

Модель редевелопмента здания АТС в малом городе на основе лучших отечественных практик

В статье рассмотрена проблема развития территорий и объектов бывшей промышленной территории промышленного и специального назначения в малых городах, а именно, неэксплуатируемого по назначению здания автоматической телефонной станции (АТС). Обоснована необходимость учета этой проблемы при определении направлений и решения вопросов развития комфортной и безопасной городской среды. Изучен и представлен для трансформации и модификации лучший отечественный опыт редевелопмента бывших промышленных зданий с прилегающей территорией в больших и крупных городах.

Ключевые слова: развитие малых городов, редевелопмент, бывшая промышленная территория, промышленное здание, автоматизированная телефонная станция, АТС.

Shcherbinin E. M.

Model for redevelopment of an automatic telephone station in industrial town based on the best domestic practices

The article considers the problem of development of territories and facilities of the former industrial and special purpose areas in small towns, namely, the building of the automatic telephone exchange (ATS) that is not operated for its intended purpose. The necessity of considering this problem in determining the directions and solutions of the development of comfortable and safe urban environment has been substantiated. The best domestic experience of redevelopment of former industrial buildings with the adjacent territory in medium-sized cities has been studied and presented for transformation and modification.

Keywords: small town development, redevelopment, industrial building, former industrial area, automated telephone exchange, ATS.



**Щербинин
Эдуард
Максимович**

студент, Институт экономики и управления, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина (УрФУ), Екатеринбург, Российская Федерация
e-mail: shepa174@mail.ru

По мере роста городов, увеличения численности городского населения, сопровождающейся увеличением его плотности, сменой технологического уклада, возникла необходимость в преобразовании нефункционирующих промышленных территорий с целью дальнейшего использования и эксплуатации. В преобразовании таких территорий заинтересовано не только население, но государство и частные организации, которые активно занимаются инвестированием в данные проекты для удовлетворения своих интересов. Зачастую работа происходит совместными усилиями бизнеса и власти, что позволяет удовлетворять не только коммерческим, но и социальным интересам. Промышленные здания с прилегающей территорией преобразуются в многофункциональные центры со своей инфраструктурой.

Т. Ю. Быстрова пишет о том, что большинство промышленных построек представляют собой индустриальное наследие, которое необходимо адаптировать к новому контексту города, опираясь на план городского развития, а также используя принципы экологичности, экономичности и эстетичности [1]. Почти в каждом городе России существуют территории со зданиями и сооружениями, стоящие на балансе частной организации или муниципали-

тета, которые не используются по назначению или вообще не эксплуатируются. Такой пример есть и в г. Нижняя Тура Свердловской области: четырехэтажное здание бывшей АТС с прилегающей территорией общей площадью 6 749 м² (Иллюстрации 1, 2). Собственник этих объектов – компания ПАО «Ростелеком».

Благодаря новым технологиям отпадает потребность в зданиях и сооружениях больших площадей, предназначенных для функционирования телекоммуникаций и связи. Сегодня для этого существуют специальные стационарные компактные автоматизированные станции с габаритами 2,5 × 2,5 × 12 м. Несмотря на это, здания больших площадей не реставрируются, не преобразуются и не сносятся, затмевая облик города и негативно влияя на развитие городской среды. Необходимо превращать такие места в нечто более современное и качественное [11].

В современном мире растет вовлеченность граждан в жизнь города. Неравнодушные и заинтересованные жители обратились к муниципалитету с вопросом решения дальнейшей судьбы неэксплуатируемой территории АТС и реорганизации ее в общественно полезное пространство для города. Для компании ПАО «Ростелеком» это сделало актуальным вопрос



Иллюстрация 1. Здание АТС в г. Нижняя Тура. Фото Э. М. Щербина, сентябрь 2022 г.



