

УДК: 69.05:699

**ПОЗИЦІОНУВАННЯ ПРОЕКТІВ РЕКРЕАЦІЙНО-ПРОДУКТИВНОГО
ВІДНОВЛЕННЯ ТЕРИТОРІЙ ЯК СПЕЦИФІЧНОГО РІЗНОВИДУ
ОРГАНІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПМЕНТУ БІОСФЕРОСУМІСНОГО
БУДІВНИЦТВА**

Дружинін М. А.

Київський національний університет будівництва і архітектури,
Україна, Київ

Стаття присвячена розробці методології та прикладного інструментарію організації будівництва, що реалізуються у форматі сучасного будівельного девелопменту. Докорінна зміна якості та техніко-технологічних характеристик санітарно-захисних зон промислових підприємств в постіндустріальний період; оцінка впливу території на компактність міського плану та систему міських інженерно-транспортних комунікацій привела до зміни відношення до міської території як до ресурсу, який має високу товарну вартість та прикладні передумови адаптації організаційно-технологічного інструментарію девелопменту будівельних проектів для рекреаційно-продуктивного відновлення територій.

Ключові слова: будівельний проект, організація будівництва, девелопмент, рекреаційно-продуктового відновлення територій.

Дружинин М. А. Позиционирование проектов рекреационно-продуктивного восстановления территорий как специфической разновидности организации девелопмента биосферосовместимого строительства / Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Украина, Киев

Статья посвящена разработке методологии и прикладного инструментария организации строительства, которые реализуются в формате современного строительного девелопмента. Коренное изменение качества и технико-технологических характеристик санитарно-защитных зон промышленных предприятий в постиндустриальный период; оценка влияния территории на компактность городского плана и систему городских инженерно-транспортных коммуникаций привела к изменению отношения к городской территории как к ресурсу, который имеет высокую товарную стоимость и прикладные предпосылки адаптации организационно-технологического инструментария девелопмента строительных проектов для рекреационно-продуктивного восстановления территорий.

Ключевые слова: строительный проект, организация строительства, девелопмент, рекреационно-продуктивного восстановление территорий.

M. A. Druzhynin Positioning of projects for recreationally productive restoration of territories as a specific type development organization of biosphere-compatible construction / Kiev National University of Construction and Architecture, Ukraine, Kiev

The article is devoted to the development of methodology and applied tools for the organization of construction, which are implemented in the format of modern construction development. The radical change in the quality and technical and technological characteristics of the sanitary protection zones of industrial enterprises in the post-industrial period; the assessment of the impact of the territory on the compactness of the city plan and the system of urban engineering and transport communications has led to a change in the attitude towards urban area as a resource that

has a high commodity value and applied prerequisites for adapting the organizational and technological tools for the development of construction projects for recreationally productive restoration of territories.

Keywords: construction project, construction organization, development, recreational and productive restoration of territories.

Вступ. Важливим аспектом трансформації ринку будівельних інвестицій та механізмів організації підрядного будівництва є поява на цьому ринку нових суб'єктів *будівельних девелоперів* – організацій, що виконують специфічні функції, зокрема, оцінюють якість попередньої проектної діагностики, якість проектної документації, відповідність рішень задуму інвестора, і, найголовніше, беруть на себе функції генпідрядника, але в розширеному обсязі, – функції управління ресурсами інвестора в межах проекту та прийняття відповідальності за дотриманням при виконанні підготовчих та будівельно-монтажних робіт (БМР) запланованих організаційно-технологічних, вартісних, часових параметрів будівельних проектів та якості виконання БМР.

Таким чином, у зв'язку з появою нових учасників інвестиційного процесу відчувається потреба у відповідному обґрунтуванні діяльності таких організацій. Воно передбачає розробку не лише пропозицій щодо формування структур управління, але й створення комплексу організаційно-технологічних моделей, зміст яких був би підпорядкований змісту нових завдань *будівельних девелоперів* (проектно-орієнтованих, будівельно-інжинірингових компаній) з управління ресурсами інвестора в процесі підготовки та впровадження будівельних проектів.

