

НЕУТЕШИТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ

считается, что промышленные предприятия наносят экологии Москвы большой вред. В столице реализуется городская программа вывода промышленных объектов за черту города, цель которой — снижение антропогенной нагрузки на окружающую среду. На практике же город покидают только те промзоны, территория которых представляет коммерческий интерес для частных компаний. Более того, вредные выбросы московских промышленных предприятий ничтожно малы в сравнении с выбросами автотранспорта.

ОЛЕГ ВАСИЛЬЕВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ Первая программа перепрофилирования и вывода части промышленных объектов за пределы Москвы появилась еще 1971 году. Однако последующие 20 лет план действовал только на бумаге. В 1995 году мэр Москвы утвердил новый перечень — из 84 предприятий и организаций, которые необходимо вывести из города в первую очередь. В 2004 году была принята очередная целевая программа реорганизации.

По расчетам НИИ Генплана, к концу 2005 года в городе должны были ликвидировать 16 столичных промзон. Таким образом, общая площадь промышленных территорий сократилась бы до 13,7 тыс. га. К слову, по данным департамента науки и промышленной политики города и Москомархитектуры, для устойчивого развития науки и промышленности столице достаточно располагать всего 7,5 тыс.

Сейчас, по словам первого заместителя руководителя департамента градостроительной политики, развития и реконструкции Москвы Константина Королевского, производственные территории «занимают почти 20 тыс. га московской земли, из них на долю промзон приходится 16 тыс., а остальные участки заняты предприятиями вне промзон». За последние три года реорганизовано только 460 га производственных территорий, то есть намеченный план был выполнен менее чем на 4%. На этой земле построено более 4 млн кв. м объектов различного назначения, в том числе 1,5 млн кв. м коммерческой недвижимости.

За последние семь лет ситуация почти не изменилась: масштабный план так и остается планом. Осенью прошлого года правительство Москвы продлило срок действия целевой программы реорганизации производственных территорий на 2007 год, выделив на это 258 млн рублей.

В КОММЕРЧЕСКИХ ЦЕЛЯХ По наблюдениям участников рынка коммерческой недвижимости, процесс освоения промзон начался в конце 1990-х годов с началом массовой приватизации госсобственности, а вовсе не в ходе реализации городской программы улучшения окружающей среды. Наиболее массовым он стал к началу 2000 года, когда волна недружественных поглощений достигла пика.

К тому периоду относятся наиболее крупные проекты редевелопмента в Москве: бизнес-парк «Дербеневский», технопарк «Кожевники» (на месте бывшей кожевенной фабрики, поглощенной ИК «РОСбилдинг», девелопером «Дербеневского» ГК «Экоофис»); бизнес-парк «Яуза» (на месте завода «Мосштамп»), бизнес-центр «Станиславский» (на месте завода «Электропровод»), бизнес-центр «Гамсоновский» (на месте фабрики «Мебель Замоскворечья»), ИК «РОСбилдинг» и дружественная ей компания Horus Capital; бизнес-центр «Красная Роза» (на ме-

ПОЛЬЗА С УЩЕРБОМ

В проекте Градостроительного кодекса Москвы, возможно, будут предусмотрены изменения санитарных правил и норм, которые позволят строить жилье на месте бывших промзон, где не было «слишком вредных производств». Необходимость застройки промышленных зон жилыми домами чиновники объясняют дефицитом земли в Москве. В частности, депутат Михаил Москвин-Тарханов настаивает на том, что столичным законодателям необходимо изменить санитарные нормы и правила,

касающиеся использования земель бывших промзон. Эту точку зрения разделяет и главный архитектор Москвы Александр Кузьмин. По его мнению, около 29% территорий промзон, которые сейчас считаются пригодными для застройки только административно-деловыми площадями, вполне подходят для строительства жилья. «Эти территории были заняты относительно тяжелым производством, но есть предложение после рекультивации перевести их в статус пригодных для жилищной застройки и построить



В ТАКОМ ВИДЕ ФАБРИКА «КРАСНАЯ РОЗА» ДОСТАЛАСЬ ИНВЕСТОРУ ИК «НЕРЛЬ». ТАК БЫВШАЯ ПРОМЗОНА ВЫГЛЯДИТ СЕЙЧАС

сте фабрики «Красная Роза», девелопер ИК «Нерль»); бизнес-парк «Аврора» (на месте Краснохолмского камвольного комбината), девелопер Forum Properties.

Среди развивающихся наиболее интересных проектов на месте промзон можно отметить бизнес-парк «Дукс» (на месте оборонного завода «Дукс», девелопер ИСК «Топ.Ри.Инвест»), бизнес-центр «Кругозор» (на месте фабрики игрушек, девелопер Horus Capital), бизнес-парк «Визави» (на месте АЗ «Арма»).

На месте промзон большинство девелоперов предпочитает строить коммерческую недвижимость, что связано с существующими санитарными нормами. По данным компании GVA Sawyer, располагающей опытом создания проектов освоения промзон частными компаниями, рентабельность редевелоперских проектов может достигать до 20–40% и зависит от условий вхождения в проект. Себестоимость строительства офисной недвижимости на территориях промзон составляет \$1,4–2 тыс. за 1 кв. м. А если речь идет о реконструкции, то в зависимости от состояния помещений, года постройки, проводившегося ремонта от \$600 до \$1 тыс. за 1 кв. м.

