

УДК 338.001.36

ВЫБОР ВАРИАНТА НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

М. Н. Барашев¹, М.И. Дворникова²

¹Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ)», Санкт-Петербург, Россия

²ЗАО «Промстройинформ», Санкт-Петербург, Россия

Аннотация. Проблема редевелопмента промышленных объектов культурного наследия является актуальна практически для всех крупных городов. Потенциальный инвестор сталкивается с трудностями определения наилучшего использования таких зданий из-за имеющихся законодательных ограничений, как правило, запрещающих их снос и перестройку. В статье рассмотрена данная проблема на примере объекта культурного наследия, расположенного на территории прекратившего существование «Машиностроительного завода имени Карла Маркса» в Санкт-Петербурге. По результатам анализа имеющегося объемно-планировочного решения и градостроительных ограничений для дальнейшего рассмотрения были выбраны следующие варианты использования: локальный торговый комплекс, креативное пространство и комплекс индивидуальных складов. Дальнейший анализ местоположения и рыночной ситуации остановил выбор на последних двух вариантах. Финансовые расчеты по экономической эффективности в рамках данной работы не проводились.

Ключевые слова: редевелопмент, объекты культурного наследия, промышленные здания, анализ наилучшего использования, анализ рынка.

ВВЕДЕНИЕ

На территории Санкт-Петербурга под охраной государства находится 7783 объекта культурного наследия (ОКН), что составляет 10% от всех памятников, охраняемых государством на территории Российской Федерации [1]. Значительная часть из них являются памятниками промышленной архитектуры при этом расположены они на территории индустриальных зон, подлежащих редевелопменту [2]. Основной проблемой, с которой сталкиваются потенциальные инвесторы, является выбор и наиболее эффективного варианта использования ОКН с учетом законодательных ограничений.

В соответствии с Федеральным законом от 2 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» ОКН могут быть законсервированы, отреставрированы, отремонтированы или приспособлены под современное использование [3]. В большинстве случаев инвестору интересно именно приспособление объекта для современного использования, которое возможно только при соблюдении следующих условий:

- запрещено изменение объемно-пространственного решения здания;
- обязательно восстановление архитектурного облика фасадов;
- сохранение и реставрация исторических конструкций здания;
- перепланировка возможна только в пределах капитальных стен.

Анализ зарубежного и российского опыта реконструкции индустриальных зданий, проведенный Д.С. Чайко [4], показывает, что промышленные объекты, как правило, приспособляются под культурные, досуговые и деловые функции, то есть в бизнес-центры, гостиницы, выставочные комплексы, креативные пространства (арт-пространства) и т.п.

Можно выделить три основных аспекта, которые необходимо исследовать при выборе наиболее эффективного варианта использования промышленного объекта.

Первый: высокая степень износа объекта, решение которой требует значительных финансовых вложений, что увеличивает срок окупаемости проекта.

Второй: объемно-планировочное решение объекта не позволяющее реализовать некоторые финансово-привлекательные варианты использования.

Третий: расположение объекта внутри промышленной территории, исключающее, либо сильно удорожающее некоторые варианты использования.

Таким образом, проведение анализа вариантов наиболее эффективного использования объекта культурного наследия осложнено тем, что юридически и физически осуществимые варианты, могут оказаться экономически не интересными для инвестора.

В данной статье рассмотрена методика выбора варианта использования ОКН, охраняемого КГИОП, на примере памятника промышленной архитектуры здания кузнечного цеха,

расположенного на территории прекратившего существование «Машиностроительного завода имени Карла Маркса» по адресу Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, д. 66, литера О.

АНАЛИЗ ПУБЛИКАЦИЙ; МАТЕРИАЛОВ, МЕТОДОВ

Статья подготовлена на основе данных, собранных в рамках кабинетного исследования. Была собрана и проанализирована вторичная информация, представленная в свободном доступе (научные статьи, данные Росстата, публикации в СМИ).

Задача: проблема выбора варианта использования объекта промышленной архитектуры, охраняемого государством, проиллюстрирована поэтапным анализом информации, необходимой для принятия решения. Проведен анализ градостроительных ограничений, объемно-планировочного решения объекта, определены преимущества и недостатки местоположения, проведен анализ рынка для рассматриваемых вариантов использования.

