



# ПРОМЗОНЫ: будущее, вдохновленное прошлым

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Идея реорганизации промзон зазвучала в 1990-х, после застройки последних на том момент крупных жилых массивов Марьино и Бутово. Основным мотивом того времени был полный вывод промзон из центральной части города, их снос «до основания, а затем» строительство на их месте разного и прекрасного: жилых, офисных комплексов и прочих полезных объектов.**

**О**днако эта идея так и не была до конца реализована. Тому есть несколько объяснений: смена курса столичной администрации, сложность и дороговизна редевелопмента и отсутствие внятной юридической базы, экономические кризисы, накрывшие Россию с перерывом в 10 лет, а также тот факт, что до 2008 года промзоны активно выкупались частным сектором, но многие из задуманных проектов остались на бумаге. Есть и еще одно обстоятельство, вмешавшееся в расклад: многие промзоны, расположенные в центре и серединной части современной Москвы, имеют в своем составе историко-архитектурные памятники, а это особая статья.

Как напоминает президент компании GVA Sawyer Вера Сецкая, в конце прошлого года появилось исследование ГУП «НИИПИ Генплана Москвы», в котором внутренний резерв промышленных территорий наконец-то был тщательно подсчитан: в столице имеется 208 промзон общей площадью 7,7 тыс. га. Немало промтерриторий расположено в границах «старой» Москвы с ее 107 тыс. га. При этом точной статистики по промзонам с исторической составляющей нет ни у НИИПИ Генплана, ни даже у многомудрого Архнадзора.

Поэтому в комментариях эксперты, как правило, используют обтекаемое и ни к чему не обязывающее определение: «много». Или, как директор



Иногда владельцы площадки принимают решение сохранить историческую составляющую. Так произошло с заводом «Флакон»: промзона превратилась из убыточного предприятия в успешный бизнес-проект

по продажам компании KR Properties Александр Подусков, конкретизируют примерно в следующих формулировках: «Практически в каждой промзоне, сформированной до 1917 года, реально найти один-два исторических объекта, хотя и сами эти промзоны представляют историческую ценность».

Впрочем, 1917 годом ограничиваться не стоит: по оценкам компании GVA Sawyer, примерно в каждой второй промышленной зоне есть памятник (стела, здание и т. п.), связанный с Великой Отечественной войной. Впрочем, и наследия более ранних эпох в столичных промзонах немало: «Мы сталкивались с проектом в районе Курского вокзала, на территории которого располагаются старые газгольдеры, сложенные из кирпича. Каждый кирпичик имеет клеймо!

Много интересных строений до сих пор сохранилось на бывших фабричных территориях в Замоскворечье», — рассказывает Вера Сецкая.

Вице-президент по консалтингу, партнер компании GVA Sawyer Эвелина Ишметова дополняет картину: «С высокой долей уверенности можно утверждать, что в 80% промзон, расположенных в старых районах города, есть какие-либо памятники».

В принципе, все здания «с историей» делятся на три основные категории: к первой относятся объекты, официально имеющие статус памятников архитектуры. Как поясняет партнер юридической компании Art De Lex Евгений Арбузов, «по закону все объекты культурного наследия могут обладать статусом федерального, регионального или мест-

**«Часто архитекторы и девелоперы сознательно создают определенный миф, бренд места, придумывают образ, структуру и архитектурно-культурологическую легенду. В случае с памятником архитектуры легенда уже создана. Самое главное – как в нее вмонтировать новые функции, чтобы они максимально подчеркивали созданный образ, а не разрушали его. Поэтому чем больше пластов культурного ландшафта, который мы пытаемся перезапустить, тем выше потенциал у этого места, тем интереснее с ним работать и тем больше шансов сделать его живым»**



**В городе Соликамске, недалеко от Перми, находится уникальный памятник федерального значения – Усть-Боровской солеваренный завод. Это единственный сохранившийся в России комплекс деревянной промышленной архитектуры, позволяющий понять, как варили соль еще в XVII веке, на чем богатели знаменитые Строгановы и как формировалась уральская горнозаводская цивилизация. Сегодня здесь создается Музей истории соли, причем промышленный цикл солеварения будет сохранен**

