Engineering, Associate Professor of the Department «Economics, construction management and property management»

Belarus National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Urban areas with existing buildings and structures, enterprises, industrial areas-built tens of years ago, increasingly cease to meet modern standards and require additional investments to bring them into line with new conditions of land use. Redevelopment, as a kind of a different kind of business and entrepreneurship, is associated with the complex transformation of real estate objects, most fully meets the requirements of the developing economy of the state. The concept of "redevelopment" is not fixed at the state level, but this process has its own characteristics. Its main goal is to increase the value of facilities through technical and organizational improvements, modern marketing research, high-quality forecast estimates of future demand for products, market conditions for goods and services, and levels of risk manifestation.

Key words: redevelopment, development, reconstruction, efficiency.

ВВЕДЕНИЕ

Определение «редевелопмент» появилось в 40-х годах в Америке, когда власти столкнулись с проблемой появления зон, пришедших в упадок в современных городах: устаревшие районы,

превратившиеся в трущобы, заброшенные промышленные кварталы и т.д. Редевелопмент стал главной движущей силой по оживлению таких районов и был эффективно внедрен в Соединенных Штатах Америки в 1952 году на основе опыта других стран. Тогда возникли организации, покупающие территории устаревших предприятий, сносившие ветхие дома и строили на их территории новые экономически привлекательные объекты недвижимости [1]. Для повышения экономической эффективности районов города стали использоваться механизмы проектов редевелопмента по всему миру. Понятие «редевелопмента» и «реконструкции» зачастую имеют схожее значение. «Редевелопмент - это реконструкция отдельных объектов недвижимости, групп зданий (фабрик, заводов), районов или целых населенных пунктов с целью более эффективного их использования [2].

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Деятельность предпринимателя, основанная на преобразовании объекта недвижимости в новый объект с изменением функционального назначения, которые приводят к увеличению стоимости объекта, в зарубежной экономике называется редевелопментом.

Редевелопмент может осуществляться в трех основных формах:

- реконструкция,
- модернизация,
- перепрофилирование.

Реконструкция (зданий, сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций) (reconstruction) - совокупность работ и мероприятий, направленных на использование по новому назначению зданий, сооружений, коммуникаций, их частей (включая отдельные помещения) и (или) связанных с изменением их основных технико-экономических показателей, а также работы по модернизации зданий, сооружений, коммуникаций; [4]

Модернизация (зданий, сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций) (modernization) - совокупность работ и мероприятий, связанных с повышением потребительских качеств зданий, сооружений, коммуникаций, их частей и (или) элементов, с приведением эксплуатационных показателей к уровню современных требований в существующих габаритах; [4]

Перепрофилирование – процесс переустройства объекта недвижимости, связанный с изменением его функционального назначения.

В Республике Беларусь на законодательном уровне не закреплены понятия «редевелопмент», «девелопмент», что затрудняет повсеместное использование системы редевелопмента для комплексного развития пришедших в упадок территорий. В большинстве случаев в литературе понятие «редевелопмент» отождествляется с термином «реконструкция». В задачи реконструкции входит преимущественно устранение морального и физического износа объектов строительства с учетом градостроительной ситуации, окружающей среды, которые определяют параметры реконструируемых зданий. Поэтому отождествление понятий «редевелопмент» и «реконструкция» представляет собой узкую трактовку терминологии и является недостаточно оправданным с точки зрения соответствия законодательным и нормативным документам.

Изучив зарубежный опыт управления развитием объектов недвижимости, можно сказать, что практически во всех развитых странах, таких как Великобритания, США, Франция, Япония и др., управление процессом по развитию недвижимости представляет собой систему целевого управления, т.е. управления по конечному продукту.

Анализ существующих редевелоперских проектов, планируемых и осуществленных в г. Минске, показал, что чаще всего используются следующие концепции редевелопмента:

- рекреационно-культурная инфраструктура,
- жилищное строительство.

