

Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы успеха проектов

Илькевич Сергей Викторович*, кандидат экономических наук,
доцент Высшей школы туризма, индустрии гостеприимства и дизайна, ilkevich83@mail.ru ,
Стремберг Пер**, PhD, профессор кафедры бизнеса и IT, per.stromberg@usn.no ,

* ФГБОУ ВО «Российский государственный университет туризма и сервиса», Москва, Российская Федерация

** Университетский Колледж Юго-Восточной Норвегии, г. Бо, Телемарк, Норвегия

Аннотация. В статье представлен анализ процессов редевелопмента промышленных территорий российских городов в контексте возможностей для возникновения новых вторичных (а в перспективе – и первичных) аттракций. Представляется, что и отечественные урбанисты, и градостроители, и исследователи туризма далеко не в полной мере уделяют внимание промышленной реновации как источнику формирования туристского потенциала и притягательности. Центральной целью статьи является обозначение и обоснование тех факторов, которые имеют наибольшую важность с точки зрения успешности проектов реновации, регенерации и ревитализации промышленных зон. Процессы появления новых публичных пространств в виде арт-кластеров начались в России в середине первой декады 2000-х гг., и на сегодняшний день накоплен некоторый опыт успешных трансформаций в ряде городов, самым ярким и значимым примером из которых является «Красный Октябрь». Наряду с учетом отечественного опыта автор акцентирует внимание на важности ряда других факторов, таких как учет международного опыта (и в первую очередь опыта Восточной Европы), использование консалтинга (особенно в сфере урбанистики и маркетинга дестинации), усиление внимания к аспектам туризма и туристского восприятия в городских проектах редевелопмента и реновации, расширение механизмов стимулирования редевелопмента (в том числе через инструменты государственно-частного и муниципально-частного партнерства), необходимость обеспечения баланса представительства всех секторов, ответственных за преобразование городских промышленных территорий. Предполагается, что более полный учет факторов успеха инициации и реализации проектов промышленного редевелопмента позволит повысить их «стрессоустойчивость», в том числе с точки зрения рентабельности, что особенно актуально в условиях общеэкономической стагнации и постепенного насыщения (а в каких-то сегментах и перенасыщения) рынка коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: арт-кластер, кластер, редевелопмент, реновация, государственно-частное партнерство, аттракция, публичное пространство, креативные пространства, креативные индустрии, городская среда, ревитализация, промышленные территории, вторичная аттракция

Для цитирования: Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов // Сервис plus. Т. 11. 2017. № 4. С. 4–13
DOI: 10.22412/1993-7768-11-4-1

Статья поступила в редакцию: 25.09.2017.

Статья принята к публикации: 26.09.2017.

The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success

Ilkevich Sergei Viktorovich*, Cand. Sc.(Economics), Associate Prof., ilkevich83@mail.ru
Per Strömberg**, PhD, Professor, per.stromberg@usn.no

* Russian State University of Tourism and Service, Moscow, Russian Federation

** University College in Southeastern Norway, Bo, Norway

The article presents the analysis of the redevelopment of industrial areas in Russian cities in the context of the possibilities for appearing the new secondary (and the primary ones in the future) attractions. It appears that domestic urbanists, and town planners, and tourism researchers do not pay enough attention to the industrial renovation as the source of tourist potential and appeal. The Central aim of the article is identification and justification of those factors that have the greatest importance from the point of view of renovating projects' success, regeneration and revitalization of industrial zones. The process of the emergence of new public spaces in the form of art-clusters began in Russia in the middle of the first decade of the 2000s, and today it has got some experience of successful transformations in a number of cities, most vivid and important example of which is "Red October" [«Krasnyi Oktyabr'»]. The authors focus not just on consideration of domestic experience but on the importance of other factors such as consideration of international experience (and primarily the experience of Eastern Europe), the use of consulting (especially in urban development and marketing of destinations), increased attention to aspects of tourism and tourist perception in urban projects of redevelopment and renovation, expansion of incentives for redevelopment (including through the instruments of state-private and municipal-private partnership), the need to ensure the balance of all sectors which are responsible for the transformation of urban industrial areas. It is expected that a more complete accounting of the success factors of the initiation and implementation of industrial redevelopment will increase their stress resistance, including profitability, which is especially important in conditions of General economic stagnation and the gradual satiation (and in some segments even glut) of the commercial real estate market.