ЦЕЛЬ И ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью статьи является апробация авторского алгоритма исследования возможных вариантов использования промышленных объектов культурного наследия.

ОСНОВНОЙ РАЗДЕЛ

Рассматриваемое здание построено в 1928 году по проекту Льва Петровича Шишко, блестящего инженера, работавшего в рамках различных архитектурных стилей: неоклассицизме, необарокко, неоготике, неорусском и модерне.



Рис. 1. Фасад кузнечного цеха (Б. Сампсониевский пр., д. 66, лит. О)

Здание спроектировано для использования в качестве кузнечного цеха и все годы его эксплуатации использовалось в этом качестве и не подвергалось реконструкции. Ценность здания обусловлена сохранностью большинства подлинных конструктивных элементов, включая бетонный каркас, кирпичное заполнение, бетонные своды, световые фонари, лестницу. В здании сохранились подлинные оконные заполнения с мелкой расстекловкой [5].

В настоящее время на территории бывшего «Машиностроительного завода имени Карла Маркса» возведен жилой комплекс «Притяжение», позиционирующийся как бизнес-класс. При его строительстве были снесены все здания дореволюционной постройки за исключением двух литер – литеры В, здания, расположенного вдоль Большого Сампсониевского проспекта, и литеры О (здание кузнечного цеха), находящегося внутри квартала.

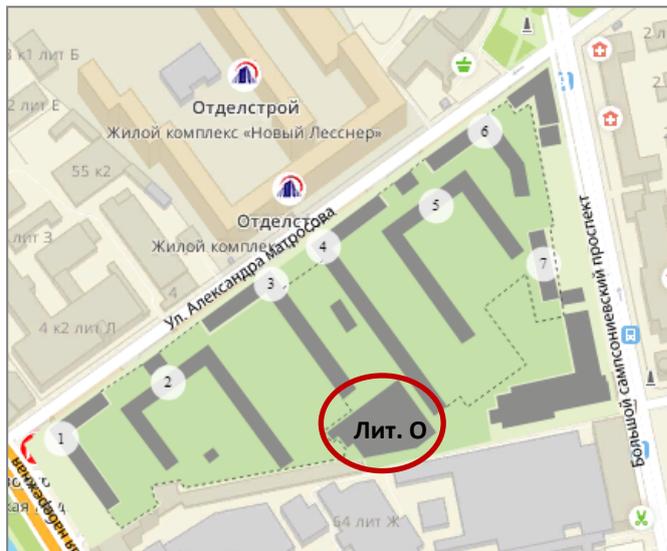


Рис. 2. Расположение Кузнечного цеха относительно жилого комплекса «Притяжение» (цифрами от 1 до 7 отмечены корпуса жилого комплекса)

Расположение внутри квартала и отсутствие просмотра с таких крупных транспортных магистралей как Выборгская набережная и Большой Сампсониевский проспект снижают привлекательность объекта для реализации большинства коммерческих функций. Бизнес-центры, гостиницы, выставочные комплексы, торговые центры отдают предпочтение объектам, видными издали и расположенными в местах с хорошей проходимостью.

Площадь литеры О составляет 2563 кв. м., что для многих вариантов использования является небольшим объемом (например, для торгового комплекса), следовательно, существующие возможности позволяют организовать объект, ориентированный только на локальный спрос.

Объемно-планировочное решение (доминанта единого большого пространства) также создает свои трудности: в частности, не позволяет использовать объект под гостиницу и деловой центр.

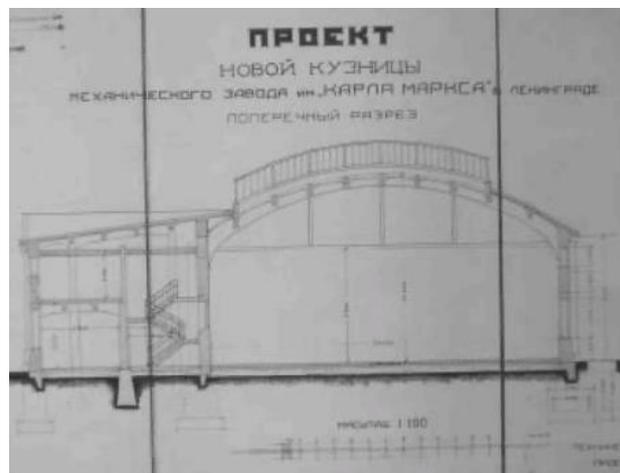


Рис. 3. План кузнечного цеха (Б.Сампсониевский пр., д. 66, лит. О)

Соответственно, для дальнейшего анализа могут быть выбраны лишь коммерческие функции, реализация которых возможна в имеющемся объемно-планировочном решении, а именно:

- развлекательная функция в формате креативного пространства (арт-пространства);
- складская функция в формате индивидуальных складов;
- торговая функция в формате небольшого торгового комплекса, ориентированного на локальный спрос.