Когда речь идет о редевелопменте промзоны, решение, во что именно ее превращать, связано с целым рядом факторов: расположением, окружающей застройкой, архитектурными особенностями зданий

ного значения. Все, что разрешено или запрещено делать на территории этих объектов, регулируется охранными зонами, в которые эти памятники входят, и соглашениями между правообладателями памятников и органами, осуществляющими контрольные функции. Девелоперы обязаны сохранять внешний вид, внутренние конструкции — те элементы, которые являются предметом охраны».

Ко второй категории причисляются строения, охранный статус которых определен как «заявленный объект». Это означает, что историко-культурная ценность объекта находится в процессе рассмотрения и экспертного определения. До окончательного вердикта никаких строительных работ на данном объекте осуществлять нельзя. К сожалению девелоперов и инвесторов, сроки проведе-

ния экспертизы и вынесения окончательного решения законом не установлены, поэтому, допустим, здания кондитерской фабрики «Большевик» находятся в подвешенном состоянии с 2008 года. За прошедшие пять лет появлялась информация о том, что там будет многофункциональный комплекс с апарт-отелем, бизнес-центр «Большевик» и много чего еще. Но пока охранный статус «Большевика» официально не определен, все это не более чем планы.

Третья категория — объекты, которые не имеют охранный статус, и скорее всего им даже не светит его получить. В этом случае судьба каждого конкретного здания в руках девелопера и инвестора: их нельзя обязать ни снести, ни сохранить. Евгений Арбузов прав, утверждая, что юридически проще

# ОХРАННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ ЦЕЗАРЬ САТЕЛЛИТ ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

СПЕЦ. УСЛОВИЯ  
В ОКТЯБРЕ

## УСТАНОВЛИВАЕМ СПОКОЙСТВИЕ.

закажите установку по телефону или на сайте  
**(495) 785 53 53, [www.csat.ru](http://www.csat.ru)**

 **Цезарь  
Сателлит**

Реклама

построить объект с нуля, чем реконструировать объект культурного наследия. Да и с экономической точки зрения реконструкция — затея недешевая.

И все-таки иногда владельцы площадки по разным причинам принимают решение сохранить историческую составляющую. Так произошло с заводом «Флакон» в районе Дмитровского шоссе, где были оставлены и использованы почти все здания предыдущих десятилетий. Промзона превратилась в дизайн-завод «Флакон», из убыточного предприятия — в успешный бизнес-проект, чему груз исторической ответственности ничуть не помешал.

Когда речь идет о редевелопменте промзоны, решение, во что именно ее превращать, связано с целым рядом факторов. Среди них генеральный директор архитектурного бюро MKV architects Александра Малютина выделяет расположение, окружающую застройку (имеет значение, офисными или жилыми кварталами окружен объект, есть ли поблизости торговые и выставочные центры), архитектурные особенности зданий. К этому списку Александр Подусков добавляет транспортную до-

ступность и инфраструктурную развитость района, а также техническое состояние зданий.

Если же речь идет о промзоне с исторической составляющей, все усложняется. Как отмечает генеральный директор компании «Высота» Ирина Харченко, вокруг памятников существуют жесткие охранные зоны, препятствующие новому строительству. «К примеру, стоит старое здание, а на 200 м вокруг него находится охранный зона, в которой запрещено любое возведение. В Европе вокруг памятников, как правило, нет охранный статус территории — современное строительство ограничено только по объемам и высотности, но не само по себе. В результате исторические кварталы у нас невыгодно реставрировать».