Keywords: art cluster, cluster, redevelopment, renovation, public and private partnership, attraction, public space, creative space, creative industries, urban environment, revitalization, industrial areas, secondary attraction

For citation: Ilkevich S.V., Strömberg P., The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success. Servis plus, vol. 11, no. 4, 2017, pp. 4-13. DOI: 10.22412/1993-7768-11-4-1.

Submitted: 2017/09/25.

Accepted: 2017/09/26.

Введение

В связи с изменениями технологий и логистики производств и, как следствие, развития городских промышленных кварталов перед властями города, бизнесом, местными жителями и в каком то смысле перед туристами возникает вопрос относительно наиболее рациональных подходов к реновации и ревитализации городских промышленных территорий в качестве мест вторичного (а в перспективе и первичного) притяжения туристов.

К примеру, в контексте Москвы исторически особую актуальность приобрела необходимость нового градостроительного развития промышленных комплексов, находящихся вдоль Москвы реки. Вплоть до середины XX в. для большинства располагавшихся там производств была необходима река как важный способ доставки сырья и перевозки произведенной продукции, поэтому по технологическим требованиям XIX в. в Москве и сформировалось т.н. «фабричное русло» со своими уникальными градостроительными ансамблями, представляющими и историческую, и архитектурную, и атмосферную ценность для горожан и «углубляющихся» туристов. К сожалению, уже имеются примеры, когда городские власти поспешили,

дали разрешение на снос зданий и построек, а впоследствии на культурно-значимых местах зияли пустыри затянувшихся строек офисов, жилых домов, гостиниц и административных зданий. Однако имеется в этом же месте города и самый удачный пример, и даже в некотором смысле образец промышленного редевелопмента, «конверсии» промышленной городской территории в стране – «Красный Октябрь», на примере которого легче всего проиллюстрировать, как здания-памятники исчезнувшим или уходящим технологиям могут претерпеть преобразование, ревитализацию и стать яркими, атмосферными, высоко аттрактивными культурными (субкультурными), творческими, деловыми и даже гастрономическими пространствами.

Процессы редевелопмента, начиная со второй половины первой декады 2000-х гг., происходили на фоне быстрого экономического роста, который выступал неоднозначным фактором, поскольку, с одной стороны, давал городам и субъектам федерации (равно как и бизнесу) столь необходимые ресурсы для реновации территорий и созданию новых направлений бизнеса с достаточным спросом на их услуги и работы. С другой стороны, сам по себе быстрый экономический рост



Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов

Il'kevich S.V., Strömberg P., The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success

был аргументом для ориентации редевелопмента промышленных территорий не на новую культурную атмосферу и формирование арт-пространств, а на более приземленные потребности в новых высокоэтажных офисных зданиях для бизнеса и или элитной жилой застройке, и, как результат, полной утрате культурно-исторического наследия и привлекательности ряда мест для туристов.

В градостроительном формате (в том числе в архитектурном, художественном, фотографическом) тематика редевелопмента и поиска нового баланса в задачах промышленной конверсии освещалась на Выставке «Фабрика на реке», проходившей со 2 по 14 декабря 2014 г. в Музее Москвы. Судьбе промышленных зон ежегодно посвящены секции Московского урбанистического форума (Moscow Urban Forum, mosurbanforum.ru), проходящего с 2011 г.



Рис. 1. Панорама преимущественно периферийной части застройки «Фабрики на реке» г. Москвы

Источник: <http://archsovet.msk.ru/image/uploads/image/News/poplyly10.jpg> Архитектурный Совет города Москвы (дата обращения: 10.09.2017).

Fig. 1. Panorama of the peripheral part of the construction "Factory on the river", Moscow

Available at: <http://archsovet.msk.ru/image/uploads/image/News/poplyly10.jpg>

Architectural Council of Moscow (Accessed on September 10, 2017).

В рамках настоящей публикации цель состоит в некоторой первоначальной систематизации тех факторов, которые необходимо учесть для повышения конкурентоспособности и успешности проектов редевелопмента городских территорий в России в контексте туристско-ориентированного восприятия обновленных территорий. В настоящей работе в силу ее несколько обзорного и обобщенного характера не ставится задача полностью разобраться со всеми организационными, планировочными и экономическими аспектами обозначенной проблематики (это была бы слишком масштабная многоаспектная задача), скорее, в целом сформулировать основные концептуальные аспекты редевелопмента городских промышленных территорий в России в контексте развития внутреннего и въездного туризма с акцентом на те факторы, которые являются определяющими для «туристской» эффективности проектов редевелопмента.