Дальнейшее рассмотрение возможно после анализа градостроительных ограничений для объектов города Санкт-Петербурга, прописанных в «Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» [6], согласно им, рассматриваемый объект должен удовлетворять следующими ограничениям:

- функциональная зона: ТД1-1_1: общественно-деловая подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры. Территория объектов культурного наследия.

- высотный регламент: территория объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Максимальная высота зданий сооружений внутри квартала 28-33 метров. СЗЗ от ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» - 300-700м - ограничение максимальной высоты зданий – 50 м.

- зоны охраны объектов культурного наследия: ОЗРЗ 2 (36) – единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Здание являются объектами историко-культурного наследия и охраняются КГИОП – снос и реконструкция с повышением высотности невозможны.

- не является территорией комплексного развития

Можно говорить о том, что ни одно из ограничений не является препятствием для реализации рассматриваемых функций. А значит, создание арт-пространства, торгового комплекса или комплекса индивидуальных складов является юридически возможным.

Прежде чем перейти к следующему этапу, к анализу местоположения рассматриваемого объекта, были классифицированы функциональные характеристики присущие каждому из рассматриваемым вариантов: арт-пространству, комплексу индивидуальных складов и торговому центру по градациям с присвоением им соответствующего количества баллов в зависимости от значимости данной функциональной характеристики.

В таблице 1 приведена качественная оценка важности основных характеристик объекта недвижимости для размещения в нем арт-пространства, комплекса индивидуальных складов и торгового центра.

Таблица 1.

Качественная оценка важности основных характеристик объекта недвижимости для размещения в нем арт-пространства, комплекса индивидуальных складов и торгового центра.

| Характеристика местоположения объекта недвижимости | Креативное пространство | Комплекс индивидуальных складов | Локальный торговый центр |
|---|---------------------------------------|--|---|
| Наличие единого большого пространства | Не важно | Не важно, но будет плюсом | Важно |
| Хорошая доступность на личном транспорте | Желательно, но не обязательно | Важно | Не важно, но будет плюсом |
| Хорошая доступность на общественном транспорте | Важно | Желательно, но не обязательно | Не важно, но будет плюсом |
| Близость к станциям метрополитена | Желательно, но не обязательно | Желательно, но не обязательно | Не важно, но будет плюсом |
| Высокая плотность населения близлежащих районов | Не важно, ориентация на город | Желательно, но не обязательно, так как ориентация на город | Важно |
| Хорошая видимость объекта (расположение на первой линии крупной магистрали) | Желательно, но не обязательно | Не важно | Важно |
| Близость жилой застройки | Не важно, так как ориентация на город | Желательно, но не обязательно, так как ориентация не только на локальный спрос | Важно |
| Расположение рядом с малогабаритной исторической жилой застройкой | Не важно | Важно | Не важно |
| Наличие нового строительства поблизости | Желательно, но не обязательно | Важно, так как увеличивает количество локальных пользователей | Важно: «+» появление новых посетителей; «-» конкуренция с инфраструктурой в новых домах |
| Транспортная доступность от новых районов, | Желательно, но не обязательно | Важно | Не важно |

| Характеристика местоположения объекта недвижимости | Креативное пространство | Комплекс индивидуальных складов | Локальный торговый центр |
|--|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| застраиваемых эконом-жильем | | | |
| Близость к местам деловой активности (месту работы потребителей) | Важно | Важно | Не важно, но будет плюсом |

Для перевода качественных характеристик объектов авторами была использована шкала от 0 до 10 баллов, а именно:

- Не важно 0 баллов;
- Не важно, но будет плюсом 3 балла;
- Желательно, но не обязательно 5 баллов;
- Важно 10 баллов.

