Илаева З.М.

Актуальные проблемы реновации промышленных объектов

ФГБОУ ВО «Чеченский государственный университет имени А.А.Кадырова»
(Россия, Грозный)

doi: 10.18411/trnio-12-2021-22

Аннотация

Актуальность исследования обусловлена необходимостью изучения вопросов экологичности видов и процессов трансформации промышленных объектов. Само наличие малоконтролируемой простаивающей промышленной территории порождает ряд экологических и социальных проблем в населенных пунктах. Наиболее частый вариант решения проблемы трансформации заброшенного завода является полный снос основных сооружений и подготовка территории под новое строительство. Данный вид преобразования территории крайне нерационален. Наиболее перспективным вариантом адаптации промышленных объектов является реновация.

Ключевые слова: индустриальное наследие, промзоны, реновация, экология, адаптация, ревитализация, санация.

Abstract

The relevance of the study is due to the need to study the issues of environmental friendliness of species and processes of transformation of industrial facilities. The very presence of an uncontrolled idle industrial area gives rise to a number of environmental and social problems in settlements. The most common solution to the problem of transforming an abandoned plant is the complete demolition of the main structures and the preparation of the territory for new construction. This type of territory transformation is extremely irrational. The most promising option for adapting industrial facilities is renovation.

Keywords: industrial heritage, industrial zones, renovation, ecology, adaptation, revitalization, sanitation.

Каждый год поднимается тема ревитализации промзон в городской среде больших населенных пунктах России. Успешные реализованные идеи сохранения и адаптации промышленных объектов в Москве и Петербурге показали, что такие проекты могут быть выгодны как для девелоперов, так и для города. 8 лет активно формируется тенденция на рефункционализацию бывших производств под офисы, музеи, креативные пространства и многофункциональные комплексы. Сегодня тема реновации промышленных объектов актуальна в России как-никогда раньше. Даже со стороны государства была сформирована повестка реализации подобных проектов в регионах страны, ответственным за которую стало Агентство стратегических инициатив (АСИ) со своей программой по преобразованию территорий в креативные кластеры «Urban Creative Lab» [1]. Но при всей потенциальной выгоде проектов рефункционализации промышленных объектов, этот процесс наполнен проблемами, которые затрудняют или вовсе делают невозможным реализацию подобных идей.

- 1) Отсутствие реальных методик, требований и критериев по реновации промышленных объектов. Реализации проектов реновации промышленных объектов в регионах требует первоначальных ориентиров в виде:
 - критериев, по которым можно будет определить возможность реновации объекта;
 - требований, предъявляемых к проектам реновации, выполнение которых может стать обязательным в зависимости от потребностей населенного пункта или региона;

- методик реализации данных проектов, в которых должна быть описана последовательность и специфика реализации, построенная на анализе опыта успешных российских и зарубежных проектов.

Отсутствие данных ориентиров и директив способствует реализации более простых проектов сноса и новой застройки, которые зачастую не соответствуют современным требованиям развития городской среды. Это продиктовано желанием девелоперов заработать больше, экономя на реализации проектов.

- 2) Отсутствие полноценной базы данных потенциальных объектов реновации. Комплексный подход к проблеме переосмысления индустриальных объектов требует создания полноценной базы промышленных зон и артефактов. Это позволит понять, какие проекты наиболее перспективны для реализации, а также поспособствует рациональному распределению ресурсов для реновации между объектами. На сегодняшний день существует только 2 организации, имеющие примерное представление о положении индустриальных объектов в России – это АСИ и АУИПИК. Деятельность первых нацелена на сбор информации о потенциальных местах расположения креативных кластеров в 10 регионах России, что не даст полной картины положения индустриального наследия. АУИПИК, в контексте работы Экспертного совета по промышленному наследию, публиковало списки потенциальных и существующих объектов культурного и исторического наследия.
- 3) Проблемы, связанные с получением прав на проведение реновации. Данная проблема, в первую очередь, возникает из-за конфликта интересов с владельцами потенциальных объектов реновации. Зачастую, невостребованные производства используются в качестве складов, офисных помещений, парковок, самопальных мастерских или в качестве площадок под скопление мусора. Не каждый владелец согласится на смену целевого использования его территории или продажу по рыночной цене. Сильно усложняет положение тот факт, что объект может принадлежать сразу нескольким владельцам. В случае, если не удастся договориться хотя бы с одним из них, проект реновации невозможно реализовать. Конечно, у правительства существуют инструменты, позволяющие в принудительном порядке отобрать имущество с выплатой компенсации, но зачастую этот процесс затягивается на года, что усложняет процесс реновации. Также, изменение целевого назначения объекта требует согласования проекта с органами государственной власти и Генпланом города, требования которых, зачастую, трудно формализуемы. Особенно это касается памятников архитектуры и культуры, на которых накладываются ограничения по возможным стилистическим, структурным и функциональным изменениям.
- 4) Проблемы, связанные с техническим состоянием объекта и внешней инфраструктурой. Это основная проблема, из-за которой сохранение и адаптация индустриального наследия выглядит не столь перспективно, как снос и новая застройка бывшей промышленной территории. После развала советского союза и последующего кризиса 90-ых годов, подавляющее большинство предприятий было вынуждено закрыться ввиду плачевного финансового состояния. В дальнейшем, промышленные здания и территории, средний возраст которых уже тогда составлял пол века, не получали должных консервации и технического обслуживания. Чтобы сегодня полноценно использовать эти сооружения, зачастую, требуется вложение финансовых средств на ремонт и реконструкцию зданий. Помимо