Иллюстрация 2. Город Нижняя Тура. Цветом обозначена территория АТС. Источник: <https://egrp365.org/map/?kadnum=66:17:0805001:11>



Иллюстрация 3. Проект реновации освобождающейся площадки завода «Контактор». Автор проекта «Проминвестстрой-У». Источник: <https://ulpressa.ru/wp-content/uploads/old/2021/03/%D0%B9.png>

об эксплуатации здания АТС совместными усилиями городского управления и компании.

Сказанное обуславливает цель статьи — это проработка модели редевелопмента здания АТС в малом городе Нижняя Тура на основе лучших отечественных практик использования бывших промышленных зданий и прилегающей к ним территории.

Объектом исследования является неэксплуатируемое здание АТС в г. Нижняя Тура Свердловской области по ул. Декабристов.

Предметом исследования является применение лучшего опыта из отечественных практик редевелопмента промышленной территории.

Гипотеза исследования — редевелопмент здания АТС положительно скажется на социокультурной городской среде и станет типовым примером редевелопмента бывших промышленных территорий. Редевелопмент представляет собой перспективный и эффективный механизм развития муниципальных территорий [10].

Подобные территории сегодня не развиваются как монофункциональные. Важно создать сбалансированный и самодостаточный район в городе [2]. На месте пустырей и неэксплуатируемой территории через реорганизацию путем реконструкции можно сдать в эксплуатацию многопрофильный центр, административно-бытовой комплекс, бизнес-центр, жилой дом, магазины, детский сад, школу. Проект будет иметь не только экономический, но и социальный эффект, так как будут созданы рабочие места, социальное и креативное пространство для различных групп населения. Редевелопмент и архитектурно-ландшафтная реконструкция здания положительно скажутся на культурной среде города.

Методология работы

Анализ отечественных практик позволяет определить направления развития в сфере редевелопмента бывших промышленных территорий, выявить критерии создания креатив-

ных пространств. Использование фотографий и спутниковой системы ГЛОНАСС позволяет наглядно ознакомиться с объектом и территорией его расположения, а также со спецификой ландшафта, уровнем застройки территории и оценить потенциальную возможность редевелопмента. На основе оценки и анализа отечественных практик доказана необходимость предлагаемых мер.

Анализ имеющегося опыта

Редевелопмент — деятельность, направленная на преобразование объекта недвижимости с изменением его функционального назначения с целью развития социокультурной городской среды. Оживление пришедших в упадок районов на основе редевелопмента стало движущей силой в развитии территорий. На сегодняшний день проекты редевелопмента получили широкое распространение по всему миру и являются действенным методом повышения экономической эффективности использования городских пространств [7].

Различают два основных направления редевелопмента жилых зданий, которые определяют направление проекта, зависящее от ключевых факторов, таких как расположение объекта, ландшафт территории, принадлежность объекта, тип собственности, особенностей архитектуры и целевого назначения здания и территории. В зависимости от выбранного направления будет определяться комплексная программа развития территории и внедрение объекта в городскую экосистему.

Редевелопмент промышленных территорий имеет ряд преимуществ и для частного бизнеса, и для города в целом, поскольку до сих пор в центральных и прилегающих к центру районах городов существует большое количество промышленных предприятий, расположенных на масштабных земельных участках. Для города — это возрождение заброшенных территорий, новые рабочие места, финансовые потоки, обновление и улучшение имиджа [4].

Рассмотрим успешный отечественный опыт редевелопмента бывших промышленных зданий (Таблица 1).

Завод «Контактор» в г. Ульяновск.

Город Ульяновск имеет население 614 878 человек. Завод «Контактор» создан в 1941 г. на базе электроаппаратного цеха Харьковского электромеханического завода. Планы по реконструкции завода «Контактор» ведутся на протяжении многих лет. В 2012 г. департамент физической культуры и спорта предлагал перепрофилировать заводские площадки под легкоатлетическую арену. В 2016 г. архитектурным бюро представлен проект центра национальных и неолимпийских видов спорта. В 2019 г. на месте завода планировали построить высотное здание до 40 этажей.

