



На месте промзоны — ЖИЛЬЕ И ГАЗОНЫ

АВТОР: Сергей РОМАНОВ

Аналитики подсчитали, что на территориях бывших предприятий и промышленных зон, выводимых из столицы, можно построить около 170 млн м² жилой недвижимости. Общая площадь застройки только в пределах ТТК составит почти 7 тыс. га. Плюс еще около 50 млн м² жилья намечено возвести на месте «хрущевок», которые будут снесены в течение двух лет. Итого более 200 млн м² коммерческого и социального жилья.

Россия в области освоения промзон идет по проторенному пути. В Соединенных Штатах и некоторых европейских странах редевелопмент промышленных территорий в 1950-60-х годах стал массовым явлением. В Париже, Лондоне, Берлине появлялись ухоженные жилые кварталы и престижные деловые центры, новые объекты гармонично вписались в окружающую застройку, при этом архитекторам и проектировщикам удалось избежать перегрузки городских коммуникаций и транспортных проблем.

Так, в Лондоне еще в 1970-х годах решили реконструировать промышленную зону Docklands, расположенную в

центральной части города. В XXI веке деловой район, построенный на месте портовых доков, стал альтернативой традиционному Сити, превратившись в один из самых масштабных европейских проектов редевелопмента.

» ОПЫТ НА ЭКСПОРТ

В российской столице не так все радужно. В 2006-2010 годах правительство Москвы утвердило промышленные зоны, подлежащие реновации. С помощью конкурсов и аукционов их предполагалось отдавать застройщикам для возведения недвижимости. Но до впечатляющих масштабов дело не дошло. Новое правительство снова вернулось



к этому вопросу, внесло существенные поправки в «Правила землепользования и застройки» и намерено принять их ближайшее время. Выяснится, какие еще промзоны в дополнение к тем, на которых уже идет строительство, будут выделены под девелоперские нужды.

Относительно аукционов по продаже промзон для редевелопмента у потенциальных инвесторов и застройщиков нет единого мнения. После прихода нового мэра и его противоречивых заявлений о приостановке сноса пятиэтажного фонда и временной «заморозке» нового строительства в пределах ТТК часть застройщиков предпочитает журавлей в небе не ловить, мечтая получить хотя бы небольшую площадку.

Другие нервно потирают руки, рассчитывая, что будут «разыгрываться» довольно крупные объемы освоения. Ведь на долю участков от 3 до 11 га под комплексное развитие территорий приходится почти 95% всех промзон города. Причем как на окраинах, так и внутри Третьего транспортного кольца.

Еще одним источником площадей для застройки будут районы, где расположены объекты ветхого жилого фонда, тре-

