

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК КАК ПЕРСПЕКТИВНАЯ ФОРМА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН МОСКВЫ

Маргарита Сергеевна Пантелейева¹, Анастасия Олеговна Косенко²

^{1,2} Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, Российская Федерация

¹ pantelevams@mgsu.ru

² aokosenko@gmail.com

Аннотация. Создание условий для нормальной жизнедеятельности граждан России требует оперативного освоения имеющихся свободных территорий страны. Большая часть этих территорий имеет промышленное назначение. Для развития они требуют серьезных инвестиций. Эффективный способ привлечения инвестиций — это создание индустриальных парков, так как организованные площадки кардинально упрощают ведение промышленной деятельности. В статье на примере территории г. Москвы проведен анализ редевелопмента промышленной зоны в индустриальный парк. Проводятся оценка эффективности зонирования промышленной территории и расчеты по будущим доходам резидентов индустриального парка.

Ключевые слова: индустриальный парк, редевелопмент, промышленная зона, развитие городских территорий

Для цитирования: Пантелейева М. С., Косенко А. О. Индустриальный парк как перспективная форма редевелопмента промышленных зон Москвы // Развитие территорий. 2023. № 1. С. 86—96. DOI: 10.32324/2412-8945-2023-1-86-96.

Territory: facts, assessment, prospects

Original article

INDUSTRIAL PARK AS A PROMISING FORM OF REDEVELOPMENT OF INDUSTRIAL ZONES IN MOSCOW

Margarita S. Panteleeva¹, Anastasia O. Kosenko²

^{1,2} National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russian Federation

¹ pantelevams@mgsu.ru

² aokosenko@gmail.com

Abstract. The creation of conditions for normal life of Russian citizens requires the prompt development of available vacant territories of the country. Most of these territories are of industrial designation. For development they require serious investments. An effective way to attract investments is the creation of industrial parks, as organized sites radically simplify the conduct of industrial activity. The article analyzes the redevelopment of an industrial zone into an industrial park by the example of Moscow. The effectiveness of the zoning of the industrial territory and calculations of the future income of residents of the industrial park are evaluated

Keywords: industrial park, redevelopment, industrial zone, urban development

For citation: Panteleeva M.S., Kosenko A.O. Industrial park as a promising form of redevelopment of industrial zones in Moscow. *Territory Development*. 2023;(1):86—96. (In Russ.). DOI: 10.32324/2412-8945-2023-1-86-96.

Введение

В настоящее время Москва не только является столицей Российской Федерации, но и представляет собой один из крупнейших промышленных регионов страны. Комплексное развитие городских территорий такого мегаполиса невозможно представить в отрыве от развития промышленного сектора. На данный момент для регулирования этого вопроса разработана и применяется «Промышленная политика города Москвы», регламентируемая законом города Москвы от 7 октября 2015 года № 55 [1]. Ее задачами являются создание условий для успешной модернизации

промышленной инфраструктуры, обеспечение непрерывно растущего населения доступными и высокооплачиваемыми рабочими местами, поддержка ряда направлений отрасли и другие. В качестве методов стимулирования государством предлагаются разнообразные меры поддержки отрасли, которые включают налоговые льготы, выделение дополнительных инвестиций, целевые программы, предоставление земель, имеющих соответствующий вид разрешенного использования, на более выгодных условиях, упрощение процедур, связанных с новым строительством, модернизацией и реконструкцией промышленных объектов. При этом основной целью промышленной политики любой агломерации

рации выступает обеспечение стабильного социально-экономического развития. В Москве создание новых, отвечающих текущим требованиям и стандартам промышленных зон и отдельных объектов позволит в первую очередь дать населению дополнительное количество высокопроизводительных и высокооплачиваемых рабочих мест.

Кроме того, деятельность по созданию и обновлению существующей промышленной застройки должна неизменно приводить к развитию сопутствующей инфраструктуры: строительству новых автомобильных дорог и магистралей, железнодорожных путей и линий метро; обновлению общественного транспорта; увеличению числа парковочных мест; благоустройству территорий; снижению вредных экологических воздействий в результате следования актуальным мировым трендам в области экологии и защиты окружающей среды.

Серьезной проблемой при реализации промышленной политики города Москвы является и нераскрытий потенциал территорий, занятых на

данний момент полностью или частично нефункционирующими промышленными зонами. Согласно данным портала «Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы», общая площадь городских территорий, занимаемых промзонами, составляет 18,8 тыс. га, или 17 % территорий «старой Москвы» [2], из которых сотни гектаров простаивают без осуществления на их территории процесса производства или же превращены в гаражные лабиринты, хаотичные склады и места свалки отходов. Поэтому столь важно при планировании развития территорий столицы обратить пристальное внимание на текущее состояние и потенциальные возможности обширных промышленных территорий.

Наглядным примером присутствия приведенной выше проблемы в г. Москве является Северное Медведково в Северо-Восточном административном округе Москвы, и в частности производственная зона «Медведково 51» (рис. 1).



*Rис. 1. Расположение и фото производственной зоны «Медведково 51» на карте города Москвы [3]
Location and photo of the industrial zone “Medvedkovo 51” on the map of the city of Moscow*

Северное Медведково является городским муниципальным образованием и одним из 17 районов, расположенных в Северо-Восточном административном округе. Северное Медведково соседствует с четырьмя районами: Бабушкинским и Лосиноостровским с восточной и юго-восточной сторон; Бибирево — с западной; Южным Медведково — с южной. Городское образование расположено на окраине городских территорий

и на севере граничит с Московской областью, расположенной с внешней стороны Московской кольцевой автомобильной дорогой (рис. 2). Территория района занимает площадь, равную 567 га, из которых 99,5 га отведены под лесопарки. Население составляет более 128 тыс. человек (1,01 % населения Москвы) по состоянию на 2022 г. и имеет, не считая показателей 2021 г., стабильный ежегодный прирост в среднем +1,3 %.

