



«Коровино» ищет инвесторов

Решение московских властей развивать расположенную на севере города промзону «Коровино» дает возможность потенциальным инвесторам поучаствовать в реализации одного из крупнейших градостроительных проектов. Существующая инженерная инфраструктура и транспортная сеть позволяют создать здесь производство нового формата и технопарки, что может стать существенным толчком для развития экономики города и обеспечить горожан новыми рабочими местами.

—перспективы—

Точки роста

Развитие промзон такого мегаполиса, как Москва, имеет большое значение для роста экономики города, поэтому им уделяется повышенное внимание со стороны городских властей. Одним из важных механизмов для реализации этой цели стало комплексное развитие территорий (КРТ). Внедрение этого механизма приведет к созданию на территории заброшенных промзон целых районов, в которых будет не только работа для москвичей, но и развитая инфраструктура, в некоторых районах — жилищная застройка, — заявил заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельным отношениям Владимир Ефимов. По его словам, сегодня власти планируют развивать порядка 5,4 тыс. га, из них на 1,9 тыс. га будут реализованы проекты КРТ. Развитие площадок позволит создать почти 500 тыс. новых рабочих мест. Бюджетный эффект при объеме частных инвестиций около 7 трлн руб. может достигнуть 3 трлн руб.

Федеральный закон о комплексном развитии территорий вступил в силу три года назад. Это важный нормативный акт для столицы, где стоимость земли очень высока. Да и не резиновая она. Эксперты высоко оценивают важность развития промзон для города и его экономики. Проекты КРТ могут преобразить заброшенные и неэффективно используемые промзоны. На месте складов и отстойников такси инвесторы смогут создать инновационные современные производства.

Специалисты «Агентства промышленного развития Москвы» в течение трех лет обследовали все производственные территории в городской черте, занимающие сегодня порядка 15 тыс. га. Масштабы, сопоставимые с размерами карликового государства Лихтенштейн в Западной Европе, его площадь — 16 тыс. га.

Результаты обследования обозначили перспективу: более трети промзон Москвы стоит рассматривать с точки зрения дальнейшего градостроительного развития.

Почему только треть? По данным агентства, 3,2 тыс. га — это территории, занятые действующими промышленными предприятиями, 6,2 тыс. га — это территории, не относящиеся к сфере промышленности (объекты существующей жилой застройки, образования, здравоохранения, объекты торговли, общественно-делового назначения (торговые центры, банки), 5,4 тыс. га — это потенциально пригодные для развития территории.

● Как подчеркнули в агентстве, 122 территории КРТ (1,9 тыс. га) с градостроительным потенциалом 37 млн кв. м объектов капитального строительства могут быть использованы так:

- 9,4 млн кв. м (25%) — производственное назначение;
 - 13,5 млн кв. м (36%) — общественное и социальное назначение;
 - 14,1 млн кв. м (39%) — жилищная застройка, в том числе жилье для городских нужд, включая реализацию программы реновации жилищного фонда в Москве.
- Пропорции почти одинаковые, поэтому и название — «комплексное».

«Освоение промышленных зон крупных городов необходимо для того, чтобы добиться максимальной эффективности при использовании земельных ресурсов города: на территории промзон могут быть построены современные производства, обеспечивающие рабочие места», — соглашается директор программ по недвижимости РАНХиГС Кирилл Сиволопов. По его словам, развитие промзон для Москвы имеет очень большое значение, учитывая, что такие территории занимают заметную часть города.



Промзоны важно развивать, сохраняя производственное назначение земель, поскольку новые предприятия современного формата обеспечивают горожан дополнительными рабочими местами и увеличивают налоговые поступления в бюджет, говорят эксперты. Но, подчеркивают они, речь идет как раз о высокотехнологичных производствах, что отвечает сразу нескольким текущим вызовам. Во-первых, это позволяет поддерживать в городе развитие технологичного предпринимательства, а во-вторых — привлекать дополнительные инвестиции.