Мета дослідження полягає у оновленні методології планування та організації будівництва з урахуванням раціонального розподілу організаційно-технологічного навантаження в формалізованому

контурі девелопменту будівельних проектів рекреаційно-продуктивного відновлення територій

Аналіз останніх досліджень і публікацій Питанню вивченню ренновації застарілої промислової забудови присвячено чимало робіт закордонних науковців. В США, Європі та розвинених країнах Азії, проекти рекреаційно-продуктивного відновлення територій реалізовувались ще на початку 50-х років 20-го століття. Відповідно увага науковців до цього питання прикута протягом довгого періоду часу. І залишається актуальною зараз. В Україні цьому питанню приділялось не так багато уваги. Останні дослідження та публікації щодо ревіталізації в Києві або інших містах України, зводяться до публікацій окремих дослідників в наукових збірниках, періодичних виданнях, журналах, газетах, або через он-лайн видання та соціальні мережі. Серед відомих закордонних вчених, що вивчали питання ревіталізації, слід відзначити представників США Бреда Раяна, Річарда М. Маккахея, Дженіфер С. Вей, Дональда Картера, англійських науковців Блейка Дж. Томаса, Кріса Атчісона, іспанського — Рікардо Мендеса, німецького — Маріуса Отто, північно корейського — Кей Ем По та інших. Щодо українських науковців та авторів, то серед таких, що займалися вивченням питання розвитку занедбаних промислових територій та ревіталізації можна виділити Броневицького А.П. [1], Драпіковського О. І., Іванова І.Б., Савйовського В.В. [2], Панкеєва А.М., Чернишева Д.О. [3].

Виклад основного матеріалу. Саме слово девелопмент - *development* в його первинному значенні перекладається як розвиток. Девелопмент означає розвиток нерухомості - проведення будівельних, інженерних та інших операцій з нерухомим майном, що ведуть до якісних змін землі, будівель і споруд.

Девелопер - підприємець, що отримує свій прибуток від створення об'єктів нерухомості (девелопменту), для чого він виступає в якості:

- автора ідеї проекту: що створювати і де;
- набувача земельної ділянки під забудову;
- організатора проектування об'єкта (ліцензованими проектантами), наймача генпідрядника (з ліцензією на виконання функцій генпідрядника), керуючих нерухомістю (при необхідності);
- фінансує сам або залучає у разі необхідності інвестиції.
- очолює будівництво, управляє ним, беручи на себе ризики.

Девелопмент необхідно розглядати з точки зору двох взаємопов'язаних значень:

- 1) як якісне перетворення/будівництво об'єкту нерухомості, що забезпечує зростання її вартості;
- 2) як професійну діяльність з організації та управління процесами, що включає організацію будівництва за наступними етапами: Ініціювання проекту розвитку нерухомості; Оцінка ініціативи; Забезпечення правових можливостей реалізації проекту та розробка схем фінансування; Розробка техніко-економічного обґрунтування і проектування; Узгодження проекту з органами державного контролю; Формування системи договірних зобов'язань учасників реалізації проекту; Впровадження проекту; Розпорядження результатами проекту.

Девелопмент - це процес реалізації проекту. Девелопментом займаються компанії, які інвестують кошти в будівництво і / або керують даним процесом. У світі вже давно визнано, що управління проектами - особлива область менеджменту, застосування якої дає відчутні результати. Професіонали в цій галузі високо цінуються (у США це третя за величиною середньої оплати професія після юристів

і лікарів), а сама методологія управління проектами стала фактичним стандартом управління на багатьох тисячах підприємств і застосовується в тій чи іншій мірі практично у всіх великих корпораціях. У минулому році прийняті стандарти управління проектами ANSI, розроблено проект стандартів управління проектами ISO 10006.

Проект - це тимчасове підприємство, призначене для створення унікальних продуктів або послуг. «Тимчасове» означає, що у будь-якого проекту є початок і неодмінно настає завершення, коли досягаються поставлені цілі, або виникає розуміння, що ці цілі не можуть бути досягнуті. «Унікальних» означає, що створювані продукти або послуги істотно відрізняються від інших аналогічних продуктів і послуг.

У будівництві Проектом часто називають будівництво або реконструкцію певного об'єкта. Хоча, нерідко проект закінчується без будь-яких будівельних робіт. Так, наприклад девелоперська компанія може створити юридичну особу, придбати на нього земельну ділянку або приміщення / будівлю і оформити дозвільні документи на проведення будівельних робіт. Після чого «проект» може бути проданий, внаслідок чого "девелопмент" не відбудеться. У принципі, девелопментом є не тільки будівництво і реконструкція, а й ремонт будівлі або приміщення - в тому випадку, якщо він підвищує ціну продажу або орендну ставку. Такий девелопмент називається *реновація*.