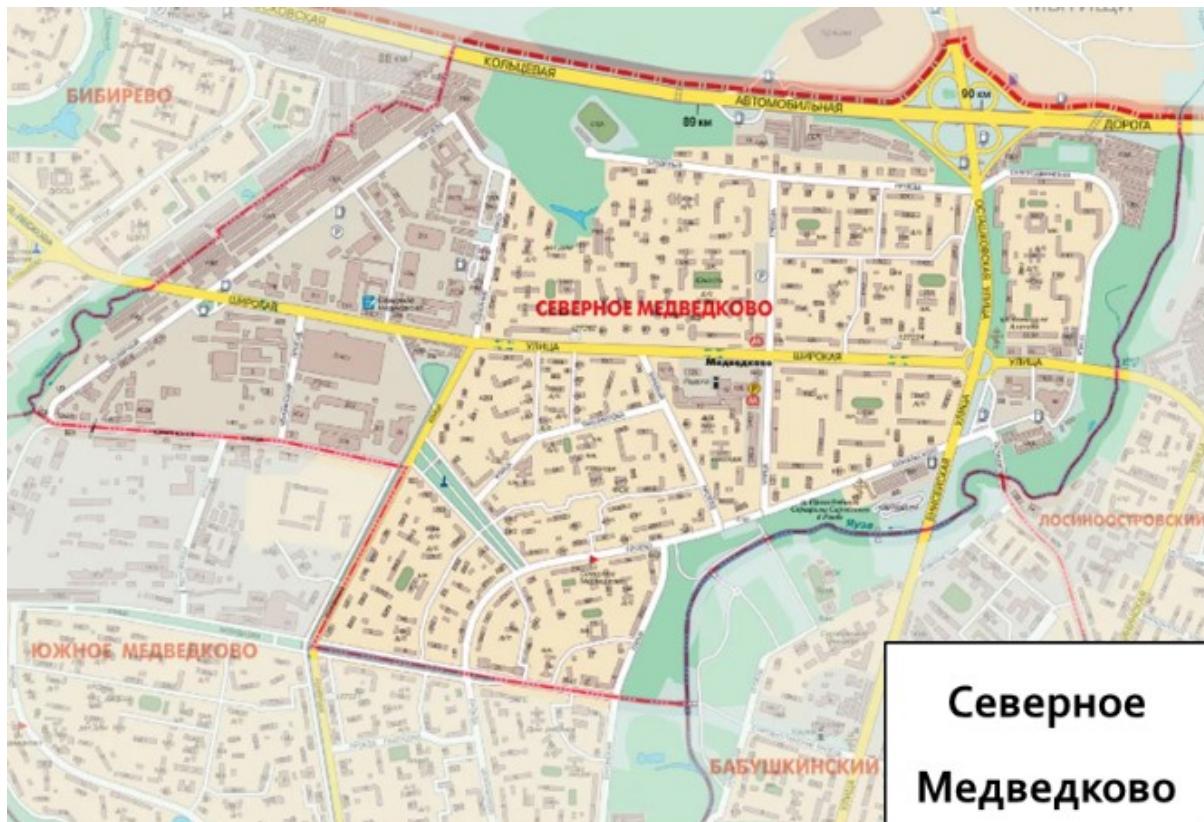


Рис. 2. Северное Медведково на карте города Москвы [3]
Northern Medvedkovo on the map of Moscow city [3]

Район Северное Медведково в настоящее время можно отнести к так называемым спальным районам. В рамках деления на функциональные зоны, согласно «Генеральному плану города Москвы на период до 2025 года», наблюдается значительное преобладание жилой функциональной зоны, а именно «зоны жилых районов и микrorайонов многоквартирной жилой застройки» [3]. Но, несмотря на этот факт, на территории района совместно с территориями Южного Медведково расположена большая производственная зона № 51 «Медведково», занимающая площадь 163,46 га, из которых около 45 % земель отведено под промзоны. В ее специализацию входят легкая и пищевая промышленность, машиностроение. Территория производственной зоны делится на три самостоятельных сектора (см. рис. 1):

— промышленная зона «Медведково 51-І» (Северное Медведково) площадью 45,75 га, ограниченная Полярным проездом и улицами Полярная, Широкая, Чермянская;

— промышленная зона «Медведково 51-ІІ» (Южное Медведково) площадью 76,47 га, ограниченная улицами Полярная, Чермянская, Молодцова и Полярным проездом;

— коммунальная зона «Медведково 51-Іа» (Северное Медведково) площадью 35,68 га, ограниченная Чермянским проездом и улицами Полярной, Широкой.

Суммарная площадь производственной зоны на территории района Северного Медведково составляет 81,43 га, т. е. 14,34 % от всей площади района (17,42 %, если вычесть из общей территории района зоны, отведенные лесопаркам). Несмотря на то что на сегодняшний день на территориях промышленной и коммунальной зон 51-І и 51-Іа числятся действующие предприятия, такие как филиал «Моспромстройкомплект» ПАО «Моспромстрой», ЗАО «Московские нетканые материалы» («Монема»), складской комплекс «Логопром Медведково», фармацевтическая компания «Центр Внедрения „Протек“», визуальный осмотр местности помог выявить наличие боль-

шого количества площадей, занимаемых заброшенными зданиями, гаражами, заборами, служащими для ограждения пустых земельных участков, свалками и другими объектами, морально устаревшими или вовсе непригодными для современного устройства промышленных зон, а также общее неудовлетворительное состояние окружающей инфраструктуры (см. рис. 1) [3].