Обзор отечественных исследований редевелопмента промышленных территорий и формирования креативных кластеров

При рассмотрении редевелопмента промышленных территорий в контексте повышения вторичной туристской привлекательности российских городов наибольший интерес представляют два аспекта.

Первый аспект заключается в рассмотрении редевелопмента промышленных территорий как части построения культурных кластеров в дестинации. В отечественных исследованиях данный подход предложен В.Э. Гординым и М.В. Матецкой. В соответствии с этим подходом выделяют четыре типа культурных кластеров: кластеры культурного наследия, этнокультурные кластеры, творческие кластеры и арт-инкубаторы. По мнению данных исследователей именно творческие



WWW.PHILOSOPH.RU

Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов

Il'kevich S.V., Strömberg P., The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success

кластеры (преимущественно в преобразованных городских кварталах) и арт-инкубаторы (на базе вузов и учреждений культуры) в наибольшей степени могут обеспечить качественные сдвиги в использовании инноваций, новых подходов и технологий коммуникаций и достичь синергетических эффектов с точки зрения создания впечатлений. Благодаря этому, как предполагается, в контексте городов с наибольшим культурно-историческим наследием (в первую очередь в Санкт-Петербурге и Москве) удастся сочетать классичность и креативность, что в настоящее время является одной из основных проблем культурного туризма в России.

Второй аспект состоит в том, что почти нет отечественных исследований, в которых бы ставилась задача проанализировать взаимодействие редевелопмента промышленных территорий городов с последующим формированием на их месте вторичных аттракций (особенно с точки зрения перцепционного образа внутренних и международных туристов). Поэтому целесообразно упомянуть ряд отечественных работ, в которых рассматриваются хотя бы смежные аспекты формирования креативных и культурных пространств без непосредственного анализа туристского потенциала и/или аттрактивности.

Стоит отметить работу А.А. Демидова и И.И. Комаровой [4], в рамках которой они рассматривают довольно обширный спектр аспектов организации и функционирования креативных кластеров в контексте России и ближнего зарубежья, в частности институционального обеспечения их формирования, организационно-правовых основ и экономических механизмов стимулирования с учетом реалистичности их применения в текущих условиях. Интерес представляет также разработанная авторами схема и последовательность этапов создания типового креативного кластера.

В работе А.А. Антоновой [2] приводится теоретическая систематизация и анализ предпосылок возникновения креативных публичных пространств и многообразия форм их реализации, в частности арт-кластеров, «маркетов» и арт-резиденций, а также гибридных пространств как логичной завершающей стадии их формирования.

В статье М.С. Болдуевой и А.П. Ивановой [3] в контексте развития микропространств в городской среде ставится проблема создания полицентричной городской среды, в которой существуют точки притяжения как районного, так и общегородского уровня. Однако, как и в других исследованиях, и в этой работе нет анализа аспекта влияния такого переформатирования городской среды на интересы и впечатления именно туристов, что, конечно, является отдельной

проблематикой и постановкой принципиально иной исследовательской задачи.

Из тех единичных работ, в которых хотя бы в самом общем виде звучит постановка проблематики взаимного пересечения редевелопмента промышленных территорий и туристской привлекательности, наибольшего внимания заслуживает статья В.А. Фьерару [5], которая, как представляется, в которой автор очень удачно концептуально сформулировала экономический и управленческий фокус обозначенной проблематики: «Синтез креативной и туристической составляющих основывается на отличительной особенности создания креативного кластера: ядром подобного арт-пространства становится объект культурного наследия – бывшее здание, сооружение, территория индустриального назначения в своем аутентичном облике, со своей историей и колоритом. Развитие кластера вокруг указанного «стержня», наряду с обеспечением на одной территории полного «производственного цикла» (производства и потребления) позволяет достичь синергетического эффекта как от использования исторически ценных объектов городского пространства, так и от стремления жителей и туристов разнообразить свой досуг» [5, с. 185].

Основные факторы успеха проектов редевелопмента промышленных территорий с точки зрения туристской аттрактивности

Представляется, что более полный учет нижеследующих факторов не столько полностью оградит проекты редевелопмента промышленных зон российских городов от выбора неправильных концептов, неуклюжести и, что особенно важно в контексте настоящего исследования, низкого интереса со стороны туристов, сколько снизит вероятность принятия в совсем неоптимальных решений.