Таким образом, переводя критерии местоположения из качественных характеристик в количественные, можно сделать вывод, что наиболее высокие требования к объекту выдвигаются при размещении в здании индивидуальных складов (суммарный балл 73), а наименьшие – креативного пространства (49 баллов). Требования к торговому комплексу составляют 62 балла.



Рис. 4. Оценка требований игроков рынка к местоположению объекта, выраженная в баллах

Рассматриваемый объект недвижимости расположен в части Выборгского района в муниципальном округе «Сампсониевское», на территории промышленной зоны «Выборгская сторона». В последние 15-20 лет многие предприятия промзоны прекратили свое существование или были переведены на другие территории. Освободившаяся недвижимость преобразована в современные востребованные объекты (бизнес-центры, гостиницы и пр.), либо снесена, и на ее месте возведены жилые комплексы.

Исторический жилищный фонд муниципального округа «Сампсониевское» составляет около 1 млн. кв. м. преимущественно старого малогабаритного формата: панельные дома, кирпичные хрущёвки, сталинки, а также поздние переходные сталинки 1955-1959 годов постройки. Численность жителей МО «Сампсониевское» небольшая – 41561 (на 01.01.2020) [7]. Однако, в районе ведется активное новое строительство. Кроме жилого комплекса «Притяжение» (рассчитан на 1583 семьи), расположенного в непосредственной близости к объекту, рядом возводятся еще два жилых комплекса:

- «Новый Лесснер», относящийся к бизнес-классу и рассчитанный на несколько тысяч жителей (ввод 2021-2023);
- «Кантимировская 11» примерно 1,5 тысячи квартир.

Рассматриваемый объект расположен поблизости от основных транспортных магистралей города – квартал выходит на Большой Сампсониевский проспект, на расстоянии 500 метров проходит Кантимировская улица, являющаяся частью внутренней дуговой магистрали (ВДМ).

Этими транспортными магистралями объект соединен с новыми районами города. При этом доступность на личном транспорте можно оценить как среднюю, поскольку как по Кантемировской улице, так и по Б. Сампсониевскому проспекту идет существенный транспортный поток из северной части города.

Рядом на Большом Сампсониевском проспекте находятся остановки общественного транспорта, что является бонусом для реализации любой функции.

Объект расположен не у метро, но имеет пешую доступность до двух станций – 850 метров до станции метро «Лесная» и 1000 метров до станции метро «Выборгская».



Рис. 5. Транспортная доступность оцениваемого объекта

В таблице 2 приведен анализ ключевых факторов местоположения рассматриваемого объекта, влияющих на реализацию развлекательной, торговой и складской функции в описанных форматах. Оценка произведена по балльной шкале от -10 до 10:

- -10 - оказывает крайне негативное влияние;
- -5 - оказывает негативное влияние;
- -3 – оказывает незначительное негативное влияние;
- 0 - не имеет значения;
- 3 - оказывает незначительное положительное влияние;
- 5 – оказывает положительное влияние;
- 10 - оказывает крайне положительное влияние.

Таблица 2.

Анализ ключевых факторов влияния на реализацию развлекательной, торговой и складской функции в описанных форматах.

| Характеристика | Креативное пространство | Комплекс индивидуальных складов | Локальный торговый комплекс |
|---|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Ограничение на участке | | | |
| Объект не просматривается с крупных магистралей | -5 | 0 | -10 |
| Объект просматривается с ул. Александра Матросова | 5 | 5 | 5 |
| Транспортная доступность | | | |
| Средняя доступность на личном транспорте | -5 | 5 | 0 |
| Хорошая доступность общественным транспортом | 10 | 5 | 3 |
| Средняя удаленность от метро | -5 | -5 | 3 |
| Ближайшее окружение | | | |
| Расположение внутри жилого квартала бизнес-класса | 3 | 5 | 10 |

| Характеристика | Креативное пространство | Комплекс индивидуальных складов | Локальный торговый комплекс |
|---|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Расположение рядом с малогабаритной исторической жилой застройкой | 0 | 10 | 0 |
| Невысокая численность населения в районе | -3 | -10 | -10 |
| Наличие нового строительства поблизости: новые клиенты | 3 | 10 | 10 |
| Наличие нового строительства поблизости: новые конкуренты | -3 | -5 | -5 |
| Доступность от новых районов, застраиваемых эконом-жильем | 5 | 10 | 0 |
| Близость к местам деловой активности (месту работы потребителей) | 10 | 10 | 3 |
| Суммарный балл | 15 | 40 | 9 |

Как видно из приведенного анализа местоположения объекта наиболее перспективными является организация комплекса индивидуальных складов или креативного пространства, далее с большим отрывом идет создание торгового центра.