Обновить облик и раскрыть потенциал производственной зоны «Медведково 51-І» может помочь такое направление деятельности по реорганизации городских территорий, как редевелопмент.

Таким образом, цель статьи заключается в доказательстве того, что проведение городских преобразований через создание индустриальных парков посредством редевелопмента является экономически и инфраструктурно выгодной альтернативой для функционирующих масштабных промышленных территорий.

Обзор классических и современных работ отечественных и зарубежных исследований по теме

Для проведения городских преобразований требуется значительный сдвиг в операционных нормах, целях и потоках ресурсов государственных организаций в направлении более устойчивых путей развития. В работе Д. С. Шалина, Н. Р. Степанов за 2019 г. [4] в основе редевелопмента, как примера такого процесса преобразования городской среды, лежат изменения и улучшения пространства жизнедеятельности граждан. Однако важно иметь четкое представление о понятии «редевелопмент» в связи с различными особенностями строительства и реконструкции недвижимости.

В публикациях Е. В. Журбей, Е. Н. Давыборец и Е. В. Еленевой редевелопмент рассматривается как процесс комплексного развития территорий на основе зарубежного и российского опыта. Отмечено, что редевелопмент улучшает среду обитания, является выгодным и целесообразным направлением развития территорий и мотивирует другие города к преобразованиям [5].

Анализ публикаций показывает, что направления редевелопмента имеют свои особенности и применяются в разных сферах преобразования

городской среды, но в большинстве случаев реализация таких проектов ведет к улучшению среды обитания.

В работе А. А. Чижовой [6] приводится классификация видов редевелопмента («Глобальный» редевелопмент и редевелопмент «местного значения»), разработанная профессором Сибирского федерального университета И. В. Кукиной, и классификация видов редевелопмента промышленной недвижимости Российской Федерации (полный, частичный, поверхностный редевелопмент), разработанная доктором экономических наук, профессором Южно-Уральского государственного университета В. А. Киселевой и кандидатом экономических наук Е. Б. Головановой.

Также специалисты отмечают, что наиболее трудозатратным и капиталоемким является полный редевелопмент промышленных объектов, поскольку объем необходимых инвестиций практически равнозначен сумме инвестиций, необходимых для реализации нового проекта. Также необходимо учитывать, по их мнению, затраты на изменение целевого назначения участка и очистку территории от существующих зданий и конструкций. Наименее затратным по времени и финансовым потокам выступает поверхностный редевелопмент [7].

В исследовании С. В. Радыгиной [8], посвященном современным моделям пространственной локализации промышленных производств, рассматриваются индустриальные парки как наиболее эффективный результат редевелопмента. При этом сам редевелопмент представляет собой процесс реконструкции морально и функционально устаревших промышленных и коммерческих объектов. Нередко такое преобразование сопровождается сменой целевого назначения таких объектов.

Материалы и методы

В упомянутом ранее законе «О промышленной политике города Москвы» [1] понятию «индустриальный парк» (ИП) дается следующее определение: «Индустриальный (промышленный) парк — совокупность объектов промышленной инфраструктуры, предназначенных для создания или модернизации промышленного производства и управляемых управляющей компанией».

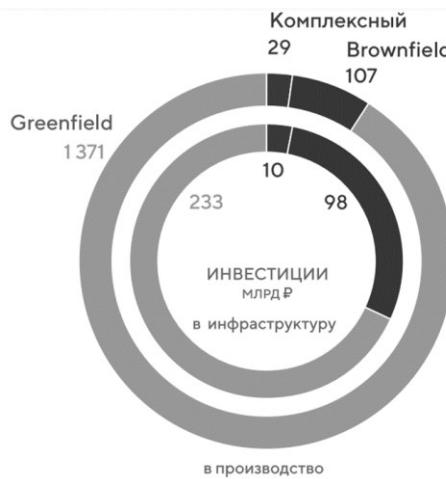
Таблица 1

Законодательство, регламентирующее создание и функционирование индустриальных парков [1]

Legislation governing the creation and operation of industrial parks

Законодательные документы	Основное законодательство			Сопутствующее законодательство
	промышленная политика	развитие МСП	моногорода	
Национальный стандарт «Индустриальные парки. Требования». Правила СДСАИП	488-ФЗ	230-ФЗ	—	116-ФЗ 473-ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации
	ПП 831 ПП 794 ПП 1119	ПП 316	ПП 1186	ПП 1603

В современной практике подходы к размещению индустриальных парков разделяют на два направления на основе изначальных условий строительства — это Greenfield, Brownfield и комплексные ИП. В первом случае площадка устраивается на неиспользованной ранее территории, «в чистом поле», без готовых производственных площадей. Этот способ отличается более высокой потребностью в инвестициях и долговременностью реализации. У индустриальных парков типа Greenfield в целом меньше строительных ограничений относительно участка расположения, их средняя площадь выше, чем у остальных типов, примерно в три-пять раз, и составляет 263 га. Из-за большой площади показатель энергообеспеченности составляет 0,12 МВт/га. В среднем в Greenfield располагается 13 резидентов с числом рабочих мест немногим меньше 1 000 человек [9].