Будівельний девелопмент - це застосування знань, досвіду, методів і засобів до робіт будівельного проекту для задоволення вимог, що пред'являються до проекту, і очікувань учасників проекту. Щоб задовольнити цим вимогам та очікуванням, *необхідно знайти*

оптимальне сполучення між цілями, термінами, витратами, якістю та іншими характеристиками проекту.

Майже у всіх країнах колишнього радянського простору склалася економічна ситуація, що призвела до масового закриття промислових підприємств. Через багаторічний процес урбанізації, що включає масову забудову, ряд промислових об'єктів виявилися за місцерозташуванням в центральних частинах міст. Реконструкція цих підприємств або їхня модернізація не задовольняє сучасним світовим тенденціям збереження навколишнього середовища, оздоровлення екологічного ореола міст. Одним з напрямків діяльності в цій сфері є перепрофілювання колишніх підприємств під цивільне призначення. У науково-технічній практиці за зазначеним процесом закріпився термін - ревіталізація промислових підприємств. Ревіталізація (від лат. "відродження до життя": re - оновлююча дія, vita - життя) - процес відродження, відновлення та пожвавлення міського простору. Ревіталізація (revitalization) в перекладі із англійської мови означає «повернення до життя». Цей процес передбачає збереження самобутності та автентичності історичних будинків і міського середовища в цілому зі зміною їхнього функціонального призначення для цивільних потреб суспільства. *Основне завдання рекреації - створення об'єктів міської інфраструктури, які сприяють розвитку туризму, відпочинку, спорту, торгівлі, поліпшенню екології [4-6].* Співвідношення початкових передумов освоєння території та закріплення за нею нової спеціалізації *ревіталізації або рекреації* - дуже складний і неоднозначний процес. Освоєння території в рекреаційних цілях - явище досить рідкісне, але як правило, рекреаційне освоєння території виявляється прив'язаним до внутрішніх буферних зон і збігається за часом із періодами початкового інтенсивного освоєння тих або інших територій. Коли

потрібно в мінімальний термін освоїти територію відповідно до певних, нових для неї соціо-економічних стандартів, розвиток рекреації виявляється досить ефективним шляхом. Опис еволюції просторово-активної рекреаційної діяльності - справа доволі складна.

Перші приклади таких проектів в Україні було реалізовано на початку 2000-х років. На разі тільки в Києві, за приблизним підрахунком, їх біля 50-ти. Найбільш характерними прикладами є «Мистецький арсенал», торгівельний центр «Большевик» та «Арт-завод Платформа». Чимало прикладів реалізованих проектів також в Харкові, Одесі, Львові та інших містах України.

Суть процесу продуктивного відновлення територій відповідна — надихнути нове життя в занедбані та нераціонально використовувані промислові території або окремі об'єкти, шляхом виконання будівельних, технологічних, проектних та інших робіт з метою створити принципово новий та функціонально інший об'єкт.

Причинами розвитку проектів в Києві як і в більшості інших міст країни були: обмеженість земельних ділянок під нову забудову в центральній частині міста; збільшення вартості оренди та користування земельними ділянками, що призводить до стимулювання більш ефективного їхнього використання; зростання попиту на комерційну нерухомість; обмеженість фінансових ресурсів для гравців будівельного ринку; розвиток технологій виконання робіт щодо реконструкції; велика кількість промислових об'єктів в межах міста; відносно задовільний стан конструктивних елементів цих об'єктів; розміщення промислових об'єктів в центральній частині міста; планувально-конструктивні особливості промислових будівель, їх відповідність умовами функціонування багатьох комерційних об'єктів; наявність вільних інженерних потужностей на промислових об'єктах, які як правило мають великі обсяги споживання енергії,

тепла, газу, води; прихід великих приватних інвесторів на ринок комерційної нерухомості; розвиток культурних проектів.

