

**КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ И РАЗВИТИЕ НЕЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ***Абдуханова Наталья Геннадьевна,**кандидат экономических наук, доцент Казанский государственный архитектурно-строительный университет**доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», г.Казань**Валиуллин Искандер Дамирович**Магистрант  
Казанский Государственный Архитектурно-Строительный  
Университет г. Казань*DOI: [10.31618/nas.2413-5291.2019.2.43.15](https://doi.org/10.31618/nas.2413-5291.2019.2.43.15)**COMPLEX CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT OF ABANDONED URBAN LANDS: PROBLEMS AND PROSPECTS FOR DEVELOPERS***Abdukhanova Natalia**candidate of economic science, assistant professor  
Kazan State University of Architecture and Construction  
Kazan**Valiullin Iskander**Master student  
Kazan State University of Architecture and Construction  
Kazan***АННОТАЦИЯ**

В статье рассматривается вопрос актуальности реноваций заброшенных территорий под комплексную застройку. Рассмотрены участки с неэффективным использованием в г. Казань, выявлены проблемы и методики продвижения реноваций на данных территориях.

**ABSTRACT**

The article deals with the issue of the relevance of renovation of abandoned areas for complex development. Considered areas with inefficient use in Kazan, identified problems and methods of promoting renovations in these areas.

**Ключевые слова:** реновация территорий.

**Keywords:** Renovation of premises.

В современном обществе осознана необходимость целенаправленного и комплексного развития неиспользуемых территорий.

На сегодняшний день в населенных пунктах России сохранилось множество территорий, занятых ранее промышленностью объектами различных государственных структур, которые вследствие частичного или полного прекращения деятельности утратили свое первоначальное значение, но при этом земельные участки и недвижимое имущество, расположенные в границах таких территорий, остались фактически выведены из нормального экономического оборота и сохраняются в неизменном виде посреди меняющейся городской среды.

Что делать с такими территориями и объектами?

Для города реновация неиспользуемых территорий - это в первую очередь вовлечение в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых земель. Что лучше - огороженные забором 30 гектаров земли, которыми никто не пользуется, или благоустроенная территория, на которой жилая застройка соседствует с офисами, парковками, объектами социальной инфраструктуры? Реорганизация заброшенных позволяет превратить пустыри с

заброшенными цехами в участок комфортной городской среды. Любой проект реновации заброшенной территории обязательно предусматривает развитие инфраструктуры - социальной, инженерной, транспортной. Причем транспортная доступность и реконструируемой зоны, и прилегающих к ней территорий становится лучше.

Переосмысление данных земель важно и с точки зрения экологии. В советские годы, когда эти зоны создавались, на их территории строили заводы, а рядом старались строить жилье для работников этих заводов, чтобы им было удобно добираться до рабочих мест. Сейчас же при реорганизации промышленных зон к проекту подходят комплексно.

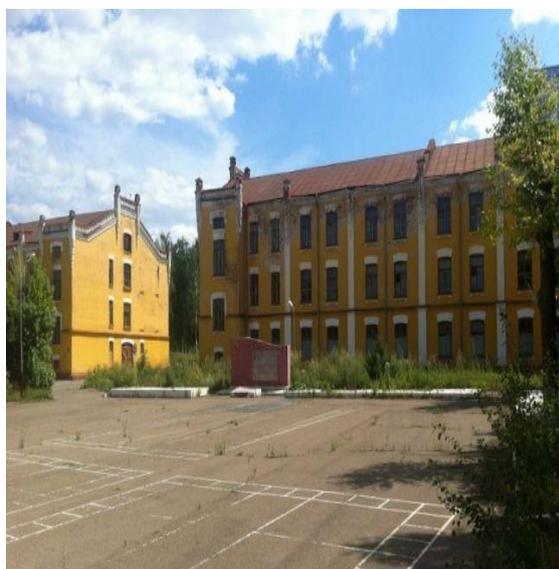
В нашей стране уже есть первые результаты трансформации таких зон. В Москве на месте ангаров появилась «ART-Стрелка» – место проведения культурных мероприятий; дизайн-центр ARTPLAY, который возник на месте фабрики «Красная роза»; дизайн-завод «Флакон»(рис.1) на территории завода Хрустальный, превратившийся в огромный арт-центр, с магазинами, ремесленными мастерскими, студиями дизайна.[1].



*Рисунок 1. Дизайн-завод «Флакон»*

Основным примером в Республике Татарстан является возведение застройщиком «Унистрой» це-

лого микрорайона комплексной застройки «АРТ-сити» на месте бывшего Артиллерийского училища (Рис.2).



*Рисунок 2. Комплексная застройка на месте заброшенного Артиллерийского училища*

Реновация неиспользуемых территорий в г.Казани.

Вопрос о бесхозности сооружений и земельных участков в Казани остается достаточно острым. С одной стороны, это заброшенные, зачастую муниципальные объекты в центральной, исторической части города.