Фактор 1. Обоснование общей концепции реновации городских территорий с акцентом на развитие туризма

Российским городам в лице властей, градостроителей и представителей делового сообщества необходимо уделять особое внимание к аспектам туризма и туристского восприятия в городских проектах редевелопмента и реновации.

Это никак не отменяет необходимости рассмотрения реализации проектов в контексте общих проблем города на макроуровне с анализом таких элементов как окружающая застройка, количество жителей, потребности в



Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов

Il'kevich S.V., Strömberg P., The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success

развитии социальной и транспортной инфраструктуры. Иначе говоря, городам нужно стремиться к созданию интегрированной модели инфраструктурного и аттрактивного развития города, при которой в случаях трансформации городской среды во внимание принимались бы интересы, комфорт и впечатления всех стейкхолдеров, в том числе и туристов.

Вместе с тем и на теоретическом, и на практическом уровнях тематика внутреннего и въездного туризма остается совершенно периферийной в отечественном дискурсе преобразования промышленных зон в центре городов.

Фактор 2. Учет имеющегося отечественного опыта реновации городских территорий

Только в контексте Москвы и Санкт-Петербурга можно говорить об опыте реализации по крайней мере о полутора десятков проектов арт-кварталов, не говоря уже о реконструкции сотен промышленных зданий для креативных индустрий.

Самыми яркими примерами арт-пространств Москвы являются: Фабрика, Винзавод, АРТСтрелка, ArtPlay, «Флакон», «Красный Октябрь». В Санкт-Петербурге наибольшую известность приобрели следующие арт-кластеры: Лофт-проект «Этажи», креативное пространство «Ткачи», Новая Голландия, «Архитектор», ArtPlay, лофт-музей Eгата, «Люмьер-Холл».

Среди остальных регионов, в которых имеется относительно передовой опыт, можно выделить Калининград, Екатеринбург и Владивосток.

Целесообразно будет привести несколько более детальных примеров одних из самых ярких образцов с комментариями относительно их специфики.

«Красный Октябрь». Общая площадь помещений выставочного зала «Красного Октября» превышает 1 тыс. кв. м квадратных, из которых 800 кв. м экспозиционного пространства оборудованы специализированным освещением и мобильными пилонами, а около 200 кв. м являются вспомогательными помещениями для кейтеринга, переговоров, мультимедиа, ресепшена и чилаута.

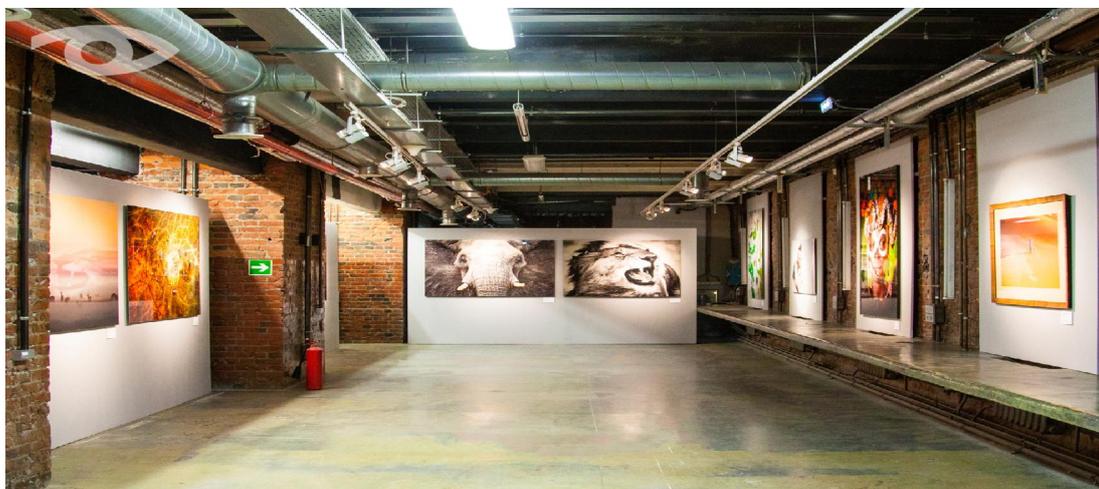


Рис. 2. Фрагмент выставочного зала (галереи) «Красного Октября».