Оценка объекта с учетом рыночной конъюнктуры

Первые компании на рынке индивидуальных складов (self storage складов) появились в Санкт-Петербурге в 2011-2012 годы. По данным на 2019 год [8] объем предложения составил 50 тысяч квадратных метров. Пик роста рынка self storage складов ожидается в 2025–2027 годах, с достижением объема 250 тыс. кв. м [9].

Основными потребителями self-storage складов, как в России, так и за рубежом являются физические лица (например, в Москве на них приходится 81,9% [10]), их требованиями к местоположению объектов являются:

- нахождение недалеко от транспортной магистрали и/или в пешей доступности от станции метро;
- расположение в местах проживания или работы потенциальных клиентов.

В качестве одного из главных драйверов роста рынка является большая доля малогабаритного жилья в структуре жилого строительства Санкт-Петербурга: на долю одно- и двухкомнатных квартир приходится порядка 90% объема строительства [10].

Строительство индивидуальных складов является перспективным по следующим причинам:

- наблюдается активный рост предложения, что свидетельствует о высоком потенциале роста данного рынка. С 2008 года количество индивидуальных складов росло активными темпами – показатель CAGR (Compound Annual Growth Rate – совокупный среднегодовой темп роста) за 10 лет составил 15% [9];
- средняя обеспеченность индивидуальными складами на 1000 человек в Санкт-Петербурге существенно ниже, чем в Москве и за рубежом – 9-9,5 кв.м. в Санкт-Петербурге, 15,75 кв.м. в Москве [9], 21 кв.м. в Европе [11], 502 кв.м. в США [12]. Это свидетельствует о наличии потенциала роста спроса на услугу.
- стабильно высокая заполняемость в Москве и в Европе - 90,2% и 79% соответственно [9].
- пандемия не оказывает существенного негативного влияния на данный бизнес.

Сдерживающими факторами развития self storage складов являются отсутствие соответствующих помещений и зданий в подходящих локациях в густонаселенных районах, низкая осведомленность потенциальных арендаторов о подобной услуге, а также большая популярность и распространенность индивидуального хранения (гаражи, дачи). [13].

Что касается локальной ситуации, то рядом с оцениваемым объектом расположено шесть компаний, предлагающие услуги индивидуального хранения. Их расположение представлено на рисунке 6.

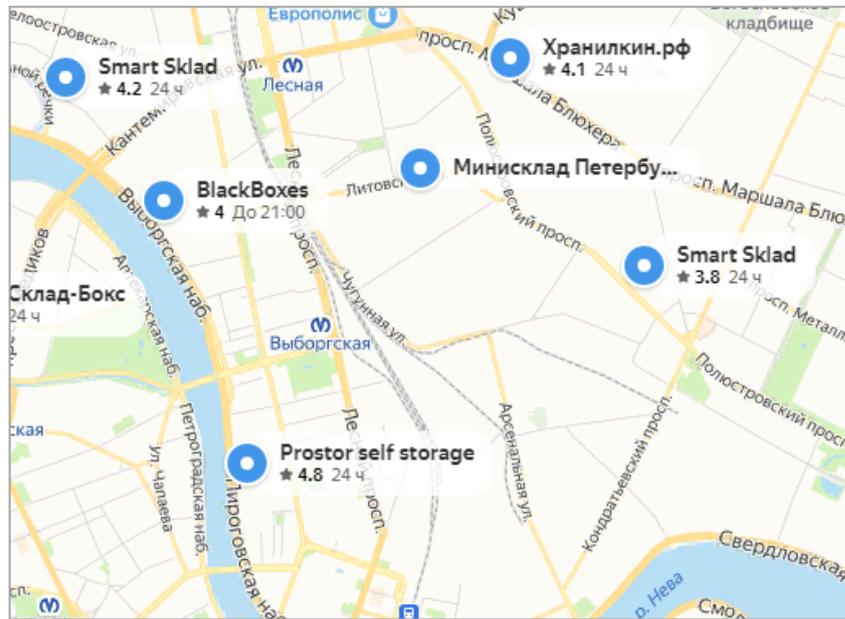


Рис. 6. Комплексы индивидуального хранения, расположенные поблизости от объекта

Кроме того, можно говорить о том, что вероятность появления новых конкурентов достаточно высока, поскольку данный бизнес зачастую располагается на территории бывшей промышленных предприятий.

