



УДК 711.4-163:69.003.13(47+57-25)

Е. Ю. АГЕЕВА, д-р филос. наук, проф. кафедры архитектуры;
Н. А. ГОГОЛЕВА, канд. архитектуры, доц. кафедры дизайн-проектирования; **Е. С. КУКУШКИН**, студент

РЕНОВАЦИЯ НЕЭКСПЛУАТИРУЕМЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ (НА ПРИМЕРЕ Г. МОСКВЫ)

ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»
Россия, 603952, г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 65. Тел.: (831) 430-19-57;

эл. почта: ag_eu@bk.ru

Ключевые слова: архитектурно-строительная реновация, промышленные территории, изменение функции, архитектурно-конструктивная направленность реновации, реновация неэксплуатируемых промышленных объектов.

Российские архитекторы успешно проводят реновацию неэксплуатируемых промышленных территорий. При этом функция территории кардинально меняется: это музеи, и жилые комплексы, инновационные производства, рестораны, центры общения. Представлен современный анализ реновации пяти промышленных территорий г. Москвы. Особое внимание уделено экономической эффективности подобной реновации.

Несмотря на плотную застройку, в Москве по-прежнему сохранились огромные территории, которые практически не используются. Промышленные территории занимают порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17 % территории Москвы в границах МКАД. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в хаотичные склады и свалки.

Городские власти планируют использовать промышленные площадки не только для градостроительного развития, но и для изменения функционала некоторых предприятий, сориентировав их на инновационное экологически чистое производство или размещение объектов науки на своей территории. Задача состоит не в том, чтобы вывести все промышленные территории за черту города, а внимательно рассмотреть деятельность промышленных предприятий и при необходимости содействовать развитию инновационного производства [1]. Для современных производств не нужны огромные площади. Такие предприятия требуют меньшего привлечения человеческих ресурсов.

Реорганизация неэксплуатируемых промышленных территорий также дает возможность обеспечить горожан дополнительными жилыми площадями, объектами соцкультбыта, дорогами и парковками [2]. Все это может быть создано на бывших промышленных территориях. Сегодня в Центральном округе города сосредоточено 40 % рабочих мест Москвы, при том что проживает там только 8 % населения [1].

Главная задача, стоящая перед проектировщиками: повышение градостроительной роли и повышение эффективности использования вышеуказанных территорий [3].

На территориях бывших промышленных предприятий г. Москвы помимо использования существующих зданий строятся новые сооружения либо на



свободной площадях, либо на месте снесенных сооружений. С 2011 года по декабрь 2021 года на столичных промышленных территориях введено 836 объектов капитального строительства общей площадью 25,8 млн м² [4]. Из них:

- 334 объекта жилой недвижимости;
- 67 социальных объектов;
- 30 объектов промышленно-производственного назначения;
- 260 коммунально-складских зданий;
- 145 административно-деловых объектов.

Из наиболее значимых реновационных промышленных территорий, находящихся в активной стадии реализации, можно выделить: завод им. Лихачева («ЗИЛ»), территории бывшего Тушинского аэродрома, ОАО «Московский металлургический завод «Серп и Молот», ОАО «ДСК № 3», ОАО «НПО «Взлет», территория бывшего «Московского зеркального комбината», ОАО «Мосстройснаб».

Промышленные территории, которые вошли в программу реновации Комплекса градостроительной политики и строительства Москвы, отвечают следующим требованиям:

- близость к Московскому центральному кольцу (МЦК) и радиальным направлениям железных дорог Москвы. Запуск пассажирского движения по МЦК значительно разгрузил метрополитен, улично-дорожную сеть и стал катализатором развития примыкающих к новому кольцу территорий, большей частью представляющих собой заброшенные промышленные здания и сооружения. Это позволит обеспечить их гармоничное экономическое и социальное развитие в соответствии с целями и задачами комплексного экономического и социального развития города;

- близость к перспективным транспортно-пересадочным узлам (ТПУ) на станциях метро, МЦК и радиальных ж/д направлениях;

- близость к Москве-реке.