Во втором же случае строительство парка ведется на землях, использовавшихся ранее для, например, промышленного производства. Индустриальный парк Brownfield имеет больше ограничений из-за нахождения в хозяйственно освоенном участке земли, в связи с чем его средняя площадь составляет 54 га, однако инфраструктурная обеспеченность таких парков выше — почти 0,5 МВт/га. В среднем в Brownfield располагается больше резидентов благодаря наличию готовых производственных помещений — 26 организаций с числом рабочих мест около 962 человека.

Комплексные индустриальные парки в России больше тяготеют к модели «расширяющегося Brownfield» — 93 га и 0,27 МВт/га, однако показатели по резидентам и рабочим местам близки к Greenfield-проектам — 16 резидентов и 1 204 рабочих места (рис. 3).



*Rис. 3. Инвестиции, рабочие места и резиденты в Greenfield и Brownfield [10]
Investments, jobs and residents in Greenfield and Brownfield*

Независимо от того, построена ли площадка по системе Greenfield или же Brownfield, инфраструктура и коммуникации индустриального парка гарантированно включают в себя системы водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, информационного обеспечения, очистные сооружения, а также подразумевается наличие удобной, доступной и развитой транспортной инфраструктуры — от автомобильных и железных дорог до аэропортов и морских портов.

По целевому назначению разделяют парки производственные — ориентированные на производственную деятельность, и технологические — на территории которых осуществляется научно-техническая деятельность, однако последние не стоит путать с технопарками с их инновационной составляющей, для которых обязательным является наличие на территории научно-исследовательских институтов, научных центров и других подобных объектов.

Существенное отличие производственных парков от промзон заключается в наличии единой специализированной управляющей компании-девелопера, самостоятельно обеспечивающей нужды

компаний-арендаторов инженерными коммуникациями, поддержанием должного состояния предоставляемых зданий и нередко рядом оказываемых услуг, таких как охрана, транспорт, консультации и др. Следует согласиться с мнением о том, что индустриальные парки создают условия для повышения эффективности малых и средних производств [11].

Результат

Учитывая специфику района Северное Медведково как застроенного преимущественно жилой недвижимостью, целесообразным будет возвести на месте старой промышленной зоны не жилой комплекс, а объект, способный обеспечить многочисленное население района рабочими местами вблизи их домов. Такой шаг, как отмечают специалисты, позволит не только помочь в решении проблемы трудоустройства граждан (на 2022 г. только 3 118 граждан района заняты около места своего жительства, остальные ежедневно мигрируют в другие районы Москвы) и обеспечения их стабильного материального благополучия (сегодня средняя заработная плата граждан района

Северное Медведково составляет 56 тыс. руб.), но и, ввиду сокращения объемов ежедневной трудовой миграции, снизит нагрузку на крупные близлежащие объекты транспортной инфраструктуры: МКАД, улицу Широкую, Чермянский проезд, Осташковское шоссе и станцию метро Медведково, так как у части местных жителей не будет необходимости добираться до удаленных мест работы на персональном транспорте или использовать общественный [12].

В рамках редевелопмента промышленной зоны «Медведково 51-І» грамотным градостроительным решением будет являться строительство на данной территории индустримального парка.

Преимущества для выбора реализации проекта индустримального парка в районе Северное Медведково несколько.

Во-первых, структура проекта состоит из нескольких объектов промышленного и/или коммерческого назначения, что позволяет их владельцу или владельцам снижать затраты на создание общей инфраструктуры и избавляет от непрофильной деятельности по созданию и обслуживанию коммунальных сетей. По этой причине в существующем проекте планировки территории в состав индустримального парка на территории промышленной зоны «Медведково 51-І» будут входить одновременно несколько объектов: логистический центр, технологический центр, центр обработки данных, административно-бытовой корпус, два контрольно-пропускных пункта и два тепловых пункта — по аналогии с развитием других регионов [13]. Например, с 2020 г. резко возрос спрос со стороны секторов e-commerce на складские площади. Этот спрос остается стабильным и в 2022 г., несмотря на пандемию и сложные политические условия в Российской Федерации. Это означает, что на сегодняшний день вероятность быстрого нахождения арендаторов, испытывающих потребность в складских объектах и технологических центрах высока, и новые площадки быстро обретут своего собственника/пользователя и начнут приносить дополнительный доход району.

Во-вторых, такие современные промышленные площадки, как индустримальные парки, отвечают современным тенденциям в аспектах удобства, простоты ведения профильной деятельности, гибкости использования и многопрофильности, внешней эстетики, энергоэффективности и минимизации эксплуатационных расходов, экологичности и защиты окружающей среды, актуальным международным требованиям пожарной безопасности, текущим стандартам страхования имущества. Они оснащены современным высококачественным оборудованием и системами.

В-третьих, еще одним преимуществом при создании индустримального парка является тот факт, что промышленные парки включены в «Промышленную политику города Москвы» [1] как проекты, получающие финансовую поддержку

государства на федеральном уровне, что является одним из самых привлекательных факторов принятия решения о начале реализации данного инвестиционно-строительного проекта.

В-четвертых, трудно оспоримым аргументом при выборе проекта индустримального парка является создание большого числа новых рабочих мест, потребность в которых в связи с непрекращающимся ростом населения «спального» района всегда остается приоритетной проблемой. Так как проект индустримального парка подразумевает наличие объектов для осуществления работы предприятий e-commerce отрасли (см. первое преимущество создания индустримальных парков), то уже в ближайшее время после открытия индустримального парка потребуются множественные человеческие ресурсы, что обеспечит быстрый подъем уровня занятости населения в районе Северное Медведково и ближайших районах.

