

ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

ШЕСТЬ ЛЕТ НАЗАД СТОЛИЧНОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО ПРИСТУПИЛО К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ВЫВОДА ИЗ МОСКВЫ ПРОМЗОН. ЕСЛИ БЫ НЕ ДЕФИЦИТ ЛИКВИДНЫХ ПЛОЩАДОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО, ВРЯД ЛИ УДАЛОСЬ БЫ ВЫВЕСТИ ИЗ ГОРОДА ХОТЯ БЫ ОДНУ ПРОМЗОНУ, ПРИЗНАЮТ УЧАСТНИКИ РЫНКА.

АЛЕКСЕЙ ЛОССАН, ОБОЗРЕВАТЕЛЬ ЖУРНАЛА «КОМПАНИЯ»

ПРОГРАММА НА ВСЕ ВРЕМЕНА По данным правительства Москвы, в 1993–2003 годах без всяких программ в столице было реорганизовано около 200 га промышленных территорий. В 2002 году столичные власти решили ограничить этот процесс и приняли постановление №1065-ПП от 24 декабря 2002 года «О первоочередных мероприятиях по совершенствованию механизма реорганизации производственных территорий г. Москвы». Оно стало результатом масштабного исследования, которое было проведено совместно с префектурами административных округов и городскими комитетами. В итоге было выявлено 14 производственных территорий общей площадью более 1200 га. Эти площадки было решено выставить на конкурс.

Более подробно детали новой программы по выводу промзон столичные чиновники решили изложить в постановлении правительства Москвы №107-ПП «О целевой программе реорганизации производственных территорий города Москвы на период 2004–2006 гг.». Этот документ определил механизм, по которому промзоны можно было выводить из центра столицы. Согласно ему, перебазируание действующих производственных предприятий осуществлялось исключительно после строительства нового здания на другой территории. В противном случае владелец должен был предоставить предприятию новые помещения для работы. В результате на высвобождаемых таким образом территориях ежегодно должно было строиться не менее 600 тыс. кв. м жилья, а также в совокупности до 736 тыс. кв. м офисных помещений для малого бизнеса. При этом Москомархитектуре предписали обеспечить подбор земельных участков для размещения перебазируемых предприятий преимущественно в пределах того же административного округа. Все эти пункты должны были служить одной цели — привлечению ежегодных частных инвестиций в размере 14 млрд руб. на реорганизацию промзон. То есть за три года сумма должна была составить примерно \$1,5 млрд.

Итоги реализации программы были подведены в постановлении правительства Москвы от 29 мая 2007 года №409-ПП. Как следует из документа, за три года столичным властям при помощи частных инвесторов удалось реорганизовать 460 га производственных территорий, на которых было возведено более 2,15 млн кв. м жилья, 500 тыс. кв. м объектов социально-культурного назначения, 303 тыс. кв. м офисных и торговых площадей, а также 751 тыс. кв. м нежилых помещений для размещения субъектов малого предпринимательства. То есть получается, что декларированные в программе показатели были достигнуты. Однако в целом в обширной программе упомяну-

то гораздо большее число предприятий, чем фигурирует в итоговом документе. Предполагалось, что она даст толчок частному бизнесу для активного освоения промзон, да и список территорий промзон был шире, чем в постановлении №409-ПП. Программа распространялась на 44 производственных территории общей площадью 8,6 тыс. га. Как оказалось, у частных инвесторов возникли трудности.

ТОРМОЗ РАЗВИТИЯ Во-первых, столичные власти не стали решать корпоративные конфликты на территории промзон, в результате многие предприятия оказались мишенью для рейдерских захватов или по-прежнему принадлежат нескольким собственникам. Более того, из-за многочисленных пробелов в законодательстве у городских властей, по словам экспертов, практически нет возможности применения санкций за неэффективное использование земельных участков или их изъятия. С другой стороны, задачей городской администрации в процессе реорганизации промзон является развитие транспортной и инженерной инфраструктур, а также энергоресурсов, однако соответствующие решения могут не приниматься годами. «Как правило, участки в промзонах принадлежат нескольким собственникам. Программа реформирования промышленных зон, принятая городскими властями, становится нереальной, если между этими собственниками нет договоренностей о едином комплексном порядке реформирования промзоны, а также о порядке инвестирования и участия в прибыли», — добавляет генеральный директор «МИАН-Девелопмент» Олег Рубин. По его словам, городские власти обычно не помогают решать эту проблему. В частности, проект реконструкции завода «Красный богатырь» был представлен на общественном совете в 2004 году, а инвестор — «Монтаж-инвест» нашелся пока только для одного участка; строительство планируется завершить во втором квартале 2009 года. Всего же на территории промзоны расположено около 50 промышленных предприятий, а следовательно, столько же участков. Другим примером того, как труднорешаемые инфраструктурные проблемы, накладываясь на отсутствие общих договоренностей, привели к большой задержке реализации проекта, эксперты называют случай с так называемым «Золотым островом». Территории на этом участке напротив Кремля принадлежат различным компаниям, а замена всей инженерной инфраструктуры, по данным одного из застройщиков острова, потребует \$400 млн. В результате проект так и не сдвинулся с мертвой точки, а городские власти решили отобрать статус управляющей проектом компании у КРТ, долгое время управлять им самостоятельно, а затем передать эти функции «Гута-Девелоп-»

В ПРОЦЕССЕ РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРОМЗОН ЗАДАЧЕЙ ГОРОДСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, А ТАКЖЕ ВОПРОС ЭНЕРГОРЕСУРСОВ, ОДНАКО СООТВЕТСТВУЮЩИЕ РЕШЕНИЯ МОГУТ НЕ ПРИНИМАТЬСЯ ГОДАМИ



АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС



МЕРКУРИЙ СИТИ
МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

«Меркурий Сити» - новый проект в деловом центре Москва-Сити.

70-этажная башня, в которой современные офисы удачно сочетаются с элегантными апартаментами. Уникальное место для успешного ведения бизнеса и комфортной жизни.

Офисы класса А спроектированы для роста и успеха Вашей компании. Престижное расположение Вашего офиса в центре Москва-Сити станет завершающим штрихом в формировании имиджа, подчёркивающим Ваш статус в мире бизнеса.

www.mercury-city.com



Реклама