Висновки. З огляду на зазначені аспекти, для рекреаційних територій повинна розроблятися стратегія розвитку, що дозволяла б забезпечити баланс системи "природа - урбанізація території - рекреація – антропогенне навантаження". Проблеми стану навколишнього середовища, її охорони, впливу на здоров'я населення, на ефективність рекреаційної діяльності широко вивчалася вченими-екологами, медиками, економістами, однак аспекти стратегічного планування розвитку рекреаційного регіону все ж вимагають додаткового осмислення. Це пов'язане з розумінням рекреаційної діяльності як процесу, що має не тільки фізіологічну й соціальну, але й економічну складову. При цьому використання території для рекреаційного відновлення повинне з однієї сторони враховувати рівень економічної доцільності організації будівництва, а з іншого боку - екологічні характеристики використовуваного простору.

Література:

1. Броневицький А. П. Ревіталізація промислових будівель Києва / А. П. Броневицький // Міжнародний науковий журнал "Інтернаука" . - 2017. - № 11. - С. 11-18. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/mnj_2017_11_3.
2. Савйовський В. В. Ревіталізація - екологічна реконструкція міської забудови / В. В. Савйовський, А. П. Броневицький, О. Г. Каржинерова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. - 2014. - № 8. - С. 47-52.
3. Чернишев Д. О. Концептуальні засади організаційно-технологічного реінжинірингу проектів на принципах

біосферосумісного будівництва [Текст] / Д. О. Чернишев // Управління розвитком складних систем: Зб. наук. праць. – К.: КНУБА, 2017. – Вип. 30 – С. 205-209.

4. Чернишев Д. О. Формалізований алгоритм коригування рівня організаційно-технологічної надійності будівництва біосферосумісних об'єктів / Д. О. Чернишев // Науковий огляд. — 2017. — №38 (Том 6). — С. 40—49.

5. Ryzhakov D. A system update of the operational-analytical approach to building management in the format of business process reengineering / Д. А. Ружаков // Науковий огляд. — 2017. — №42 (Том 10). — С. 37—42.

6. Поколенко В. О. Запровадження інструментарію вибору альтернатив реалізації будівельних проектів за функціонально-технічною надійністю організацій-виконавців/ Поколенко В. О., Ружакова Г. М., Приходько Д. О. // Управління розвитком складних систем. - 2014. - Вип. 19. - С.104-108

References:

1. Bronevitskiy A. P. Revitalizatsiya promyslovykh budivel Kyueva / A. P. Bronevitskiy // Mizhnarodnyy naukovyy zhurnal "Internauka" . - 2017. - № 11. - pp. 11-18. - Rezhym dostupu: http://nbuv.gov.ua/UJRN/mnj_2017_11_3.

2. Savyovskyy V. V. Revitalizatsiya - ekolohichna rekonstruktsiya miskoyi zabudovy / V. V. Savyovskyy, A. P. Bronevitskiy, O. H. Karzhyneroва // Visnyk Prydniprovskoyi derzhavnoyi akademiyi budivnytstva ta arkhitektury. - 2014. - № 8. - pp. 47-52.

3. Chernyshev D. O. Kontseptualni zasady orhanizatsiyno-tekhnolohichnoho reinzhynirynhu proektiv na pryntsypakh biosferosumisnoho budivnytstva [Текст] / D. O. Chernyshev // Upravlinnya

rozvytkom skladnykh system: Zb. nauk. prats. – K.: KNUBA, 2017. – Vyp. 30 – pp. 205-209.

4. Chernyshev D. O. *Formalizovanyy alhorytm koryhuvannya rivnya orhanizatsiyno-tekhnologichnoyi nadiynosti budivnytstva biosferosumisnykh obyektiv / D. O. Chernyshev // Naukovyy ohlyad. — 2017. —№38 (Vol. 6). — С. 40—49.*

5. Ryzhakov D. *A system update of the operational-analytical approach to building management in the format of business process reengineering / D. A. Ryzhakov // Naukovyy ohlyad. — 2017. —№42 (Vol. 10). — pp. 37—42.*

6. Pokolenko V. O. *Zaprovadzhennya instrumentariyu vyboru alternatyv realizatsiyi budivelnykh proektiv za funktsionalno-tekhnichnoyu nadiynistyu orhanizatsiy-vykonavtsiv/ Pokolenko V. O., Ryzhakova H. M., Prykhodko D. O. // Upravlinnya rozvytkom skladnykh system. - 2014. - Vyp. 19. - pp.104-108.*