Все указанные выше факты делают саму концептуальную идею создания индустримального парка в Северном Медведково типа Brownfield востребованной и располагающей к инвестированию со стороны как частных инвесторов, так и государства.

Для доказательства социально-экономической эффективности проводимого редевелопмента в исследовании были сделаны следующие расчеты:

1) минимальный доход собственников от сдачи в аренду новых помещений (рассчитывалась как произведение минимальной стоимости аренды аналоговой площади в районе Медведково на 12 месяцев и на площадь нового помещения);

2) минимальный размер доходов занятых на новых территориях индустримального парка (рассчитывался из расчета минимального количества рабочих мест на будущих площадях в зависимости от их назначения и требований санэпидемнадзора, умноженного на минимальную заработную плату необходимого специалиста в районе Медведково за год);

3) минимальный размер налоговых поступлений от функционирующего индустримального парка (рассчитывался как процент налоговых поступлений, установленный в районе Медведково на предполагаемые виды услуг, умноженный на минимальный доход от аренды помещений и на минимальный доход занятых в индустримальном парке).

Результаты расчетов по всем площадям промышленных территорий (табл. 2) позволяют сделать вывод, что даже при неполной загруженности площадей нового инфраструктурного объекта, общий доход собственников/арендоданников (без вычета налогов) составит 3,424 млрд руб. за год, а поступления в бюджет района составят около 143 млн руб. Кроме того, земли под индустримальные парки (инвестиционные площадки «под ключ») сдаются в аренду без торгов с выкупом за 15 % от кадастровой стоимости.

**Экономический эффект от новых «инвестиционных площадей»
промышленной зоны «Медведково 51-І»**
The economic effect of the new “investment areas” of the industrial zone “Medvedkovo 51-I”

Общая площадь зоны, га	Площадь под застройку, га	Предполагаемое использование площадей	Объем предлагаемых площадей, м ² /машино-место/номер/гараж	Min цена аренды предлагаемых площадей, руб/год	Min количество рабочих мест, шт.	Min годовой доход занятых в индустриальном парке, руб.	Min налоговые поступления в бюджет Северного Медведково от реализации объектов индустриального парка, руб.
45,75	22,5	Многоуровневый гараж с автосервисом	610 машино-мест	6 500 · 12 · 610 = = 47 580 000	35	16 800 000	2 520 000
		Производственно-складской комплекс	7,97 тыс. м ²	56 · 12 · 7 970 = = 5 355 840	18	8 640 000	1 296 000
		Многофункциональный административно-торговый комплекс площадью 114,09 тыс. м ² со складскими помещениями и наземно-подземным гаражом на 750 автомобилей, с подземным гаражом на 80 машин и гостиницы на 500 номеров	114,09 тыс. м ²	800 · 12 · 114 090 = = 1 095 264 000	462	462 · 45 000 · 12 = = 249 480 000	37 422 000
			500 номеров	500 · 2 500 · 15 · 12 = = 225 000 000	50	27 000 000	4 050 000
		Торгово-развлекательный центр	12 500 м ²	120 000 000	30	16 200 000	2 430 000
		Гостиницы для рабочих	220 номеров	25 740 000	20	9 600 000	1 440 000
		Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном	200 мест	2 400 000	40	24 000 000	3 600 000
35,68	18	Многофункциональный административно-торговый комплекс площадью 155 тыс. м ² с подземным гаражом на 1 762 машино-места	155 тыс. м ²	1 488 000 000	644	386 400 000	57 960 000
			1 762 машино-места	1 762 · 0,3 · 6 500 · 12 = = 41 230 800	70	33 600 000	5 040 000
		Многоуровневый гараж с автосервисом, автомойкой и бытовым обслуживанием	480 машино-мест	37 440 000	30	14 400 000	2 160 000
		Производственно-складское здание с встроенной автостоянкой на 64 машины	10 тыс. м ²	48 000 000	60	32 400 000	4 860 000
		Автозаправочный комплекс	8 заправок	144 000 000	120	864 00 000	12 960 000
		Многофункциональный торгово-офисно-складской комплекс 14,8 тыс. м ² с наземным паркингом на 100 машино-мест	14,8 тыс. м ²	142 080 000	92	49 680 000	7 452 000
			100 машино-мест	2 700 000	15	7 200 000	1 080 000
Итого				3 424 790 640	1 671		143 190 000

Дискуссия

Для Москвы и для Российской Федерации в целом индустриальные парки являются решением

не новым, а проверенным в условиях реальной практики (табл. 3, рис. 3).