На сегодня московская компания «Проминвестстрой-У» в качестве подрядчика разработала проект реновации освобождающейся площадки завода (Иллюстрация 3). В комплексе мероприятий разработана концепция реконструкции улиц центральной части Ульяновска, предусматривающая благоустройство, озеленение и создание пешеходных зон, с сохранением возможности проезда автомобильного и общественного транспорта. Планируется реконструировать фасады прилегающих к этим улицам зданий. К 2024 г. облик центра города изменится кардинальным образом, что будет способствовать резкому увеличению туристической и инвестиционной привлекательности Ульяновска и созданию новых рабочих мест [12]. Однако исходные объекты никак не задействованы в проекте.

Творческий кластер «Октава» в г. Тула.

Город Тула имеет население 496 656 человек. На неиспользуемых площадях действующего тульского завода «Октава», входящего в госкорпорацию «Ростех», открылось новое современное пространство для творчества и обучения. Творческий индустриальный кластер популяризирует промышленную сферу, готовит экспертов и сотрудников руководящих должностей в области цифровых производств, помогая внедрять современ-

Таблица 1. Лучший опыт объектов-аналогов

Город, пром. объект, источник	Обстоятельства	Планируется		Эффект
		Здания	Территория	
Ульяновск, завод «Контактор» (Иллюстрация 3)	Переезжает на новое место, освобождая территорию для горожан	Гостиница, офисная башня, торговый центр с фудкортом	Благоустройство набережной, прогулочной зоны, озеленение	Место для отдыха горожан
Тула, творческий кластер «Октава» (Иллюстрация 4)	После модернизации оборудования и оптимизации производственных процессов освободилась часть площадей территории завода	Музей станка, высшая техническая школа, инновационная лаборатория, техническая библиотека, многофункциональное пространство для лекций и мастер-классов	Благоустройство внутреннего двора, входной группы, озеленение	Современное пространство для творчества и обучения
Саранск, креативный кластер «Арт-завод» (Иллюстрация 5)	Заброшенный комплекс зданий винных складов XIX в.	Площадки для творческой молодежи, студии графического дизайна, цифрового искусства, фото- и видеостудии, музей истории винных складов, сувенирный магазин	Реставрация, благоустройство внутренней территории завода, благоустройство главного входа и прилегающей территории, озеленение, амфитеатр, фудкорты, аллея арт-объектов, кинотеатр под открытым небом	«Точка притяжения» для творчества, обучения и самореализации молодежи, объединяющая творческих людей, как площадка для обмена опытом и общения

ные механизмы в промышленность, а также привлекает в Тулу туристов.

Все функции «Октавы» соединены в одну экосистему (Иллюстрация 4). Общественные пространства первого этажа соединены с двором. Несмотря на то, что историческое здание «Октавы» не выделялось какими-то значительными архитектурными особенностями, было важно сохранить и переработать часть элементов, которые являются частью истории завода. В частности, в интерьерах многофункционального зала использованы старые станки, переработана часть мебели завода. Через проект реновации завода специалисты постарались сохранить экосистему людей, пространств и активностей, связанных с малыми производствами и сохраняющих «дух места» [5].

Креативный кластер «Арт-завод» в г. Саранск. Город Саранск имеет население 318578 человек. Креативный кластер «Арт-завод» размещен на базе комплекса зданий винных складов XIX в. на ул. Мокшанской в Саранске (Иллюстрация 5). Проект разработан для решения проблемы оттока молодого населения, основной причиной которого, на основании опроса, является провинциальная жизнь. В городе, где учатся более 17 тыс. студентов, фактически отсутствуют культурные объекты, которые соответствовали бы их интересам и потребностям. Помимо этого, в городе нет пространств, в которых молодое творческое поколение смогло бы общаться, развиваться и самовыражаться. Острая нехватка подобных «точек притяжения» замедляет развитие креативной индустрии в регионе, лишает республику выхода на развивающиеся новые рынки творческих продуктов.

