



# «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 производства 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 — жилая 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 резинувая 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%) — жилая застройка, в том числе жилье для городских нужд, включая реализацию программ 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 Литинецкая. — 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 Литинецкая.

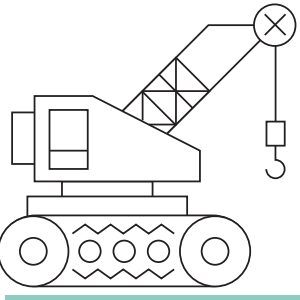
### ПРОМЗОНА «КОРОВИНО»

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



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

2017 → 2018 → 2020 →

«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, также 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 инвестор впервые в России выберет 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, — предлагает председатель совета директоров RRG Денис Колокольников. — Несмотря на то что это уже окраина города, транспортная сеть Москвы и ближайшего Подмосковья 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 «РТ-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 индустриальной 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.

c22

### 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.

# Технопарк комфорт-класса

Механизм комплексного развития территорий (КРТ), применяемый московским правительством при развитии бывших промзон, позволяет решить сразу несколько насущных вопросов. Для властей это возможность с привлечением частных инвесторов провести редевелопмент депрессивных городских районов, изменить промышленный облик столицы, сделав упор на высокотехнологичные индустрии и обеспечив москвичей новыми рабочими местами. Для девелоперов — минимизировать проблему дефицита площадок в старых границах Москвы. Более того, акцент властей на новые индустрии позволяет инвесторам создавать конкурентные проекты, ядром которых становятся высокотехнологичные производственные технопарки и технополисы. По такому плану, как рассчитывают в мэрии, должна идти застройка промзоны «Октябрьское поле».

— проект —

Летом текущего года, как только в Москве стали сниматься ограничения, введенные во время режима самоизоляции в рамках борьбы с коронавирусом, городское правительство подписало одно из крупных инвестиционных соглашений. Речь о проекте освоения промзоны «Октябрьское поле» в рамках комплексного развития территории. Исполнителем договора стала компания «Стройэкспорт НП» — дочерняя структура «РГ-Девелопмент». Инвестиции в проект могут составить около 14 млрд руб.

Это лишь старт большой программы комплексного развития территорий. «Благодаря этому механизму в Москве появятся уникальные районы, в которых будут сочетаться производственные площадки, общественно-деловые пространства, жилье, социальные объекты, инфраструктура. Производственные компании и бизнес, которые начнут там работать, создадут новые рабочие места и принесут городу и федеральному бюджету дополнительные налоговые отчисления», — говорит директор Агентства промышленного развития Москвы Ирина Дегтярева (агентство подчинено департаменту инвестиционной и промышленной политики: одна из его функций — вовлечение в оборот неиспользуемых промзон и эффективное развитие подобных территорий с высоким градостроительным потенциалом).

## Место притяжения специалистов

Первым проектом КРТ в Москве, да и в России, стала промзона на северо-западе Москвы. Правообладатель «РГ-Девелопмент» стал инициатором комплексного развития территории промзоны. К реорганизации других участков, прилегающих к площадке КРТ «Октябрьское поле», инвестор приступил еще в 2015 году. Через два года была введена в эксплуатацию первая очередь проекта на улице Берзарина, в том числе детский сад и объекты социально-бытового обслуживания на первых этажах. Вторая очередь активно строится, работы планируется завершить в следующем году. КРТ станет третьей очередью проекта «Октябрьское поле», предусматривающего развитие около 6 га, уточнили в «РГ-Девелопмент». Компания рассчитывает завершить строительство в 2024 году.

В целом в рамках проекта КРТ промзоны «Октябрьское поле» «РГ-Девелопмент» планирует построить 173,44 тыс. кв. м различной недвижимости, включая технопарк площадью более 9,62 тыс. кв. м. На территории разместятся два детских сада, школа, поликлиника.

«Сейчас среди застройщиков жилья, работающих в столице, очень высокий спрос на земельные участки, но существующие на рынке предложения не всегда отвечают требованиям», — говорит председатель совета директоров «Бест Новострой» Ирина Доброхотова. Такая ситуация, по мнению эксперта, сложилась из-за высоких ожиданий собственников площадок, потенциально подходящих под застройку жильем: они, как правило, завышают стоимость своих участков, особенно если речь идет о перспективных локациях. При этом на сами участки нет разрешительной документации на застройку либо имеются серьезные трудности с инженерными сетями.

«Безусловно, инициированный московским правительством процесс вовлечения в оборот неэффективно используемых промышленных зон может дать толчок для изменения того же земельного рынка в городе», — надеется Ирина Доброхотова. Реализуя проекты КРТ, девелоперы могут рассчитывать на поддержку городских властей, готовых помогать и с согласованием всей необходимой документации, и с подключением к коммунальным сетям. По сути, добавляет эксперт, город становится серьезным конкурентом латифундистам, которые рассчитывают заработать на продаже своих участков.

Управлением технопарка, который будет создан в рамках КРТ, займется другая компания, специализирующаяся на этом виде бизнеса. Акюрные арендаторы площадей технопарка пока не определены, но очевидно, что это будут компании, работающие в сфере науки и высоких технологий. В любом случае он даст району дополнительно порядка 500 рабочих мест.



«В первую очередь комплексное развитие территории гарантирует соблюдение интересов и города, а главное — жителей столицы», — отмечает генеральный директор «РГ-Девелопмент» Татьяна Тихонова. — Инвестору нужен хороший участок под застройку, городу — новые рабочие места, инвестиции и какой-то бюджетный эффект, а москвичам — комфортное жилье со всей инфраструктурой и места для работы».

До конца 1990-х годов на территории промзоны «Октябрьское поле» располагалось временное жилье для рабочих, задействованных на строительстве Курчатова института, а также ряд действующих предприятий. В начале 2000-х годов некоторые из них, в частности филиал автокомбината на улице Берзарина, прекратили свое существование.

Редевелопмент промзоны на «Октябрьском поле» в рамках КРТ предусматривает строительство технопарка, что обещает стать важным ядром проекта. «Этот объект мы строим по договоренности с департаментом инвестиционной и промышленной политики Москвы», — говорит Татьяна Тихонова.