Таблица 3

**География размещения индустриальных парков на территории России и их размеры
(составлено по: [10 ; 14—16])**

*Geography of location of industrial parks on the territory of Russia and their size
(compiled by: [10 ; 14—16])*

Федеральный округ Российской Федерации	Количество действующих индустриальных парков	Количество создаваемых парков	Пример ИП (тип: G — Greenfield, B — Brownfield, K — комплексные) и размер, га
Центральный федеральный округ	39	23	ИП «Ворсино» (G, 127,8) ИП «Грабцево» (G, 414) ИП «Озёры» (B, 180) ИП «Родники» (B, 46)
Приволжский федеральный округ	33	12	ИП «Заволжье» (G, 710,84) Технополис «Химград» (B, 131)
Северо-Западный федеральный округ	55	5	ИП «Храброво» (K, 345) ИП «Черняховск» (K, 1 146)
Сибирский федеральный округ	6	3	ИП Кызыл (K, 30) ИП Красный Яр (K, 14,7) ОЭЗ ППТ Авангард (K, 493,7)
Уральский федеральный округ	4	5	Варгашинский (K, 26,7) ОЭЗ ППТ Титановая долина (K, 584,4) Площадка «Верхняя Салда» (K, 298,1) Богандинский (K, 267) Техникс (K, 211)
Северо-Кавказский федеральный округ	4	4	Тюбе (K, 194) ЮГ-АгроЖ-2 (B, 96) НогайПром (G, 33)
Дальневосточный федеральный округ	2	1	Авангард (K, 47) Дальний (K, 37,5) Канталассы (K, 22,9) Корсаковский (K, 98)
Южный федеральный округ	1	1	Яблоновский (G, 193) Кубань (K, 338) Феодосия (K, 122) ОЭЗ ППТ «Лотос» (K, 991,1) Никохим (K, 145)

В каждом федеральном округе Российской Федерации уже создан хотя бы один индустриальный парк, причем интересной особенностью яв-

ляется то, что в отличие от зарубежных (табл. 4), российские парки отличаются масштабностью своих территорий [17].

Таблица 4

Крупнейшие мировые индустриальные парки (составлено по: [17—19])

The world's largest industrial parks (compiled by: [17—19])

Индустриальный парк	Государство	Площадь, м ²
Эль-Джубайл	Саудовская Аравия	80
Янбуу	Саудовская Аравия	605
Альберта	Канада	318
Ниску	Канада	20
Тахо Рено	США	60
Пьюрленд	США	12
Махинда	Индия	12

По итогам 2021 г. в России совокупное число действующих и строящихся промышленных парков составляло 369 единиц в 66 регионах страны, причем на территории страны существуют как частные, так и государственные парки [6]. И несмотря на то что в 2021 г. ввод в эксплуатацию произошел только для 45 новых площадок, что на

10 меньше, чем в 2020 г., в текущих условиях наблюдается фаза роста для отрасли индустриальных парков. Среднегодовой темп роста числа таких площадок в 2021 г. составил 18,5 %, что выше, чем в ряде секторов коммерческой недвижимости.

Организованные в индустриальные парки площадки кардинально упрощают ведение промышленной деятельности в регионах. Производственные компании все в большей степени предпочитают инфраструктурно-подготовленные и территориально-спланированные площадки под управлением профессиональной организации, которая возьмет на себя непрофильные для производственника функции. Такая заинтересованность в индустриальных парках помогает им из года в год уверенно становиться частью обычной градостроительной практики.

Заключение

В заключение отметим, что редевелопмент промышленной зоны «Медведково 51-І» и строительство на ее территории индустриального парка, содержащего в своих границах одновременно логистический центр, технологический центр и центр обработки данных, могут стать решением, способным вывести рассматриваемую промзону на новый, соответствующий современным стандартам растущего мегаполиса уровень, дать людям больше рабочих мест, повысить средний уровень комфортности проживания и условий труда на территории района Северное Медведково, а также внести свой вклад в социально-экономическое развитие города Москвы.

Список источников

1. *О промышленной политике города Москвы* : закон г. Москвы от 7 окт. 2015 г. № 55 // Официальный сайт Мэра Москвы. URL: https://www.mos.ru/authority/documents/doc/37975220/?utm_source=search&utm_term=serp
2. Редевелопмент промзон // Информационный ресурс Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. URL: <https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon> (дата обращения: 20.11.2022).
3. Книга 3. Карты, схемы территориального планирования города Москвы // Официальный сайт Мэра Москвы. URL: https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_3.pdf (дата обращения: 19.11.2022)
4. Шалина Д. С., Степанова Н. Р. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства // Фундаментальные исследования. 2019. № 12—2. С. 285—289. URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=42662> (дата обращения: 11.01.2023).
5. Журбей Е. В., Давыборец Е. Н., Еленева Е. В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт // Журнал Ойкумена. Регионоведческие исследования. 2014. № 4. С. 90—118.
6. Чижкова А. А. Разработка рекомендаций по совершенствованию процессов редевелопмента промышленных территорий в России : магистер. дис. / Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина. Екатеринбург, 2018. 104 с.
7. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов : учеб. пособие / под ред. В. А. Лариновой, А. М. Платонова, Н. М. Караваевой. М. : Изд-во Уральского университета, 2017. С. 161.
8. Радыгина С. В. Индустриальные (промышленные) парки — современная модель пространственной локализации промышленного производства // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. 2022. Т. 32. № 5. С. 848—853.
9. Путеводитель по нормативным правовым актам в сфере индустриальных парков в России / под ред. П. Полякова . 2022 . 122 с. URL: https://econ.lenobl.ru/media/content/docs/1585/%D0%9F%D1%83%D1%82%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D0%BF%D0%BE_%D0%9D%D0%9F%D0%90_%D0%B2_%D1%81%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5_%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%84%D0%80%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85_%D0%BF%D0%80%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2_%D0%B2_%D0%A0%D0%A4.pdf (дата обращения: 20.11.2022).
10. Обзор индустриальных парков России 2022. Выпуск 9. // Портал индустриальных парков России. URL: <https://indparks.ru/materials/edition/obzor-industrialnykh-parkov-rossii-2022/> (дата обращения: 20.11.2022).
11. Годовой отчет Ассоциации индустриальных парков по итогам 2020 года. URL: [https://indparks.ru/upload/iblock/2e2/summary%202020 %20AIPupdo%20\(1\).pdf](https://indparks.ru/upload/iblock/2e2/summary%202020 %20AIPupdo%20(1).pdf) (дата обращения: 20.11.2022).
12. Харченко К. В. Индустриальный парк — инструмент развития муниципальной экономики // Практика муниципального управления. 2016. № 1. С. 33—41.
13. Высшая школа: научные исследования : материалы Межвузовского научного конгресса (г. Москва, 25 окт. 2019 г.). Часть 2. М. : Изд-во Инфинити, 2019. 136 с.
14. Васильева И. В., Васильева Т. Н. Особенности развития инновационной инфраструктуры российских регионов на примере индустриальных (промышленных) парков // Экономика и предпринимательство. 2021. № 6 (131). С. 370—376.
15. Мирошников С. Н. Развитие региональной производственной инфраструктуры — кластеры, индустриальные (промышленные) парки и технопарки // Наука и бизнес: пути развития. 2019. № 8 (98). С. 141—144.
16. Гребеников В. С. Особенности промышленного девелопмента индустриальных парков России как современной формы воспроизводства земельно-имущественных комплексов промышленной недвижимости // Наука и мир. 2017. № 8 (48). С. 77—81.
17. Нефатова К. В. Развитие индустриальных парков Сибири: проблемы и пути их решения // Омский научный вестник. Сер. Общество. История. Современность. 2019. Т. 4, № 2. С. 131—139.
18. Щетинина Т. С., Кузнецов А. Н. Международный опыт развития индустриальных парков // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2017. № 5. URL: <https://ekonomika.snauka.ru/2017/05/14837> (дата обращения: 19.11.2022).
19. Радыгина С. В., Семенова И. А. Международный и отечественный опыт создания индустриальных (промышленных) парков для развития малого и среднего бизнеса // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2020. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-i-otechestvennyy-opyt-sozdaniya-industrialnyh-promyshlennyyh-parkov-dlya-razvitiya-malogo-i-srednego-biznesa> (дата обращения: 19.11.2022).