Источник: интернет-сайт арт-кластера «Красный Октябрь», <http://www.redok.ru/gallery/> (дата обращения: 10.09.2017).

Fig. 2. Fragment of the exhibition hall (gallery) "Red October".

Available at: Internet website of the art-cluster "Red October", <http://www.redok.ru/gallery/> (Accessed on September 10, 2017).

Центр современного искусства «Винзавод».

Основной миссией одноименного Фонда является «институциональная поддержка российского современного искусства» в формате арт-кластера, включающего галерейный пространства, выставочные залы, творческие шоу-румы, мастерские, магазины, а также шесть образовательных центров креативной

направленности с публичными образовательными программами: школа визуальных искусств, школа коллекционеров и экспертов, танцевальная студия, центр развития эмоционального интеллекта, академия коммуникаций, творческая мастерская.



WWW.PHILOSOPH.RU



Рис. 3. Фрагмент галереи «Винзавода».

Источник: интернет-сайт арт-кластера «Винзавод», <http://old.winzavod.ru/media/showfoto.php> (дата обращения: 10.09.2017).

Fig. 3. A fragment of the gallery "Winzavod".

Available at: Internet website of the art-cluster, Winzavod, <http://old.winzavod.ru/media/showfoto.php> (Accessed on September 10, 2017).

Важной компонентой арт-кластера «Винзавода» являются летние опен-эир концерты в окружении цеховых построек из белого и красного кирпича, а также

в пространстве ангара. Общая вместимость концертного пространства превышает три тысячи зрителей.



Рис. 4. Опен-эир концертное пространство «Винзавода»

Источник: интернет-сайт опен-эир концертов на «Винзаводе». <https://vinzavodmusic.ru/images> (дата обращения: 10.09.2017).

Fig. 4. Open-air concert space "Winzavod"

Available at: Internet site of open-air concerts at Winzavod. <https://vinzavodmusic.ru/images> (Accessed on September 10, 2017).

Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов

Il'kevich S.V., Strömberg P., The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success

«Дизайн-фабрика «Заря». На сегодняшний день это самый интересный пример редевелопмента промышленных территорий в Дальневосточном регионе. На месте бывшей швейной фабрики «Заря» возникла офисно-торговая и творческая территория в стиле LOFT общей площадью около 20 тыс. кв. м. Ядром комплекса является Центр современного искусства, который окружают мастерские, дизайн студии и пространства для коворкинга. Среди арендаторов также присутствуют студии декора, инженерные компании,

архитектурные бюро и шоу-румы. Из изюминок проекта можно отметить размещенный на крыше корпуса пятого цеха так называемый «урбанистический курорт», где под открытым небом проводятся коктейльные и танцевальные вечеринки, модные и кинопоказы, тренинги, занятия йогой. Однако после некоторого первоначального всплеска в настоящее время проект испытывает немало сложностей с точки зрения как роста, так и тематического и отраслевого разнообразия арендаторов.



Рис. 5. Территория для стрит-арт событий «Дизайн-фабрики «Заря».

Источник: интернет-сайт «Дизайн-фабрики «Заря», <http://fabrikazarya.ru/sobytiya/photo/> (дата обращения: 10.09.2017).

Fig. 5. Area for street art event of "Design factory "Zarya ".

Available at: the website of " Design factory "Zarya", <http://fabrikazarya.ru/sobytiya/photo/> (Accessed on September 10, 2017).

Фактор 3. Учет международного опыта редевелопмента городских пространств

В Западной Европе и Северной Америке расположены самые известные и в некотором смысле иконические примеры редевелопмента, регенерации и ревитализации промышленных зон. Ряд из них не нуждается в представлении даже тем людям, которые далеки от архитектуры, урбанистики и/или сферы туризма. Это и лондонские M&M's World и квартал Docklands, и немецкие Umbau Wassertum и Wunderland Kalkar Amusement Park, монреальский 780 Brewster, нью-йоркский «Линкольн-центр» и ряд других. Особенной неповторимостью и изяществом отличается результат редевелопмента зоны промышленных каналов в Бир-

мингеме, поскольку произошедшее в этом случае преобразование города оказалось очень существенным с точки зрения его восприятия туристами, и это оказался тот случай, когда в результате ревитализации промышленной инфраструктуры получилась не вторичная, а даже первичная городская аттракция. В самых экономически развитых странах есть немало образцов промышленного редевелопмента, соседствующих с уникальными по живописности и видовым характеристикам природными местами, как в случае норвежского района Rjukan-Notodden. Такой зарубежный опыт, предположительно, мог бы быть очень интересен для отдельных российских моногородов. Большой интерес представляет и опыт рено-



ваций промышленных зон на примере отдельных отраслей. Например, редевелопмент территорий мясной отрасли (Slaughterhouses & Meatpacking Districts) как одной из самых тематически удачной с точки зрения ярких международных примеров [8].

