

«РАБОТЫ НА ЭТИХ ТЕРРИТОРИЯХ ХВАТИТ МИНИМУМ НА 15 ЛЕТ»

РАЗВИТИЕ ПРОМЗОН В БОЛЬШИХ ГОРОДАХ — ТРЕНД ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ, ПОДДЕРЖИВАЕМЫЙ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ. ПОСЫЛ ПОНЯТЕН: РАЗВИТИЕ ГОРОДОВ ВШИРЬ ПРИВОДИТ К ЛИШНЕМУ ТРАФФИКУ, В ТО ВРЕМЯ КАК В ГОРОДЕ ОСТАЮТСЯ ЗАЧАСТУЮ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ ЕДИНОГО СТАНДАРТА ИЛИ ЕДИНЫХ ПРАВИЛ ПО РАЗВИТИЮ ПРОМЗОН ПОКА НЕТ. О ТОМ, НУЖНЫ ЛИ ОНИ И КАК ПРАВИЛЬНО И ЛОГИЧНО РАЗВИВАТЬ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПОЯСА ГОРОДОВ, ВГ ПОБЕСЕДОВАЛ С ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ КОМПАНИИ RRG ДЕНИСОМ КОЛОКОЛЬНИКОВЫМ, ЗНАЮЩИМ О ПРОБЛЕМАХ ПРОМЗОН НЕ ПОНАСЛЫШКЕ: RRG ЗАНИМАЛАСЬ РАЗРАБОТКОЙ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ НЕСКОЛЬКИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕРРИТОРИИ ЗИЛА.

BUSINESS GUIDE: Как вы считаете, сложнее или проще развивать промышленные территории, если их сравнивать с «чистым полем»?

ДЕНИС КОЛОКОЛЬНИКОВ: Это разные истории. Развивать гринфилд, с одной стороны, проще, с другой — сложнее: зачастую нет коммуникаций, далеко от инфраструктуры, рабочих мест, нужно решать транспортную проблему, то есть начинать все с нуля.

Несомненный плюс сегодняшних промзон в том, что они находятся внутри городской черты, то есть меньше проблем с транспортной доступностью. Как правило, есть коммуникации, мощности или хотя бы не так далеко их тянуть. Конечно, есть минусы: необходимость рекультивации земли, памятники архитектуры, которые нужно сохранять, также могут быть санитарные зоны от соседних предприятий. Есть определенные последствия жизнедеятельности таких территорий, которые накладывают ограничения. Например, необходимость сноса крупных объектов, которые есть на территории. Это дорого и сложно, особенно если они были построены «на века». Например, на территории ЗИЛа был цех площадью 110 тыс. кв. м, который, подумав, решили не сносить, а переделать под парковку: так дешевле и разумнее. Вопрос рекультивации также можно решить эффективно. На ЗИЛе после снятия 8–10 м грунта было решено не засыпать новый, а сделать подземный двухуровневый паркинг, что существенно проще.

В то же время развивать такие территории девелоперу выгодно: промзоны, о которых мы говорим, расположены в так называемом ржавом поясе между историческим центром и спальными районами. Близость к центру, естественно, повышает стоимость земли и будущей недвижимости. **ВГ:** Вы уже много работали с промзонами, можете описать главные особенности и проблемы такой работы?

Д. К.: Первое — это желание собственника или собственников развивать эту территорию и понять ее потенциал. Часто бывают ситуации, когда на территории большого предприятия есть отдельные собственники, с которыми нужно договариваться. ЗИЛу в этом отношении повезло: это было городское предприятие, там не было никаких собственников, и город сказал: вот концепция, желающие есть? Был проведен архитектурный конкурс, город определил ТЭПы по различным форматам недвижимости и выставил на торги. Пришли желающие, выкупили, определили обязательства, в том числе поделили их с городом.

Похожая ситуация с «Серпом и молотом» и другими предприятиями. Если говорить о более компактных промзонах, то обоснование, что на их территории можно построить жилье, сегодня решается одним путем: если рядом есть жилые дома и там нет предприятий со статусом «невыводимых», то территория присоединяется к жилой застройке и ее могут исключить из списка промзон, как правило, под многофункциональное развитие.

Также многое зависит от правового статуса земли — в собственности она или в аренде.

С 1 января 2017 года в силу вступил закон «О промзонах», который стоит в большей степени на стороне города, если, например, город хочет развивать промзону, а отдельные собственники не хотят. Как только территория подпадает под признаки комплексного освоения террито-

РАЗВИВАТЬ ТАКИЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПЕРУ ВЫГОДНО: ПРОМЗОНЫ, О КОТОРЫХ МЫ ГОВОРИМ, РАСПОЛОЖЕНЫ В ТАК НАЗЫВАЕМОМ «РЖАВОМ ПОЯСЕ» МЕЖДУ ИСТОРИЧЕСКИМ ЦЕНТРОМ И СПАЛЬНЫМИ РАЙОНАМИ



ПРЕСС-СЛУЖБА RRG

рии, через определенные процедуры им делают предложения поучаствовать в этом процессе с обоснованием. Конечно, есть много комментариев, в том числе юристов, что не хватает подзаконных актов, которые точно бы регламентировали все аспекты взаимодействия собственников и города, но закон принят, и он дает больше возможностей для реформирования.