Мнение коллеги дополняет директор департамента торговой недвижимости, партнер компании S. A. Ricci Илья Шуравин: «На многих промзонах объекты расположены нефункционально, поэтому возникают трудности с размещением паркинга и пешеходной территории. Существуют и другие нюансы. Скажем, на территории «Трехгорной мануфакту-

**«В Европе вокруг памятников, как правило, нет охранный статус территории — строительство ограничено по объемам и высотности, но не само по себе. У нас исторические кварталы реставрировать невыгодно»**



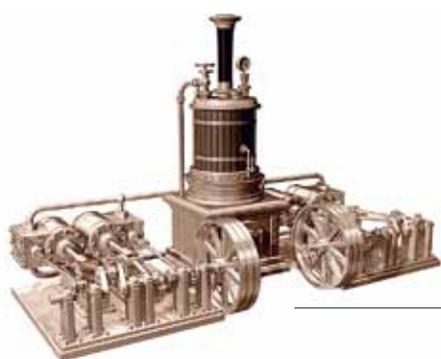
**В качестве удачного примера практически все эксперты приводят «Даниловскую мануфактуру». Высоко оценивают специалисты и реализацию делового квартала «Красная Роза»**

ры», концепцию которой наша компания разрабатывала в этом году совместно с архитектурным бюро «Рождественка», есть такие корпуса, в которых существует запрет даже на изменение лестничных ступеней. Нужно учитывать и то, что на согласование проектов реконструкции исторической части промзоны уходит от 9 до 36 месяцев».

Кроме того, старые здания требуют работ, которые зачастую стоят дороже нового строительства, поскольку подразумевают не только реставрацию фасадов, но и перекладку инженерных коммуникаций, замену старых перекрытий и т. д. Как подчеркивает заместитель начальника отдела развития компании «Эдванс» Елизавета Кобец, эта задача не из легких: «Во-первых, придется максимально сохранить все артефакты, историческую целостность и декоративные элементы объекта. Во-вторых, элементы монтажа систем должны иметь минимальное количество искажающих исторический облик деталей. В-третьих, предстоят многочисленные согласования и предъявление выполненных работ проверяющим органам. В ряде случаев необходимо разрабатывать ин-

дивидуальные конструкции. Особого внимания требуют системы вентиляции и кондиционирования в связи с выносом агрегатов на фасады и крыши зданий». К тому же организаций, имеющих опыт работы с историческими объектами, крайне мало.

Существует на рынке и скептическое мнение, связанное с негативным опытом. Как считает Илья Шуравин, объекты культурного наследия — памятники истории и культуры — зачастую не несут никакой архитектурной ценности. «Предметом охраны способно стать здание, абсолютно бездарное в смысле архитектуры и полностью изношенное для дальнейшей эксплуатации (в том числе в аварийном либо руинном состоянии), — сокрушается эксперт. — При реконцепции территории статус памятника архитектуры присвоили неказистому однозальному кинотеатру в центре города (это было в Смоленске). Почетное звание архитектурного памятника здание получило потому, что на крышу кинотеатра во время Великой Отечественной войны был водружен красный флаг. Это повлекло ряд ограничений по возможностям ос-





ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

## ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



**КОММУНАРКА-IV**

**Корпус 1**

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

**Корпус 2**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

**Корпус 3**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-V, КОММУНАРКА-VI**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 1)**

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 2)**

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII**

Срок сдачи Госкомиссии:

IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-IX, X**

Срок сдачи Госкомиссии:

II квартал 2015 г.



**КОММУНАРКА-XI**

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2015 г.

**Комунарка I, Комунарка II, Комунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ!! В продаже имеются готовые квартиры**

**10 минут транспортом от м. Теплый Стан**

**4 км от МКАД по Калужскому шоссе**

**Цена от 69 850 р./м2**

**Рассрочка платежа**

**ИПОТЕКА**

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ  
Проектная декларация опубликована на сайте [www.domvkommunarka.ru](http://www.domvkommunarka.ru)

