

Д. О. Неумолотова
D. O. Neumolotova

Редевелопмент промышленных территорий в черте города *Redevelopment of industrial areas within the city*

Ключевые слова: комплексное развитие территорий, промзона, здание завода, редевелопмент, городская среда, промышленность в Москве

Keywords: integrated development of territories, industrial zone, brownfield, factory building, redevelopment, urban environment, industry in Moscow

Аннотация. В статье проводится обзор текущего состояния промышленных территорий Москвы. Рассматриваются этапы их реорганизации. Анализируются последствия такого преобразования. Приводятся альтернативные пути развития городской структуры.

Abstract. The article reviews the current state of Moscow's industrial areas. The stages of its reorganization are considered. The consequences of such transformation are analyzed. Alternative ways of development of the urban structure are given.

Качество жизни – один из главных приоритетов для человека. Еще недавно оно определялось в том числе удаленностью жилья от производства. На сегодняшний день ситуация меняется. Производства становятся более чистыми, в то время как плотность населения в городе возрастает, что потенциально может перевернуть представление о комфортности, связанное с близостью к промышленности.

В последние пару десятилетий территории бывших заводов и фабрик, находящихся в городской черте, претерпевают всяческие метаморфозы, превращаясь зачастую из неблагоприятных зон в места досуга, бизнеса и престижного жилья. Осваиваются большие территории в центральной части города и около нее.

В Москве на сегодняшний день данный процесс регулируется «Московской программой Комплексного развития территорий», принятой в конце 2020 г. [1] Согласно этой программе, планируется провести редевелопмент более 2000 га промышленных территорий, при этом будет значительно изменена их функциональная направленность, что повлечет за собой изменения в городской среде. Одним из аспектов этих изменений является уже сегодня ощутимое уменьшение разнообразия типологий городских производств, каждое из которых формирует вокруг себя уникальную среду, начиная с предприятий с богатой историей, протянувшейся через несколько веков, и заканчивая высокотехнологичными современными кластерами. Если рассматривать уже осуществленные проекты, то можно увидеть, что на месте кондитерской фабрики, скоропечатной типографии, мануфактуры, автобусного парка, завода по производству напитков, завода резиновой промышленности, электростанции, винного склада, шелкоткацкой фабрики и других промышленных объектов с предельно широким спектром направленностей, были созданы жилые (42 %), офисные (23 %), торговые (7 %), несколько объектов культуры (6 %) ¹. При этом в качестве удачных примеров звучат «Винзавод», «Флакон», «ГЭС-2»

и «ЗИЛ», в то время как реорганизованных территорий уже около двух сотен.

Закрытие производств началось в 1990-е годы. Причинами были нарушенные логистические цепочки поставок сырья и сбыта продукции, износ оборудования, требовавший модернизации или перепрофилирования из-за изменения спроса, возросшая конкуренция с импортными товарами, вышедшими на рынок. В 2000-х годах закрытие предприятий стало массовым по причине вступления в активную фазу реализации политики правительства Москвы, направленной на редевелопмент промышленных территорий [3, 4]. Процесс был начат по тем же причинам, что и в других крупных городах мира, – нехватка площади и ужесточившиеся нормы экологической безопасности. Решение в виде реорганизации тоже не уникально. Однако реализация происходит у всех по-разному.

Стратегия правительства Москвы, анонсированная еще в 1993 году, включала программу, где предприятиям предлагался один из вариантов: вывод, ликвидация, перебазирование, реформирование [5, 6].

Был составлен перечень предприятий, которые попадали в программу. Критериями включения в перечень были следующие: неудовлетворительное в течение длительного времени финансово-экономическое положение предприятия; значительный экологический вред, наносимый предприятием окружающей среде, включая и накопленный ущерб; непрофильный характер деятельности предприятия; незначительный объем реализуемой в Москве продукции; нанесение ущерба градостроительному облику столицы, необходимость градостроительного развития территории; неэффективность использования территории при ее высокой потенциальной ценности, а также иные характеристики [7].

Под эти критерии попало большинство предприятий. В случае невыполнения организацией согласованной с уполномоченной Московской городской администрацией системы мероприятий по перебазированию, реформированию, ликвидации к нему применяются методы экономического давления: банкротство, повышенные арендные ставки, повышенные тарифы на ресурсы, повышенные штрафные санкции за нарушение экологических нормативов и др. При этом организация

¹ Статистика основана на анализе 117 участков промышленных территорий, что составляет более половины от всех реорганизованных на январь 2023 года объектов и позволяет считать выборку репрезентативной.

новых производств идет более медленными темпами, чем запланировано. В результате происходит деградация московской промышленности.

Основные цели, которые планировалось достичь данными методами, изначально были следующие:

- наиболее эффективное использование городских земель с точки зрения экономического потенциала;
- обеспечение достаточного количества офисных помещений в процессе превращения города Москвы в современный финансовый и деловой центр мирового уровня;
- улучшение экологического и эстетического облика столицы;
- обеспечение доступным жильем «среднего класса», который не имеет «средств на приобретение жилья... высококачественным жильем в центральных районах города»;
- создание комфортной городской среды;
- уменьшение грузовых железнодорожных перевозок за счет сокращения использования транспорта, доставляющего сырье и увозящего продукцию.