Однако представляется, что немалую пользу с точки зрения практицизма отечественным редевелоперам промышленных зон может дать именно опыт Восточной Европы. Характерно, что Восточная Европа столкнулась с теми же проблемами в отношении редевелопмента промышленных зон, что и бывшие республики СССР, но в силу менее сырьевого характера экономики и более быстрой интеграции производственно-промышленного потенциала данных стран в общеевропейскую промышленную кооперацию, перестройка промышленного сектора и реновация городских промышленных территорий (в том числе в формате преобразования в креативные пространства) произошла раньше, чем в России, в среднем на 7–10 лет.

По этой причине отечественные градостроители, планировщики, архитекторы, равно как и специалисты по развитию и брендингу туристских территорий находятся в более чем комфортном положении с точки зрения использования подсказок и заимствований из международного опыта, было бы желание заглянуть в то будущее (и изучить его), которое уже произошло, по отечественным меркам, в государствах Центральной и Восточной Европы. Одним из примеров академических работ на стыке урбанистики и туризма является исследование тенденций и состояния креативного туризма в Польше, выполненное Т. Жабинской [9], в котором представлена концепция творческого туризма и его возможные бизнес-модели в контексте изменений в культуре потребительского поведения и в культуре в целом. В исследовании также рассматриваются предпосылки для современной интерпретации развития культурного туризма, в том числе творческого туризма в контексте Восточной Европы.

Фактор 4. Консалтинг

Первая волна арт-кластеров в России пришлась на период 2003–2008 г., который оказался очень благоприятным для страны в экономическом плане в связи с высокими ценами на сырье. Поэтому и не случайно переключение и бизнеса, и градостроителей на более высокие потребности. Кроме того, в аналогичный период в стране был немалый дефицит любой коммерческой недвижимости, не говоря уже о площадях и помещениях в арт-пространствах. Поэтому, по крайней мере, в Москве и Санкт-Петербурге стратегическим инвесторам можно было вложиться и в не са-

мый совершенный арт-кластер – но за счет высокого спроса арендаторов и отсутствия конкурентов проект все равно был бы перспективным и устойчивым.

За последние девять лет экономика страны прошла через два кризиса, а строительство коммерческой недвижимости продолжалось. Конечно, в целом продолжался и рост креативных индустрий и спроса с их стороны на релевантные площади. Однако в целом баланс все-таки изменился в сторону интересов арендаторов, которым теперь есть из чего выбирать в Москве и Санкт-Петербурге. Увеличился и турпоток, в том числе въездной, а, следовательно, удельная доля зарубежных и внутренних туристов среди посетителей арт-пространств. Поэтому для арт-пространств выросло значение привлечения услуг консалтинга в первую очередь в различных аспектах редевелопмента, но также и в маркетинге дестинации и анализе впечатлений туристов.

В России уже имеются примеры закрывшихся арт-кластеров, которые не смогли достичь нижней границы эффективности. Так, в 2014 г. закрылся открытый годом ранее небольшой арт-кластер «Архитектор» по улице Миллионная, д. 10. Отчасти это произошло по причине произошедшего в этот период перехода экономики России из стагнации к спаду и резкой девальвации рубля. Однако примечательной чертой данного проекта являлось то, что слишком значительный акцент был сделан на барной составляющей, которая не была подкреплена достаточным уровнем спроса, проблема также отчасти заключалась в несогласованности концептов резидентов кластера. Данные пример иллюстрирует ситуацию, когда креативные предприниматели имеют инновационное видение и желание войти в русло перспективного тренда, но недостаточно просчитывают жизнеспособность и устойчивость проекта.