**(495) 937-7655**

**[www.domvkommunarka.ru](http://www.domvkommunarka.ru)**



**«По закону все объекты культурного наследия могут обладать статусом федерального, регионального или местного значения. Все, что разрешено или запрещено делать на территории этих объектов, регулируется охраняемыми зонами, в которые эти памятники входят, и соглашениями между правообладателями памятников и органами, осуществляющими контрольные функции. Девелоперы обязаны сохранять внешний вид, внутренние конструкции – те элементы, которые являются предметом охраны»**

воения как самого здания, так и прилегающих территорий, а также замедлило процесс формирования властями общей концепции развития городского центра. Наличие исторически ценного объекта с точки зрения девелопмента в большинстве случаев является серьезной проблемой: какой-нибудь малозначимый с точки зрения исторической и культурной ценности музей с посещаемостью несколько человек в неделю блокирует развитие прилегающих территорий. С такими проблемами сталкивались наши клиенты, например, в городе Клин Московской области».

Так что, с одной стороны, исторический объект в составе промзоны — это серьезное обременение и огромная головная боль. В том числе и финансовая: как уточняет генеральный директор компании ALCON Management Максим Белецкий, «стоимость реконструкции, как правило, в полтора-два раза выше, чем стоимость нового строительства».

С другой стороны, как говорит Александр Подусков, «наличие исторического объекта на территории промзоны — это всегда козырь, так как тесная связь с историей всегда увеличивает

ценность объекта». Мнение тех, кто обладает профессиональным опытом работы с историческими зданиями, особенно ценно. Директор «Архитектурного бюро Храмова» Дмитрий Храмов широко известен благодаря самарскому проекту КИНАП: работавший на оборонку завод превратили в знаковый для города развлекательный комплекс.

Сегодня у архитектора новый проект в Самаре — «Элеватор-парк», в котором как раз присутствует мощнейшая историческая составляющая. Ее Дмитрий Храмов считает огромным плюсом: «Часто архитекторы и девелоперы сознательно создают определенный миф, бренд места, придумывают образ, структуру и архитектурно-культурологическую легенду. В случае с памятником архитектуры легенда уже создана. Самое главное — как в нее вмонтировать новые функции, чтобы они максимально подчеркивали созданный образ, а не разрушали его. Поэтому чем больше пластов культурного ландшафта, который мы пытаемся перезапустить, тем выше потенциал у этого места, тем интереснее с ним работать и тем больше шансов сделать его живым».



Много времени, денег и сил было вложено и в дизайн всего комплекса «Фабрика Станиславского», включая прилегающую территорию: перед зданиями бизнес-центра растёт настоящий вишневый сад

**Здания кондитерской фабрики «Большевик» находятся в подвешенном состоянии с 2008 года. Появлялась информация, что там будет комплекс с апарта-отелем, бизнес-центр «Большевик». Но пока это только планы**

Во что же удастся превратить промзону «с историей», если поставить задачу не механически, а творчески, скрепив современную экономику и историческую эстетику? Например, часто на территории промзон стоят заводские корпуса из красного кирпича. По мнению Ильи Шуравина, такие здания лучше всего перестраивать под жилье, тем более формат лофтов активно набирает популярность. В качестве удачного примера практически все эксперты приводят «Даниловскую мануфактуру». Высоко оценивают специалисты и реализацию делового квартала «Красная Роза»: по оценкам Александра Подускова, оба этих проекта не случайно признаны лучшими проектами по реновации территории не только в Москве и России, но и в мире.

Еще один примечательный проект на рынке редевелопмента — «Фабрика Станиславского» компании Horus Capital. По оценкам Максима Белецкого, «девелопер этого проекта не просто переоборудовал заводские помещения знаменитой на всю Россию золотоканительной фабрики семьи Алексеевых, к которой принадлежал великий театральный режиссер Константин Станиславский, — он создал концептуальный проект, где есть не только офисные помещения. Девелопер более глобально подошел к проекту: восстановил театр, в котором начинал Константин Станиславский, вернул зданию исторический фасад и пригласил знакового режиссера Сергея Женовача, который и возглавил «Студию театрального искусства». Много времени, денег и сил было вло-



**Если промзона обладает хорошей доступностью для покупателей, логично строить торговую недвижимость. Единственный вариант, который пока не рассматривает Москва, – музеефикация промышленных предприятий**

жено и в дизайн всего комплекса, включая прилегающую территорию: перед зданиями бизнес-центра растет настоящий вишневый сад».