Наличие технопарка с резидентами, представляющими новые индустрии, включая IT-технологии, сферу высокоточных разработок, положительно скажется на демографическом ландшафте застраиваемой территории. У работающих в технопарке есть возможность приобрести себе жилье по соседству, а это значит — район будет населен первоклассными специалистами, у которых высокие требования к сопутствующей инфраструктуре и качеству оказываемых услуг. В этом случае следует ожидать создание на «Октябрьском поле» образовательных учреждений нового формата, где упор в обучении будет сделан на новые технологии и, возможно, IT-решения для промышленности. А это еще больше повышает привлекательность локации.

## Лучше вы к нам

Недавно международная компания Boston Consulting Group (BCG) провела опрос, результаты которого оказались достаточно позитивными для Москвы. Выяснилось, что 40% высококвалифицированных специалистов не исключили, что в будущем

готовы работать в Москве, так как российская столица приняла ряд мер, позволяющих сделать город привлекательным для таких кадров. Одна из таких мер — развитие современных промышленных производств, а также технопарков и технополисов, что позволяет Москве конкурировать с другими мегаполисами мира в сфере новой экономики. Так что спрос среди потенциальных резидентов на площади в будущем технопарке промзоны «Октябрьское поле» в рамках комплексного развития этой территории очевиден.

Москва по привлекательности со стороны специалистов высокого уровня опередила Токио и Сингапур, где традиционно развиваются новые технологии, следует из результатов опроса BCG. Объяснения этому эксперты не приводят. Но очевидно, что подобный факт связан с насыщенностью кадрами в этих мировых центрах новой экономики. Москва хотя и стремительно вошла в десятку крупных городов мира, которые задают тон в создании новой реальности, где упор делается на технологию и поддержку стартапов, но с точки зрения продвижения на международных рынках у нее все еще впереди. Это на текущий момент явное преимущество для специалистов высокого класса, которые рассматривают российскую столицу как место для будущей работы. Поскольку концентрация таких кадров пока не так высока, как в Токио или Сингапуре, конкуренция не такая жесткая. Но в будущем это изменится: у российской столицы огромный потенциал, в том числе в виде развития бывших промзон, где при запуске процесса джентрификации

учитывается и создание новой производственной реальности.

В то же время в Москве в рамках работы над созданием инфраструктурной базы городским правительством уже сформирован целый инновационный комплекс, включающий около 2 тыс. объектов, в том числе 36 технопарков.

## От «Москвы» до МГУ

Помимо федерального инновационного центра «Сколково» в Москве действуют точки развития высокотехнологичной промышленности, созданные при поддержке мэрии. Один из крупных проектов — особая экономическая зона «Технополис „Москва“», занимающая более 200 га в черте города. Там работают свыше 180 компаний, специализирующихся на разработке и производстве широкой линейки инновационной импортозамещающей продукции. Резиденты ОЭЗ освобождаются от налога на имущество (стандартная ставка — 2%), от налога на землю, который составляет 1,5%, и на десять лет — от транспортного налога.

Статус резидента ОЭЗ дает существенную экономию и по налогу на прибыль: компании, работающие в такой зоне, платят всего 2% до 2028 года, затем до 2032 года — 7%, а после этого срока — 14,5%. Но это все равно ниже 5,5 процентного пункта, нежели стандартная для всех остальных компаний ставка в 20%. Кроме того, резиденты ОЭЗ «Москва» получают и таможенные льготы. Этот фактор может стать решающим для иностранных высокотехнологичных компаний, решивших разместить свои центры разработок и производства в российской столице.

В городе начато строительство технопарка «ЗИЛ». На месте бывших корпусов завода имени Лихачева к 2023 году появится инновационная площадка, на которой будут работать производители современной микроэлектроники, автокомпонентов, разработчики информационных технологий в сфере безопасности и многие другие. Инвестор вложит в строительство технопарка 4 млрд руб., а также создаст более 1 тыс. рабочих мест для жителей города.

Москва для развития технопарков использует и имеющийся в городе научный потенциал. Так, при МГУ действует научный парк — это один из старейших в городе объектов такого рода, открыт он был в 1992 году. Здесь расположены офисы малых и средних инновационных компаний, а также стартап-компаний, которые привлекают к своим разработкам специалистов университета. Кроме того, в научном парке созданы условия для работы для подразделений МГУ, планирующих запустить свои стартапы, а также для ученых, аспирантов, студентов и выпускников вузов, готовых заняться своим бизнесом в сфере новых технологий.

## Полный набор

Для развития в Москве высокотехнологичных компаний есть полный набор возможностей. Это не только потенциал для строительства новых технопарков, но и кадровый потенциал. Исследование BCG показывает, что 2,2% работающего населения города формируют костяк инновационной инфраструктуры мирового уровня. По этому показателю Москва уступает Берлину, где количество такого населения достигает 3,2%. Но для сравнения: этот показатель в Лондоне составляет 1,4%, в Токио — 0,7%, в Шанхае, Сеуле и Париже — по 0,5%.

В то же время в Москве доля стартапов, привлечших инвестиций, достигает 58%, в Берлине — 48%. Связано это прежде всего с тем, что в российской столице для развития капитализируемых стартапов есть все условия: правительство города приняло комплекс мер, включая поддержку экспортных разработок производственных компаний, создание онлайн-сервисов для предпринимателей и постепенно наращивание инфраструктуры технопарков. Работая в таком инновационном пространстве, компании освобождаются от многих повседневных забот — все это на себя берет управляющая компания.

С увеличением в Москве количества технологических площадок город по числу стартапов, привлекающих инвестиции, может достичь показателей лидера в этом сегменте — Шанхая, где 64% вновь создаваемых инновационных компаний удается привлечь в свое развитие инвестиции. В Токио эта цифра составляет 59%, то есть Москва, образно выражаясь, наступает на пятки японской столице.