Создание креативного кластера «Арт-завод» открыло возможность для региона выйти на новый уровень культурного и экономического раз-



Иллюстрация 4. Проект внутреннего двора творческого кластера «Октава» в г. Тула. Проект ГК «Ростех». Источник: <https://i.archi.ru/i/650/286973.jpg>



Иллюстрация 5. Главное здание на базе комплекса винных складов XIX в. в Саранске. Автор проекта Г. Бутарев. Источник: https://gazeta13.ru/data/photo/110221_046447756231.jpg

вития. «Арт-завод» помог сформировать креативную экономику, создал новые рабочие места. Редевелопмент комплекса зданий винного склада позволил сохранить и привлечь внимание к исторической памяти региона одновременно с изменением функционального назначения и использованием для нужд современного культурного сообщества [13].

В ходе исследования определены наиболее значимые критерии редевелопмента бывших промышленных территорий:

- 1 Многофункциональность.** Создание многопрофильных креативных площадок для комфортного времяпрепровождения людей, которые станут «точкой притяжения» для творчества, обучения и самореализации населения, площадкой для обмена опытом и общения.
- 2 Креативность.** В современном обществе измененных ценностей и интересов креативное направление проникает в повседневную жизнь людей, поэтому внедрение креативных подходов в редевелопмент открывает возможность для города выйти на новый уровень культурного и экономического развития, формировать креативную экономику.
- 3 Инновации.** Использование современных технологий в процессе редевелопмента позволяет напол-

нить и оживить место, сделать его интереснее и комфортнее.

- 4 Эргономичность.** Комфорт и комфортная городская среда с каждым годом ценятся все больше [15], поэтому основные направления развития территорий должны опираться именно на создание эргономически комфортных условий.
- 5 Экологичность.** При разработке проектов редевелопмента зданий с прилегающей территорией необходимо учитывать экологические показатели (нагрузка, состояние, воздействие), а также работать над ландшафтным дизайном. Это положительно скажется не только на восприятии территории и ее привлекательности, но и на экологии.

Для того, чтобы сопоставить лучшие отечественные практики редевелопмента с условиями городской среды Нижней Туры, необходимо учитывать его основные характеристики и комплексную программу развития на 2020–2026 гг., а также произвести SWOT-анализ территории (Таблицы 2, 3).

Краткая характеристика г. Нижняя Тура

Нижняя Тура — небольшой город в Свердловской области, расположенный на берегах реки Туры, в 220 км от областного центра, граничит

Таблица 2. Анализ лучших отечественных практик по критериям

Объект	Критерии	Преобразования	
		Здания	Территория
Завод «Контактор»	Многофункциональность	Редевелопмент комплекса зданий в гостиницу, офисный центр, торговый центр, физкультурно-оздоровительный комплекс	Организация прогулочной зоны, благоустройство набережной, наличие велодорожек, место отдыха
	Креативность	Музыкальная студия, художественные выставки, студия звукозаписи, коворкинг	Сцены, стеклянные фасады зданий, кустарниковая скульптура
	Инновации	Цифровые баннеры, стойки информации, гид-приложение	Подсветка, встроенная в пешеходные дорожки
	Эргономичность	Укрепление несущих конструкций, ремонт инженерных коммуникаций	Установка перголы, дренажная система
	Экологичность	—	Озеленение, создание вертикальных садов
Творческий кластер «Октава»	Многофункциональность	Музей, зин-редакция, лекторий, библиотека, студия звукозаписи, коворкинг, техническая лаборатория, картинная галерея, многофункциональный зал	Функции соединены в экосистему, общественные пространства соединены со двором
	Креативность	Коворкинг, выставочный зал, студия звукозаписи, помещения цифровых производств, высшая техническая школа	Здания расписаны муралами, основной цвет кластера оранжевый, весь кластер представляет собой одну экосистему, самый яркий акцент — оранжевая лестница.
	Эргономичность	Укрепление несущих конструкций, ремонт инженерных коммуникаций	—
	Экологичность	—	Озеленение территории внутреннего двора, посажены кустарниковые растения, организованы клумбы
Креативный кластер «Арт-завод»	Многофункциональность	Студии графического дизайна, цифрового искусства, фото- и видеостудии, музей истории винных складов, сувенирный магазин, зал-лекторий, архитектурная школа, фотостудия, кафе	—
	Креативность	Креативный кластер как памятник архитектуры без вносимых изменений	—
	Эргономичность	Укрепление несущих конструкций, ремонт инженерных коммуникаций	Ремонт зданий винного комплекса
	Экологичность	—	Озеленение территории, ландшафтный дизайн