Рынок арт-пространств появился в Санкт-Петербурге в 2007 году с появлением лофт-объекта «Этажи». По состоянию на 2020 год в городе насчитывалось порядка 100 креативных пространств суммарной площадью около 750 тыс. кв. метров. За время пандемии в Петербурге закрылось три крупных креативных кластера, но это не было связано с явными экономическими проблемами [10].

По данным исследований посетителями арт-пространств является молодежь в возрасте от 18 до 24 лет. Женщины интересуются культурным или образовательным досугом, возможностью приобретения дизайнерской одежды, а мужчины чаще приходят на выставки, а также в кафе и рестораны [14].

Арт-пространства, как правило, ориентированы на город и наличие потенциальных потребителей в ближайшем окружении является лишь дополнительным бонусом. При этом, очевидно, что расположение в местах проживания или работы потенциальных потребителей может существенно увеличить количество клиентов.

Соответственно, наличие нового строительства рядом с объектом оценки будет оказывать положительное влияние на его финансовые показатели.

В отличие от предыдущих двух вариантов создание локального торгового комплекса является более традиционным вариантом. Однако, анализ текущей ситуации на рынке торговой недвижимости свидетельствует о стагнации рынка [15]. Наблюдаются следующие тенденции:

- Замедление темпов ввода новых площадей.
- Рост уровня вакансии во всех сегментах до 6% (кроме прайм), в прайме – около 2%.
- Отсутствие роста арендных ставок.
- Переключение потребителей на он-лайн торговлю.

По мнению экспертов, наблюдается тенденция как снижения общей площади торговых центров, так и смена позиционирования и концепций. В ближайшие годы рынок будет прирастать за счет появления объектов районного и микрорайонного масштаба [16].

Таким образом, применительно к оцениваемому объекту можно говорить о том, что небольшой объем здания, позволяющий создать торговый комплекс районного или микрорайонного масштаба, дает шанс вписаться в востребованный на рынке формат торговой недвижимости.

Анализ текущей ситуации в районе расположения объекта показал, что в пешей доступности находятся в основном небольшие магазины шаговой доступности и сетевые магазины эконом-класса (например, «Дикси»). В целом район плохо обеспечен торговыми объектами, особенно среднего и высокого ценового диапазона.

При этом в ближайшие годы в микрорайоне появится инфраструктура в новом жилом комплексе «Кантимировская 11», в частности на первых этажах будут размещены магазины,

кофейни, аптеки, салоны красоты и многое другое, что составит существенную конкуренцию рассматриваемому объекту.