вложений средств в сам объект зачастую требуется модернизация внешних коммуникаций и инфраструктуры, что также ведёт к удорожанию проекта.

5) Проблемы, связанные с экологическим состоянием объектов.

Крайне важной, но почему-то мало изученной проблемой является восстановление экологической чистоты бывшего промышленного объекта до допустимых нормативов качества окружающей среды. За десятилетия работы завода в почве и сооружениях были накопленные вредные вещества, которые сегодня вызывают кумулятивные эффекты воздействия на окружающую среду. Также, надо понимать, что после банкротства производств, территории заводов могли накапливать бытовые и строительные отходы. Помимо этого, бывшие промышленные здания зачастую сдаются в аренду малым мастерским и предприятиям, контроль за которыми проводится в редких случаях. При адаптации в обязательно порядке должны проводиться мероприятия по экологической санации зданий и рекультивации почв территорий. Всё это приведёт к удорожанию реализации проектов.

В мировой практике большое распространение получила экологическая концепция развития строительной отрасли – «зеленое» строительство. Данная концепция предполагает минимизацию воздействия на окружающую среду процессов строительства и эксплуатации зданий за счет использования современных экологических технологий на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений. Реализация «зеленого» подхода при реализации строительных проектов позволяет помимо снижения воздействия на окружающую среду получить и экономический эффект – сокращение энергетических затрат, увеличение привлекательности объекта для потребителей, сокращение экологических платежей.

На конец 2020 года в России было порядка 150 сертифицированных объектов. Подавляющее большинство из них находятся в Москве – это офисные здания, деловые многофункциональные комплексы, а также пара индустриальных парков. За пределами Москвы сертифицированы здания сети торговых центров «МЕГА», «Декатлон», «ИКЕА», а также объекты олимпийской деревни в СОЧИ [2]. Такое малое количество сертифицированных зданий говорит о непопулярности данной системы в России, связанной с дополнительными затратами на внедрение зеленых технологий и привлечение специалистов. В среднем, происходит удорожание необходимых работ на 5-15%, однако эти издержки окупаются уже через несколько лет эксплуатации здания за счет сниженного потребления электричества, затрат на отопление [3]. Но подавляющее большинство строителей и девелоперов не заинтересованы в удешевлении стоимости жилья в таких зданиях. Их, в первую очередь, интересует стоимость продажи объекта. Ещё одной важной проблемой сертифицирования зданий по «зеленым» стандартам в России является отсутствие развития законодательного регулирования строительных нормативов в области экопроектирования и качества экоматериалов и технологий [4]. В конечном итоге это порождает неразбериху на рынке экологических услуг, что в свою очередь демотивирует застройщиков и инвесторов развиваться и вкладываться в данное направление. На сегодняшний день это сказывается тем, что за пределами Москвы невозможно найти организацию, которая могла бы провести сертификацию, что сильно усложняет её получение в регионах при реновации индустриальных объектов.

1. Rurban Creative Lab: [сайт]. – URL: <https://rurban.space/lab> (дата обращения: 08.11.2021) – Текст электронный.
2. Объекты, сертифицированные BREEAM в России: [сайт]. – <https://hpbs.com/ru/insights/breeam-projects-russia/> (дата обращения: 08.11.2021) – Текст электронный.
3. Ключкова О.Н. Проблемы экологического сертифицирования зданий в России / Ключкова О.Н., Сухинина Е.А. // Вестник МГСУ. 2017. Т. 12. № 4 (103). С. 396-404. 26.
4. Жуковская А.Ю. Применение зеленых стандартов в России: проблемы и перспективы / Жуковская А.Ю., Гераськин Ю.М. // Вестник евразийской науки. 2019. Т. 11. № 2. С. 65.