К концу сентября 2014 г. стало известно: одним из центров реновации станет Кировский район. Район «Западное Заречье» определен в качестве одной из приоритетных площадок для размещения жилищного строительства. Наибольшая часть площадей из 350 га Адмиралтейской слободы, расположенной в этом районе, занята промзонами. В данный момент здесь находятся предприятия ОАО «АПК «Казанский лен», ОАО «Сафьян», ЗАО «Казанский укусный завод», ЗАО «Кожгалантерейная

фабрика». Эта территория уже достаточно обеспечена инженерной и транспортной инфраструктурой, а вынос промышленных предприятий позволит улучшить экологическую обстановку и повысить привлекательность района. Согласно проекту, население Адмиралтейской слободы увеличится на 2,5 тысячи человек и составит более 13 тысяч. Здесь построят 132 тыс. кв. метров жилья, новую школу и 4 детских сада. Появится и новая благоустроенная набережная. Реализация концепции предварительно оценивается в 45 - 50 млрд. рублей. Большая часть денег – частные инвестиции в строительство жилья, развлекательных комплексов, яхт-клуба и др. Но предусматривается и 12-миллиардное бюджетное финансирование по различным федеральным целевым программам.

Также прорывом к пути реноваций территорий можно считать запуск акции «Народная инвентаризация». Цель «Народной инвентаризации» – выявить пустующие помещения, здания и земельные участки, собственники которых отсутствуют, а также те, владельцы которых используют недвижимость неэффективно.

Однако, многие изменения в городе носят поверхностный характер и зачастую пройдя во двор перед нами открывается совсем иная картина.

Плотность населения в Казани сегодня составляет 1900 человек на 1 квадратный километр. Для сравнения, в Москве этот показатель составляет 4600 человек на 1 кв м, в Санкт-Петербурге - 3400 человек.

Большие площади принадлежат частному бизнесу, но никак не используются. Пример таких зон - территория в районе улицы Меховщиков и Речного порта, 30-40 гектаров земли, которую сейчас занимают когда-то процветающие предприятия «Мелита», «КазаньСоль», «Анис», «Казаньточмаш», «Гидроспецстрой»[2]. В той же части города 22 гектара загораживает причальная стенка грузового порта. Подобные территории в городе расположены в районе ул. А.Кутуя, Гвардейская, Родины, пр.Победы, а также в Кировском районе.

Развитие общества обусловлено уровнем жизни населения, немаловажную роль в которой играет качественное и недорогое жилье. К сожалению, сегодня состояние рынка жилищного строительства не соответствует потребностям общества. Во многом такое положение сложилось из-за того, что государство действовало стихийно и проводило не связанные между собой решения, которые лишь временно решали проблемы в жилищной сфере и не решали огромный объем проблем, накапливающихся в течение длительного времени [4].

Для жилищного строительства на земельных участках сельхозназначения, включаемых в границы населенных пунктов, требуется изменение их категории. Порядок включения земельных участков в границы населенных пунктов установлен федеральным законодательством. Данная процедура позволяет вовлечь в оборот земли сельскохозяйственного назначения и использовать их для жилищного строительства. Для этого совместно с заинтересованными структурами и руководителями местных органов власти необходимо рассмотреть возможность обмена: во-первых, долевых земель на участки, находящиеся в госсобственности; во-вторых, на земли из состава не востребуемых земельных долей, на которые в соответствии с законодательством может быть признано право муниципальной собственности [5].

Не смотря на то, что застройщики готовы инвестировать свои средства в центральную часть города занимаясь реконструкцией объектов согласно охранному обязательству или строительством, соответствующим облику города, не все собственники согласны распрощаться со своими территориями.

Именно переговоры с владельцами часто мешают реализации проектов редевелопмента. Как

правило, собственники объектов не имеют комплексного решения эффективного развития территории и обречены на то, что они никогда об этом не договорятся.

После того, как собственник неэффективно используемой территории все же решил продать, застройщик попадает под сложные и длительные процедуры оформления объекта капитального строительства:

- согласование эскизного проекта по I этапу в Управлении Архитектуры и Градостроительства;

- получение разрешение на изменение условно разрешенного вида использования земельного участка, который подлежит обсуждению на публичных слушаниях в Комитет по Землепользованию и застройки ИК г.Казань;

- постановка на кадастровый права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

- получение Генерального плана земельного участка в УАиГ;

- согласование схем и получение по условий по присоединению к объектам дорожного сервиса в Комитете по транспорту и Комитете Внешнего благоустройства;

- окончательное согласование Эскизного проекта в Управлении Архитектуры и Градостроительства.

Таким образом, для развития реноваций неиспользуемых земель важно отметить следующие задачи:

- Органы власти должны разработать план по стимулированию собственников заброшенных территорий избавляться от данных земель или же привлекать их к участию в данном проекте.