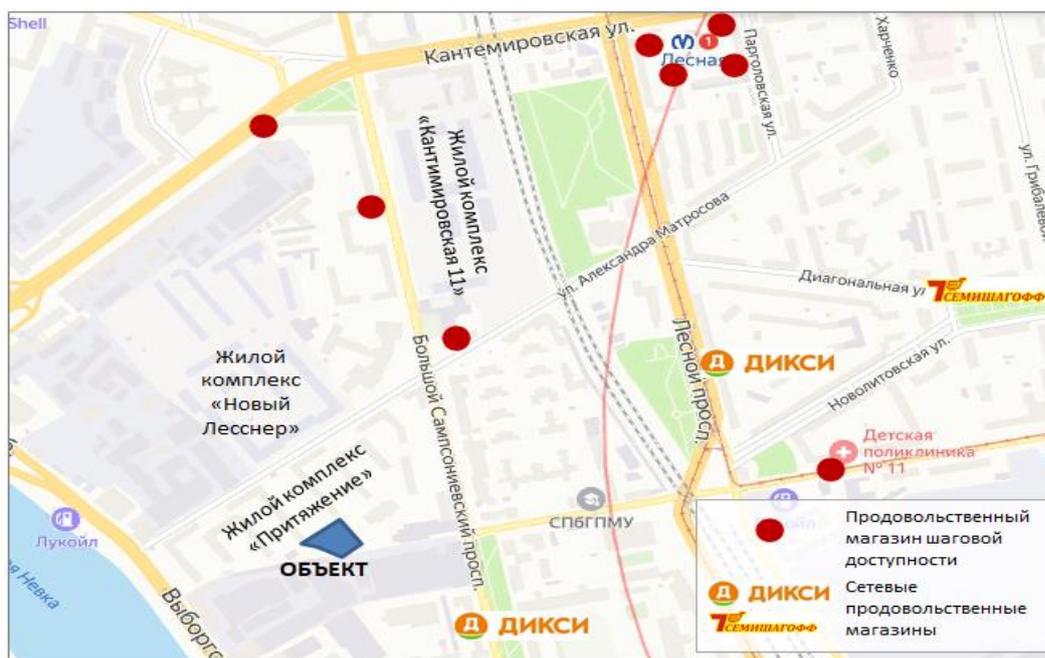


Рис. 7. Торговая инфраструктура в микрорайоне расположения объекта

Подводя итог, можно сделать вывод, что пока не следует исключать вариант использования объекта под торговый комплекс среднего или высокого ценового диапазона, ориентированный на локальный спрос, в первую очередь, на новые жилые кварталы бизнес-класса.

В таблице 3 приведено сравнение вариантов использования объекта по рыночным характеристикам. Оценка произведена по балльной шкале от -10 до 10:

- -10 – оказывает крайне негативное влияние;
- -5 – оказывает негативное влияние;
- 0 – не оказывает влияние;
- 5 – оказывает положительное влияние;
- 10 – оказывает сильное положительное влияние.

Таблица 3.
Сравнение вариантов использования объекта по характеристикам рынка.

| Характеристика | Креативное пространство | Комплекс индивидуальных складов | Локальный торговый комплекс |
|---|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Динамика рынка Санкт-Петербурга | 5 | 10 | -5 |
| Количество потенциальных потребителей в районе расположения объекта | 0 | 5 | 5 |
| Вероятность увеличения количества потенциальных потребителей в зоне влияния объекта | 5 | 10 | 10 |
| Уровень конкуренции по городу | 10 | 10 | 0 |
| Уровень конкуренции в ближайшем окружении | 10 | -10 | 10 |
| Вероятность ужесточения конкуренции в зоне влияния объекта | -5 | -5 | -5 |
| Негативное пандемии на сегмент | -5 | 0 | 0 |
| Суммарный балл | 20 | 20 | 15 |

Таким образом, с точки зрения рыночной информации наиболее варианты использования объекта отличаются не сильно – вариант креативного пространства и комплекса индивидуальных складов оказались лишь немного лучше локального торгового центра.

Последним этапом оценки наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта является расчет финансовой привлекательности проекта. Отсутствие точной информации об объекте (степень износа, обеспеченность электричеством, детальная планировка для определения арендопригодной площади и пр.), а также стоимости строительных работ не позволяет в данной работе произвести расчет финансовой привлекательности проекта.

