

ТЕРРИТОРИЯ БУДУЩЕГО

СТОЛИЧНЫЕ ВЛАСТИ ИЩУТ НОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ. ОДНИМ ИЗ НИХ СТАЛА РЕНОВАЦИЯ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПЛОЩАДОК, КОТОРЫМ ЗА СЧЕТ ИНВЕСТОРОВ ДАЕТСЯ ВТОРАЯ ЖИЗНЬ. ТАКОЕ ОБНОВЛЕНИЕ ЖДЕТ «КОРОВИНО»: В КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОМЗОНЫ (КРТ) ИНВЕСТОР ВЛОЖИТ ДО 40 МЛРД РУБ. ЭТА ТЕРРИТОРИЯ СТАЛА ВТОРОЙ В ПРОГРАММЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ПОДОБНЫХ ПЛОЩАДОК, И У МОСКВЫ ЕСТЬ ПЛАНЫ ПО РЕОРГАНИЗАЦИИ ЕЩЕ КАК МИНИМУМ ЧЕТЫРЕХ ПРОМЗОН.

ИРИНА САЛОВА



БЛАГОДАРЯ
НОВОЙ ПРОГРАММЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЗАБРОШЕННЫЕ
ТЕРРИТОРИИ ОБРЕТУТ
НОВУЮ ЖИЗНЬ

ПРЕДОСТАВЛЕНО ДЕПАРТАМЕНТОМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА МОСКВЫ

Департамент Москвы по конкурентной политике 2 ноября провел первый в России аукцион на право заключить договор о комплексном развитии промзоны. Победителем стало АО «Интеко», которое предложило городу 201,2 млн руб. за право провести развитие территории промзоны «Коровино» площадью более 35 га на севере столицы. Это в девять раз больше начальной стоимости лота в 22 млн руб. (стартовая цена аукциона КРТ составляет 1% от кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границах территории). Как сообщил BG заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов, помимо «Интеко» в аукционе участвовали еще четыре претендента. Торги были организованы в электронной форме, что гарантировало равный доступ к процедуре всем претендентам и обеспечило высокий уровень конкуренции среди участников, пояснил он.

Сейчас у объектов, расположенных в «Коровино», шесть владельцев. У компаний было шесть месяцев с момента принятия в марте 2020 года решения о комплексном развитии территории промзоны на то, чтобы договориться между собой и подать документы на реализацию проекта КРТ по собственной инициативе. Но заявлений от них так и не поступило, так что город выставил территорию на торги.

2 декабря 2020 года компания «Интеко» подписала договор с Москвой и теперь сможет возвести на территории промзоны объекты общественного и производствен-

ного назначения общей площадью свыше 615 тыс. кв. м, что позволит создать до 13 тыс. новых рабочих мест.

Еще одна территория в промзоне «Коровино» тоже в скором времени обновится. Будут определены и установлены границы КТР площадью 5 га, после чего будет принято решение о комплексном развитии территории. Объем инвестиций в «Коровино 2» составит до 5,9 млрд рублей. На площадке можно будет построить до 84 тыс. кв. м недвижимости промышленного и делового назначения, что создаст более полутора тысяч новых рабочих мест. Ожидаемый бюджетный эффект от реновации участка — 467 млн руб. в году, сообщил глава Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров.

НА БЛАГО ГОРОДА Принцип комплексного развития территорий, при котором бывшие промышленные зоны с высоким потенциалом развития благодаря расположению в черте города и большой площади получают новые перспективы, набирает популярность во многих крупных городах мира. Обновленные районы на неиспользуемых территориях заново становятся драйверами городской экономики. Например, в Лондоне вокруг станции King's Cross сегодня находятся офисы мировых компаний и первоклассное жилье, на территории электростанции Battersea — культурно-общественные, деловые и жилые здания, а на месте бывшей судовой верфи — известный деловой район Docklands.

Московские власти, изучающие международный опыт, внедряют его в столице не очень давно, но все более активно. «Не секрет, что территорий, пригодных для развития, в городе практически не осталось, а в промзонах расположено почти 1,9 тыс. га с градостроительным потенциалом 37,3 млн кв. м, которые могут быть вовлечены в КРТ», — отмечает Александр Прохоров. По его словам, в первую очередь механизм комплексного развития помогает создавать на территориях бывших промзон нужные для города объекты производственного, общественно-делового, жилого и социального назначения. А для инвестора механизм КРТ — это возможность реализовать проект в черте города, говорит он.

Первый в Москве и в России договор о комплексном развитии промышленной территории, по которому будет проведена реновация промзоны «Октябрьское поле», был подписан в июле 2020 года. Стоимость проекта оценивается в 14 млрд руб. Проект КРТ уже разработан и утвержден. Он предполагает строительство технопарка, общественно-деловых площадей, жилых домов, а также двух детских садов, школы на 800 мест, поликлиники. Срок его реализации рассчитан на шесть лет, но инвестор планирует завершить строительство раньше — до 2024 года. Причем в случае «Октябрьского поля» договор о КРТ заключен по инициативе правообладателя промзоны компании «Стройэкспорт НП» (входит в группу «РГ-редевелопмент»).

При этом, поясняет господин Прохоров, развитие промышленных зон в Москве — это не редевелопмент в чи-

стом виде, как, например, промзона автозавода ЗИЛ, где был построен жилой комплекс, или модные пространства типа «Флакона» (креативный кластер на территории бывшего Хрустального завода имени Калинина). В рамках механизма КРТ будут создаваться новые производства или/и производственные технопарки, а также другие «места приложения труда». Проекты дадут новые точки роста экономики Москвы, новых налогоплательщиков, создадут в городе точки притяжения вместо «зон отчуждения». Важно сказать и о маятниковой миграции, которую КРТ позволит избежать: многие люди перестанут ездить с окраины города в центр на работу — рабочие места появятся ближе к жилым районам города.

Уже сейчас по нескольким территориям приняты решения о КРТ. Помимо «Октябрьского поля» и «Коровино» речь идет о производственных зонах «Бирюлево» и «Братцево». Также комплексное развитие ждет территорию в Капотне (площадь 8,36 га, площадь застройки 136 тыс. кв. м — производственное и общественное назначение 50/50, прирост рабочих мест около 2,5 тыс., инвестиции — 8,8 млрд руб.) и промзону в Огородном проезде в СВАО (площадь 36,13 га).

В целом власти Москвы рассчитывают, что проекты КРТ могут дать городу около 500 тыс. рабочих мест и почти 3 трлн поступлений в бюджет, а общий объем инвестиций в реализацию проектов составит около 7 трлн руб. Но главное, они дадут свежий импульс экономике города, а его жителям — новый уровень комфорта. ■