

О перспективах промышленной Москвы

28.01.2015

Нерационально используемые производственные территории являются значимым потенциалом для градостроительного развития Москвы. Всего в границах «старой» Москвы производственные территории занимают 18,8 тыс. га или около 17% площади города. О том, как столичные власти намерены использовать имеющиеся производственные территории в целях их градостроительного развития – это 83 исторически сложившиеся производственные зоны, 209 промышленных зон, сформированных для сохранения научно-производственного потенциала города, а также территории отдельных предприятий и организаций – рассказал корреспонденту Информационного центра Правительства Москвы руководитель Департамента градостроительной политики города Москвы Сергей Лёвкин.

Корр. Сергей Иванович, практически пятая часть «старой» Москвы – это недоиспользованные территории с огромным потенциалом для развития. Как городские власти намерены развивать их?

С.И. Необходимо отметить, что к числу неэффективно используемых территорий в Москве может быть отнесена лишь часть из существующих производственно-коммунальных территорий или ПКТ и именно такие территории открывают сегодня действительно хорошие перспективы для комплексного развития, тем более, что в городе свободных площадей с каждым годом становится все меньше. В отношении таких ПКТ у Правительства города уже есть представление о том, что в результате мы хотим на данных территориях видеть. Учитывая, что каждая производственно-коммунальная территория по своему уникальна, со своим функциональным назначением, с разным количеством собственников, сложившейся застройкой – к развитию ПКТ мы намерены подходить дифференцированно.

Например, в центре на территории недействующего предприятия может быть построено жилье, а на периферии – созданы районы смешанной застройки, новые точки притяжения, альтернативные перегруженному центру города.

При этом важно отметить, что у нас нет идеи ликвидировать производства или вывести их за пределы Москвы. Мы не собираемся стимулировать вывод промышленных предприятий, научных и исследовательских организаций. У нас есть четкое желание преобразовывать то, что есть на этих территориях сейчас, в высокотехнологичные производства с высокодоходными рабочими местами, обеспечивающими занятость горожан. На месте ряда нынешних депрессивных производственных территорий должны возникнуть предприятия, которыми мы будем гордиться, и которые в будущем обеспечат производство качественной и востребованной на рынках продукции, а также обеспечат существенный вклад в валовый региональный продукт Москвы. При этом использование новых технологических процессов позволит более рационально использовать преобразуемые территории и обеспечить связанность, комфортность и безопасность всей городской среды. Главное, что важно понимать, – эти территории являются ценнейшим резервом столицы, а формирование предложений по их градостроительной реорганизации требует индивидуального и просчитанного на далекую перспективу подхода.

Корр. Объем предстоящих работ огромен, учитывая занимаемую промзонами площадь? Что уже сделано, что будет сделано, Сергей Иванович?

С.И. Работа ведется по многим направлениям. Сейчас мы находимся в начале пути комплексного освоения и развития ПКТ, когда формируются понятные всем «правила игры» с учетом интересов государства, собственников и инвестиционного сообщества.

Так, под жестким контролем со стороны органов исполнительной власти ведется разработка проектов планировки территорий производственных зон. При этом, закрепляются мероприятия по транспортному и инженерному обеспечению самих ПКТ, а также устанавливаются показатели баланса территории, учитывающие потребность в объектах социальной, транспортной и инженерной инфраструктур на территориях, прилегающих к ПКТ городских районов.

В 2014 году было утверждено 8 проектов планировки по развитию производственно-коммунальных территорий; в этом же году в границах ПКТ введено в эксплуатацию 90 объектов недвижимости общей площадью около 1,76 млн. кв. м. (в основном за счет строительства объектов владельцами на своих земельных участках).

В конце минувшего года были также завершены работы по исследованию возможности комплексной реорганизации еще 9-ти ПКТ, подготовлены предложения по различным вариантам реорганизации, обоснованы границы разработки необходимой документации по планировке, а также для каждого из вариантов подготовлены проекты планов мероприятий, необходимых для осуществления реорганизации: две ПКТ в ЗАО – «Северное Очаково» и «Южное Очаково», три в ВАО – «Прожектор», «Карачарово» и «Калошино», по одной в ЮВАО («Волгоградский проспект»), ЮЗАО («Южное

Бутово») и СЗАО («Трикотажная»).

