

## **РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ В Г. МОСКВА**

### **RENOVATION OF INDUSTRIAL FACILITIES IN MOSCOW**

**УДК 69.003.12: 69.059.72: 69.059.73**

**Сапкива Анастасия Николаевна**, студентка 4 курса факультета землеустройства, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

*Руководитель:* ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», академик РАН, д.э.н., профессор **Хлыстун В.Н.**

**Sapikova A.N.**, xrumxrum21@mail.ru

#### **Аннотация**

Целью исследования является анализ и разработка рекомендаций по редевелопменту промышленных территорий в Российской Федерации.

#### **Annotation**

The purpose of the research is to analyze and develop recommendations for the redevelopment of industrial territories in the Russian Federation.

**Ключевые слова:** реновация, промышленный объект, редевелопмент

**Keywords:** renovation, industrial facility, redevelopment

В настоящее время, проблема реконструирования и перепрофилирования объекта присущего территории промышленного назначения в иной специализированный объект недвижимости весьма актуальна. Несмотря на то, что промышленное предприятие может утратить свою техническую функциональность, мы вправе утверждать, что архитектурно-пространственная ценность, которой обладает объект недвижимости уникальна. Тенденции такого развития на современном этапе освещается как редевелопмент.

Целью научного исследования является анализ и разработка рекомендаций редевелопмента территорий промышленного назначения в Российской Федерации.

Редевелопмент — это эффективное перепрофилирование (переназначение) под новое направление невостребованных объектов недвижимости или нерационально используемых территорий [1]. Как правило, изменение целевого назначения сооружения способствует территориальному развитию, и именно та «львиная доля» неиспользуемых земель становится доходной составляющей в индустрии развлечений. Программа редевелопмента активно распространяется по всему миру и привлекает квалифицированные кадры вместе с заинтересованными инвесторами. Следует также отметить, что целесообразные инвестиции человека или компании в производство, также определяют социально-экономическое и экологическое положение в стране. Подбирая разумный подход к размещению и управлению предприятием - мы снижаем экологические и экономические риски, что в дальнейшем способствует минимизации ущерба.

На наш взгляд, сохранение и реновация объектов промышленного назначения, заброшенных или утративших свою функциональность является проблемой и неотъемлемым периодом культурного развития страны.

Одним из перспективных проектных решений данной проблемы является объект «ГЭС-2». ГЭС-2 — выведенная из эксплуатации электростанция в Москве [2]. Кроме того, станция представляла значимую роль как для городского населения, так и в период военных действий. Возведение промышленного объекта приостанавливалось в силу революционных забастовок. В послевоенное время, пришли к обоснованному решению закрыть электростанцию в соответствии с физическим износом оборудования в 2006 году. В дальнейшем, присваивание зданию ГЭС-2 статуса объекта культурного наследия регионального значения в 2009 году и мысль его реконструирования под арт-комплекс имела большие перспективы. После закрытия, постройки были переданы фонду современного искусства V-A-C,

который начал реконструкцию здания под арт-комплекс [2]. Значительно большая территория и необычный стиль неорусской архитектуры впечатлил итальянского архитектора Ренцо Пиано, чей проект со временем был реализован. На сегодняшний день, проект реновации «ГЭС-2» кажется весьма успешным, арт-пространство пользуется большим спросом молодых художников, архитекторов и других деятелей искусства.

Стоит рассмотреть еще один из выдающихся проектов реновации - музей современного искусства «Гараж» в Парке Горького. Музей «Гараж» никогда не существовал в новых или специально построенных пространствах [4]. Более 20 лет территория здания бывшего ресторана не использовалась по назначению. Реализация проекта далась нелегко, но результативностью данного объекта является сотрудничество с мировыми архитектурными бюро и международная известность. Кроме того, музей современного искусства занимает пятое место по посещаемости среди музеев Москвы. Появившийся арт-комплекс стал востребованной площадкой для исследователей в области культуры и способствует организации образовательной деятельности.

Таким образом, идея реконструкции дает возможность городу сохранить историческую ценность, прекрасный объект культурного наследия регионального значения и тем самым, стать культурным базисом для просвещения подрастающего поколения.

Проанализировав успешные проекты по реновации промышленных объектов, хотелось бы сформировать перечень рекомендаций для их создания и функционирования:

- Создание четкой структуры законодательства в данной сфере будет способствовать рациональному преобразованию и грамотному управлению объектом;
- Создание органов власти, которые напрямую взаимодействуют с реализацией таких проектов — это позволит усовершенствовать систему регулирования;
- Наличие критериев, которые являются идентификацией

- подходящих под программу редевелопмента проектов;
- Разработка комплекса мер для каждого типа промышленной территории.

Предложенные рекомендации могли быть полезными при создании и воплощении в жизнь необычных проектов, включенных в программу реновации промышленных объектов.

### **Литература**

1. Редевелопмент промзон в Москве [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5dfa25649a7947168cd0fe3d> - Загл. с экрана: - (дата обращения: 10.04.2022).
2. Википедия ГЭС-2 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%AD%D0%A1-2\\_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%AD%D0%A1-2_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0)) - Загл. с экрана: - (дата обращения: 06.04.2022).
3. Официальный сайт ГЭС-2 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://v-a-c.org/ges2/visit> - Загл. с экрана: - (дата обращения: 10.04.2022).
4. Официальный сайт Музей современного искусства «Гараж» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://garagemca.org/ru> - Загл. с экрана: - (дата обращения: 08.04.2022).
5. Новости музея «Гараж»: павильон “Шестигранник” в Парке Горького восстановит японское бюро SANAA [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.admagazine.ru/article/novosti-muzeya-garazh-pavilon-shestigrannik-v-parke-gorkogo-vozstanovit-yaponskoe-byuro-sanaa> - Загл. с экрана: - (дата обращения: 09.04.2022).