

ИЗВЕСТИЯ

ИНВЕСТИЦИИ

№26
(31456)

13 февраля 2024

Вторник

Сократить путь

Москва активно создаёт рабочие места в спальных районах



Фото: Алексей Исаев

Валерия Цой

К концу 2023 года — то есть за четыре года реализации — столичная программа стимулирования создания мест приложения труда (МПТ) охватила практически все районы города, сообщил в своём телеграм-канале мэр Москвы Сергей Собянин.

В прошлом году правительство столицы заключило рекордное количество соглашений с частными инвесторами в рамках этой программы. Количество участвующих в ней промышленных объектов с момента старта выросло втрое. Для мегаполиса этот проект решает важнейшую задачу: город перестаёт быть моноцентричным, отмечают опрошенные «Известиями» эксперты.

■ РАЙОНЫ И КВАРТАЛЫ

Программа стимулирования создания мест приложения труда стартовала в 2020 году для того, чтобы привлечь застройщиков к более активному возведению промышленных, деловых, социальных, культурных и других важных для мегаполиса объектов. Инвесторы, которые готовы создавать новые рабочие места (те самые места приложения труда) в столице, получают льготу по платежам при изменении вида использования земли под жилищное строительство.

Как пояснили «Известиям» в комплексе экономической политики и имущественно-земельных отношений Москвы, речь идёт о реализа-

ции концепции 15-минутного города: горожане должны найти всю необходимую инфраструктуру — от магазинов и школ до спортивных и культурных центров — в пределах 15 минут ходьбы от дома. Такой подход позволяет получать более сбалансированные и комплексно отстроенные новые районы, более того — снижать дефицит рабочих мест плюс сокращать маятниковую миграцию, при которой людям приходится ездить на работу в другие районы мегаполиса.

Суммарно за четыре года город заключил с инвесторами более 70 соглашений, в рамках которых девелоперы построят свыше 3 млн кв. м коммерческой недвижимости, включая промышленные предприятия, логистические комплексы, офисные и торговые объекты, учреждения образования, культуры и спорта. Всего в развитии города инвесторы вложат около 1 трлн, на один рубль городских льгот, которые получат компании, придётся 5,5 рубля частных средств.

— Программа стимулирования создания мест приложения труда обеспечит работой порядка 120 тыс. москвичей, инвесторы строят жильё, деловые, социальные и другие важные объекты, а город предоставляет им льготы, — сообщил Сергей Собянин. — Новые районы получают сбалансированную застройку, а у горожан есть возможность найти работу у дома. В офисных, деловых и торговых зданиях появится больше всего мест приложения труда — свыше 77 тыс., на производствах — более 12,8 тыс.

В январе этого года приняты решения о строительстве ещё трёх новых объектов, которые позволят привлечь в экономику свыше 47 млрд рублей и создать тем самым не менее 10 тыс. новых рабочих мест, сообщили в столичном департаменте инвестиционной и промышленной политики.

■ ВЫГОДЫ ДЛЯ ВСЕХ

В прошлом году правительство Москвы заключило рекордное количество соглашений с частными инвесторами по программе стимулирования создания МПТ. Их общая площадь достигла порядка 1,44 млн кв. м — это

тыс. кв. м. Этот объект обеспечит работой свыше 1,8 тыс. квалифицированных специалистов.

Показатели подскочили неслучайно: в 2022–2023 годах правительство Москвы одобрило дополнительные меры поддержки инвесторов в рамках программы стимулирования создания мест приложения труда. Среди них, например, повышенные льготы для промышленных объектов: объём поддержки для них увеличили более чем в два раза. К тому же в случае если застройщик изначально берёт на себя обязательство по ускоренному строительству объекта МПТ, то размер льготы может увеличиться с 5 до 10%.

«» ПРОГРАММА СТИМУЛИРОВАНИЯ СОЗДАНИЯ МЕСТ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА ОБЕСПЕЧИТ РАБОТОЙ ПОРЯДКА 120 ТЫС. МОСКВИЧЕЙ, ИНВЕСТОРЫ СТРОЯТ ЖИЛЬЁ, ДЕЛОВЫЕ, СОЦИАЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ВАЖНЫЕ ОБЪЕКТЫ, А ГОРОД ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ИМ ЛЬГОТЫ

около 50% от всего плана строительства по программе. При этом доля участвующих промышленных объектов выросла втрое.

Самым крупным из этих объектов стал логистический комплекс площадью 230 тыс. кв. м около деревни Кувекино в ТиНАО. В ближайшее время заработает первый промышленный проект, который построят по программе МПТ. Речь идёт о технологическом парке в районе Южное Бутово — его площадь составит более 57

тыс. кв. м. Для застройщиков такая программа выгодна не только из-за льгот, отметил в разговоре с «Известиями» гендиректор «ОМ Девелопмент» Александр Пахоленко.