На сегодняшний день в столице около 150 площадок – бывшие промышленные территории, которые могут быть вовлечены в комплексное развитие. На этих территориях можно построить до 37 млн м² жилья и создать современные производства. Это позволит создать около полумиллиона рабочих мест, привлечь порядка 7 трлн рублей инвестиций.

Рассмотрим некоторые неэксплуатируемые промышленные площадки подробнее.

Промышленная территория «Октябрьское поле»

На месте бывшего завода железобетонных изделий создают благоустроенную территорию для работы и жизни москвичей [5]. На территории 6 га появятся новый современный высокотехнологичный промышленный технопарк, бизнес-центр, жилые дома, а также вся необходимая для работы и жизни инфраструктура, включая детские сады, школу на 800 мест, поликлинику на 150 посещений в сутки и парковки (рис. 1).

Их общая площадь составит 173 тыс. м². Городу этот проект принесет не только благоустройство территории, но и 1500 новых рабочих мест.

Сумма инвестиций в проект – 14 млрд рублей. Ожидаемый бюджетный эффект – более 487 млн рублей в год.

На территории промзоны возводят жилой квартал «Октябрьское поле». Проект занимает около 12 га. На улице Берзарина, д. 28, уже построены и



заселены четыре корпуса первой очереди ЖК, открыт детский сад и созданы условия для работы коммерческого сектора. Уже построен жилой комплекс «Родной город. Октябрьское поле». ЖК включает четыре 24-этажных жилых корпуса, подземный паркинг, детский сад, благоустроенную территорию и коммерческую инфраструктуру на первых этажах зданий.

Именно на примере идущей реновации промышленной зоны «Октябрьское поле» четко видно осуществление градостроительного принципа формирования оптимальной системы «жилье – место приложения труда – обслуживание». Это позволяет решать важные вопросы для российской столицы о перераспределении нагрузки на транспортную систему города.

На промышленной территории «Коровино» к 2035 году на месте остановившего свою работу домостроительного комбината № 7, неиспользуемых промышленных объектов и складов появится новый производственный и деловой центр с современной инфраструктурой [6] (рис. 2).

Промышленная территория «Коровино»

На участке площадью более 365,24 га планируется построить объекты промышленного, жилого и общественно-делового назначения, максимальная площадь которых может составить более 600 тыс. м². На территории 9,2 га уже возвели 12 домов переменной этажности площадью более 200 тыс. м², детский сад на 300 мест и школу на 550 мест.



Рис. 1. Проект реновации промышленной территории «Октябрьское поле». Общий вид застройки, 2020 г.

Планируется построить жилой квартал с объектами социальной инфраструктуры. Площадь застройки составит 475,4 тыс. м², в том числе 403,4 тыс. м² жилья и 72 тыс. м² нежилой недвижимости. На территории 5,2 га рядом с Базовской улицей предусмотрено строительство учебного корпуса на 400 мест площадью 6 тыс. м² и школы на 550 мест площадью 8,5 тыс. м².

Приблизительная сумма инвестиций в реорганизацию промышленной территории – 40 млрд рублей, бюджетный эффект составит около 3,8 млрд рублей

в год. Здесь будет создано до 13 тысяч новых рабочих мест (промзона «Коровино»).

В реновационном проекте промышленной зоны «Коровино» также отслеживается принцип оптимизации размещения объектов, связанных с людскими и транспортными потоками. Четкая цель – создать полноценную жилую и культурно-рекреационную среду с собственными производственными объектами, что позволяет разгрузить центральную часть города.



Рис. 2. Частично реорганизованная промышленная территория «Коровино», 2023 г.

Промышленная территория «Братцево»

На бывшей промышленной территории «Братцево» (202,7 га) появятся современные объекты производственного и общественно-делового назначения (рис. 3).

На площадке уже построили детский сад на 125 мест, школу на 450 мест и гараж-стоянку на 1315 машин.

Строится жилой комплекс из трех 36-этажных высоток, объединенных общим первым этажом. Планируется строительство торговой галереи «Невский причал», сочетающей функции офисного пространства и торгового центра – 15,6 тыс. м². Уже сдано здание учебно-строительного технопарка. Площадь комплекса зданий составит 20,8 тыс. м². Здесь будет учебно-лабораторный корпус, учебно-производственный комбинат, общежитие, гостиничный комплекс для иногородних студентов и столовая [7].

