

мент». Отчаявшись добиться какого-то результата, из проекта по строительству подземного торгового комплекса под Болотной площадью вышла компания «Ингеоком-Инвест», уступив свою долю Mirax Group. Вывод фабрики «Красный Октябрь» на территорию концерна «Бабавский» занял у «Гута-Девелопмент» около трех лет. В 2008 году компания заявила, что также выведет из центра города фабрику «Рот Фронт». Расходы оценены в 3,5 млрд руб. Закончить перебазирование фабрики девелоперы планируют только к 2012 году. То есть на этот раз для вывода промзоны компании может понадобиться четыре года.

По словам Олега Рубина, в ближайшее время процесс застройка промзон станет еще сложнее. Всею виной — постановление правительства Москвы от 30 октября 2007 года №962-ПП «О мерах по упорядочению градостроительной деятельности и осуществлению комплексной застройки на территориях Москвы, освобождаемых от использования в производственных целях». Согласно этому документу, заказчиком, разрабатывающим документацию по планировке производственных территорий, становится Москомархитектура. Пока это ведомство не разработает всех нужных документов по кварталу, а правительство Москвы их не утвердит, девелопер не сможет приступить к разработке акта разрешенного использования и проектированию нового объекта. Хотя, согласно Градостроительному кодексу, инициатором такой документации могут быть и «прочие заинтересованные лица», к которым, безусловно, относятся собственники недвижимости в промзонах. «В связи с инертностью местных властей и нежеланием других собственников выводимого предприятия менять привычный расклад, как правило, процесс вывода промзоны растягивается на четыре-семь лет в зависимости от масштабов проекта. Более того, на первом этапе

девелоперам приходится полагаться только на собственные средства, на финансирование со стороны банков можно рассчитывать только после получения полного пакета необходимых документов», — утверждает директор по маркетингу ГК «Контин» Юрий Синяев. По его словам, практически всем участкам земли в промышленных зонах необходима рекультивация, так как за время функционирования предприятий грунт был загрязнен различными промышленными отходами. Необходимо вывозить землю на глубину порядка 1–2 метров, прежде чем начать новое строительство, а затраты на подготовку участка могут составить около \$5 тыс. за сотку. «Поиском площадки для вывода промзоны, как правило, занимается сам девелопер. Выводимое предприятие называет приоритетные места, где ему хотелось бы находиться, после чего ведутся переговоры с продавцами участков, по результатам которых стороны приходят к консенсусу», — добавляет член совета директоров корпорации Mirax Group Максим Темников. Процесс вывода промзоны идет быстрее, только если собственники предприятий сами становятся девелоперами своих участков. Например, на территории завода «Рубин» его владельцем был построен торговый центр «Горбушкин двор». Другим примером может стать бизнес-центр «Красная роза», который возвел на месте одноименной фабрики компания «Нерль».

ВАЖЕН РЕЗУЛЬТАТ Сложности при выводе промзон привели к тому, что большинство самых привлекательных участков, расположенных под предприятиями в центре столицы, так и не было вовлечено в оборот рынка недвижимости. Помимо упомянутого выше «Золотого острова» долгострое участники рынка называют и проект строительства элитной недвижимости на месте РТИ «Каучук» в районе станции метро «Фрунзенская». УК

«Уникор» получила контроль над этой площадкой четыре года назад, однако строительство планируется начать только во второй половине 2008 года (нынешнее название проекта — «Садовые кварталы»). В самой компании опровергают обвинения в том, что задержка якобы связана с недостатком финансовых ресурсов, и утверждают, что несколько лет потребовалось на перенос производства и разработку архитектурного проекта. «Отчасти превращение привлекательных промзон в долгострой связано с тем, что московское законодательство о перебазировании предприятий чрезмерно усложнено. Также определенные проблемы возникают в нагрузку от предыдущих собственников: это и налоговые претензии, и финансовые обязательства перед третьими лицами, и наличие на территории объекта других собственников, а также сданные в долгосрочную аренду помещения. Кроме того, модернизация коммуникаций требует таких средств, что зачастую делает экономику проектов отрицательной», — говорит Юрий Синяев.

Все эти факторы замедляют реализацию программы столичного правительства. «На мой взгляд, за время существования программы было реорганизовано не более 10% от заявленного количества промзон. Самое быстрое освоение промышленных участков происходит в ЦАО и ЗАО — это дорогие, но наиболее эффективные с точки зрения девелопмента округа», — считает Максим Темников. По словам Олега Рубина, один из таких проектов реализуется на месте промзоны «Фили» и «Западного порта», где будет построено 200 тыс. кв. м жилья. В настоящее время уже ведется планировка последней части территории. Кроме того, примерно 1 тыс. га вокруг делового центра «Москва-Сити» планируется застроить жилыми домами и социальными объектами. Сейчас большая часть этой территории занята производственными и коммунальными объектами, входящими в три производственные зо-

ны: «Фили», «Магистральная улица» и «Силикатная улица». «Закономерным является освоение бывших промзон заводов ЗИЛ и АЗЛК, а также бывший насосный завод на Большой Татарской улице — практически в двух шагах от Кремля», — говорит заместитель директора по инвестициям компании «Сити-XXI век» Владлен Писарев. Кроме того, по его словам, в ближайшее время будет выводиться промзона в районе улицы Плеханова, а также промзона в районе Дубровки и 1-го Дубровского переулка.

В большинстве зарубежных мегаполисов предприятия также выводились за черту города, а промышленные зоны преобразовывались в деловые районы, например, в английском Манчестере, который благодаря комплексной перестройке старых кварталов и промышленных зон из угледобывающего городка превратился в современный мегаполис. При этом во всех таких проектах государство старалось помогать девелоперам. В частности, в Лондоне на создание общественно-деловой зоны Docklands на месте полуразрушенных речных доков государство выделило £2 млрд для выкупа земли у собственников, рекультивации земель и создания обновленной инфраструктуры. Только после этого в проект удалось привлечь £6 млрд частных инвестиций. Примерно так же поступили власти на территории «Москва-Сити», подготовив участки для девелоперов. Однако на «Целевую программу реорганизации производственных территорий города Москвы» выделялось из городского бюджета только от 90 млн до 150 млн руб. в год. По мнению экспертов, в ситуации, когда органы власти настаивают на перебазировании предприятий промзон, не выделяя на это средства из бюджета, проекты по реорганизации некоторых промзон становятся нерентабельными и их реализация откладывается. И пока нет оснований считать, что с выводом предприятий за черту города что-то изменится. ■