Современные производства и создание сети технопарков — это еще и серьезный источник пополнения бюджета. Для иллюстрации приведем такие цифры: за первое полугодие 2020 года налоговые поступления со стороны предприятий обрабатывающей промышленности, расположенных в Москве, в консолидированный бюджет РФ достигли 163,2 млрд руб., что на 9% больше, чем за тот же период прошлого года, аналогичные поступления в столичный бюджет за первые шесть месяцев текущего года составили 67,7 млрд руб., что на 12% выше показателя января—июня 2019 года.

Это серьезный потенциал: обрабатывающая промышленность занимает более 16% в структуре валового регионального продукта Москвы, индекс промышленного производства по этим отраслям за последние восемь месяцев текущего года составил 104,8%. При этом предприятия отгрузили поставщикам товаров на 3,4 трлн руб.

В Москве одной из потенциальных территорий для развития промышленности нового образца, как рассчитывают городские власти, может стать промзона «Коровино» на севере Москвы. «Эта промзона находится на окраине столицы, — констатирует управляющий партнер «Метриум» Мария Литвинская. — Большая часть горожан проживает именно в периферийных районах, а работает ближе к центру города. Создание новых точек притяжения недалеко от места проживания стимулирует равномерное развитие всех территорий Москвы». В результате реорганизации промзоны «Коровино» для жителей севера Москвы появятся тысячи рабочих мест недалеко от места проживания, уверена Мария Литвинская.

ПРОМЗОНА «КОРОВИНО»

Расположена в районах Дмитровский и Западное Дегунино на севере столицы. Основные транспортные и пассажирские связи производственной зоны с центром и другими районами осуществляются по МКАД, Дмитровскому и Коровинскому шоссе, улицам Ижорская, Лобненская и Базовская. В этом районе две станции метро: «Селигерская» (Люблинско-Дмитровская линия) и «Ховрино» (Замоскворецкая линия). Через «Коровино» проходит железнодорожная ветка — это позволит инвесторам создать собственный погрузочно-разгрузочный пункт для доставки промышленных и других грузов.

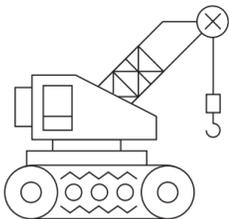
Власти Москвы одобрили разработку проекта планировки части территории промзоны 46-III «Коровино» на улице Ижорская.

ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ «КОРОВИНО»

ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ МОСКВЫ

МАРТ
Правительство Москвы установило в ПЗЗ города границы территории КРТ №15 в производственной зоне №46 «Коровино»

СЕНТЯБРЬ
Принято решение о комплексном развитии части территории КРТ №15 **10,86 га** по инициативе правительства Москвы



Департамент инвестиционной и промышленной политики Москвы провел серию встреч с собственниками участков в производственной зоне «Коровино», но документы для заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей, как того требует Градостроительный кодекс, не были предоставлены

МАРТ

Принято решение о КРТ в производственной зоне №46 «Коровино» по инициативе правительства Москвы. Новый проект предусматривает комплексное развитие **35,37 га** с отменой ранее принятого решения на часть КРТ №15

СЕНТЯБРЬ

Власти приняли решение провести аукцион на право заключения договора о комплексном развитии этой территории

2 НОЯБРЯ

Дата проведения аукциона

«Редевелопмент промзон напрямую влияет на экономику города», — соглашается руководитель проектной группы факультета городского и регионального развития Высшей школы экономики Виктория Мальцева. По ее словам, когда новая застройка ведется в формате mix use и спальный район соединяют с коммерческой недвижимостью и местом приложения труда, то у жителей рядом расположенных домов возникает возможность найти работу неподалеку от своего жилья. Таким образом, по мнению эксперта, снижается нагрузка как минимум на городскую транспортную сеть. То есть, развивая свою мысль Виктория Мальцева, чтобы получить необходимую услугу, жителю района не надо ехать в другую часть города, так же и с работой: чем она ближе к дому, тем комфортнее и москвичу, и городу.

Прямо на север

Интерес городского правительства к промзоне «Коровино» на севере столицы не случаен — это одна из самых крупных в черте мегаполиса территорий, требующих ревитализации. Для реорганизации промышленной зоны «Коровино» на севере Москвы инвестора впервые в России выберут по итогам аукциона на заключение договора комплексного развития производственной территории.