Планируемый объем инвестиций составит около 4,1 млрд рублей, будут созданы более 1 тыс. рабочих мест, а ожидаемый бюджетный эффект для города превысит 1,2 млрд рублей в год.



Рис. 3. Проект реновации промышленной территории «Братцево», 2021 г.

На примере осуществления реновации промышленной территории «Братцево», на наш взгляд, видно влияние пространственного разделения городских функций, принадлежащая Тони Гарнье. Концепция была создана еще в XX столетии и благодаря концепции Гарнье видно на примере реновации промышленной территории «Братцево», как столичный мегаполис из расчлененного города становится более однородным. Жилье, сфера приложения труда, обслуживающая социальная и транспортная инфраструктура – все развито здесь в полной мере.

Промышленная территория «Южное Бутово»

Градостроительный потенциал участка составляет 297,8 тыс. м². Сейчас идет реновация 103,15 га территории «Южное Бутово», она включает в себя жилую застройку, строительство образовательных и спортивных объектов и объектов здравоохранения. Общая площадь составит порядка 364 тыс. м² [8] (рис. 4).

Но на территории бывшей промзоны планируется разместить также промышленные и общественно-деловые объекты.



Рис. 4. Промышленная территории «Южное Бутово», 2021 г.

Очевиден общий принцип комплексного развития территории и формирования оптимального функционирования взаимосвязанной системы

«жилье – места приложения труда – обслуживание». При этом на территории «Южное Бутово» уже значительная часть земли запланирована под производственные здания, но это инновационные производства с соблюдением всех экологических норм и требований. Так что негативный образ Южного Бутово с парящими градирнями уходит в прошлое.

Инвестиционный проект «Технопарк «ЗИЛ»

На месте недействующего корпуса завода имени Лихачева (ЗИЛ) появится новый технопарк «ЗИЛ». Его планируют ввести в эксплуатацию уже в 2023 году (рис. 5). На земельных участках площадью 3,97 га планируется строительство новых и реконструкция существующих капитальных объектов общей площадью 80,7 тыс. м² для размещения предприятий малого и среднего бизнеса. Здесь смогут работать компании, специализирующиеся в таких областях, как микроэлектроника, производство автокомпонентов, информационные технологии в сфере безопасности, научные исследования и разработки [9].

Проект позволит решить сразу несколько задач, включая благоустройство территории, создание рабочих мест, стимулирование развития промышленности города и ее работы по самым современным нормам и стандартам. Технопарк станет привлекательной площадкой для предпринимателей благодаря статусу инвестиционного приоритетного проекта, который позволит снизить нагрузку по региональным налогам примерно на 25 %. В частности, ставка налога на прибыль будет уменьшена с 17 % до 12,5 %, установлена нулевая ставка налога на имущество, на 99 % снижена арендная плата за землю.

В реализацию проекта планируется вложить 4 млрд рублей. Здесь будет создано более 1,1 тысяч рабочих мест для жителей города. Причем большинство видов производств инновационные.

На примере технопарка ЗИЛ наглядно видно, что модель, по которой городские территории развивались ранее – разделение на спальные, общественные и промышленные районы ушла в прошлое. То, что сейчас делает Москва в виде механизма комплексного развития территорий, – это правильный и уникальный путь.



Рис. 5. Проект промышленной реновации технопарка «ЗИЛ»



Итак, нами были кратко рассмотрены примеры реновации промышленных территорий в г. Москве: промышленная территория «Октябрьское поле», промышленная территория «Коровино», промышленная территория «Братцево», промышленная территория «Южное Бутово», инвестиционный проект «Технопарк «ЗИЛ». Все они находятся в стадии реализации, но некоторые здания на этих территориях уже сданы в эксплуатацию. Средний срок окупаемости четырех проектов (без «Технопарка «ЗИЛ») составляет 14 лет [10].

Механизм комплексного развития территорий, применяемый в Москве, позволяет использовать депрессивные городские территории: недействующие промзоны, ветхие жилые кварталы, заброшенные участки – вовлекать их в жизнь города.