- Все возможности работы с недвижимостью в руках города и власти должны обеспечить прозрачность, а также максимальную публичность и законность предоставления объектов недвижимости через открытые аукционные торги.

- После торгов необходимо выстроить систему сопровождения инвестора со стороны властей для получения всех необходимых разрешений от перевода земель под строительство вплоть до введения объектов комплексной застройки в эксплуатацию.

Органы местного самоуправления должны быть заинтересованы в эффективном использовании земель и земельных участков так как редевелопмент городских неиспользуемых территорий имеет ряд неоспоримых преимуществ как для городов в целом, так и для инвесторов в частности, поскольку до сих пор в центральных и прилегающих к центру районах городов существует большое количество простаивающих промышленных предприятий, расположенных на масштабных земельных участках. Для инвестора, в первую очередь, положительным моментом является возможность возведения объекта в хорошем месте, на участке доста-

точного размера. Для города – это возрождение заброшенных территорий, организация новых рабочих мест, обновление и улучшение портрета города, пополнение доходной части местного бюджета.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Золотых М. А. Реновация промышленных зон в современных условиях города. // StudArcticforum. Выпуск 2 (6), 2017, DOI:10.15393/j102.art.2017.1183
2. <https://kazned.ru/news/5869>

3. Грахов В.П., Мохначев С.А., Манохин П.Е., Виноградов Д.С. Основные тенденции современных проектов реноваций промышленных зон.

4. Абдуханова Н.Г., Тазеева А.Р. Обоснование привлекательности арендного жилья для населения и для институциональных инвесторов // Финансы и кредит. Издательство: ООО «Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ», 2019. №3 (783). С.709-720.

5. Сайфуллина Ф.М. Девелопмент земельных участков в жилищном строительстве // Российское предпринимательство. Издательство «Креативная экономика». 2015. №19. С.3159-3166.

### ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА ЭКОНОМИКИ КАК ФАКТОР ПОДОХОДНОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ НАСЕЛЕНИЯ

*Андросова Галина Анатольевна*  
кандидат экон. наук, доцент,

*Национальный государственный Университет физической культуры, спорта и здоровья имени П.Ф. Лесгафта*  
г. Санкт-Петербург

### SECTORAL STRUCTURE OF THE ECONOMY AS A FACTOR INCOME DIFFERENTIATION OF THE POPULATION

*Androsova Galina*

*candidate of Economics, associated Professor*  
*National State University of physical culture, sport and health*  
*named after P. F. Lesgaft, Saint-Petersburg*

#### АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается отраслевая дифференциация заработной платы в России и ее влияние на доходно-имущественное расслоение общества. В результате проведенного анализа установлено, что работники социально-культурной сферы, формирующие человеческий капитал нации, получают значительно более низкие доходы по сравнению с занятыми в добывающей промышленности, кредитной сфере, нефтегазовом комплексе. Выявлены экономические и социальные последствия диспропорций в оплате труда. Обоснован вывод о необходимости выравнивания межотраслевой дифференциации заработной платы и определены необходимые меры государственной политики по обеспечению социально ориентированного распределения доходов.

#### ABSTRACT

The article deals with the sectoral differentiation of wages in Russia and its impact on the income and property stratification of society. As a result of the analysis it is established that the workers of the social and cultural sphere, forming the human capital of the nation, receive significantly lower incomes compared to those employed in the extractive industry, credit sphere, oil and gas complex. The economic and social consequences of wage disparities are revealed. The conclusion about the need to equalize the inter-sectoral differentiation of wages is substantiated and the necessary measures of state policy to ensure socially oriented distribution of income are determined.

**Ключевые слова:** отраслевая структура экономики, заработная плата, доходная дифференциация населения.

**Keywords:** sectoral structure of the economy, wages, differentiation of population by income.

Отраслевая структура характеризует не только сложившийся в экономике уровень разделения труда, но и приоритеты развития данного общества, которые, в свою очередь, зависят от таких факторов, как достигнутая степень развития производительных сил, политический строй, цели экономической политики правительства и др. Природно-климатические, географические, геологические, национально-культурные особенности страны во многом обуславливают особенности отраслевой структуры национальной экономики, предопределяя ее производственную специализацию. Целью общественного производства изначально высту-

пает наиболее полное удовлетворение потребностей населения, и достижение этой цели предопределяется моделью распределения доходов в обществе.

Отраслевая структура экономики служит важнейшим фактором, влияющим на различие в доходах работающих. Так, в промышленно развитых странах наиболее высокодоходными являются социальные группы занятых в отраслях, связанных с использованием творческого, интеллектуального потенциала личности: высшей школы, здравоохранения, юриспруденции, науки и др. В нашей стране установлены иные приоритеты: работники, формирующие интеллектуальный, научный, культурный