По словам экспертов, у инвесторов редевелопмента промзоны «Коровино» блестящие перспективы: расположенная на стыке Подмоскovie и столичных районов Дегунино и Дмитровский, она обладает потенциалом для деловой и промышленной застройки. Аукцион по КРТ промзоны пройдет уже в начале ноября, и участвовать в нем сможет любой девелопер, имеющий в том числе проект технопарка или высокотехнологичного производства. Строить такую недвижимость, как говорят эксперты, очень выгодно: сейчас в Москве насчитывается 36 технопарков, более 700 крупных и средних промышленных предприятий, которых с запуском производства в «Коровино» станет еще больше, ведь место весьма привлекательно для инвестиций. «Часть территории, примыкающей к Дмитровскому шоссе, может быть передана

на многофункциональную застройку», — полагает председатель совета директоров RRG Денис Колокольников. — Несмотря на то что это уже окраина города, транспортная сеть Москвы и ближайшего Подмоскovie делает ее привлекательной для инвесторов и потенциальных покупателей и арендаторов».

Отметим, что в промзоне «Коровино» планируется реализация сразу трех проектов КРТ. Еще два будут реализованы на 13,39 га. Здесь построят объекты общественно-производственного назначения общей площадью более 220 тыс. кв. м, что позволит создать около 4,5 тыс. рабочих мест. Оба проекта стартуют в 2021 году.

Индустрия в формате light

Находящийся в границах промзоны «Коровино» участок между Дмитровским шоссе и Северо-Восточной хордой обладает хорошим потенциалом для строительства технопарка и производства, считают консультанты рынка недвижимости. Идея с технопарком вполне вписывается в видение московских властей по развитию промзон. Например, в случае с другим проектом по комплексному развитию промзоны «Октябрьское поле» на северо-западе столицы инвестор — структура «РГ-Девелопмент» — взялся построить такой объект (см. подробнее стр. 20). Мегаполису, конкурирующему за человеческий капитал, это позволяет поддерживать высокотехнологичный бизнес и создавать новые рабочие места.

«Хорошая транспортная доступность промзоны „Коровино“ — быстрый доступ на платную трассу М11, Дмитровское и Ленинградское шоссе — делает этот район перспективным. Некоторые компании уже используют «Коровино» под логистику, но вынуждены довольствоваться старыми заводскими объектами низкого качества», — отмечает старший директор отдела промышленной и складской недвижимости CBRE Антон Алябьев. Спрос на такие площадки будет только расти, учитывая текущий взрывной рост рынка интернет-торговли, участники которого заинтересованы в распределительных центрах в зонах доставки, в офисных помещениях.

КОНЬЮНКТУРА

В отношении части территории «Коровино» объявлено о проведении первого в России аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории производственной зоны. Аукцион состоится 2 ноября 2020 года, на нем может быть определен победитель, с которым правительство Москвы заключит договор сроком на 15 лет. Об этом сообщил руководитель департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров (интервью с ним см. на стр. 22).

Сейчас на площадке, превышающей 35 га, расположены объекты недвижимости, принадлежащие пяти юридическим лицам. «5 марта 2020 года мы приняли решение о КРТ по инициативе правительства Москвы», — говорит Александр Прохоров. — В течение шести месяцев правообладатели могли договориться между собой и подать документы, позволяющие им провести комплексное развитие территорий по собственной инициативе».

Однако волеизъявления правообладателей не последовало. «Поэтому мы ожидаем, что проект будет реализован инвестором по результатам проведения аукциона», — уточнил он.

Согласно предельным параметрам разрешенного строительства, на указанной территории могут быть построены объекты общественно-делового и производственного назначения общей предельной площадью 616 тыс. кв. м. В рамках реализации проекта может быть создано около 13 тыс. новых рабочих мест, а общий объем инвестиций в проект может составить 40 млрд руб.

При подготовке аукционной документации постановлением правительства Москвы утверждена методика определения начальной цены предмета аукциона, в соответствии с которой начальная цена права на заключение договора в отношении рассматриваемой территории составила 22 млн руб., шаг аукциона — 440 тыс. руб.