с ЗАТО «Город Лесной». Площадь населенного пункта составляет 21 км² и окружена зеленой и лесопарковой зоной площадью более 20 тыс. га. Численность населения по состоянию на 1.01.2022 г. составила 19091 человек. Город является монопрофильным муниципальным образованием с нестабильной социально-экономической ситуацией.

Цель комплексной программы развития г. Нижняя Тура — создание условий для социально-экономического развития и обеспечение инвестиционной привлекательности Нижнетуринского городского округа.

Модель редевелопмента здания АТС поможет достижению стратегических задач комплексной программы «Развитие городского округа Нижняя Тура» на 2020–2026 гг. [14], основными из которых являются: принятие мер, направленных на уменьшение оттока населения, увеличение инвестиционной привлекательности города и решение проблем безработицы путем перепрофилирования здания в арт-пространство или многопрофильный креативный кластер. Как показывает лучший отечественный опыт редевелопмента в малых и средних промышленных городах, данный способ преобразования территории не требует колоссальной финансовой нагрузки на основных участников общественного согласия при работе в связке бизнес — власть — городское сообщество, но при этом сопутствует решению описанных выше проблем. Более подробно проблеме повышения эффективности использования объектов коммерческой недвижимости с использованием редевелопмента рассматривает в своей работе Т. М. Джавадов [7]. Такие проекты комплексного развития заброшенных территорий позволят создать не только рабочие места, но и дадут экономический эффект для города.

На основе анализа лучшего отечественного опыта по основным критериям редевелопмента бывших промышленных территорий, комплексной программы развития г. Нижняя Тура до 2030 г. и SWOT-анализа территории нам наиболее подходит опыт творческого кластера «Ок-

тава» в г. Тула. На основании этого мы создали модель редевелопмента здания АТС с прилегающей территорией в г. Нижняя Тура (Таблица 4).

Изучив отечественный опыт, специфику и комплексную программу развития г. Нижняя Тура до 2030 г., мы сделали вывод о возможности редевелопмента неэксплуатируемого здания АТС с прилегающей территорией и создания креативного кластера.

Заключение

Редевелопмент бывших промышленных зданий в малых российских городах происходит не слишком интенсивно, но становится все больше заинтересованных лиц в проблеме реновации бывших промышленных территорий. Зато редевелопмент неэксплуатируемых промышленных зданий активно ведется в городах-миллионерах и больше направлен на получение дохода, чем на социальные проблемы.

Для удовлетворения интересов большинства групп населения необходимо найти баланс социальных и экономических интересов, возможно, с вмешательством государства посредством финансирования проектов, предоставления грантов или освобождения от налогов лиц. Возможно долевое участие в проектах, направленных на редевелопмент бывших промышленных территорий.

Единичные попытки преобразования зданий и территорий происходят и в средних городах, рассмотренных в работе, опыт которых говорит об успешной реализации данных проектов, что свидетельствует о потенциальном успехе редевелопмента бывших промышленных зданий и в малых городах России.