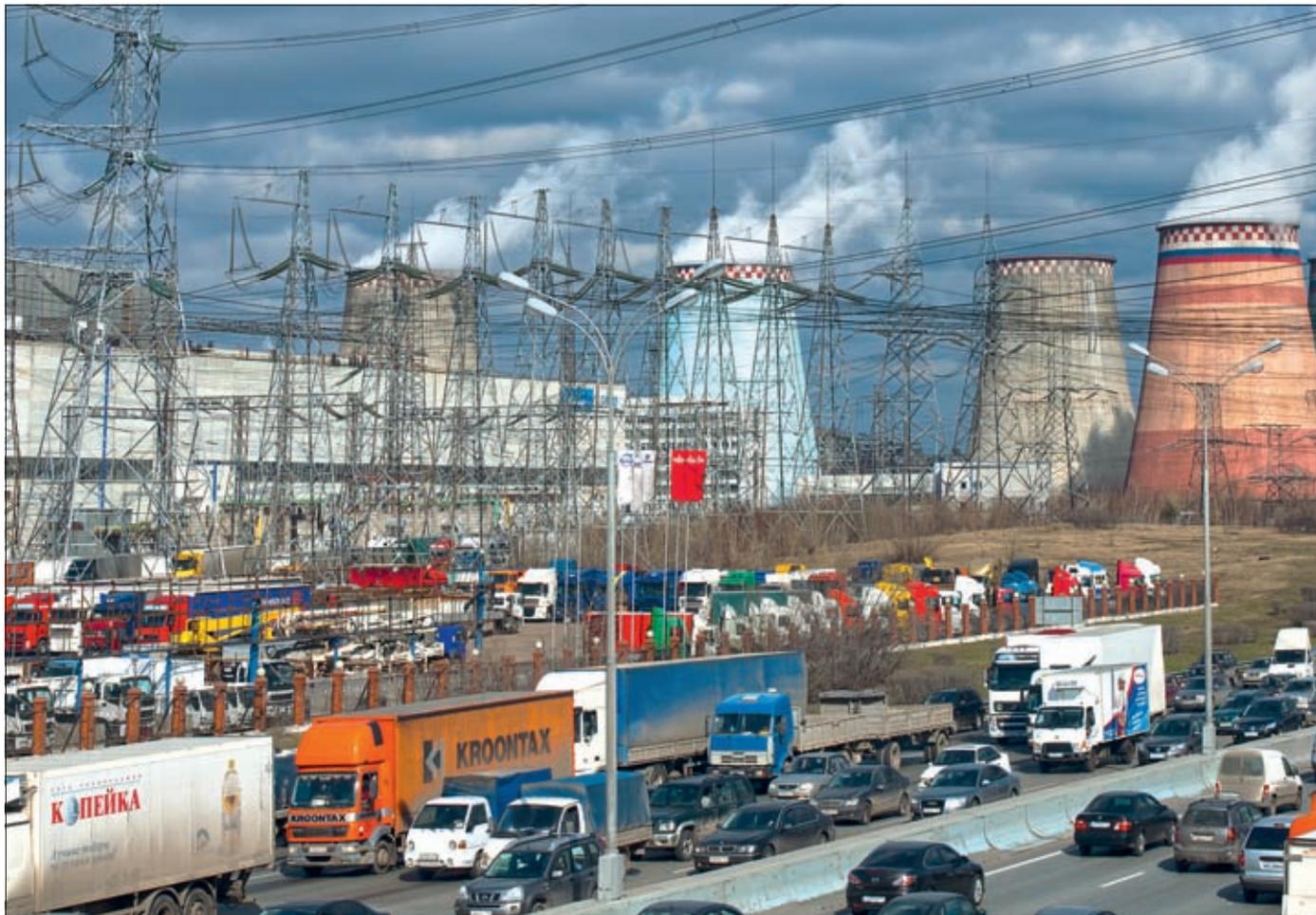
бующие расселения жителей или реконструкции. Чтобы компенсировать значительные затраты и сделать проект реконструкции коммерчески привлекательным для инвесторов, им, как правило, разрешают увеличивать объем здания — так появляются новые квадратные метры. Согласно программе сноса некомфортного жилья в Москве, на месте снесенных 20 млн м² предполагается возвести 50 млн м² жилых площадей.

» ЛИКВИДИРОВАТЬ ПЕРВЫМИ

Промзоны Капотни, Коптева, Калошина, Карачарова, Перова, а также Магистральные, Силикатные и Донские улицы, Волгоградский проспект стали самыми крупными и первоочередными территориями, которые будут отданы под новую застройку. «Нашелся хозяин на два гектара, принадлежащих фабрике «Экстра М» в Сокольниках, — рассказывает директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. — Группа «Экоофис» Андрея Ковалева планирует в течение пяти лет построить здесь жилой комплекс общей площадью 40 тыс. м².

Лондонский Docklands стал альтернативой традиционному Сити, изменив географию делового города и превратившись в один из самых масштабных европейских проектов редевелопмента





Промзоны Капотни, Коптева, Калошина, Карачарова, Перова, а также Магистральные, Силикатные и Донские улицы стали самыми крупными и первоочередными территориями, которые отданы под новую застройку

В то же время ЗиЛ, АЗЛК, «Серп и молот» и Тушинский машиностроительный завод полностью из Москвы выводиться не будут. Их решено модернизировать. При этом они поделятся с городом излишками производственной земли. Так, в концепции реорганизации завода «Серп и молот» (промзона № 23), находящемся на юго-востоке столицы в районе станции метро «Площадь Ильича», пред-

выкупил промышленные территории Московского завода автоматических линий и специальных станков, завода «Мосвормет», автокомбината № 10, Института стекла.

Правда, по мнению некоторых экспертов, пока сложно сказать, начнется ли в нынешнем году на территориях этих промзон новое строительство. Тормозит редевелопмент не столь-



Чтобы сделать проект реконструкции коммерчески привлекательным для инвесторов, им разрешают увеличивать объем здания. На месте снесенных 20 млн м² предполагается возвести 50 млн м² жилых площадей

усмотрено, что из 562 га под застройку жилым фондом отойдет 390 га.