Важным в создании благоприятных условий для градостроительного развития ПКТ и управления этим процессом, безусловно, остается формирование единого правового поля на уровне федерального законодательства, определяющего всю совокупность норм для регулирования комплекса отношений при реорганизации производственных территорий.

Концепция федерального закона была подготовлена в прошлом году. Планируется, что Проектом будет предусмотрен набор правовых схем для консолидации недвижимого имущества, расположенного в границах ПКТ, поскольку нередко многочисленные владельцы такого имущества не могут прийти к соглашению и фактически препятствуют градостроительным преобразованиям, позволяющим соблюсти баланс публичных и частных интересов.

Отвечая на вторую часть вопроса, что будет сделано – в первую очередь, будет продолжена работа по развитию территорий Тушинского аэродрома и ЗИЛа, а также территории завода «Серп и Молот», части территорий промзон «Соколиная гора», «Южный порт».

Помимо указанных проектов в числе интенсивного градостроительного развития территории можно назвать строительство комплекса «Вершинино» в производственной зоне № 33 «Верхние Котлы» с размещением объектов социальной и транспортной инфраструктур.

На территории ЗАО «Котельский завод» предусматривается комплексная застройка со строительством жилого микрорайона на 3000 жителей с объектами социальной инфраструктуры, в том числе двумя ДОУ на 35 мест и на 165 мест, детско-взрослого амбулаторно-поликлиническим кабинетом на 56 пос./смену, блоком начальных классов школы на 350 мест.

Корр. В какую сумму обходится бюджету реорганизация промышленных зон?

С.И. Каждая производственная территория требует индивидуального подхода, поэтому на завершающей стадии подготовки проекта планировки территории разрабатывается План реализации, который является элементом градостроительной документации.

План реализации содержит ориентировочные затраты на реализацию проекта планировки, определяемые как капитальные вложения на проектирование и строительство, с учетом финансовых издержек, связанных с компенсационными затратами собственникам сносимых объектов и изымаемых земельных участков.

Основными задачами разработки Плана реализации являются: оценка экономической эффективности проектных предложений для определения целесообразности принятия градостроительных решений, распределения затрат по источникам финансирования, а также предложения по очередности реализации проекта планировки территории.

В свою очередь, за счет средств городского бюджета частично финансируются мероприятия по строительству инженерной и транспортной инфраструктуры, в ряде случаев – объектов социальной инфраструктуры для покрытия дефицита на прилегающих городских территориях.

Расходы на проектирование и строительство объектов за счёт средств городского бюджета включаются в Адресную инвестиционную программу города Москвы (АИП).

Адресная инвестиционная программа города Москвы до 2017 года утверждена постановлением Правительства Москвы в октябре 2014 года.

Корр. Как я понимаю, к развитию промышленных территорий будут привлекаться в основном частные инвестиции. Уже разработали механизм поиска и привлечения инвесторов, условия сотрудничества?

С.И. Правительство Москвы, придерживаясь позиции решения вопросов посредством диалога и кооперации, поддержало в мае 2013 года идею, высказанную столичными девелоперами на встрече с Мэром Москвы Сергеем Собяниным, о создании Инвестиционного совета. Главными задачами совета стало представление интересов девелоперского сообщества и оказание поддержки при взаимодействии со столичными властями, в том числе и по вопросу реорганизации ПКТ. Впоследствии Инвестиционный совет получил новое название Клуб инвесторов Москвы (КИМ).

Совместно с представителями КИМ, была начата детальная проработка перспектив градостроительного развития некоторых производственных территорий. В рамках совместной проработки за первое полугодие 2014 подготовлены предложения по корректировке законодательной и нормативной правовой базы. Это хороший результат и мы надеемся на продолжение сотрудничества.

Адрес страницы: <http://zelao.mos.ru/presscenter/news/detail/1542906.html>

[Префектура Зеленоградского АО города Москвы](#)