Еще один фактор, влияющий на уровень роста числа новых разработок и появление инновационных производственных компаний, — это доля горожан, работающих в сфере исследований и разработок. Москва, где этот показатель составляет 3,5% от доли работающего населения, приближалась к Парижу, где 3,8% трудоустроенных горожан заняты в новых индустриях. Уступают Москве Берлин (3%) и Лондон (2,4%).

Создание в городе технопарков увеличит число их потенциальных резидентов и обеспечит загрузки таких инновационных пространств, считают эксперты BCG. Это уже потенциальная возможность для девелоперов, ищущих новые ниши для работы. Создавая в своих будущих жилых комплексах технопарки, они могут реализовать инновационные проекты. В скором времени эта теория практически образом может быть доказана «РГ-Девелопмент» в рамках комплексного развития промзоны «Октябрьское поле».

В обозримой перспективе девелоперские проекты, где одной из составляющих будут современные производственные площадки, будут больше. По подсчетам московских властей, градостроительный потенциал проектов КРТ в столице может составить примерно 37 млн кв. м. Это солидный объем и для строительной отрасли: такое количество площадей можно построить за четыре с половиной года, учитывая, что ежегодно в Москве вводится более 8 млн кв. м различной недвижимости.

Антон Боровой

## ПРОМЗОНА «ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»

Расположена в районах Щукино и Хорошево-Мневники на северо-западе столицы. Ее площадь — 137,44 га, но реорганизовывать планируется только 47,34 га. Здесь построят производственные, общественные и жилые объекты.

В промзоне уже построена первая очередь жилого комплекса «Родной город, Октябрьское поле». В 2018 году началось строительство второй. Проект включает четыре 24-этажных жилых корпуса, подземный паркинг, детский сад, благоустроенную территорию и коммерческую инфраструктуру на первых этажах зданий.

Власти Москвы утвердили проект планировки 17,2 га промзоны: участок ограничен улицами Берзарина, Генерала Глаголева, Паршина и Живописная. Сейчас там ведется строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским садом площадью более 125 тыс. кв. м.

Review Развитие промзон Москвы

Опытным путем

Развитие бывших промышленных зон актуально для многих городов мира. Как показывает международная практика, если к этому процессу подходить комплексно, то некогда депрессивные территории могут стать центрами притяжения для местных жителей и бизнес-сообщества.

— точка на карте —

Роттердам, Голландия

Многие, кто оказывается первый раз в Роттердаме, сразу же признают, что город — истинная сказка. Новые здания с современной архитектурой гармонично смотрятся на фоне объектов культурного наследия. Поэтому не случайно еще шесть лет назад базирующаяся в Лондоне Академия урбанистики, объединяющая специалистов в своей сфере, в результате открытого голосования наградила Роттердам титулом лучшего европейского города. Постиндустриальный город в Нидерландах боролся за это звание наравне с сильными конкурентами — датским Орхусом и итальянским Туринном.

Еще пару десятков лет назад Роттердам был сплошной промзоной. История города тесно связана с развитием портовой индустрии в Нидерландах: здесь размещалось огромное количество доков и инфраструктуры, обеспечивавших предприятия этой отрасли. Как показывает опыт, у моногородов не очень светлое будущее — как с точки зрения градостроительного развития, так и привлечения высококлассных специалистов. Прозорливые власти таких городов пытаются как можно скорее вылечить эту «родовую травму». Так и произошло с Роттердамом.

В первую очередь местные власти стали развивать освободившиеся в результате трансформации портовой индустрии промзоны, которые занимали большую часть города. Одной из главных идей местного правительства, привлеченных к проекту редевелопмента бывших промышленных площадок архитекторов, градостроителей и урбанистов стало создание зеленых зон. Например, популярный сейчас у жителей и гостей Роттердама Dakrak. Этот парк в корне отличается от тех, к которым мы привыкли. Он находится на крыше торгового молла. Там огромный парник и пространство с фонтанами, скамейками, местом для барбекю и обзорной площадкой. Крыша плавно перетекает в склон холма. На нем — детская площадка и огород для местных жителей, где они выращивают овощи и фрукты. Парк, открытый в 2013 году, создавался для того, чтобы у местных жителей была рекреационная зона в шаговой доступности.

«Многочисленные исследования, проведенные как западными урбанистами вместе с медиками, так и российскими специалистами, показывают, что доступ горожан к паркам и зеленым зонам в 15 минутах ходьбы от дома становится одной из причин занятия спортом, а это влияет на здоровье», — комментирует независимый эксперт по развитию городской среды Наталья Маковецкая. По ее словам, этот фактор стал актуальным в наши дни, во время сложной эпидемиологической ситуации в мире.

Более того, создаваемые в городах зеленые зоны могут в будущем дать ощутимый эффект и для городских бюджетов.

Канадский урбанист Брент Тодерриан говорит, что каждый доллар, вложенный в создание зеленых зон, позволяет экономить \$1,35–3 за счет того, что горожане меньше болеют. Его земляк ландшафтный архитектор Майкл Ормстон-Холлоуэй приводит такой пример: за 50 лет одно дерево на улицах Торонто сэкономит около \$162 тыс. на общественную инфраструктуру. Деревья на улицах и городской лес Торонто, на которые в свое время было потрачено \$7 млрд, ежегодно приносят жителям более \$80 млн за счет благоприятной экологии и экономии средств на медицинских страховках. Для среднестатистической семьи в Торонто это около \$125 в год.

Ливерпуль, Великобритания

Британский Ливерпуль можно также по праву внести в учебники урбанистики. Этот город, как и Роттердам, был в свое время сплошной производственной территорией, но в постиндустриальном обществе местные власти одними из первых задумались о перепозиционировании города. Все началось с редевелопмента Альберт-Дока.

Этот док, занимающий более 1 млн кв. м, был когда-то самым большим в Великобритании, и являлся символом процветающего Ливерпуля. В 1972 году он был закрыт для кораблей и до 1980-х годов стоял заброшенным. В 1988 году власти решили создать там креативный кластер: его развитие началось с открытия галереи Liverpool Tate. Городская администрация, увидев положительную реакцию местных жителей, решила развивать креативную индустрию — ее ядром и стала галерея. В Ливерпуль поднялись представители смежных профессий.