Рассмотрим эти задачи и возможные варианты их решения более подробно.

Сценарий, по которому пошла Москва, – изменение функций промышленных территорий, схож со сценариями, осуществляемыми в Париже и Лондоне [9]. Он привлекает инвесторов с точки зрения достаточно быстрой «отдачи», но перспективным¹ не видится: во-первых, не самым оптимальным способом «увеличивается доходность», т. е. застройка происходит плотно, это уменьшает комфортность и престижность; во-вторых, данный путь обостряет проблемные вопросы мегаполиса (транспорт, энергообеспечение, отходы и др.). Т. е. если идти по пути сокращения плотности и/или этажности, районы получатся более комфортными, а следовательно, достаточно эффективными экономически, но окупаемость в этом случае будет более длительная. Третьим вариантом, еще более долгим, но самым перспективным, видится инвестирование в предприятия с оставлением в своих границах. В этом случае требуется основательная модернизация и благоустройство, а также частичное перепрофилирование. Но при этом остается востребованной уже существующая промышленная инфраструктура (не нужно вкладываться в ее организацию на новом месте); рекультивация земли или не требуется или требуется в меньшем объеме; с учетом усовершенствования технологий, позволяющих сократить площадь, возможно оставить запас территории для дальнейшего развития производства; остается большое количество рабочих мест, при этом, в условиях современных технологий, для обеспечения производства требуются

высококвалифицированные кадры, т. е. контингент, который живет в крупном городе. Таким путем идет, например, Берлин.

Вопрос недостаточности офисных пространств с момента его постановки значительно изменился из-за возникновения пандемии Covid-19. Произошедшая всемирная коллизия создала непрогнозируемый скачок развития механизмов и программных продуктов для возможности удаленной работы, что способствовало переводу значительного количества рабочих мест в удаленный формат, который продолжает использоваться и после отмены локдауна до настоящего времени. Т. е. заявленная задача увеличения количества необходимых офисных пространств требует пересмотра.

Экологический аспект необходимо рассматривать индивидуально для каждого предприятия в зависимости от его категории негативного воздействия. Развитие технологий позволяет как экологизировать технологические процессы, являющиеся источниками загрязнений, так и в десятки раз сократить отходящие промышленные выбросы в атмосферу, почву, сточные воды, уменьшить уровень шума, тепловыделение и другое экологически негативное влияние производств на природу и окружающую селитебную территорию. При этом ряд технологических процессов (компостирование органических отходов, оборотное водо- и теплоснабжение, рекуперация воздуха и др.), позволяет организовать оптимизацию использования и выработку альтернативной энергии. Преимуществами организации подобных процессов на промышленных предприятиях являются большие открытые пространства на территории и/или на кровле производственных цехов, обеспечивающие площади для размещения оборудования и пониженные требования к наличию вибрации и шума. Вырабатываемую энергию можно расходовать на самом производстве, а при наличии излишка передавать ее городу.

Касательно обеспечения жильем среднего класса, этот аспект трансформировался с изменением программы предоставления жилья по очереди и разворачиванием московской программы реновации, которая предусматривает увеличение жилых площадей и уплотнение фонда за счет существующих жилых территорий, без использования «промышленных резервов».

Таким образом, те цели, которые стали причиной инициации кампании по выводу предприятий из центральной части Москвы, либо требуют пересмотра, либо потеряли актуальность, либо могут быть достигнуты иными способами.

Другой стороной редевелопмента промышленных территорий стала стратегия реформирования и в целом изменение подхода к вопросу производства в Москве. Вектор развития был направлен на инновационный сектор, наукоемкие и высокотехнологичные производства.

В 2003 году правительство Москвы законодательно утвердило программу «Пром Сити Москва» [2], которая стала продолжением происходящих реформ и имела целью ускорение процесса формирования нового промышленного облика города и оптимизацию производственной деятельности организаций на освобождаемых

¹ Под «перспективностью» в контексте данного раздела статьи понимается видение дальнейшего улучшения территории: ее интеграция с окружением, пути развития, увеличение пользы для экономики города и жителей с течением времени. Отсутствие перспективности, соответственно, предполагает, что пути улучшения отсутствуют или они тупиковые, развитие района останавливается на том этапе, который намечен сейчас, какое-либо дальнейшее развитие потребует повторного реформирования пространства с сопутствующими затратами ресурсов.

новых территориях. В том числе было предложено организовывать кластеры (технополисы и индустриальные парки), расположенные на специализированных производственных территориях и предпочтительно объединенные по отраслевому признаку.

Пилотным проектом программы стал «Пром Сити Москва-Север». Проект предусматривал масштабное строительство инженерного обеспечения и объектов инфраструктуры, производственных комплексов, комплекса административно-офисных зданий, жилой застройки (в том числе для жителей деревень Филино и Новодмитровка, которые были намечены к сносу до 2010 года) и других. По состоянию на январь 2023 года программа образования производственного кластера на данной площадке испытывает трудности административного и финансового, т. е. стратегического характера и в целом не реализована.