По результатам проведенного исследования предлагается создать креативный кластер на месте неэксплуатируемого здания АТС и прилегающей к нему территории в г. Нижняя Тура, включающий различные пространства для творчества, спорта и обучения, а также магазины и фудкорт. Данный кластер отличается современными про-

Таблица 3. SWOT-анализ места и объекта

Strength — сильные стороны	
Близость населенного пункта к другим городам	Нижняя Тура граничит с ЗАТО «Лесной». В радиусе 50 км расположены малые города (Кушва, Верхняя Тура, Красноуральск, Качканар и др.). В 93 км находится крупный город Нижний Тагил
Близость территории АТС к городской инфраструктуре	Территория бывшего здания АТС расположена на расстоянии 100 м от жилых домов, рядом с детской художественной школой, профессиональным лицеем № 2 и средней образовательной школой № 2. Рядом проходит железнодорожная станция электропоездов «Нижняя Тура». В 400 м находится туристическое место — гора Шайтан
Прилегающая территория	Прилегающая территория размером дает возможность создания внутренней инфраструктуры
Инженерные коммуникации	К зданию подведены все необходимые инженерные коммуникации (вода, тепло, электричество). Имеет значительные электрические мощности
Состояние здания	Состояние хорошее, не требует капитального ремонта. Регулярно отапливается
Экология	В городе нет большого количества транспорта, а также загрязняющих промышленных предприятий. В шаговой доступности от территории АТС имеется лесопарковая зона
Weakness — слабые стороны	
Архитектура	Маленькие узкие окна, недостаточная освещенность помещения уличным светом
Нестандартная планировка	Высокие потолки 5 м, большие помещения
Содержание имущества	Высокая стоимость коммунальных услуг
Отдаленность от центра города	Здание АТС находится на окраине города
Opportunities — возможности	
Развитие территории	Наличие большой прилегающей территории дает возможность создания внутренней инфраструктуры
Создание точки притяжения	Перепрофилирование здания в многофункциональный спортивный или развлекательный центр, создание креативного кластера позволит улучшить социокультурную среду города, что положительно скажется на экономике города и поможет в решении ряда социальных проблем
Threats — угрозы	
Низкая платежеспособность населения	Медианная зарплата в Нижней Туре составляет 30 тыс. руб., большинство людей получают зарплату чуть выше прожиточного минимума
Инвестиционная привлекательность	Низкий рейтинг инвестиционной привлекательности малого города Нижняя Тура с населением 19 тыс. чел.
Отток населения	С каждым годом численность населения снижается, все меньше молодых людей остается в городе и не возвращаются. Связано это с тем, что нет мест досуга, развлечений, спортивной инфраструктуры, высших учебных заведений, многопрофильных колледжей и рабочих мест

Таблица 4. Модель редевелопмента здания АТС

Исходные данные	Критерии	Предложения	
		Здание	Территория
Город Нижняя Тура, Свердловской области. Численность населения 19 091 человек. Здание АТС 4 этажа. Площадь здания — 2436 м ² . Территория — 6749 м ²	Многофункциональность	Мастерские, лекторий, библиотека, коворкинг, студия звукозаписи, помещения для танцев и другой активной деятельности, спортзал, картинная галерея, гостиница для посетителей горы Шайтан и других гостей города. Магазины, помещения общественного питания	Ландшафтная реконструкция, общественное пространство, сцена
	Креативность	Яркий фасад, муралы	Вертикальный сад, клумбы, пешеходные дорожки, перголы
	Инновации	Цифровой класс, стенды, кинозал с проектором на стену	—
	Эргономичность	Освещение, охрана, турникеты	Фонарное освещение, освещение, встроенное в пешеходные дорожки
	Экологичность	Озеленение фасадов	Посадка кустарниковых растений, клумбы

странствами и спортивными объектами, которые становятся фактором сдерживания оттока населения, площадкой для обмена опытом и общения, объединения творческих людей. Создание креативного кластера позволяет улучшить социокультурную городскую среду и сделать жизнь населения комфортнее, а также повлиять на отток населения из города. Реорганизация бывшей промышленной зоны даст не только экономический, но и социальный эффекты.