Отмечают эксперты и бизнес-центр на Спартаковской, и проект «ЛеФОРТ», и, конечно, «Винзавод», который Вера Сецкая называет «интересной и экономически эффективной находкой».

Предположим, что в районе «прописки» промзоны существует дефицит офисных площадей. Тогда имеет смысл рассмотреть «деловой» сценарий редевелопмента. Если промзона обладает хорошей доступностью для покупателей, логично строить торговую недвижимость. Пожалуй, единственный вариант, который пока не рассматривает

Москва, — музеефикация промышленных предприятий.

Между тем в регионах такие примеры уже есть: в частности, в городе Соликамске, недалеко от Перми, находится уникальный памятник федерального значения — Усть-Боровской солеваренный завод. Это единственный сохранившийся в России комплекс деревянной промышленной архитектуры, позволяющий понять, как варили соль еще в XVII веке, на чем богатели знаменитые Строгановы и как формировалась уральская горнозаводская цивилизация. Сегодня здесь создается Музей истории соли, причем промышленный цикл солеварения будет сохранен.

Ну а столичные девелоперы пока размышляют над другим: как создать mixed-use проект на территории «Красного Октября», как поинтереснее задействовать «Провиантские склады» на Зубовском бульваре, как разумно распорядиться территорией конструкторского бюро Московского электролампового завода на Электrozаводской улице. А некоторые сетуют на то, что все интересные объекты под редевелопмент в Москве уже разобраны. **ИН**



# КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА



ВСЕ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ • РАССРОЧКА • ИПОТЕКА • 214-ФЗ

## ИНФРАСТРУКТУРА

Для Вашего удобства в микрорайоне предусмотрены социальная и коммерческая инфраструктура:

- 3 детских сада на 620 мест
- 2 школы на 1 825 мест
- поликлиника
- физкультурно – оздоровительный комплекс
- торговый центр
- многофункциональный комплекс
- подземный паркинг
- многоуровневые наземные гаражи

## БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

В микрорайоне «Новые Ватутинки» создаются все необходимые условия для удобного и полезного использования придомовых территорий:

- детские игровые площадки
- прогулочная зона с выходом к пруду
- площадки для спорта и отдыха
- площадки для выгула собак, хозяйственные площадки
- гостевой паркинг
- зеленые насаждения — газоны, деревья, кустарники, цветники
- внутриквартальные проезды, тротуары
- малые архитектурные формы (скамьи, цветочницы, ограждения, урны и прочее)

## ОПИСАНИЕ

«Новые Ватутинки» – это современный жилой комплекс, расположенный в экологически чистом районе Подмосквья. Ватутинки – особенное место со своей историей, традициями и неповторимой атмосферой. На протяжении многих десятилетий Ватутинки считались излюбленным поселением московской творческой интеллигенции.

Микрорайон «Новые Ватутинки» обещает стать центром Новой Москвы, поэтому здесь повышенное внимание уделяется формированию социальной и коммерческой инфраструктуры. Чтобы Ваша жизнь была полноценной и комфортной в микрорайоне создаются дошкольные учреждения, поликлиники, социально – оздоровительные комплексы, магазины, объекты бытового обслуживания.

## КАК ДОБРАТЬСЯ

На общественном транспорте от метро «Теплый стан» автобусы №: 398, 508, 512, 531 до остановки «34й км». На собственном транспорте: 14 км от МКАД по Калужскому шоссе, указатель ЖК «Новые Ватутинки»



WWW.BEST-NOVOSTROY.RU

INFO@BEST-NOVOSTROY.RU

м.Новослободская

ул. Краснопролетарская, д. 16,

СТР. 3, 8 ПОДЪЕЗД, ОФИС 10