Большим успехом стало создание в 1999 году Liverpool Vision — первой в Великобритании компании по регенерации городских территорий. Среди ее проектов — новый музей города и Liverpool ONE, построенный на месте бывшей промзоны. Последний объект, кстати, стал визитной карточкой Ливерпуля: по функциональному назначению это огромный торговый центр, а по сути — рекреационная зона с местами отдыха, культурными институциями и даже гольф-полями. Его создание привело к застройке соседних территорий, которые также находились в депрессивном состоянии.

Усилия властей и градостроителей не прошли даром. В 2008 году Ливерпулю присвоили звание культурной столицы Евро-

пы, а урбанисты высокого ранга не скупились на эпитеты, сравнивая город с «фениксом, возставшим из пепла».

Но уже в наши дни «ливерпульская модель», основанная на поддержке в большой степени представителей креативных индустрий, потребовала переосмысления. Ливерпуль классифицируется как зарождающийся творческий кластер с большим числом участников, но с низким уровнем выживаемости креативного бизнеса. Причина — в самой структуре этой отрасли: как правило, выживают крупные компании, а окружающие их контрагенты-сателлиты быстро прекращают свою работу.

По мнению ливерпульского урбаниста Джессики Гринфилд, опора исключительно на креативную индустрию сейчас вынуждает власти Ливерпуля перепрограммировать алгоритмы дальнейшего действия. «Сегодня городская администрация задумалась о широком привлечении представителей высокотехнологичных бизнесов: для них создаются пространства по типу технополисов с льготными условиями аренды и льготами по налогам, поступающим в бюджет города», — рассказывает эксперт.

Для этого у Ливерпуля есть все возможности: объекты недвижимости, построенные на месте бывших доков и других промзон, вполне multifunctional и могут принять резидентов из числа компаний, работающих в сфере IT и Big data.

Дортмунд, Германия

Еще один пример перерождения города, а вместе с ним и городской промышленности — немецкий Дортмунд. На протяжении 160 лет Дортмунд был колыбелью сталелитейной и угольной промышленности. В 2001 году последняя доменная печь для производства стали погасла в Дортмунде навсегда. Стого дня началась новая история промышленного города: редевелопменту подверглись более 250 га неиспользуемых территорий.

На 40 га построили высокотехнологичный научный кластер, в котором работают компании из сфер биомедицины, программирования, роботизации, автоматизации и многих других отраслей.

Благодаря целостной стратегии развития оставшихся более чем 200 га территорий, на которых располагались заброшенные промышленные объекты, Дортмунд стал городом современных технологий и комфортной жизни. Новые промышленные предприятия примыкают к современным паркам, жилым комплексам и культурным центрам, расположенным в старых производственных цехах, ставших памятниками архитектуры.

Перед тем как запустить комплексное развитие территорий промзон Москвы, власти столицы не только изучили зарубежный опыт, но и буквально ногами прошли по лучшим примерам редевелопмента.

Глава департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров посетил Дортмунд с рабочим визитом в 2019 году. Он стал гостем технологического центра Дортмунда TechnologieZentrum Dortmund, в том числе побывал в центре микро- и нанотехнологий MST-Factory Dortmund. Помимо редевелопмента в городе есть на что посмотреть и с точки зрения построения технологического бизнеса. Например, в MST-Factory Dortmund создана инфраструктура и специализированная поддержка для быстрого и успешного внедрения инновационных бизнес-идей в новые продукты.

Дармштадт, Германия

Немцы всегда скупы на прямые сравнения, но Дармштадт на юго-востоке Германии они приравнивают к Кремниевой долине. В 2017 году по итогам конкурса, проведенного цифровым объединением bitkom, он получил звание цифрового города (Digitalstadt). Дармштадт расположен в федеральной земле Гессен, который считается региональным центром IT-технологий. Здесь находятся предприятия, работающие в сфере коммуникационной техники, научно-исследовательские институты, где работают многочисленные специалисты по математике, информатике, естественным наукам и технике. Они выбрали Дармштадт, так как располагают здесь прекрасной возможностью реализовать образ будущего цифрового города.

Нельзя сказать, что Дармштадт был сплошной промзоной, прежде чем он получил статус города будущего. Промышленных предприятий здесь всегда было не так много. На месте тех, что закрылись или были перебазированы в другие места, появились IT-кластеры. Отчего и городской бюджет, и местные жители получили свою выгоду. По разным данным, более трети поступлений в местную казну приходится на налогоплательщиков из IT-сферы и компании, специализирующиеся на новых разработках. Таким субъектам бизнеса городские власти дали серьезные налоговые послабления, что позволило Дармштадту стать местом концентрации высокотехнологичных компаний.

Работая в Дармштадте, эти компании вносят свой вклад в развитие города. Так, например, консорциум местных разработчиков создал и внедрил систему «умного» транспорта, автоматически управляемого в режиме реального времени, а также систему «умных» улиц. Система Ull Traffic оценивает по изображениям с видеокамер плотность по-



Роттердам, Голландия



Ливерпуль, Великобритания



Дортмунд, Германия



Дармштадт, Германия



Мадрид, Испания

тока и распознает количество пешеходов, собирающихся перейти дорогу. Данная система в настоящее время регулирует 182 светофора в городе. Актуальную ситуацию на дорогах можно наблюдать в режиме онлайн. Местные власти говорят, что это позволило не только снизить трафик на дорогах, но и обеспечить безопасность движения.

Еще один важный атрибут города — сенсорные станции, контролирующие качество воздуха. В будущем они станут частью multifunctional шкафов Telekom — так называемых серых ящиков на обочине дороги. Они регистрируют загрязняющие вещества, а также концентрацию твердых частиц. Полученные результаты отправляются в центр обработки данных. Там алгоритмы рассчитывают уровень загрязняющих веществ. Таким образом выполняется закон Германии о контроле за выбросами.