В 2014 году Правительством Москвы был анонсирован запуск новой программы, касающейся организации процесса производства – «Индустриальные кварталы», которая продолжила концепцию освоения промышленных территорий с перегруппировкой промышленности в кластерах на периферии.

В результате реализации заявленной стратегии в Москве на сегодняшний день функционируют 42 технопарка [8], 48 промышленных комплексов, а также территория особой экономической зоны – «Технополис-Москва», расположившаяся на 5 площадках, в том числе на территории ЗелАО близ деревни Алабушево. В Алабушево создается фармацевтический кластер, там построен завод по производству лекарств для лечения онкологических заболеваний фармацевтической компании международного уровня «Биокад». Планируется возведение заводов в области микроэлектроники, медицинской промышленности, безопасности. Введен в эксплуатацию корпус центра обработки данных с машинным залом и техническим блоком. Ожидается, что это будет один из самых крупных дата-центров в России.

В основном технопарки строятся на территориях, относящихся к промышленным. Многие располагаются в существующих зданиях («Агат», Визбас, ВТИ, ТЕКОН и др.), в частности, в научных институтах. Есть и новые постройки (Водный стадион, ИТЭЛМА, Нагатино и др.). Производство в них мелкое и среднее. Наряду с достаточно успешными есть и те, которые испытывают сложности с полноценным запуском и нахождением якорных компаний.

Резюмируя ситуацию с политикой Москвы в отношении организации производства, можно сделать вывод о том, что продвижение по намеченному курсу – развитию инновационного сектора, наукоемких и высокотехнологичных производств – достаточно серьезное и принимаемые меры поддержки в виде снижения налоговой нагрузки, таможенных льгот и предоставления льготных займов способствуют развитию. Технопарки отвечают современным тенденциям не только по уровню оснащения, но и в качестве организации рабочего

пространства, которое предполагает наличие мест для отдыха, спорта, ведения бизнес-процессов и др.

Связывая воедино предыдущий опыт, мировые тенденции, наблюдение за текущей реализацией программы реформирования, а также возросшую потребность как развития отечественной промышленности, так и сохранения комфортной городской среды, видится необходимым более гибкий подход к формированию промышленных территорий, с упором на большую интеграцию в ткань города.

Список литературы

1. О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилкой застройки города Москвы : Постановление правительства Москвы от 23 марта 2020 г. № 331-ПП // Правительство Москвы : официальный сайт. – URL: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/46190220> (дата обращения: 20.01.2023).
2. О первоочередных мероприятиях по разработке и реализации проекта «Пром Сити Москва» : Постановление Правительства Москвы от 09.12.2003 г. № 1021-ПП // Правительство Москвы : официальный интернет-портал правовой информации. - URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&backlink=1&nd=120036965&page=1&rdk=4#I0 (дата обращения – 10.02.2023).
3. О первоочередных мероприятиях по совершенствованию механизма реорганизации производственных территорий г. Москвы : Постановление Правительства Москвы от 24 декабря 2002 № 1065-ПП // Кодекс : электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/3642044> (дата обращения: 20.01.2023).
4. О Целевой программе реорганизации производственных территорий города Москвы на период 2004-2006 годов : Постановление Правительства Москвы от 24 февраля 2004 г. № 107-ПП // Кодекс : электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/3650665> (дата обращения: 20.01.2023).
5. О создании Городской комиссии по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных на территории г. Москвы, и реабилитации освобождаемых территорий : Распоряжение Мэра Москвы от 26 октября 1998 года № 1078-PM // Мэр Москвы : электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/8318829> (дата обращения: 16.01.2023).
6. О создании Комиссии по выводу предприятий, организаций и отдельных производств с территории Центрального административного округа : Распоряжение Мэра Москвы от 04.08.1993 № 470-PM // Мэр Москвы : официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=120019528&backlink=1&nd=120008475> (дата обращения: 16.01.2023).
7. Об утверждении нормативно-методической документации по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных на территории города Москвы, и реабилитации освобождаемых территорий: Распоряжение Мэра Москвы от 20 апреля 1999 г. № 375-PM // Мэр Москвы : официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=120029178&backlink=1&nd=120021655> (дата обращения – 16.01.2023).
8. Специализированные территории // www.mos.ru: официальный сайт Мэра Москвы. – URL: <https://www.mos.ru/dpir/function/napravlenie-deyatelnosti-dpir/tehnoparki/specializirovannye-territorii> (дата обращения: 10.02.2023).
9. *Титов, С. А.* Европейский опыт реализации программ редевелопмента промышленных территорий мегаполисов / С. А. Титов, А. П. Бирюков // *Фундаментальные исследования*. – 2015 – № 11 (часть 3) – С. 605-610 – URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=39469> (дата обращения: 18.01.2023).