ВЫВОДЫ

Проведенная работа иллюстрирует алгоритм исследования возможных вариантов использования промышленных объектов культурного наследия. На примере памятника промышленной архитектуры здания кузнечного цеха, 1928 года постройки, расположенного на территории прекратившего существование «Машиностроительного завода имени Карла Маркса» в г. Санкт-Петербурге проведено поэтапное рассмотрение всех возможных ограничений (объемно-планировочных, градостроительных и рыночных). Предложены критерии балльной оценки значимости существенных факторов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Информационный портал // Петербургская стратегия сохранения культурного наследия // Официальный сайт КГИОП. Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_govcontrol/peterburgskaya-strategiya-sohraneniya-kulturnogo-naslediya/. Дата обращения: 05.11.2021.
2. Барашев, М.Н. Self-storage склады как вариант развития «серого пояса» Санкт-Петербурга. / М.Н. Барашев, М.И. Дворникова // Экономика строительства и природопользования – 2021 - №3 (80). – С. 40 – 52.
3. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федеральный закон от 25.06.2020 №73-ФЗ: принят Гос. Думой 24 мая 2002 г.: одобрен Советом Федерации 14 июня 2002 г.: (ред. От 25.06.2002). – Доступ из СПС «КонсультантПлюс» Дата обращения 25.03.2021.
4. Чайко Д.С. Современные тенденции нового использования исторических промышленных объектов. // Архитектура. – 2016. - №3 (45). - С. 47-52.
5. Информационный портал // Кузнечный цех б. завода «Новый Лесснер» признан памятником регионального значения // Официальный сайт КГИОП. Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_govcontrol/news/171316/ Дата обращения: 05.11.2021
6. Информационный портал // Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга (редакция 27.02.2021) // Правительство Санкт-Петербурга. Комитет по градостроительству и архитектуре. Режим доступа: <https://kgainfo.spb.ru/zakon/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/> Дата обращения 22.03.2021.
7. Информационный портал // Численность постоянного населения Санкт-Петербурга в разрезе муниципальных образований по состоянию на 1 января 2020 года // Петростат. Режим доступа: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/Числ.СПб%20на%2001.01.2020.pdf> Дата обращения 22.03.2021.
8. Иванова Е. Self удвоился. // Недвижимость и строительство Петербурга. 27.08.2019 Режим доступа: <https://nsp.ru/commerce/news/22574-self-udvoilsya>. Дата обращения 09.10.2019
9. Русаков Р. Self-storage ждет своего пика. // Коммерсантъ Санкт-Петербург, 21.07.2021. Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4908240> Дата обращения: 01.11.2021
10. Барашев, М.Н. Self-storage склады как инновационный продукт архитектурно-строительного комплекса России. / М.Н. Барашев, М.И. Дворникова // Экономика строительства и природопользования – 2021 - №1 (78). – С. 5 – 11.
11. FEDESSA Ежегодный обзор рынка индивидуальных складов Режим доступа: <https://www.fedessa.org/resource/fedessa-european-self-storage-survey-2020-pdf.html> Дата обращения: 16.10.2020.
12. Spare Foot // U.S. Self-Storage Industry Statistics Режим доступа: <https://www.sparefoot.com/self-storage/news/1432-self-storage-industry-statistics/> Дата обращения: 12.12.2020).

13. Барашев, М.Н. Перспективы строительства инновационных складов self-storage в Санкт-Петербурге / М.Н.Барашев, М.И.Дворникова, Т.С.Рогожина // Вестник гражданских инженеров. –2020.– №2 (79). – С. 208-214.

14. Ногаева К. Доходные места: как и на что живут креативные пространства Петербурга // Деловой Петербург. 10.06.2021. Режим доступа: https://www.dp.ru/a/2021/06/09/Dohodnie_mesta. Дата обращения: 31.10.2021

15. Манукиян Е. Эксперты рассказали, чем креативные пространства привлекают россиян // Российская газета. 16.10.2020. Режим доступа: <https://rg.ru/2020/10/16/reg-cfo/eksperty-rasskazali-chem-kreativnye-prostranstva-privlekaiut-rossiiian.html> Дата обращения: 31.10.2021.

16. IPG. Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга. 1-ое полугодие 2021. Режим доступа: https://ipg-estate.ru/uploads/_nedvizimost_1P2021.pdf Дата обращения: 31.10.2021

THE CHOICE OF THE BEST USE OF INDUSTRIAL OBJECTS OF CULTURAL HERITAGE

M. N. Barashev, M. I. Dvornikova

Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (SPbGASU), Saint-Petersburg, Russia
ZАО «Promstroyinform», Saint-Petersburg, Russia

Abstract. The problem of redevelopment of industrial cultural heritage sites is relevant for almost all cities. A potential investor faces difficulties in determining the best use of such buildings due to existing legal restrictions, as a rule, prohibiting their demolition and reconstruction. The article considers this problem on the example of a cultural heritage object located on the territory of the Karl Marx Machine-Building Plant in St. Petersburg, which has ceased to exist. Based on the results of the analysis of the available space-planning solution and urban planning restrictions, the following use cases were selected for further consideration: a local shopping complex, a creative space and a complex of individual warehouses. Further analysis of the location and the market situation stopped the choice on the last two options. Financial calculations on economic efficiency were not carried out within the framework of this work.

Keywords: redevelopment, cultural heritage sites, industrial buildings, best use analysis, market analysis.