Мадрид, Испания

Испания — еще одна страна, доказавшая, что развитие бывших промзон может принести весомые дивиденды. Яркий пример — Барселона. До проведения в столице Каталонии Олимпиады в 1992 году город представлял собой созвездие производственных площадок. Даже на побережье знаменитого сейчас пляжа в районе Барселонеты были доки и рыболовецкие цеха. Сейчас этот город — центр притяжения туристов со всего мира и эталон градостроительной политики. Перестроить его образ помогли летние Игры почти 30-летней давности.

Примерно по такому же сценарию развивалась ситуация еще в одном испанском городе — Бильбао. Правда, там причиной трансформации стало не проведение мероприятия мирового уровня, а насущная необходимость остановить миграцию населения, особенно из числа высококвалифицированных кадров. В постиндустриальную эпоху город стагнировал и мог превратиться в депрессивную территорию с десятками заброшенных заводских площадок. Сейчас Бильбао — один из центров международной архитектуры: во время его трансформации использовались лучшие предложения градостроителей. Сейчас столица Страны басков — это синтез культурных, туристических институций и смежных с ними отраслей, а также IT-индустрии и стартапов.

Сегодня наступила очередь Мадрида. В испанской столице стартовал один из крупнейших в Европе проектов по реорганизации промышленной зоны. Речь идет о проекте Madrid Nuevo Norte. На месте бывших железнодорожных отстойников, сортировочной станции и подъездных путей разместится современная multifunctional застройка с жилыми кварталами и бизнес-хабом. По планам властей на территории площадью 300 га должно появиться 2,7 млн кв. м развличной недвижимости: 11,7 тыс. квартир, 348 офисных зданий. Планируемая инфраструктура позволит создать до 241,7 тыс. новых рабочих мест, что для Испании с ее хронически высоким уровнем безработицы является актуальным вопросом. Немалая часть территории — 45 га — отведена под зеленые насаждения, включая парки и скверы, что отвечает принципу устойчивого развития городской среды. Общий объем инвестиций оценивается в €1,75 млрд.

Впрочем, история этого проекта не так проста. Процесс реорганизации промзон отсчитывается с 1993 года — тогда начались консультации представителей национального железнодорожного перевозчика Renfe, являющегося собственником большей части земель в границах будущего нового городского центра, с членами Министерства развития. Тогда же был запущен самый сложный процесс — изъятие участков у мелких собственников, каковых насчитывалось больше сотни. Через 11 лет большая часть территории была готова к застройке, но в 2004 году на мадридском железнодорожном вокзале Аточа случилась серия терактов, и Renfe стало не до проекта Madrid Nuevo Norte. А через четыре года наступил мировой финансовый кризис, и инициатор проекта опять было сложно начать его реализацию, хотя к тому времени был полностью завершен процесс перевода участков в статус земель под застройку.

Процесс активизировался в 2015 году после смены управленческой команды в мэрии Мадрида. До конца текущего года планируется финализировать концессию застройки территории и утвердить «дорожную карту». Это удачная передышка перед стартом: сейчас из-за кризиса, вызванного пандемией коронавируса инфекции, участники строительного рынка Испании и финансовые институты, которые готовы выступить соинвесторами Madrid Nuevo Norte, переживают не лучшие времена. Но если все пойдет по плану, то уже в будущем году начнутся первые работы на площадке. Ожидается, что к 2045 году на месте бывших железнодорожных складов появится обещанный мадридскими властями новый городской кластер.

Этими и другими примерами вдохновляется Москва при преобразовании своих промышленных территорий. «Агентство промышленного развития Москвы» разрабатывает и выпускает ежемесячный аналитический дайджест, где представлена подборка лучших мировых практик редевелопмента. На сегодняшний день на вооружении городских властей 12 таких изданий, которые разобрали более 80 кейсов развития промзон.

Комплексный анализ глобальных трендов и сотрудничество с восемью ключевыми консалтинговыми компаниями позволяет Москве идти своим уникальным путем, опираясь на реальный опыт всего мира.

Антон Боровой

# «Бизнесу выгодно работать в Москве»

О том, как арендовать землю в столице без проведения торгов и как платить за нее 0,01% от кадастровой стоимости, „Ъ“ рассказал руководитель департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы **Александр Прохоров**.

— интервью —

— Стратегия развития российской столицы предусматривает такие механизмы, как комплексное развитие территорий промзон, а также льготное предоставление земли инвесторам. Насколько они важны и почему им уделяется такое большое внимание?

— Не открою никому секрет, что Москва — это город, который постоянно развивается и меняется. Само собой, мы крайне заинтересованы в создании новых мест приложения труда, в строительстве и модернизации высокотехнологичных производственных предприятий, снижении маятниковой миграции, развитии инфраструктуры города и росте экономики столицы в целом. Эти задачи можно решить, в частности, за счет создания новых точек роста.

Благодаря комплексному развитию территории, например, на месте старых промзон, которые практически ничего не приносят, появятся новые экологичные предприятия, а также жилые дома, социальная инфраструктура. «Ржавый пояс» столицы, о котором сейчас там много говорят, уже совсем скоро станет местом, где будет комфортно и жить, и работать. Изменить облик города, создать новые рабочие места нам позволяет и другой механизм: мы предоставляем земельные участки в аренду без проведения торгов в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов (МайП).

— Кто может претендовать на получение земли в Москве на льготных условиях?

— Инвесторы, которые хотят реализовать проект, привлекательный для города. В первую очередь, конечно, это строительство современных высокотехнологичных промышленных предприятий, технопарков, инновационных центров.

— Как давно Москва предоставляет такую льготу и какой эффект это дает городу?

— Правительство Москвы поддерживает масштабные инвестиционные проекты с 2016 года. За это время Градостроительно-земельной комиссией города принято решение о реализации 38 таких проектов. Под них выделено 47 земельных участков общей площадью более 90 га. Там построят свыше 1,27 млн кв. м недвижимости.

