



Комплексный ПОДХОД

Большие территории в России всегда осваиваются долго, трудно, емко и финансово масштабно. Жилые дома и объекты инфраструктуры вводятся в эксплуатацию постепенно, а значит, до окончания КОТ может пройти не один год. Оценить функциональность и эстетику новых городских территорий в бумажном проекте практически невозможно, наверное, поэтому журналисты периодически иронично пишут о КОТах в мешке.

Текст Марина Сытникова

ПОЛНЫЙ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПОДРАЗУМЕВАЕТ ПОД СОБОЙ ОСВОБОЖДЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ СТАРЫХ ПОСТРОЕК И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ТАК КАК ГЛАВНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЯВЛЯЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ИЗНАЧАЛЬНО ЗАПЛАНИРОВАТЬ В ПРОЕКТЕ НЕОБХОДИМУЮ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВУЮ И ИНЖЕНЕРНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ, В ТОМ ЧИСЛЕ ШКОЛЫ, ДЕТСКИЕ САДЫ, СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, БЛАГОУСТРАИВАЮТСЯ ДВОРОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА

«Редевелопмент промышленных зон всегда отличается нестандартными решениями»

СЕЙЧАС КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ) У ДЕВЕЛОПЕРОВ – ОДИН ИЗ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ ВАРИАНТОВ ЗАСТРОЙКИ. КОТ, он, как говорится, и в Африке КОТ, но в России все, что ни строится на больших территориях, – это жилье, жилье и еще раз жилье. Вокруг него прирастает объектами инфраструктуры будущий квартал. Муниципальные власти перекалывают нагрузку возведения социальной инфраструктуры на девелоперов. Российским девелоперам в отличие от европейцев, которые знают, что и где появится и по какому пути будет развиваться, надо сначала найти территорию, а уже потом придумать план развития и развивать ее самостоятельно, так как в большинстве городов нет градостроительных планов.

КОТ как степень риска

Для девелопера комплексное освоение бывшей промышленной территории – серьезный шаг, подразумевающий совершенно другую финансовую модель и степень рисков, нежели при точечной застройке. В процессе редевелопмента промышленной территории девелопер сталкивается с рядом весьма затратных по времени этапов строительства и согласования проекта различными инстанциями: например, это перевод земель в другую категорию, перекачка коммуникаций, сетей, изменение сложившейся застройки.

«Для комплексной застройки, – убежден **ДАНИЛ ПЕТРОВ, генеральный директор компании «Промзона» (ГК «Гео Девелопмент»)**, – рассматривают площадь от 1 га, инфраструктурный состав, то есть наличие и объемы коммуникаций, состояние сетей, транспортную и логистическую составляющую, соотношение застройки жилой и иного назначения, в решении вопроса о котором следует опираться на выгоду и спрос, иногда делается акцент на жилье, иногда – на офисно-деловой сегмент».

Как отмечает **ТАТЬЯНА ТИКОВА, директор департамента управления активами Группы ПСН**, редевелопмент выделенных промышленных территорий можно разделить на полный и частичный. Полный редевелопмент подразумевает под собой освобождение территории от старых построек и строительство объектов нового строительства. Частичный редевелопмент – это реконструкция и модернизация существующего предприятия с частичной новой застройкой территории.

Наиболее сложным этапом работы при редевелопменте существующих объектов является снос строений, и рекультивация земли при новом строительстве – затратный процесс, от которого зависит конечная стоимость проекта.

«Редевелопмент промышленных зон всегда отличается нестандартными решениями, – подчеркивает **ИГОРЬ БЫЧЕНОК, руководитель службы продаж компании «Галс-Девелопмент»**. – Необходимо не только вывести предприятие с занимаемой территории (а значит, найти для него новую

ПОСЛЕ ВЫВОДА КРУПНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ИЗ МОСКВЫ ОБРАЗОВАЛИСЬ БОЛЬШИЕ УЧАСТКИ ЗЕМЛИ, ПОТЕНЦИАЛ КОТОРЫХ СЕГОДНЯ НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ

ЦИФРЫ

Заслуживает внимания проект реконструкции производственной зоны «Южный порт» площадью **126,21 га**, который подразумевает строительство и реконструкцию

359,3 ТЫС. КВ. М.



ЕКАТЕРИНА ВАЛУЕВА

УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР КОМПАНИИ «КМ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

К наиболее актуальным территориям застройки стоит отнести локус Бадаевского пивоваренного завода, расположенный в непосредственной близости от Кутузовского пр. и ул. Новый Арбат. Здесь будут построены жилые и офисные здания самого высокого ценового сегмента; промзону на Шелепихинской набережной, где планируется комплексная жилая застройка элит- и бизнес-класса со всей социальной инфраструктурой, рассчитанная на людей, работающих в «Москва-Сити».



