

# ЮВАО: ГЛАВНЫЙ КОЗЫРЬ ЮГО-ВОСТОКА

Юго-Восточный административный округ столицы - это почти 12 тыс. гектаров, более трети которых занимают промышленные зоны. Явный минус с точки зрения привлекательности округа сегодня в ближайшем будущем станет главным козырем для динамичного развития юго-востока Москвы: именно на реорганизацию промзон здесь делают основную ставку



Юго-восток столицы очень долго удерживал лидерские позиции как наиболее активно стоящийся округ Москвы. Чего стоило одно только Марьино, признанное в свое время самой большой стройплощадкой Европы. В последнее время ситуация в корне изменилась. Причина та же, что и в городе в целом, - нехватка площадей под застройку. Реализация программы сноса и реконструкции ветхого жилого фонда, которая в последнее время в столице давала основной прирост новых стройплощадок, в ЮВАО имеет свою специфику. С одной стороны, основная масса таких домов сосредоточена вокруг промышленных предприятий (например, в Текстильщиках) и строилась специально для их работников. К сегодняшнему дню они превратились в самые густонаселенные «островки» - в большинстве таких квартир проживает уже не одно поколение. Поэтому в округе площадей для расселения требуется больше, чем в среднем по Москве, что, в свою очередь, делает такие проекты малопривлекательными для инвесторов. С другой стороны, часть старых домов, по всем характеристикам попадающих под программу сноса ветхого жилого фонда, находится в федеральном и ведомственном подчинении (особенно много таких объектов в Лефортово), и чтобы приступить к реализации программы, их следует перевести в городской фонд. Для начала это как минимум время. Таким образом, полностью избавиться от подлежащих сносу пятиэтажек округ сможет не раньше 2008 года. Впрочем, на юго-востоке есть такой резерв

территорий, который большинству других округов даже не снился. Речь идет о перепрофилировании промзон, на долю которых приходится треть общей площади округа (для сравнения - в целом по Москве промышленные территории составляют чуть менее 20%). И это главный козырь для дальнейшего развития ЮВАО, где сегодня проживает 1,25 млн. человек.

По словам префекта ЮВАО Владимира Зотова, в первую очередь реорганизация затронет промзоны «Люблино-Перерва», «Грайвороново», «Южный порт», «Серп и Молот», «Некрасовка», «Карачарово», «Курьяново», «Волгоградский проспект»,



Префект ЮВАО Владимир Зотов

«Капотня» с выводом экологически вредных производств. Это даст возможность построить в округе до 2020 года 7,7 млн. кв. метров жилья. Например, с территории «Южного порта» в самое ближайшее время хотят убрать цементный завод, склады и автобазы, которые мешают развитию района Печатники. Но это будущее.

Есть уже и реальные примеры освоения бывших промышленных территорий округа. Таким является микрорайон «Волгоградский» (улица Окская - Волжский бульвар), рассчитанный на 16 тыс. жителей. По словам Владимира Ресина, раньше здесь располагалась промзона, подобная той, что была на месте «Москва-Сити». С территории застройки «Волгоградского» вывели теплицы совхоза «Горьковец», занимавшие площадь 28,4 га, а также 24 промышленных предприятия, и теперь здесь возводится целый микрорайон с полноценной инфраструктурой - детскими садами, гаражами и объектами торговли.

А вместо обычной школы здесь построили Центр образования с углубленным изучением французского и испанского языков, аналогов которому на юго-востоке ранее не было. Микрорайон застраивается домами типовой серии П-3М различной модификации, а также 25-этажками по индивидуальным проектам. Часть микрорайона уже построена, а к полному окончанию работ, которое придется на следующий год, в «Волгоградском» будет сдано 550 тыс. кв. метров удобных для жилья площадей. Второй пример реорганизации промзоны - это масштабное строительство в





районе Некрасовка, где доля промышленных территорий составляет почти 80%. Колоссальная цифра даже для юго-востока. Это бетонный и асфальтовый заводы, «Мосводоканалкомплект», «Мосгоргидрострой», а также несколько таможенных терминалов. Кроме того, не так давно был построен завод по утилизации автотранспорта. Впрочем, программа развития района коснется не столько их, сколько территории Люберецкой станции аэрации площадью в 160 га. Но это будет второй этап строительства.

Первый же предполагает освоение территорий после сноса ветхого жилья. Особенности этого строительства в том, что оно полностью осуществляется за счет городского бюджета, и, соответственно, почти все жилье здесь перейдет на баланс города (за исключением разве что трех коммерческих домов).

Причина все та же, что и в целом с ветхим фондом района. По словам главы управы Некрасовки Виктора Жукова, масштабная реконструкция этого района оказалась экономически невыгодной для инвесторов, хотя, по прогнозам Владимира Ресина, в будущем этот район станет чем-то напоминать Кожухово (построенное, напротив, без привлечения городского бюджета полностью на средства инвесторов).

До конца следующего года здесь будет построено около 300 тыс. кв. метров жилья (в домах от 12 до 22 этажей), а весь район в целом, кроме обновленных коммуникаций и типовой для новостроек инфраструктуры, к концу нынешнего лета получит и хоспис - полукруглой формы здание с зимним садом в центре и автостоянками вокруг. Району хотят придать некий молодежный акцент (не зря же часть новых квартир в рамках существующей городской программы достанется молодым семьям) - здесь появятся спортивно-развлекательный центр, роллердром, боулинг-клуб, теннисные корты,



Парк «Кузьминки»

а также игровые площадки, музыкальная и художественная школы и множество детских садов. Всего же на юго-востоке в течение 2006—2007 годов запланировано построить 19 дошкольных образовательных учреждений.

Самая спорная из всех попадающих в реорганизацию промзон ЮВАО - «Капотня». Как известно, мэр Москвы Юрий Лужков вступился за находящийся там нефтеперерабатывающий завод. Поэтому пока договорились лишь о том, что сократится санитарная зона предприятия, и на этом месте будет разбит парк. Для повышения привлекательности района есть идея построить здесь, на берегу Москвы-реки, горнолыжный спуск, дополненный роллердромом и гостиницей на 100 мест. Интересно, что с архитектурной точки зрения здание весьма оригинально и напоминает огромную емкость нефтеперерабатывающего завода - нынешнюю главную «достопримечательность» района.

Вообще если говорить о гостиницах, то к концу 2009 года в округе планируется открытие 15 новых, и в сумме они будут рассчитаны на 10 тыс. постояльцев. Кроме Капотни, первые из них появятся в районах Южнопортовый и Люблино. Будущая гостиница в Люблино войдет в состав оптово-розничного торгового центра «Москва» и станет самым большим гостиничным комплексом в округе (она рассчитана на 1,5 тыс. мест). Как отмечает Владимир Зотов, наиболее интересные гостиницы появятся на месте реорганизуемых промышленных зон «Грайворонovo» и «Курьяново». Также ждут реконструкции гостиницы «Москвич» в Текстильщиках и «Шахтер» в Люблино. Гостиницу «Москвич» планируется не только реконструировать, но и пристроить второй корпус. «Округ вышел сейчас на мощные объемы реконструкции, поэтому, я думаю, что через 10—20 лет он станет самым лучшим округом Москвы», — говорит префект.