Фактор 5. Расширение механизмов стимулирования редевелопмента промышленных территорий

Крайне важным является понимание и со стороны инвесторов, и со стороны региональных и местных властей всех возможных аспектов и комбинаций механизмов стимулирования редевелопмента (в том числе через инструменты государственно-частного и муниципально-частного партнерства), поскольку, как показывает не только практика редевелопмента городских кварталов, но и в целом реалии создания туристской и вспомогательной инфраструктуры, и властям, и бизнесу не хватает достаточного внимания к параметрам организацион-



Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов

Il'kevich S.V., Strömberg P., The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success

но-экономических механизмов взаимодействия. Формы государственно-частного и муниципально-частного партнерства и близкие им формы взаимодействия (так называемые «квази-ГЧП») при редевелопменте промышленных территорий могут быть разнообразными: соглашение о ГЧП (МЧП), концессионное соглашение, доверительное управление, аренда, аренда с выкупом, контракт жизненного цикла, долгосрочный договор на оказание услуг (выполнение работ) с инвестиционными обязательствами, договор аренды с инвестиционными обязательствами, создание совместных компаний и некоторые другие.

В последнее время в отечественной литературе эффективность механизмов государственно-частного партнерства в индустрии туризма и гостеприимства стала в большей степени анализироваться с учетом таких факторов, как более точное определение органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления в сфере туризма, предоставление дополнительных гарантий инвесторам региональными и федеральными властями, использование региональных бюджетов для софинансирования и др. [1, 6, 7].

Фактор 6. Обеспечение баланса представительства всех секторов, трансформирующую городскую среду

На всех этапах проектирования и реализации создания арт-кластеров или иных публичных пространств на месте бывших промышленных зон важно найти оптимальные соотношения участия и представительства всех групп стейкхолдеров: горожан, волонтеров, представителей региональных, городских и муниципальных администраций, градостроителей, архитекторов, девелоперов, дизайнеров, медиа, технологиче-

ских и ИТ стартапов, лидеров креативных индустрий, инвесторов, финансовых компаний и DMO.

Несмотря на самоочевидность обозначенного принципа, его реализация в каждом конкретном случае является, выражаясь метафорически, очень тонкой «настройкой». От того, какие именно стороны соберутся для окончательного оформления концепта арт-кластера и его инвестиционной реализации, от того, как они между собой договорятся, каким образом они смогут отсеять нежелательных, ненадежных или не органичных в контексте конкретного проекта партнеров, зависит очень многое.

Заключение

К сожалению, на современном этапе эволюции российских городов вслед за технологическими изменениями во многих отраслях прослеживается очень слабая связь между общим градостроительным развитием и новым «точечным» девелопментом территорий, с одной стороны, и туристскими исследованиями, в том числе в области анализа предпочтений туристов, брендинга и маркетингового позиционированием ревитализированных территорий – с другой. По этой причине на стыке проблематики промышленного редевелопмента и вторичной туристской аттрактивности городов практически нет ни академических работ, ни практического экспертного опыта. Это немаловажное и в некотором смысле даже опасное (с точки зрения потенциальных потерь въездного турпотока) упущение, которое будет компенсировано только со временем. Остается опираться на несколько базовых организационно-экономических принципов, которые были обозначены в статье, которые одновременно являются факторами «туристской» целесообразности и конкурентоспособности проектов трансформации промышленных зон и кварталов.

Литература:

1. Анзорова С.П., Федочукова С.Г. Разработка эффективного механизма государственно-частного партнерства в туристской отрасли / Индустрия туризма: возможности, приоритеты, проблемы и перспективы. 2016. Т. 8. № 2. С. 150–156.
2. Антонова А.А. Современные формы культурных пространств в городской среде, причины и возможности для их возникновения // Современные проблемы регионального развития. Тезисы VI Международной научной конференции. Под ред. Е.Я. Фрисмана. Биробиджан, 4–6 октября 2016 г. С. 504–507.
3. Болдуева М.С., Иванова А.П. Трансформируемые общественные микропространства // Архитектура и дизайн: история, теория, инновации. 2016. № 1. С. 139–142.
4. Демидов А.А., Комарова И.И. Креативные кластеры для Петербурга // Современные производительные силы. 2014. № 4. С. 124–159.
5. Фьерару В.А. Трансформация городского пространства: креативные кластеры как новый инструмент повышения туристической привлекательности Санкт-Петербурга / Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2016. № 4. С. 184–186.