Мне бы хотелось особое внимание уделить экономике вопроса: в общей сложности 38 масштабных инвестиционных проектов принесут городу более 80 млрд руб. частных инвестиций, появится более



ФОТО: АЛЕКСАНДР ПРОХОРОВ

23 тыс. новых рабочих мест. И это я говорю только об экономике конкретных проектов, о заявленных инвестициях частных компаний, не учитывая мультипликативного эффекта. Ведь создание любого производства, пусть даже небольшого, влечет за собой появление вокруг определенной инфраструктуры (от столовых до транспорта).

— Если подробнее говорить о МайПах, что это за проекты?

— Город стремится к гармоничному развитию и созданию масштабных инвестиционных проектов во всех сферах промышленности. На сегодняшний день МайПы — это и пищевые заводы, и производство стройматериалов, а также это объекты транспортной инфраструктуры, оздоровительные комплексы.

Например, компании «Элитгрупп инвест» в декабре 2017 года без проведения торгов в аренду предоставлен земельный участок под строительство предприятия площадью более 3 га. На участке возводится комплекс по производству продуктов питания из мяса. Площадь нового завода превысит 33 тыс. кв. м, в рамках проекта будет создано порядка 450 рабочих мест, инвестор вложит в производство более 2 млрд руб. Сейчас строительные работы подходят к концу: идет монтаж сетей, обустройство промышленных полов, котельной и т. д. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на первый квартал 2021 года.

Еще один пример — масштабный инвестиционный проект по строительству корпуса по изготовлению препаратов поддержания здоровья и повышения производства животных «БиоМедВетСервис». Предприятие займет 3,8 тыс. кв. м и создаст 200 рабочих мест. Инвестиции в про-

ект составят около 1,1 млрд руб. Инвестор в данный момент ведет проектно-исследовательские работы. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию — конец 2021 года.

— Как пандемия повлияла на появление новых проектов МайПов в Москве?

— Масштабные инвестиционные проекты продолжают создаваться в столице. С начала 2020 года было принято шесть решений о предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов в рамках МайПов для целей строительства объектов производственной направленности. Общая площадь земли под такие проекты превысила 15 га. На них будет построено свыше 240 тыс. кв. м производственных площадей. Объем планируемых инвестиций в реализацию данных проектов составит более 27 млрд руб., количество вновь создаваемых рабочих мест — почти 10 тыс.

В качестве примера: в этом году мы предоставили землю в аренду без торгов компании «Нижегородский хлеб», которая расширяет уже действующее производство. Вскоре вблизи деревни Орлово начнется строительство нового производственного комплекса по изготовлению хлебобулочных изделий площадью свыше 25 тыс. кв. м. Это создаст примерно 110 рабочих мест для местных жителей и привлечет в экономику города 2 млрд руб. частных инвестиций.

— А какова стоимость аренды земли, которую МайПы получают без проведения торгов?

— Стандартная ставка по аренде на землю в Москве составляет до 1,5% от кадастровой стоимости. Однако Москва поддерживает своих промышленников не только путем предоставления земли без торгов.

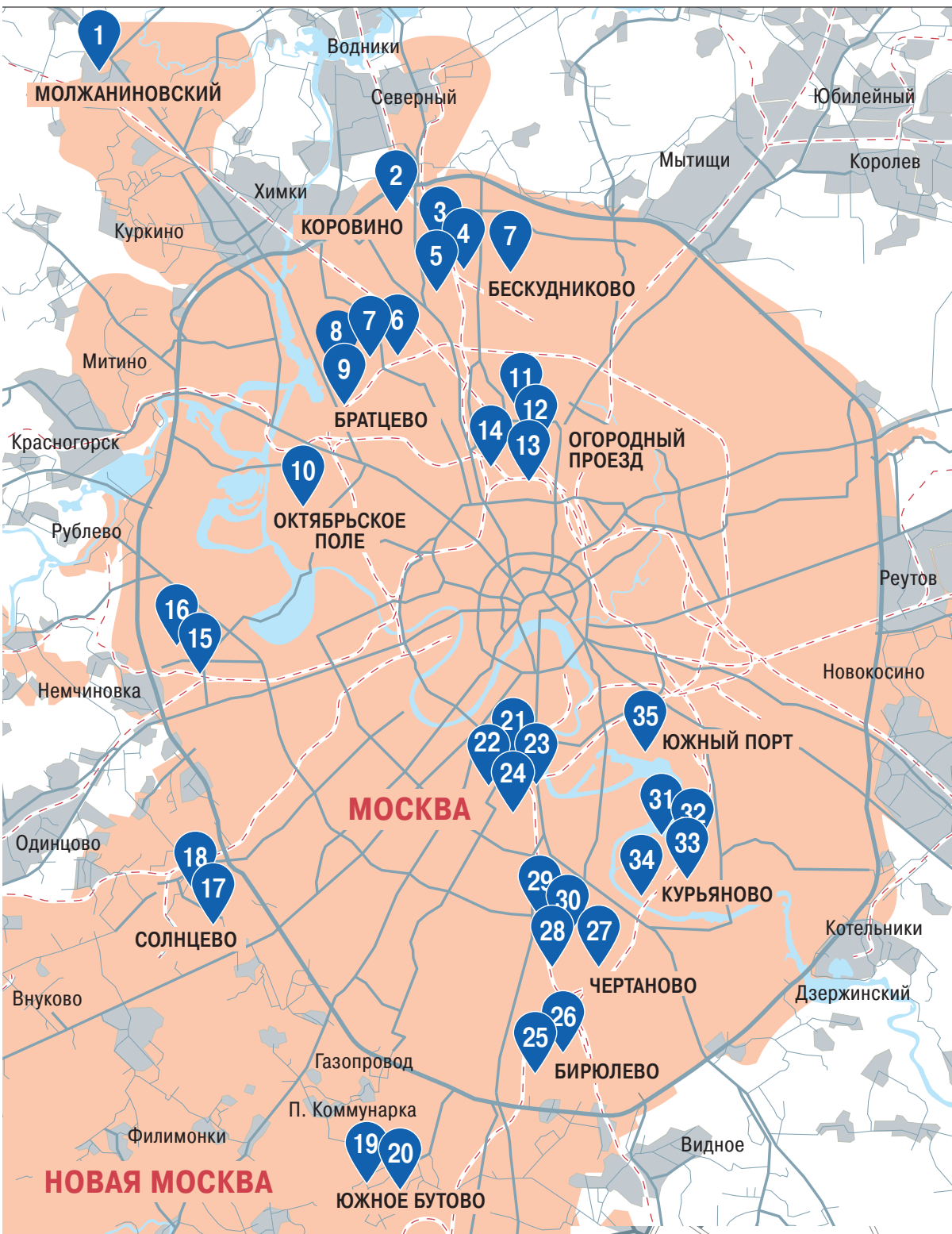
Опять же приведу пример: предприятие «Альфа Автоматив Техноложис» (ААТ) помимо масштабного инвестиционного проекта получило от городских властей статус инвестиционного приоритетного проекта. Это дает инвестору возможность на четверть снизить общую региональную налоговую нагрузку. На 26% уменьшается региональный налог на прибыль (12,5% вместо 17%), обнуляется ставка налога на имущество, и на 99% снижается ставка арендной платы за земельный участок. Итоговый тариф по аренде земли для таких предприятий — одна сотая процента.