20. Asheim B. T., Herstad S. J. Regional innovation strategy for resilience and transformative industrial path development: evolutionary theoretical perspectives on innovation policy // Eastern Journal of European Studies. 2021. Vol. 12, № 1. C. 43—75.

References

1. O promyshlennoi politike goroda Moskvy [On the industrial policy of Moscow, the law of Moscow], zakon g. Moskvy ot 7 okt. 2015 g. No. 55, *Ofitsial'nyi sait Mera Moskvy* [Official website of the mayor of Moscow]. Available at: https://www.mos.ru/authority/documents/doc/37975220/?utm_source=search&utm_term=serp
2. Redevelopment promzon [Redevelopment of industrial zones], *Informatsionnyi resurs Kompleks gradostroitel'noi politiki i stroitel'stva goroda Moskvy* [Information resource Complex of urban policy and construction of the city of Moscow]. Available at: <https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon> (accessed: 20.11.2022).
3. Kniga 3. Karty, skhemy territorial'nogo planirovaniya goroda Moskvy [Book 3. Maps, schemes of territorial planning of the city of Moscow], *Ofitsial'nyi sait Mera Moskvy* [Official website of the Mayor of Moscow]. Available at: https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_3.pdf (accessed: 19.11.2022)
4. Shalina D.S., Stepanova N.R. Renovatsiya, redevelopment, revitalizatsiya i dzhentrifikatsiya gorodskogo prostranstva [Renovation, redevelopment, revitalization and gentrification of urban space], *Fundamental'nye issledovaniya* [Fundamental Research], 2019, no. 12—2, pp. 285—289. Available at: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=42662> (accessed: 11.01.2023).
5. Zhurbei E.V., Davyborets E.N., Eleneva E.V. Redevelopment kak perspektivnyi mekhanizm razvitiya munitsipal'nykh territorii: zarubezhnyi i otechestvennyi opyt [Redevelopment as a promising mechanism for the development of municipal territories: foreign and domestic experience], *Zhurnal Oikumena. Regionovedcheskie issledovaniya* [Journal Oikumena. Regional Studies], 2014, no. 4, pp. 90—118.
6. Chizhova A.A. Razrabotka rekomendatsii po sovershenstvovaniyu protsessov redevelopmenta promyshlennych territorii v Rossii [Development of recommendations for improving the processes of redevelopment of industrial areas in Russia], magister. dis. Ekaterinburg, 2018, 104 p.
7. Larionovoi V.A., Platonova A.M., Karavaevi N.M. (ed.) Upravlenie investitsionnoi privlekatel'nost'u developerskikh proektorov [Management of investment attractiveness of development projects], ucheb. Posobie, Moscow, Publ. Ural'skogo universiteta, 2017, p. 161.
8. Radygina S.V. Industrial'nye (promyshlennye) parki — sovremennaya model' prostranstvennoi lokalizatsii promyshlennogo proizvodstva [Industrial (industrial) parks - a modern model of spatial localization of industrial production], *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya Ekonomika i pravo* [Bulletin of Udmurt University. Series Economics and Law], 2022, vol. 32, no. 5, pp. 848—853.
9. Polyakova P. (ed.) Putevoditel' po normativnym pravovym aktam v sfere industrial'nykh parkov v Rossii [A guide to regulatory legal acts in the field of industrial parks in Russia], 2022, 122 p. Available at: https://econ.lenobl.ru/media/content/docs/1585/%D0%9F%D1%83%D1%82%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D0%BF%D0%BE_%D0%9D%D0%9F%D0%90_%D0%B2_%D1%81%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5_%D0%B8%D0%BD%D0%B4%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85_%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2_%D0%A0%D0%A4.pdf (accessed: 20.11.2022).
10. Obzor industrial'nykh parkov Rossii 2022. Vypusk 9. [An overview of industrial parks in Russia 2022. Issue 9.], *Portal industrial'nykh parkov Rossii* [Portal of Industrial Parks in Russia]. Available at: <https://indparks.ru/materials/edition/obzor-industrialnykh-parkov-rossii-2022/> (accessed: 20.11.2022).
11. Godovoi otchet Assotsiatii industrial'nykh parkov po itogam 2020 goda [Annual report of the Association of industrial parks on the results of 2020]. Available at: [https://indparks.ru/upload/iblock/2e2/summary%202020%20AIPupdo%20\(1\).pdf](https://indparks.ru/upload/iblock/2e2/summary%202020%20AIPupdo%20(1).pdf) (data obrashcheniya: 20.11.2022).