Илькевич С.В., Стрёмберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов

Il'kevich S.V., Strömberg P., The redevelopment of industrial areas into new tourist attractions in Russia: factors of projects' success

6. Artal-Tur A., Romanova G., Del Mar Vazquez-Mendez M., Vapnyarskaya O., Kharitonova T., Ilkevich S., Sakharchuk E., Allen D., Roden S., Sharafanova E., Pecheritsa E., Pulido-Fernandez Ju.I., Ward-Perkins D., Krukova O., Vetitnev A., Keup M., Belosluttseva L., Garcia Sanchez A., Fedulin A. *Tourism in Russia: a Management Handbook*. Bingley, 2015.
7. Caldito L.A., Dimanche F., Fedulin A., Vetitnev A., Apukhtin A., Kruzhkov D., Mazina A., Kurbanov E., Pecheritsa E., Sakharchuk E., Sharafanova E., Romanova G., Alexanyanc G., Tatarskikh Iu., Belosluttseva L., Smit N., Kryukova O., Vapnyarskaya O., Ilkevich S., Kharitonova T. et al. *Cultural tourism in Russia. TEMPUS Project "NETOUR: Network for Excellence in Tourism through Organization and Universities in Russia" / Project Co-funded by the European Union*. Spain, 2015.
8. Strömberg, P. (2017) "Meat and Creativity. Adaptive Reuse of Slaughterhouses & Meatpacking Districts". *Nordic Journal of Architectural Research*. Submitted in 2016: not yet published but in a peer-review process.
9. Żabińska, Teresa. *TURYSTYKA KREATYWNA. KONCEPCJA I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU W POLSCE*. Research Papers of the Wrocław University of Economics / *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*. 2012. Issue 258. Pp. 260–270.

References:

1. Anzorova S.P., Fedochukova S.G., The development of effective mechanisms of state-private partnership in the tourism industry. *Industriya turizma: vozmozhnosti, priority, problemy i perspektivy*, vol. 8, no. 2, 2016, pp. 150–156. (In Russ.).
2. Antonova A.A., Modern forms of cultural spaces in an urban environment, the reasons and opportunities for their occurrence. Modern problems of regional development. Abstracts of the VI International scientific conference. Birobidzhan: October 4 - 6, 2016, pp. 504–507. (In Russ.).
3. Boldueva M.S., Ivanova A.P., Transformable public micro-spaces. *Arkhitektura i dizain: istoriya, teoriya, innovatsii*, no.1, 2016, pp. 139-142. (In Russ.).
4. Demidov A.A., Komarova I.I., Creative clusters for St. Petersburg. *Sovremennye proizvoditel'nye sily*, no. 4, 2014, pp. 124-159. (In Russ.).
5. Fieraru V.A., Urban space transformation: creative clusters as a new tool of tourist attractiveness of saint petersburg. *Izvestiya Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*, no. 4, 2016, pp. 184–186. (In Russ.).
6. Artal-Tur A., Romanova G., Del Mar Vazquez-Mendez M., Vapnyarskaya O., Kharitonova T., Ilkevich S., Sakharchuk E., Allen D., Roden S., Sharafanova E., Pecheritsa E., Pulido-Fernandez Ju.I., Ward-Perkins D., Krukova O., Vetitnev A., Keup M., Belosluttseva L., Garcia Sanchez A., Fedulin A., *Tourism in Russia: a Management Handbook*. Bingley, 2015.
7. Caldito L.A., Dimanche F., Fedulin A., Vetitnev A., Apukhtin A., Kruzhkov D., Mazina A., Kurbanov E., Pecheritsa E., Sakharchuk E., Sharafanova E., Romanova G., Alexanyanc G., Tatarskikh Iu., Belosluttseva L., Smit N., Kryukova O., Vapnyarskaya O., Ilkevich S., Kharitonova T. and others, *Cultural tourism in Russia. TEMPUS Project "NETOUR: Network for Excellence in Tourism through Organization and Universities in Russia"*. Project Co-funded by the European Union, Spain: 2015.
8. Strömberg, P., *Meat and Creativity. Adaptive Reuse of Slaughterhouses & Meatpacking Districts"*. *Nordic Journal of Architectural Research*. Submitted in 2016: not yet published but in a peer-review process.
9. Żabińska, Teresa. *TURYSTYKA KREATYWNA. KONCEPCJA I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU W POLSCE*. Research Papers of the Wrocław University of Economics. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, issue 258, 2012, pp. 260–270.