Впрочем, освоение «серповских» территорий уже не только началось, но и принесло конкретный результат. В 2009 году группа компаний ТЭН возвела на шоссе Энтузиастов крупнейший торговый центр «Город». Остается добавить, что ряд девелоперских компаний

ко кризис, сколько различные административные и производственные факторы. Например, утверждение реконцепции той или иной промышленной территории занимает от трех до пяти лет. Да и сами концепции в большинстве случаев разрабатываются вслепую, без четких правил игры: в столице еще не утверждены новые законы земле-



пользования и застройки, не отработан процесс получения градостроительного плана земельного участка.

Наконец, собственники площадок на территории промзон могут заартачиться и отказаться от переезда, даже если инвестор готов его оплатить. Им есть что терять: большая часть бывших производств давно и успешно сдается в аренду. И пока дело разрешится в арбитражном суде, пройдут годы, если не десятилетия.

» ВСЕМ КЛАССАМ ПО СЕРЬГАМ

Предварительно подсчитано, что 90% построенного на месте промзон жилья займут жилые комплексы бизнес- и экономкласса. Типовое жилье будет строиться частными инвесторами по горзаказу в рамках закона о переселении жителей из ветхих зданий. Самый масштабный и уже наполовину реализованный проект — микрорайон комфорт-класса «Царицыно», который еще называют «городом в городе». Появился он на месте Московского комбината хлебопродуктов. Только в рамках первой очереди продадут

и заселят полтора десятка монолитных домов общей площадью 369,6 тыс. м². Помимо жилых корпусов здесь появятся детские сады, школы, поликлиника, и подземные паркинги.

Еще около 10% отведенных под жилищное строительство площадок будет застроено элитной недвижимостью. Среди удачных проектов премиум-класса можно назвать жилой комплекс Knight's Bridge, возводимый на месте бывшего хлебозавода № 6. И это не единственный пример. «На месте бывших промзон в сегменте жилья элитного класса успешно реализуются и другие проекты, — говорит директор департамента, консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова. — На улицах Ефремова и Малой Трубецкой, на месте завода «Каучук», продолжается строительство ЖК «Садовые кварталы». Также следует отметить жилой комплекс на месте экспериментального завода напитков «Хамовники» (ул. Льва Толстого, вл. 23) и комплекс строений на Малой Пироговской улице на месте переехавшей фабрики «Моснитки». Будет освоена и территория завода «Мосдормаш»

Зил, АЗЛК, «Серп и молот» и Тушинский машиностроительный завод полностью из Москвы выводиться не будут. Их решено модернизировать. При этом они поделятся с городом излишками производственной земли





Тормозят редевелопмент различные административные и производственные факторы. Так, утверждение реконцепции той или иной промышленной территории занимает от трех до пяти лет. Да и сами концепции разрабатываются без четких правил игры



в Пресненском районе, где также планируется построить жилье».

» СКРОМНЫЙ ЗАМАХ НА РУБЛЬ

Впрочем, в стенах бывшей фабрики могут появиться офисный или торговый центр, художественная галерея или апартаменты. Это выгодно, ведь класс строения в результате реконцепции, как правило, повышается — даже старые заводские цеха становятся модными и престижными. Один из наглядных примеров — деловой центр «Красная Роза», который возник на улице Тимура Фрунзе на месте бывшей промзоны.

«Помимо жилья и коммерческих объектов на освободившихся площадках будут строить транспортную и социальную инфраструктуру — в первую очередь подземные и наземные паркинги, — продолжает тему Александр Зиминский. — В течение трех лет московские власти намерены построить 1 млн машиномест, или 32 млн парковочных квадратных метров».

Немалая часть промзон отойдет под строительство социальных объектов. Только в этом году за счет городского

бюджета сдадут в эксплуатацию 64 детских сада, 10 школ, 9 физкультурно-оздоровительных комплексов и 7 объектов здравоохранения. Самые глобальные изменения ждут Западный округ, где в рамках реновации промзон № 40 «Фили» и № 40а «Западный порт» в районе ММДЦ «Москва-Сити», а также на территории между Киевским направлением железной дороги, улицами Большой Очаковской и Марии Поливановой предполагается возвести более 2,5 млн м² жилья. Еще около 2,4 млн м² построят в Северном округе в процессе реорганизации промзон № 5 «Магистральные улицы», № 44 «Братцево» и № 46 «Коровино».

Казалось бы, и планов громадье, и дела идут неплохо. Но в целом редевелопмент промзон в столице большого размаха пока не приобрел. Проекты осуществляются разрозненно, без единой концепции. Но важно, что девелоперы при перестройке промышленных районов стали бережно относиться к объектам культурного наследия. Теперь уже никто не штурмует бульдозерами исторические здания, а при их внешней отделке учитываются все особенности оригинала. **Ш**