ИРИНА МОШЕВА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР СОВМЕСТНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ RDI GROUP И LIMITLESS

Минимальный размер участка, на котором можно создать проект комплексной застройки, должен составлять около 20 га. Такой участок позволяет сделать достаточным объем жилья при средней этажности выше 7 этажей, в котором возможно поселить около 2 тыс. семей. Такое количество будет достаточным для комфортного существования и, с другой стороны, позволит сделать объекты коммерческой недвижимости и объекты соцкультбыта самокупаемыми.

площадку, что тоже непросто), но и тщательно продумать новую концепцию того объекта, который предполагается строить, грамотно вписать его в окружающий ландшафт». Именно поэтому застройщик, принимающий решение о редевелопменте промзоны, должен иметь достаточно серьезное финансовое обеспечение, креативный потенциал и возможность для реализации нестандартных проектов, а также четкое понимание концепции и перспектив развития проекта.

Так, в ходе редевелопмента территории бывшей промзоны хлебозавода 6 девелопер премиального жилого комплекса Knightsbridge Private Park, чтобы избежать увеличения нагрузки на транспортную сеть города, расширил примыкающую к проекту магистраль и вывел автомобильное движение внутри квартала в подземное пространство.

«Необычное жилье на месте фабрик и заводов и переделка нестандартных объектов, таких как водонапорные башни, цистерны и т. д. являются еще более уникальным примером, поэтому широкого распространения они получить не могут», — продолжает Игорь Быченко.

Необычной 4-этажной квартирой в водонапорной башне никого уже не удивишь, к примеру, в городке Йохимшталь в Германии такое жилье построили для себя британские промышленные дизайнеры Ричард Хардинг и Сара Филипс в 2010 году. Или, например, бывший завод в Швейцарии, на месте которого известный архитектор Рикардо Бофилл создал

комплекс, совместив в нем жилой дом и студию. А в прошлом году в Вене три архитектора из компании Urbanauts Street Lofts решили преобразовать пустующие магазины в гостиничные номера-лофты.

Актуальные территории

После вывода крупных промышленных предприятий из Москвы образовались большие участки земли, потенциал которых сегодня не используется. Поэтому городом было подготовлено девять пилотных проектов по освоению промышленных зон общей площадью около 4,3 тыс. га. Из них три наиболее актуальные территории сегодня пролегают вдоль Москвы-реки: это территории ЗИЛа, производственной зоны «Южный порт» и района Нагатинского Затона.

Так, проект планировки территории Завода им. Лихачева предусматривает снос производственных корпусов и размещение на их месте жилой застройки общей площадью 902,3 тыс. кв. м.

Заслуживает внимания проект реконструкции производственной зоны «Южный порт» площадью 126,21 га, который подразумевает строительство и реконструкцию 359,3 тыс. кв. м.

Проект реорганизации территории многофункциональной зоны района Нагатинского Затона охватит площадь 33,43 га.

Также перспективной специалисты считают кластер промзон в районе Пресненской набережной.

Если говорить о развитии территории «Грайвороново», то ее редевелопмент позволит по-другому взглянуть на район в целом. «Так как главным преимуществом комплексного освоения территории является возможность изначально запланировать в проекте необходимую социально-бытовую и инженерную инфраструктуру, в том числе школы, детские сады, спортивные сооружения, благоустраиваются дворцовые пространства, — комментирует этот факт Татьяна Тикова. — Такой подход к развитию города позволяет создавать

ПОСЛЕ ВЫВОДА КРУПНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ИЗ МОСКВЫ ОБРАЗОВАЛИСЬ БОЛЬШИЕ УЧАСТКИ ЗЕМЛИ, ПОТЕНЦИАЛ КОТОРЫХ СЕГОДНЯ НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ



ЦИФРЫ

33,43
ТЫС. КВ. М.

Проект реорганизации территории многофункциональной зоны района Нагатинского Затона охватит площадь



ДАНИЛ ПЕТРОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «ПРОМЗОНА» (ГК «ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ»)

Среди наиболее успешных примеров редевелопмента промышленных зон в жилую комплексную застройку элит- и бизнес-класса в Москве можно назвать Loft Park на территории бывших ткацких фабрик, «Садовые кварталы» на территории бывшего завода РТИ «Каучук» в Хамовниках.



ИГОРЬ БЫЧЕНОК

РУКОВОДИТЕЛЬ СЛУЖБЫ ПРОДАЖ КОМПАНИИ «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Практика приспособления бывших промышленных территорий уже давно существует в европейских странах как неотъемлемая часть развития современного мегаполиса. Например, квартал CityLife в Милане или комплекс Riverlight в Лондоне. Безусловно, такие проекты требуют немалых инвестиций и профессионализма застройщика, но именно на таких территориях возможно реализовать квартальную застройку с развитой инфраструктурой.

качественное и очень удобное для жизни потенциальных пользователей пространство».