Компания ААТ специализируется на поставке штампованных деталей для автомобильных кузовов и выпускает более 9,5 млн таких комплектующих в год. Производитель приступил к реализации строительства в рамках МайПа в связи с принятием правительством Москвы решения о реорганизации территории промышленной зоны «ЗИЛ», на которой предприятие изначально осуществляло производственную деятельность.

По итогам реализации проекта ААТ обеспечит рабочими местами 368 человек, которые будут работать на производственной площади свыше 32 тыс. кв. м. Планируемый объем инвестиций — 1,7 млрд руб. В экс-

КАРТА ТЕРРИТОРИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ МОСКВЫ

ИСТОЧНИК: АГЕНТСТВО ПРОМЫШЛЕННОГО РАЗВИТИЯ МОСКВЫ.



| №  | Адрес                            | Округ | Площадь (га) | Объем застройки (тыс. кв. м) | №  | Адрес                        | Округ | Площадь (га) | Объем (тыс. кв. м) |
|----|----------------------------------|-------|--------------|------------------------------|----|------------------------------|-------|--------------|--------------------|
| 1  | Новоподпечное КРТ №14            | САО   | 7,84         | 132,3                        | 19 | Южное Бутово КРТ №46         | ЮЗАО  | 0,95         | 11,5               |
| 2  | Коровино КРТ №15                 | САО   | 35,37        | 616                          | 20 | Южное Бутово КРТ №47         | ЮЗАО  | 4,54         | 55,1               |
| 3  | Вагоноремонт КРТ №16             | САО   | 3,9          | 81,3                         | 21 | Верхние котлы КРТ №32        | ЮАО   | 0,87         | 10,6               |
| 4  | Вагоноремонт КРТ №17             | САО   | 2,1          | 25,5                         | 22 | Верхние котлы КРТ №34        | ЮАО   | 1,87         | 22,7               |
| 5  | Вагоноремонт КРТ №18             | САО   | 3,01         | 36,6                         | 23 | Верхние котлы КРТ №35        | ЮАО   | 1,05         | 17,8               |
| 6  | Автомоторная КРТ №3              | САО   | 77,55        | 1,913 (млн кв. м)            | 24 | Верхние котлы КРТ №36        | ЮАО   | 3,86         | 71,3               |
| 7  | Бескудников КРТ №1               | СВАО  | 58,7         | 870,8                        | 25 | Бирюлево КРТ №10             | ЮАО   | 47,23        | 523,6              |
| 8  | Братцево КРТ №19                 | САО   | 4,57         | 55,5                         | 26 | Бирюлево КРТ №37             | ЮАО   | 4,14         | 50,3               |
| 9  | Братцево КРТ №20                 | САО   | 22,98        | 384,2                        | 27 | Чертаново (Северная) КРТ №39 | ЮАО   | 2,8          | 75,6               |
| 10 | Октябрьское поле КРТ №7          | ЗАО   | 5,92         | 173,4                        | 28 | Чертаново (Северная) КРТ №40 | ЮАО   | 3,61         | 97,6               |
| 11 | Огородный проезд КРТ №4          | СВАО  | 16,07        | 257,3                        | 29 | Чертаново (Южная) КРТ №42    | ЮАО   | 8,56         | 231,2              |
| 12 | Огородный проезд КРТ №5          | СВАО  | 13,95        | 141,2                        | 30 | Чертаново (Южная) КРТ №45    | ЮАО   | 2,1          | 25,5               |
| 13 | Огородный проезд КРТ №6          | СВАО  | 2,82         | 34,3                         | 31 | Курьяново КРТ №28            | ЮВАО  | 4,02         | 48,8               |
| 14 | Огородный проезд КРТ №24         | СВАО  | 16,74        | 228,2                        | 32 | Курьяново КРТ №29            | ЮВАО  | 1,85         | 22,4               |
| 15 | Кунцево КРТ №8                   | ЗАО   | 15,89        | 268,1                        | 33 | Курьяново КРТ №30            | ЮВАО  | 20,4         | 413,1              |
| 16 | Кунцево КРТ №9                   | ЗАО   | 23,58        | 397,9                        | 34 | Курьяново КРТ №31            | ЮВАО  | 6,31         | 127,7              |
| 17 | Западная водопр. станция КРТ №11 | ЗАО   | 11,9         | 200,7                        | 35 | Южный порт КРТ №27           | ЮВАО  | 39,15        | 475,7              |
| 18 | Западная водопр. станция КРТ №12 | ЗАО   | 4,13         | 69,7                         |    |                              |       |              |                    |

плуатацию новый производственный объект на карте Москвы будет введен уже в начале 2021 года.