Также была показана выгода реновации неэксплуатируемых промышленных зданий и сооружений для горожан, города и бизнеса. Горожане получают новые рабочие места, новые благоустроенные места отдыха, досуга и времяпрепровождения рядом с домом. Город – дополнительные налоговые поступления. Бизнес – площадки с пониженными налоговыми ставками и комфортной городской средой, которая привлекает высококвалифицированных специалистов и может обеспечить более высокую доходность с каждого клиента. Реорганизация бывших промышленных территорий приводит к улучшению экологии города.

Реновация бывших промышленных предприятий улучшает транспортную ситуацию в мегаполисе, создавая полицентрический город – город, в котором существуют несколько взаимосвязанных городских центров, которые могут располагаться в удалении от исторического центра, дополняя старый городской центр и конкурируя с ним.

Реновация неэксплуатируемых промышленных зданий и сооружений – это экономически эффективное мероприятие.

Все эти положительные стороны реновации возможны за счет комплексной реорганизации территорий и формирования оптимального функционирования взаимосвязанной системы «жилье – места приложения труда – обслуживание».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Редевелопмент промзон. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. – URL: <https://web.archive.org/web/20211203143805/https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon/> (дата обращения: 25.09.23). – Текст : электронный.
2. Агеева, Е. Ю. Реновация неэксплуатируемых промышленных зданий и сооружений : монография / Е. Ю. Агеева, О. С. Купцова ; Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2018. – 102 с. – ISBN 978-5-528-00311-5. – Текст : непосредственный.
3. Агеева, Е. Ю. Варианты преобразования неэксплуатируемых промышленных территорий / Е. Ю. Агеева, А. Е. Кудрявцев. – Текст : непосредственный // Приволжский научный журнал / Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород, 2022. – № 4. – С. 84–92.
4. Строительство.ru : всероссийский отраслевой интернет-журнал. – URL: <https://rcmm.ru/novosti/61561-vyjasnilo-chto-postroili-nachala-goda-na-territorii-byvshih-promyshlennyh-zon.html> (дата обращения: 25.09.23). – Текст : электронный.
5. Промзона «Октябрьское поле». – URL: <https://stroi.mos.ru/promzona-oktiabr-skoie-polie> (дата обращения: 24.09.23). – Текст : электронный.



6. Концепции градостроительного развития территорий в зоне влияния Московского центрального кольца и Третьего пересадочного контура метрополитена. – URL: https://genplanmos.ru/project/konceptii_gradostroitel'nogo_razvitiya_territoriy_v_zone_vliyaniya_moskovskogo_centralnogo_kolca_mck/ https://ru-monuments.toolforge.org/get_info.php?id=781510294760015 (дата обращения: 25.09.23). – Текст : электронный.

7. Промзона «Братцево». – URL: <https://stroi.mos.ru/renovatsiya-promzon/promzona-brattsievo/> (дата обращения: 25.09.23). – Текст : электронный.

8. Промзона «Южное Бутово» и Головинский. – URL: <https://stroi.mos.ru/news/utvierzhdienu-proiektu-razvitiia-promzon-v-raionakh-iuzhnoie-butovo-i-golovinskii/> (дата обращения: 26.09.23). – Текст : электронный.

9. Проект технопарка ЗИЛ. – URL: <https://stroi.mos.ru/news/proiekt-tiekhnoparka-zil-poluchil-status-prioritietnogho/> (дата обращения: 26.09.23). – Текст : электронный.

10. Всероссийская реновация. – URL: <https://stroi.mos.ru/articles/vsierossiiskaia-renovatsiia-za-10-let-kazhdyi-piatyi-dom-v-stranie-staniet-novym/> (дата обращения: 26.09.23). – Текст : электронный.

AGEEVA Elena Yurevna, doctor of philosophic sciences, professor of the chair of architecture; GOGOLEVA Natalya Arkadevna, candidate of architecture, associate professor of the chair of designing; KUKUSHKIN Egor Sergeevich, student

RENOVATION OF UNUSED INDUSTRIAL AREAS (ON THE EXAMPLE OF MOSCOW)

Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering
65, Ijinskaya St., Nizhny Novgorod, 603950, Russia. Tel.: +7 (831) 430-19-57;
e-mail: ag_eu@bk.ru

Key words: architectural and construction renovation, industrial territories, change of function, architectural and constructive orientation of renovation, renovation of unused industrial facilities.