На месте корпусов бывшего Карачаровского механического завода Группой ПСН планируется возвести 295 тыс. кв. м жилой недвижимости с развитой транспортной и социальной инфраструктурой. К моменту ввода квартала в эксплуатацию улучшится транспортная доступность района. В 2015 году планируется открытие новой станции метро, которая будет расположена в шаговой доступности от квартала. Таким образом, очевидным плюсом для потенциального жителя подобного квартала становится изначально продуманное в проекте соотношение жилой, коммерческой и социальной инфраструктуры.

Довольно перспективен в плане комплексного освоения территорий район Хамовников. Здесь на данный момент реализуется целый элитный квартал — «Литератор». Малоэтажные корпуса возводятся на территории бывшего пивоваренного завода на площади почти 2 га.

Элитный квартал Wine House на Садовнической улице возводится на месте бывшего винного завода. Здесь располагался всемирно известный винный завод российского предпринимателя, «царского виночерпия» Петра Смирнова. До наших дней уцелело здание из красного кирпича, возведенное по проекту архитектора Николая Воскресенского (1888–1889 гг.). Историческая постройка станет доминантой всего квартала.

Плюсы и минусы проектов комплексной застройки налицо: основной плюс — наличие всей инфраструктуры в шаговой доступности, а минус — сроки реализации проекта: как правило, процесс комплексной застройки территории на месте существующих промзон занимает больше времени, чем строительство на необремененном земельном участке.

В условиях большой стройки

Покупателей жилой недвижимости прежде всего интересует цена объекта, а уже после — социальное окружение и инфраструктура. При этом в большинстве случаев инфраструктурное наполнение влияет на цену, увеличивая ее. «Покупателей дорогой недвижимости почти всегда интересует экологическая обстановка в предполагаемом месте проживания, — комментирует **ЕКАТЕРИНА ВАЛУЕВА, управляющий партнер компании «КМ Девелопмент».** — Для многих жилье на территории бывшей промзоны просто неприемлемо по этому критерию. Термин «рекультивация» не всем понятен, а качество проведенных работ, в первую очередь по очистке почв, остается на совести застройщика».

«Сегодня для покупателя непринципиальна история площадки, — подчеркивает Данил Петров, — если мы говорим об экологии и безопасности, то в любом случае производится рекультивация, «очищение» земельного участка перед началом нового строительства. Все это должно проводиться в рамках санитарных норм и правил строительства, а наши санитарные нормы считаются одними из самых строгих в мире. И если все делается правильно, то никакой опасности в проживании людей на данных территориях нет».

Как полагает **ИРИНА МОШЕВА, генеральный директор совместного предприятия RDI Group и Limitless,** в основе ценообразования будут лежать такие ориентиры, как месторасположение продукта, размер и планировочные решения, видовые характеристики, взаимосвязь с другими объектами внутри зданий и на территории. Один из важных показателей реализации проекта комплексной застройки — это время, срок реализации, поэтому для ценообразования важно понимать: дорого и долго либо дешево и быстро.

«Цены на объекты недвижимости первой очереди несколько ниже, чем на более позднем этапе реализации, что вполне логично, — подчеркивает Екатерина Валугева, — ведь людям не один год придется жить практически в условиях огромной стройки».

ПОМОЩЬ ГОСУДАРСТВА

ИРИНА МОШЕВА, генеральный директор совместного предприятия RDI Group и Limitless

Государству было бы крайне полезно и выгодно выполнять функцию ленд-девелопера, определяя градостроительные принципы застройки, управляя и развивая инженерные сети для каждого градостроительного узла.

ДАНИЛ ПЕТРОВ, генеральный директор компании «Промзона» (ГК «Гео Девелопмент»)

Основная роль московского правительства — создание благоприятного инвестиционного климата. Именно этим и можно заинтересовать как собственников, так и потенциальных инвесторов в развитии промзон в рамках концепции комплексной застройки территории.

ЦИФРЫ

На месте корпусов бывшего Карачаровского механического завода Группой ПСН планируется возвести

295
ТЫС. КВ. М.

жилой недвижимости с развитой транспортной и социальной инфраструктурой



ТИМУР СУХАРЕВ

КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «РЕСТАВРАЦИЯ Н»

При выборе квартиры любого уровня — будь то элитный сегмент, бизнес- или эконом-класс — в первую очередь стоит рассматривать предложения в проектах комплексной застройки. В них значительно больше преимуществ для покупателя недвижимости, чем в отдельно стоящих жилых домах. Это и собственная инфраструктура, и, чаще всего, определенная приватность и камерность жизни, а также масса плюсов с учетом сегодняшнего столичного траффика.



ТАТЬЯНА ТИКОВА

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ ГРУППЫ ПСН

Если промышленная территория нуждается в проведении мероприятий, направленных на повышение экологической составляющей, это снова увеличивает затратную составляющую в проекте. Помощь государства в виде инфраструктурных сетей может стать для девелопера неоценимой поддержкой, так как застройщик, приступая к освоению крупных промышленных территорий и выбирая путь квартальной застройки вместо точечной, демонстрирует высокую степень строительной культуры, ставя во главу угла архитектурный облик города и комфорт горожан.