К слову, бывают и обратные ситуации — когда к нам приходит заказчик и говорит: вот у нас есть предприятие, мы его лучше выведем, а здесь построим жилье, и соседи согласны... И вдруг выясняется, что предприятие попадает в список объектов, интересных для сохранения в городской черте, поскольку платит налоги.

ВГ: Если собственники на все согласны, то что им делать дальше?

Д. К.: Следующий этап — консалтинг. Для собственника разумнее всего обратиться к консультантам (либо в Москомархитектуру и другие органы муниципальной власти для понимания видения города), которые проведут анализ, скажут, как лучше развивать данный участок и можно ли его развить в принципе в том направлении, которое видится собственнику.

Чтобы понять, как разумно и выгодно развивать промзону, нужно сделать урбанистический анализ прилегаю-

щих территорий, понять, чего не хватает в конкретном районе. Соответственно, консультанты делают анализ, смотрят, что здесь можно построить. Формируют концепцию. Делают расчеты и говорят собственнику, что в зависимости от ситуации можно сделать так — снести и построить или провести редевелопмент крепких зданий под такое-то назначение, памятники отреставрировать, дав им новую жизнь и другое назначение.

ВГ: Есть ли сегодня понимание у города, что он хочет видеть на территориях промзон?

Д. К.: Городские приоритеты сегодня направлены на комплексное развитие территорий, что правильно, но, на наш взгляд, есть перекосы. Например, город, зачастую не задумываясь, обрекает застройщиков созданием рабочих мест в несколько утрированном формате. Считается, что в некоторых проектах при комплексном развитии должно создаваться столько рабочих мест, чтобы их занимали до 50% жителей. Притом что только 60% жителей вообще работают — выходит, все они должны здесь работать. Соответственно, жилищный девелопер, не понимая, какие тут должны быть рабочие места, начинает проектировать офисные центры в районе Бескудниково или в Подмоскowie. На ЗИЛе изначально ситуация была похожая.

Вспомним, что сначала там была идея вообще строить не жилье, а технопарки, развивать промышленность.

Но в 2011 году мы делали исследование по заказу ЗИЛа как акционерного общества, которое показало, что рабочих мест в данной локации более чем достаточно. Павелецкая промзона, находящаяся неподалеку, по сути, сама реформировалась и стала огромным офисным кластером (700 тыс. кв. м офисов, иными словами, на тысячу жителей приходится по 50 тыс. кв. м). По обеспеченности на душу населения офисами она занимает второе место после «Сити». То же самое с торговой недвижимостью: к этому моменту вокруг ЗИЛа уже строились крупные торговые центры «Ривьера», «Мозаика». В результате мы выдали заключение, что рабочих мест в районе и так очень много. Иными словами, люди, которые в них работают, не живут в этом районе, поскольку жилищное строительство не ведется и люди сюда ездят с периферии. Так было решено отдать ЗИЛ преимущественно под жилищную функцию. Еще одним основанием для этого решения было то, что жилищная функция генерит меньше трафика, а это тоже важный пункт в программе развития города. Сравним: в офисном здании на 7 кв. м работает один человек, в ТЦ на 1 кв. м приезжает полчеловека. А в жилье на 25–30 кв. м живет один человек.

Конечно, совсем без рабочих мест «ЗИЛАРТ» не остался. Город остановился на балансе 75/25, где 25% — нежилая функция. Хотя 25% — это тоже очень много. Около 40% нежилой функции — это некоммерческие объекты, Музей техники, филиал Эрмитажа, кукольный театр и т. д.

ВГ: Все ли промзоны стоит развивать под жилье, да и вообще развивать? Есть мнение урбанистов, что некоторые территории вполне можно оставить «под паром» для будущих поколений, а некоторые отдать под чистую рекреацию — парки, сады.

Д. К.: Конечно, не все. Сейчас в городе есть две разные точки зрения. Департамент промышленности и науки больше стремится к тому, что город должен быть промышленным, с интеллектуальным и инновационным производством. Департамент градостроительства больше ратует за перебазирование предприятий и развитие территории. Чтобы некий конфликт интересов получил разрешение, делается урбанистический анализ ситуации вокруг этой промзоны, ведь часто такие территории выглядят как белые пятна, вокруг которых уже что-то происходит: строится новое жилье, офисы. А данная территория законсервировалась, преобразовалась в какие-то индустриально-складские вещи, на которых работают мелкие производства, сдаются склады, работают киностудии и т. д. И, возможно, сейчас их и не нужно трогать. Это востребованный сегмент. Скажу только, что вакансии на рынке промышленных площадей всего 5–10%, для сравнения: на офисном рынке в классе В пустует 16% площадей, в классе А — 28%.

Плюс я думаю, что после сноса ЗИЛа, «Серпа и молота» и других крупных промзон работы на этих территориях хватит минимум на 15 лет. Какова будет градостроительная политика потом — неизвестно.

Интервью взяла **ОКСАНА САМБОРСКАЯ**