— Если мы рядом с многоквартирными домами строим коммерческие, спортивные и социальную инфраструктуру, это повышает привлекательность наших жилых кварталов для покупателей, — отметил эксперт. — Застройщики планируют коммерческие и социальные объек-

ты «на берегу». В этом случае потребитель, покупая квартиру на этапе котлована, будет сразу знать, в какую школу и детский сад рядом с домом пойдёт ребёнок, куда его можно записать на кружок, где поблизости можно снять помещение для своего бизнеса.

Таким образом, в выигрыше остаются все: город получает развитую инфраструктуру за счёт застройщиков, девелоперы — льготы и привлекательность своих проектов, тогда как горожане приобретают не просто квадратные метры жилья в новых кварталах, а развитые социальные и коммерческие объекты в шаговой доступности, добавил Александр Пахоленко.

Программа стимулирования создания мест приложения труда решает важнейшую для мегаполиса задачу: город перестаёт быть моноцентричным, отметил «Известиям» профессор НИУ МГСУ Кирилл Кулаков. В 2010 году 43% рабочих мест в Москве было сконцентрировано в центре. При этом более 90% москвичей проживали за пределами Третьего транспортного кольца.

— Равномерное распределение компаний-работодателей позволит снизить транспортную нагрузку и, главное, сократить путь к месту работы для горожан. Это очень верное решение, увязанное со льготами для девелоперов, — сказал эксперт. — Но пока программа находится в начальной стадии реализации. Поэтому, говоря о 120 тыс. рабочих мест в спальных районах города, следует заметить,

что это не очень много. Ведь численность занятого населения Москвы составляет свыше 7 млн, отметил Кирилл Кулаков.

С момента запуска программы столичного правительства начались разговоры о её потенциальном масштабировании на другие регионы РФ, заметили «Известиям» в «Деловой России».

— Программа актуальна не только для столицы, но и практически для любого города-миллионника нашей страны, где существуют такие же проблемы: маятниковая миграция жителей, разрозненность социальной, культурной, офисной и досуговой инфраструктуры, — сказал представитель организации.

Эксперт привёл в пример Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург и другие города, которые располагают собственным метрополитеном, но не развивают логистическую сеть столь динамично, как Москва. Поэтому пробки, переполненный общественный транспорт для этих городов норма жизни. Тогда как создание аналогичной Москве программы МПТ и привлечение в регионы застройщиков — шаг, который, с одной стороны, поможет сделать крупные города более современными, а с другой — создать новые точки притяжения, чтобы люди могли жить, работать, учиться и отдыхать в определённом ареале города. Это снизит их затраты, а также может стимулировать остановку оттока населения из региона в столицу, уверены в «Деловой России».

Место для роста

Чем программа создания МПТ помогает малому бизнесу и как этот проект влияет на развитие экономики мегаполиса

Юлия Романова

Городская программа по созданию мест приложения труда (МПТ) сфокусирована не только на создании в городе больших инвестиционных объектов, но и оказывает влияние на развитие локальных промышленных предприятий. В первую очередь речь идёт о малом и среднем бизнесе, который может быстро и без дополнительных инвестиций развернуть производство на современных площадках. О том, чем проект создания МПТ может быть полезен частному производственному бизнесу, «Известия» расспросили столичных предпринимателей.

■ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА

— Столичная программа по созданию МПТ позволяет бизнесу найти качественные и относительно центра города недорогие площадки для размещения производственных линий, исследовательских лабораторий, офисных и складских помещений. Технологические промышленные парки возводят по современным мировым стандартам, это позволяет создавать высокотехнологичные и комфортные рабочие места. Кроме того, Москва — большой рынок сбыта продукции, и расположение производств в пределах города значительно оптимизирует затраты на логистику, — заметил в разговоре с «Известиями» менеджер по стратегическому развитию производителя упаковки «ПрестижПак» Пётр Мурзаев.

Промышленная инфраструктура пользуется высоким спросом у представителей малого и среднего предпринимательства. Площадки, где уже подведены все необходимые для размещения производства инженерные коммуникации, не требуют дополнительных инвестиций в ремонт и обслуживание, а значит, снижают затраты предпринимателей.