Сегодня участники рынка обращают все большее внимание на промышленные территории в связи с нехваткой участков под строительство объектов коммерческой недвижимости в центре Москвы. Однако вступивший в силу запрет на строительство в Центральном округе объектов коммерческой недвижимости (см. стр. 23) может существенно затормозить и без того медленный процесс вывода промзон из столицы, поскольку площади всех реорганизованных и занимающихся самовыводом предприятий представляли интерес прежде всего для девелоперов, специализирующихся на строительстве коммерческой недвижимости.

жилые дома. Например, для переселения граждан из ветхого жилья и сносимых пятиэтажек, — считает Александр Кузьмин. — В ЮАО на 11% освобожденных территорий промзон можно возвести муниципальное жилье, 10% отдать под застройку наукоемкими и экологически чистыми производствами, а 12% отдать под озеленение и зоны отдыха». Удивительно то, что еще до внесения изменений в санитарные правила и нормы в Москве началось строительство жилья на месте бывших промзон. Это два микрорайона в Печатниках.

Сейчас планируется возвести 511 тыс. кв. м жилья в промзоне «Грайворонovo». По мнению первого замруководителя департамента градостроительной политики Москвы Константина Королевского, на территории промышленных зон в Южном административном округе общей площадью около 2,5 тыс. га можно построить 20 млн кв. м жилья: «На 1 тыс. га, возможно, не будет меняться функциональное назначение территорий: здесь останутся производственные мощности легкой промышленности и добавятся предприятия иннова-



У застройщиков возникают объективные трудности с получением разрешений на перепрофилирование производственных территорий под жилищное строительство. Строительство жилья может быть невозможно также по причине расположения вблизи пятна застройки других промышленных объектов, которые могут располагаться в той же промзоне. Однако в проект Градостроительного кодекса Москвы, возможно, будут внесены изменения, касающиеся санитарных норм, что позволит строить жилье на месте промзон, где отсутствовали вредные производства.

Тем не менее даже при строительстве коммерческой недвижимости девелоперам следует проводить рекультивацию промзоны. За время функционирования предприятия грунт загрязняется промышленными отходами — необходимо очищать, снимать и вывозить землю на глубину 1–2 м, прежде чем начать новое строительство, рассказывает Юрий Синяев, директор по маркетингу группы компаний «Контин».

После вывода промзоны и рекультивации экология района существенно улучшается за счет меньшей загрязненности почвы и воздуха.

Теоретически проектам освоения промзон оказывают поддержку местные власти: для вывода производств предоставляются территории за пределами жилых районов, город обещает компенсировать понесенные затраты. На практике же, отмечают сотрудники GVA Sawyer, специфика работы с промзонами состоит в затратности работ и необходимости в административном ресурсе на каждом этапе реализации проекта, а также в сложности консолидации активов предприятия на начальном этапе и до его реорганизации.

«В инвестиционном контракте между правительством Москвы и редевелопером прописывается компенсация го-

роду за упущенную выгоду, возникшую вследствие вывода промышленного предприятия, даже если реально это производство было убыточным, — рассказывает Светлана Гурова, исполнительный директор департамента консалтинга компании GVA Sawyer. — При этом строго порядка определения такой компенсации на практике нет. В каждом случае подход индивидуальный».

Отдельная статья расходов редевелопера — затраты на очистку территории, утилизацию отходов, перекладку инженерных коммуникаций, подключение инженерных сетей (часто прежние лимиты не сохраняются), расчистку площадки и снос старых сооружений, особенно в случае с хладокомбинатами.

Эти препятствия приводят к значительному увеличению сроков и стоимости реализации редевелопмента. Правда, участники рынка не смогли назвать неудачные примеры вывода — лишь затянувшиеся, к примеру строительство офисного центра на месте хладокомбината №3 (ул. Дубининская, 39–41).

ЭКОЛОГИЧЕСКИМИ НАМЕРЕНИЯМИ Сегодня в столице насчитывается более 6 тыс. предприятий-природопользователей, выбрасывающих в атмосферу столицы загрязняющие вещества более 500 наименований. Предприятия расположены по всей территории города, промышленные зоны находятся рядом с жилыми кварталами.

По данным НИИ Генплана Москвы, из 80 столичных промзон, расположенных на одной пятой части территории города, 24 зоны признаны крайне экологически неблагоприятными. Критерием вредности служит валовой выброс (то есть выброс в атмосферу, воду и образование отходов) определенных загрязняющих веществ. По дан-

в период бурного промышленного строительства в Москве. Сейчас, я думаю, логично их пересмотреть». Экологи не разделяют энтузиазма чиновников. Татьяна Трифиленкова, начальник центра сбора и обработки информации МосЦГМС, уверена в том, что строительство жилья на месте бывших промзон не может быть безопасным. Их надо «оздоровить» путем озеленения и других мер, но, конечно, не изменением санитарных правил и норм. При планировке и застройке жилых кварталов города должно быть пре-

дусмотрено создание наиболее благоприятных условий для жизни и здоровья населения. Нередко территории, на которых существовали зеленые насаждения, используются под застройку, тогда как озелененные пространства города должны расчлнять застроенные территории. Сегодня в большинстве районов города зоны рекреации отсутствуют совсем.