Russian architects are successfully carrying out the renovation of unused industrial territories. In this process the function of the territory is changing dramatically, becoming museums and residential complexes, innovative industries, restaurants, community centers. A modern analysis of the renovation of five industrial territories of Moscow is presented. Special attention is paid to the economic efficiency of such a renovation.

REFERENCES

1. Redevelopment promzon. Kompleks gradostroitel'noy politiki i stroitelstva goroda Moskvy [Redevelopment of industrial zones. Complex of urban planning policy and construction of the city of Moscow]. – URL: <https://web.archive.org/web/20211203143805/https://stroi.mos.ru/renovatsiya-promzon/> (data obrascheniya 25.09.23).

2. Ageeva E. Yu., Kuptsova O. S. Renovatsiya neekspluatiruemykh promyshlennykh zdaniy i sooruzheniy [Renovation of unused industrial buildings and structures] : monografiya. Nizhegorod. gos. arkhitektur.-stroit. un-t. Nizhny Novgorod, NNGASU, 2018. – 102 p. – ISBN 978-5-528-00311-5.

3. Ageeva E. Yu., Kudryavtsev A. E. Varianty preobrazovaniya neekspluatiruemykh promyshlennykh territoriy [Renovation options for non-exploited industrial territories] / Privolzhskiy nauchny zhurnal [Privolzhsky Scientific Journal]. – Nizhegorod. gos. arkhitektur.-stroit. un-t. Nizhny Novgorod, 2022. – № 4. – P. 84.–92.



4. Stroitelstvo.ru [Construction.ru] : vserossiyskiy otraslevoy internet-zhurnal. – URL: <https://rcmm.ru/novosti/61561-vyjasnilos-cto-postroili-nachala-goda-na-territorii-byvshih-promyshlennyh-zon.html> (data obrascheniya 25.09.23).

5. Promzona «Oktyabrskoe pole» [Industrial zone “Oktyabrskoe pole”]. – URL: <https://stroi.mos.ru/promzona-oktiabr-skoie-polie> (data obrascheniya: 24.09.23).

6. Kontseptsii gradostroitel'nogo razvitiya territoriy v zone vliyaniya Moskovskogo tsentral'nogo kol'tsa i Tret'ego peresadochnogo kontura metropolitena [Concepts for urban development of territories in the zone of influence of the Moscow Central Circle and the Third Interchange Circuit of the Metro]. – URL: https://genplanmos.ru/project/koncepcii_gradostroitel'nogo_razvitiya_territoriy_v_zone_vliyaniya_moskovskogo_central'nogo_kolca_mck/https://ru-monuments.toolforge.org/get_info.php?id=781510294760015 [data obrascheniya: 25.09.23].

7. Promzona «Bratsevo» [Industrial zone “Bratsevo”]. – URL: <https://stroi.mos.ru/renovatsiya-promzon/promzona-brattsievo/> [data obrascheniya: 25.09.23].

8. Promzona «Yuzhnoe Butovo» i Golovinskiy [Industrial zone “Yuzhnoe Butovo” and Golovinsky]. – URL: <https://stroi.mos.ru/news/utvierzhdiy-proiekty-razvitiia-promzon-v-raionakh-iuzhnoie-butovo-i-golovinskii/> (data obrascheniya 26.09.23).

9. Proekt tekhnoparka ZIL [ZIL Technopark project]. – URL: <https://stroi.mos.ru/news/proiekt-tiekhnoparka-zil-poluchil-status-prioritietnogho/> (data obrascheniya 26.09.23).

10. Vserossiyskaya renovatsiya [All-Russian renovation]. – URL: <https://stroi.mos.ru/articles/vsierossiiskaia-rienovatsiia-za-10-liet-kazhdyi-piatyi-dom-v-straniestaniet-novym/> (data obrascheniya 26.09.23).

© Е. Ю. Агеева, Н. А. Гоголева, Е. С. Кукушкин, 2023

Получено: 13.10.2023 г.