

На территории столичных промзон появятся жилые комплексы

28.04.2015

За прошедшие два года освоения московских промзон на них было построено 90 объектов недвижимости, или 3 млн кв. м. С каждым годом реновация промзон набирает обороты. В 2013 году на этих территориях было построено 1,3 млн кв. м недвижимости, в 2014-м - около 1,7 млн кв. м. Еще около 1 млн кв. м недвижимости будет сдано в 2015 году.

Сегодня площадь всех производственно-коммунальных территорий в границах старого города составляет 17% общей площади столицы, или 18,8 тыс. га, сообщает глава департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. Из них около 4,7 тыс. га являются ценным столичным резервом, который подходит для возведения объектов комплексного освоения территорий (КОТ).

Всего в границах "старой" Москвы располагается 83 промзоны. В будущем власти планируют реорганизацию 30 из них. В 2014 году было утверждено 8 проектов комплексного освоения промзон. В 2015 году планируется разработать проекты реорганизации еще шести промзон, сообщил Сергей Левкин. Сегодня активно осваиваются около 20 проектов комплексного освоения территории (КОТ). "Среди них такие "гиганты", как ЗИЛ, Южный порт, Мневниковская пойма и другие. В совокупности на этих площадках планируется возвести около 30 млн кв. м недвижимости", - сообщает Анна Данченко, заместитель директора департамента стратегического консалтинга NAI Becar.

Темпы освоения промышленных зон серьезно сдерживаются неурегулированными правовыми и земельными отношениями многочисленных собственников недвижимости в рамках одной промзоны. Главная проблема большинства промышленных территорий - множество собственников, среди которых есть организации федерального значения, госкорпорации и прочие структуры. Каждая организация отстаивает свои интересы, поэтому договориться со всеми очень сложно, говорит вице-президент "Интеко" по стратегии Константин Эдель. Компания заявила о своем желании участвовать в реновации промзон "Северное Очаково" и "Южное Очаково", но из-за проблем с собственниками окончательное решение до сих пор не принято. Для решения этой проблемы под патронатом Минстроя России правительство Москвы подготовило законопроект, который должен урегулировать вопросы с собственниками объектов и земель в промзонах.

В центре промзоны будут большей частью отведены под жилье. На периферии планируется создавать проекты смешанной застройки, которые совместят в одном проекте жилые и офисные помещения. По плану столичных властей такие проекты должны стать новыми точками притяжения рабочей силы. "Если в бывших промзонах рядом со спальными районами создаются новые рабочие места, то в результате сокращается маятниковая миграция из окраин в центр города", - считает заместитель мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин.

Не все промышленные зоны на территории Москвы будут реорганизованы. К примеру, "Бирюлево", "Чертаново", "Калошино", "Коровино" и "Вагоноремонт" так и останутся промышленными объектами, но взамен устаревших на них планируется разместить новые производственные мощности.

Промышленные зоны являются, пожалуй, последней возможностью построить жилье в "старой" Москве. В столице наблюдается дефицит земель под застройку, оставшиеся участки могут вместить только точечные объекты. А промзоны дают возможность предложить покупателю жилые комплексы с удобной инфраструктурой. Казалось бы, имеются все предпосылки для создания жилья, которое будет продано по самой высокой цене. Но строить элитное жилье девелоперы в промзонах не торопятся. "Одни промзоны слишком удалены от центра, другие не имеют хорошей транспортной доступности, третьи находятся в районах, не обладающих привлекательным имиджем, - говорит коммерческий директор корпорации "Баркли" Екатерина Фонарева. - Но главная проблема в том, что все промзоны занимают огромные территории. Полностью застраивать их элитным жильем девелоперам невыгодно. Строить на одной территории ЖК элитного и бизнес-класса также нецелесообразно. Ведь в последующем будет сложно объяснить покупателям, почему жилье, расположенное рядом в рамках одного проекта, настолько отличается по цене. Поэтому, скорее всего, на территории большинства промзон будут строиться комплексы комфорт- и бизнес-класса".

Большинство девелоперов сообщают, что изменение экономической обстановки не скажется на их планах по реализации взятых на себя проектов. "Несмотря на неблагоприятную конъюнктуру, мы продолжаем развивать проекты редевелопмента, - сообщает Евгения Старкова, директор по маркетингу компании MR Group. - Уже введены БЦ и ТЦ "Водный" (промзона "Братцево"), БЦ "Савеловский Сити" ("Огородный проезд"), ведется строительство первой очереди МФК "Фили Град" - первого проекта "Большого Сити" (промзона "Фили") и второй очереди МФК "Водный" - комплекса апартаментов". Компания сообщает, что в 2015 году уже началось строительство "Фили Град-2" и второй очереди "Савеловский Сити", которая включает в себя апартаменты, квартиры и офисы. В Группе ПСН также отмечают, что не собираются отказываться от запланированных проектов.

Компания является собственником нескольких промышленных территорий, на которых и планирует возводить новую недвижимость. В числе новых проектов - комплекс на Рязанском проспекте. На площади 19,4 га разместятся офисы и квартиры общей площадью 586 тыс. кв. м с социальными объектами и инфраструктурой.

Ирина Голова, ["Российская газета"](#)

Адрес страницы: <http://mgc.mos.ru/presscenter/news/detail/1805219.html>

[Московский центр градостроительного развития терри](#)