Добавлю пару слов про МайП «Элитгрупп инвест». Компания также платит за аренду земли пониженную ставку. В 2019 году между организацией и правительством Москвы заключен специальный инвестиционный контракт по созданию промышленного комплекса «Строительство комплекса по производству продуктов питания из мяса», присвоен ста-

тус инвестиционного приоритетного проекта. Вместе со статусом предприятие получило снижение ставки аренды земельного участка до 0,01%.

Льготные ставки по аренде земли и другие преференции получают также предприятия, обладающие специальным статусом промышленного комплекса столицы, технопарка, производителя автотранспортных средств, резиденты особо экономической зоны «Технополис „Москва“».

— Как получить такие статусы?

— Статусы присваиваются исходя из финансовых и инвестиционных показателей компании, значение имеют также количество рабочих мест и размер оплаты труда сотрудников. Департамент инвестиционной и промышленной политики Москвы работает как служба «одного окна» для предприятий: к нам приходит и для того, чтобы найти землю под строительство производства, и для того, чтобы подать заявку на присвоение специального статуса.

## «Коровино» ищет инвесторов

— перспективы —

«Земля внутри МКАД востребована, а возводимые на ней проекты, включая создание производственных площадок, всегда востребованы», — говорит эксперт по подбору земельных участков и подготовки к строительству Skladman USG Сергей Соболев. По его мнению, сейчас в этом сегменте могут быть востребованы проекты в формате light industrial. Новый тренд на российский рынок складской и логистической недвижимости. Формат позволяет создавать современные производственно-складские объекты площадью от 200 кв. м до 2 тыс. кв. м с отдельным входом для каждого арендатора. Такая недвижимость особенно востребована у представителей малого и среднего бизнеса, которые могут использовать эти площадки как для производства, так и для хранения товаров. В Западной Европе, например, объекты формата light industrial активно используют предприниматели, запускающие высокотехнологичные производства. По сути, на этих площадках идет апробация, а после успешного запуска новое производ-

ство может быть масштабировано. «Сейчас в Москве большая доля неудовлетворенного спроса в помещениях такого формата именно у небольших производителей», — продолжает Сергей Соболев. — Поэтому создание в рамках комплексного развития промзон «Коровино» помимо прочих объектов комплексов light industrial позволит решить этот вопрос». Кроме того, это может стать еще одной формой поддержки со стороны крупных инвесторов технологичного предпринимательства, что также является одной из основных тем в повестке городского правительства.

В «Коровино» также возможно создание одного из самых крупных в российской столице многофункциональных технопарков: благо, размер площадки позволяет реализовать такой проект. Под многофункциональность эксперты подразумевают создание на этих площадках не только пространства под основной функцией — производственной, но и небольшие заведения для ритейла, позволяющие покупать продукты и товары первой необходимости не отходя, что называется, от рабочего места. Здесь же возможны пространства

под коворкинги — еще один востребованный формат на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Гибкие офисы могут пригодиться самим резидентам технопарка, например в случае расширения штата сотрудников, либо их контрагентам — поставщикам услуг, для которых критически важно быть рядом с заказчиками.

«Что же касается самих производственных площадок в будущем технопарке в „Коровино“, то это могут быть лаборатории для НИОКР, фармакологические и пищевые производства, административные помещения с дополнительными требованиями к вентиляции и инсоляции», — полагает заместитель гендиректора индустриального парка «Белый раст» Алексей Черняев.

### В три этапа

Проект редевелопмента промзоны «Коровино» эксперты считают перспективным, но конечный объем инвестиций пока не определен. По словам руководителя департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александра Прохорова, общий объем вложений может достичь 40 млрд руб. Можно предпо-

ложить, что за 15 лет — такой срок городской правительство отводит на реализацию проекта в «Коровино» — первоначальная сумма инвестиций по объективным причинам может увеличиться.

От многих возможных рисков потенциальных инвесторов, решивших заняться застройкой бывшей промзоны, могут застраховать механизмы комплексного развития, которые активно внедряются московскими властями. КРТ реализуется в три этапа. Сначала правительство Москвы вывешивает неиспользуемые площадки, которые не заняты действующими предприятиями и находятся в депрессивном состоянии, и определяет такие территории под комплексное развитие, устанавливает виды разрешенного использования и предельные параметры строительства объектов. Второй этап: предлагает собственникам территории разработать проект, согласовать его с городом и заняться КРТ в определенные сроки. И третий этап: подбор инвестора, который реализует проект КРТ в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и договором, если собственник или собственники

земли не готовы делать это своими силами. Что делать? — строить объекты производственного, общественно-делового назначения, в некоторых случаях — жилого, а также все необходимые объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Если говорить о редевелопменте промзон без применения инструментов комплексного развития, используемых московским правительством, то одна из первых проблем, с которой может столкнуться инвестор, — перевод участка земли в новый статус. Этот процесс нередко сопряжен с переговорами между инвесторами, застройщиками и регулирующими органами, которые в проектах КРТ решаются быстрее.

Следующий момент — это наличие санитарно-защитных зон. Если площадка примыкает к застроенным территориям — все проще. Если же она находится внутри промышленной территории, то возникают ограничения. «Во-первых, это рекультивация почвы. СанПиН прямо говорит, что проектная документация должна не только предусматривать мероприятия по рекультивации, но и требует предоставления гарантий

их проведения после получения разрешения на строительство. Второе требование — экологическая экспертиза. Статья 51 Градостроительного кодекса устанавливает обязанность получения одобрения», — поясняет партнер коллегии адвокатов Pen & Paper Станислав Данилов.

Еще один непростой процесс — демонтаж старых заводских конструкций. «Иногда эти работы могут оказаться дороже стоящих, но есть преимущество таких площадок: они обеспечены большим объемом коммунальных сетей», — отмечает руководитель специализированного застройщика ГК «Страна Девелопмент» Олег Билянский. По его словам, сейчас к механизму КРТ, который начал применяться в Москве, стали присматриваться и власти других регионов. Правда, в отличие от Москвы, «за счет редевелопмента промзон и их застройки они реализуют муниципальные программы по выводу промышленных предприятий за городскую черту, а также увеличению объемов жилищного строительства и расселения жителей из ветхих домов», резюмирует эксперт.

Анна Александрова