12. Kharchenko K.V. Industrial'nyi park — instrument razvitiya munitsipal'noi ekonomiki [Industrial park - a tool for the development of municipal economy], *Praktika munitsipal'nogo upravleniya* [The practice of municipal government], 2016, no. 1, pp. 33—41.
13. Vysshaya shkola: nauchnye issledovaniya, materialy Mezhvuzovskogo nauchnogo kongressa (g. Moskva, 25 okt. 2019 g.) [Higher School: scientific research : materials of the Interuniversity Scientific Congress (Moscow, 25 october 2019)], Issue 2. Moscow, Publ. Infiniti, 2019, 136 p.
14. Vasil'eva I.V., Vasil'eva T.N. Osobennosti razvitiya innovatsionnoi infrastruktury rossiiskikh regionov na primere industrial'nykh (promyshlennych) parkov [Features of the development of innovation infrastructure of Russian regions on the example of industrial (industrial) parks], *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economics and Entrepreneurship], 2021, no. 6 (131), pp. 370—376.
15. Miroshnikov S.N. Razvitie regional'noi proizvodstvennoi infrastruktury — klastery, industrial'nye (promyshlennye) parki i tekhnoparki [Development of regional production infrastructure - clusters, industrial (industrial) parks and technoparks], *Nauka i biznes: puti razvitiya* [Science and business: ways of development], 2019, no. 8 (98), pp. 141—144.
16. Grebenshchikov V.S. Osobennosti promyshlennogo developmenta industrial'nykh parkov Rossii kak sovremennoi formy vosproizvodstva zemel'no-imushchestvennykh kompleksov promyshlennoi nedvizhimosti [Features of industrial development of industrial parks in Russia as a modern form of reproduction of land and property complexes of industrial real estate], *Nauka i mir* [Science and World], 2017, no. 8 (48), pp. 77—81.
17. Nefatova K.V. Razvitie industrial'nykh parkov Sibiri: problemy i puti ikh resheniya [Development of industrial parks in Siberia: problems and solutions], *Omskii nauchnyi vestnik. Ser. Obschestvo. Istochnika. Sovremennost'* [Omsk Scientific Bulletin. Ser. of Society. History. Modernity], 2019, vol. 4, no. 2, pp. 131—139.
18. Shchetinina T.S., Kuznetsov A.N. Mezdunarodnyi opyt razvitiya industrial'nykh parkov [International experience in the development of industrial parks], *Ekonomika i menedzhment innovatsionnykh tekhnologii* [Economics and management of innovative technologies], 2017, no. 5. Available at: <https://ekonomika.snauka.ru/2017/05/14837> (accessed: 19.11.2022).
19. Radygina S.V., Semenova I.A. Mezdunarodnyi i otechestvennyi opyt sozdaniya industrial'nykh (promyshlennych) parkov dlya razvitiya malogo i srednego biznesa [International and domestic experience of creating industrial parks for the

development of small and medium-sized businesses], *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya "Ekonomika i pravo" [Bulletin of Udmurt University. Series "Economics and Law"]*, 2020, no. 1. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-i-otchestvennyy-opyt-sozdaniya-industrialnyh-promyshlennyh-parkov-dlya-razvitiya-malogo-i-srednego-biznesa> (accessed: 19.11.2022).

20. Asheim B.T., Herstad S.J. Regional innovation strategy for resilience and transformative industrial path development: evolutionary theoretical perspectives on innovation policy, *Eastern Journal of European Studies*, 2021, vol. 12, no. 1, pp. 43—75.

Информация об авторах

Пантелеева Маргарита Сергеевна — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента и инновации, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, Российская Федерация. E-mail: panteleevams@mgsu.ru

Косенко Анастасия Олеговна — студент, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, Российская Федерация. E-mail: aokosenko@gmail.com

Information about the authors

Margarita S. Panteleyeva — Candidate of Economics Sciences, associate professor, associate professor of Management and Innovation Department, National Research Moscow State Construction University, Moscow, Russian Federation. E-mail: panteleevams@mgsu.ru

Anastasia O. Kosenko — Student, National Research Moscow State Construction University, Moscow, Russian Federation. E-mail: aokosenko@gmail.com

Статья поступила в редакцию 20.11.2022; одобрена после рецензирования 15.01.2023; принята к публикации 02.02.2023.

The article was submitted 20.11.2022; approved after reviewing 15.01.2023; accepted for publication 02.02.2023.