Список использованной литературы

- [1] Быстрова Т. Ю. Потенциал наследия малых индустриальных городов Урала: региональная специфика и методы актуализации: учеб. пособие. — Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2022. — 212 с.
- [2] Власова М. Ф., Чижова А. А., Некрасов С. Н. Редевелопмент промышленных территорий города. — URL: <https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/60856/1/>

978-5-8295-0582-0_2018_32.pdf (дата обращения: 11.12.2022).

- [3] Газета 13. Пространство для культуры: как в Саранске создают кластер «Арт-завод». — URL: https://gazeta13.ru/61364_prostranstvo_dlya_kultury_kak_v_saranske_sozdayut_klaster_art_zavod_glavred (дата обращения: 09.12.2022).
- [4] Голованов Е. Б., Киселева В. А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестн. ЮУрГУ. Экономика и менеджмент. — 2013. — № 13. — С. 12–16.
- [5] Гостев М. В. Неравномерно районированная модель города: истоки — развитие — применение — влияние. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/neravnomerno-rayonirovannaya-model-goroda-istoki-razvitie-primenenie-vliyanie/viewer> (дата обращения: 15.12.2022).

- [6] Гостиница, жилье, офисная башня и... набережная Симбирки. Завод «Контактор» снесут уже осенью: проект реновации территории. — URL: <https://clck.ru/32X3Qd> (дата обращения: 10.12.2022).
- [7] Джавадов Т.М. Использование редевелопмента для повышения эффективности использования объектов коммерческой недвижимости: российский опыт. — URL: https://www.researchgate.net/publication/329291032_Ispolzovanie_redevelopmenta_dla_povysheniya_effektivnosti_ispolzovaniya_obektov_kommerceskoj_nedvizimosti_rossijskij_opyt (дата обращения: 17.12.2022).
- [8] Журбей Е. В., Давыборец Е. Н., Еленева Е. В. Политические отношения и управление регионом. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт. — URL: https://ojkum.ru/arc/lib/2014_04_09.pdf (дата обращения: 22.11.2022).
- [9] Лэндри Ч. Креативный город. — М.: Изд. дом «Классика-XXI», 2011. — 399 с.
- [10] Постановление Правительства Свердловской области от 20 августа 2020 г. № 560-ПП «Об утверждении комплексной программы “Развитие Городского округа Верхняя Тура” на 2020–2026 годы» (с изм. и доп.).
- [11] Разомасова Е. А., Романова Н. Г. Комфорт как условие attractiveness городской среды // Идеи и идеалы. — 2018. — № 2. — Т. 2. — С. 16–27.
- [12] РБК. Недвижимость. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/62ac29499a79478ef22dde11> (дата обращения: 03.12.2022).
- [13] Редевелопмент недвижимости в современных условиях. — URL: https://studme.org/64313/ekonomika/development_obektov_nedvizimosti_primere_obektov_nezhilogo_fonda_obektov_kulturnogo_naslediya (дата обращения: 04.12.2022).
- [14] Сотникова А. П., Ларионова В. А. Проекты редевелопмента в малых промышленных городах: основные проблемы и возможности на примере г. Сысерть. — URL: https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/116691/1/978-5-91256-557-1_2022_166.pdf (дата обращения: 28.11.2022).
- [15] RE-Developer. Рождение кластера «Октава»: интервью с Ольгой Пивень. — URL: https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/tvorcheskiy-klaster-oktava-v-tule/
- rayonirovannaya-model-goroda-istoki-razvitiye-primenenie-vliyanie/viewer (data obrashcheniya: 15.12.2022).
- [6] Gostinica, zhil'e, ofisnaya bashnya i... naberezhnaya Simbirki. Zavod «Kontaktor» snesut uzhe osen'yu: proekt renovacii territorii. — URL: <https://clck.ru/32X3Qd> (data obrashcheniya: 10.12.2022).
- [7] Dzhavadov T.M. Ispol'zovanie redevelopmenta dlya povysheniya effektivnosti ispol'zovaniya ob'ektov kommercheskoj nedvizhimosti: rossijskij opyt. — URL: https://www.researchgate.net/publication/329291032_Ispolzovanie_redevelopmenta_dla_povysheniya_effektivnosti_ispolzovaniya_obektov_kommerceskoj_nedvizimosti_rossijskij_opyt (data obrashcheniya: 17.12.2022).
- [8] Zhurbej E.V., Davyborec E.N., Eleneva E.V. Politicheskie otnosheniya i upravlenie regionom. Redevelopment kak perspektivnyj mekhanizm razvitiya municipal'nyh territorij: zarubezhnyj i otechestvennyj opyt. — URL: https://ojkum.ru/arc/lib/2014_04_09.pdf (data obrashcheniya: 22.11.2022).
- [9] Lendri Ch. Kreativnyj gorod. — M.: Izd. dom «Klassika-XXI», 2011. — 399 s.
- [10] Postanovlenie Pravitel'stva Sverdlovskoj oblasti ot 20 avgusta 2020 g. № 560-PP «Ob utverzhdenii kompleksnoj programmy “Razvitie Gorodskogo okruga Verhnyaya Tura” na 2020–2026 gody» (s izm. i dop.).
- [11] Razomasova E.A., Romanova N.G. Komfort kak uslovie attraktivnosti gorodskoj sredy // Idei i idealy. — 2018. — № 2. — Т. 2. — S. 16–27.
- [12] RBK. Nedvizhimost'. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/62ac29499a79478ef22dde11> (data obrashcheniya: 03.12.2022).
- [13] Redevelopment nedvizhimosti v sovremennyh usloviyah. — URL: https://studme.org/64313/ekonomika/development_obektov_nedvizimosti_primere_obektov_nezhilogo_fonda_obektov_kulturnogo_naslediya (data obrashcheniya: 04.12.2022).
- [14] Sotnikova A.P., Larionova V.A. Proekty redevelopmenta v malyh industrial'nyh gorodah: osnovnye problemy i vozmozhnosti na primere g. Sysert'. — URL: https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/116691/1/978-5-91256-557-1_2022_166.pdf (data obrashcheniya: 28.11.2022).
- [15] RE-Developer. Rozhdenie klastera «Oktava»: interv'yu s Ol'goj Piven'. — URL: https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/tvorcheskiy-klaster-oktava-v-tule/