Из проектов второго типа всем хорошо известен проект застройки комплекса «Каскад» на месте бывшего исправительного учреждения. Там полностью расчищена территория от существовавшей застройки, и ведется новое строительство. Застройка территории ул.Красная –

пр.Машерова –пр.Независимости –ул.Киселева предполагает снос существующих строений на территории с последующим возведением жилого комплекса.

Примерами успешно реализованных проектов являются культурный центр «Корпус 8», арт-пространство «Верх», которые находятся на территории завода «Горизонт»; «ЦЭХ» в здании «МЗОР».



ВЫВОДЫ

В настоящее время одним из наиболее важных направлений научных исследований проблематики управления развитием городской среды и редевелопмента территорий выступает необходимость формирования единой терминологической системы, которая позволит создать общую методологическую основу для проводимых научных исследований, создаст условия для преодоления фрагментарности исследований и поможет раскрыть отношения между процессами в данной области.

Анализ имеющейся практики девелопмента и редевелопмента зданий и территорий в Республике Беларусь позволил определить основные задачи, которые необходимо решить для успешного становления данного инструмента повышения инвестиционной привлекательности городских территорий и эффективного их использования:

- разработка необходимой нормативно-правовой базы для осуществления девелопмента и редевелопмента;
- создание свободного земельного рынка;
- своевременное распространение информации о планируемой трансформации зданий, их комплексов и отдельных городских территорий для всех участников рынка недвижимости;

- разработка дифференцированных экономических моделей для развития территорий различного назначения.

Следует отметить, что экономическая выгода и целесообразность редевелопмента зависит от конкретного объекта: его изначальной стоимости, состояния строительных конструкций, особенностей архитектуры (по ряду параметров не все промышленные здания можно реконструировать в офисные), наличия подведенных к зданию инженерных сетей, прилегающей территории и многого другого.

ЛИТЕРАТУРА

1. Талонов А.В. [и др.] Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата / под ред. А. В. Талонова. — М.: Издательство Юрайт, 2014. — 411 с.
2. Сносить нельзя, перепрофилировать // [Электронный ресурс]. —2016. // Режим доступа: <http://www.redeveloper.ru/articles/snositelnelya-pereprofilirovat.htm> (Дата обращения: 01.11.2020).
3. ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (с изменениями и дополнениями) // [Электронный ресурс]. —2016. // Режим доступа: <https://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=H10400300> (Дата обращения: 01.11.2020).
4. ТКП 45-1.04-206-2010 «Ремонт, реконструкция и реставрация зданий и сооружений. Основные требования по проектированию»
5. Элитный ЖК «Горизонт» и квартиры в здании МЗОРа — архитекторы о «заброшенных» перспективах Минска [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://realt.by/news/article/16663/>. (Дата обращения: 16.10.2020).
6. Портал Redeveloper.ru [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://redeveloper.ru> (Дата обращения: 25.05.2020)

REFERENCES

1. Talonov A.V. [et al.] Real estate management: textbook for academic bachelor's degree / ed. by A.V. Talonov. - Moscow: yurayt Publishing house, 2014. - 411 p.
2. Can not endure, convert // [Electronic resource]. -2016. // access Mode: <http://www.redeveloper.ru/articles/snositelnelya-pereprofilirovat.htm> (accessed: 01.11.2020).
3. LAW of the REPUBLIC of BELARUS No. 300-Z of July 5, 2004 "on architectural, town-planning and construction activities in the Republic of Belarus" (with amendments and additions) // [Electronic resource]. -2016. // access Mode: <https://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=H10400300> (accessed: 01.11.2020).
4. ТКП 45-1. 04-206-2010 " Repair, reconstruction and restoration of buildings and structures. The basic requirements for the design»
5. Elite residential complex "Horizon" and apartments in the building of Mzora-architects about the " abandoned " prospects of Minsk [Electronic resource] // / Mode of access: <https://realt.by/news/article/16663/>. (Date accessed: 16.10.2020).
6. The portal Redeveloper.ru [Electronic resource] // Access mode: <http://redeveloper.ru> (date accessed: 25.05.2020).