References

- [1] Bystrova T. Yu. Potencial naslediya malyh industrial'nyh gorodov Urala: regional'naya specifika i metody aktualizacii: ucheb. posobie. — Ekaterinburg: Izd-vo Ural. un-ta, 2022. — 212 s.
- [2] Vlasova M. F., Chizhova A. A., Nekrasov S. N. Redevelopment promyshlennyh territorij goroda. — URL: https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/60856/1/978-5-8295-0582-0_2018_32.pdf (data obrashcheniya: 11.12.2022).
- [3] Gazeta 13. Prostranstvo dlya kul'tury: kak v Saranske sozdayut klaster «Art-zavod». — URL: https://gazeta13.ru/61364_prostranstvo_dlya_kul'tury_kak_v_saranske_sozdayut_klaster_art_zavod_glavred (data obrashcheniya: 09.12.2022).
- [4] Golovanov E. B., Kiseleva V. A. Razvitie redevelopmenta kak napravleniya po preobrazovaniyu gorodskih territorij // Vestn. YuUrGU. Ekonomika i menedzhment. — 2013. — № 13. — S. 12–16.
- [5] Gostev M. V. Neravnomerno rajonirovannaya model' goroda: istoki — razvitie — primeneniye — vliyanie. — URL: [Статья поступила в редакцию 16.01.2023.
Опубликована 30.03.2023.](https://cyberleninka.ru/article/n/neravnomerno-</p>
</div>
<div data-bbox=)

Shcherbinin Eduard M.

Student, Institute of Economics and Management, Ural Federal University named after the first President of Russia B. N. Yeltsin (UrFU), Yekaterinburg, Russian Federation
e-mail: shepa174@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-1638-9538