«За четыре года программа стимулирования создания мест приложения труда охватила практически все районы города. Город заключил с инвесторами более 70 соглашений, которые предполагают строительство свыше 3,1 млн кв. м коммерческой недвижимости — промышленных предприятий, логистических комплексов, офисных и торговых объектов, учреждений образования, культуры и спорта. В столице появится свыше 120 тыс. рабочих мест, из них свыше 12,8 тыс. — в сфере промышленности», — рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

Промышленное производство в столице активно растёт и развивается, но в мегаполисе не хватает площадок для него, говорит генеральный директор «Префаб Технологий» Олег Меньшиков. Производителям нужны нестандартные помещения, которые отвечают определённым требованиям, считает он.

— Одним из важных факторов при выборе площадки для нас была возможность зонировать помещения в соответствии с нашими потребностями. Планировка нового промышленного парка, расположенного в Бутово, позволит нам расположить производственные линии, организовать нужные бытовые помещения, погрузочные зоны и парковку в удобном нам формате. Компании была нужна оптимальная логистика внутри здания, и это учли уже на этапе строительства. Девелопер предложил нам очень гибкий подход — доработать объект непосредственно по нашему техническому заданию, чтобы мы могли учесть мельчайшие детали и сделать производство эффективнее. Плюс в промышленном парке, построенном по программе МПТ, были все необходимые для нас ресурсы — электричество, вода, тепло и другие, — сказал он «Известиям».

— Транспортная доступность и наличие крупных населённых пунктов в непосредственной близости от промышленного парка являются одними из ключевых факторов принятия решений резидентами о переезде в тот или иной объект, — говорит управляющий партнёр компании Ragatett (девелопер коммерческой недвижимости в составе «ПИК») Александр Манунин. — Строительство промышленных парков по программе МПТ как раз позволяет выбирать локации в непосредственной близости от мест проживания потенциальных сотрудников и тем самым по-

вышать ликвидность площадей. Кроме того, строительство мест приложения труда позволяет диверсифицировать инфраструктуру жилых районов, предлагая жителям квалифицированные рабочие места без необходимости тратить время на дорогу.

Исторически малый и средний бизнес был вынужден выбирать пространства в старом фонде, размещаться в ангарах и других мало приспособленных для эффективной работы условиях, рассказал генеральный директор «Рэдвент Инжиниринг» Махач Сайгитов.

— Когда встал вопрос о расширении бизнеса и переносе части производства из Рязанской области в Москву, куда поставляется 40% нашей продукции, мы столкнулись с проблемой — было сложно найти подходящее помещение, предложение было сильно ограничено, — отметил он. — Для нас была важна локация объекта — не только в границах Москвы, но и в развитом жилом районе, что даёт возможность разместить производство в непосредственной близости от места проживания потенциальных сотрудников.

■ Справка «Известий»

Московская программа стимулирования создания мест приложения труда (МПТ) стартовала в 2020 году для привлечения девелоперов к строительству промышленных, деловых, социальных, культурных и других важных для города объектов. Инвесторы, готовые создавать новые рабочие места, частично или полностью освобождаются от платы за изменение вида использования земли под жилищное строительство.

■ ДВОЙНАЯ ПОЛЬЗА

Как рассказал «Известиям» министр промышленности Москвы, глава департамента инвестиционной и промышленной политики Владислав Овчинский, программа создания мест приложения труда может оказать серьёзное позитивное влияние на малое и среднее предпринимательство (МСП).

«Так, например, технопарки и промышленные парки становятся классическими формами агрегации небольшого бизнеса в одном месте», — заметил он. Владислав Овчинский уверен, что «реализуя программу МПТ, мы приносим двойную пользу экономике города».

Глава департамента предпринимательства и инновационного развития Москвы Кристина Кострома добавила, что сегодня правительством Москвы реализуется самая масштабная в России линейка мер поддержки как застройщиков технопарков и промышленных парков, так и их будущих резидентов. В дополнение к программе МПТ сегодня им доступны налоговые льготы, льготные кредиты на оборотные и инвестиционные цели, гранты на покупку оборудования и технологическое присоединение. Сочетание этих инструментов позволяет существенно сокращать расходы и сроки реализации проектов в сфере промышленности, научных разработок и ИТ в столице.

Благодаря строительству технологических и промышленных парков девелоперы могут не только оптимизировать затраты на возведение жилья, но и включить в портфель инвестиционно привлекательный объект. Многие компании подключаются к индустриальному строительству впервые.

— Малое и среднее производство развивается быстрее, чем крупный промышленный бизнес, поскольку производственный цикл реализуется быстрее, — добавил Владислав Овчинский. — Так, в прошлом году на востоке столицы открыли индустриальный парк «Фуднево», где разместилось около 20 компаний: производители беспилотных авиационных систем, банкоматов, медизделий и другой продукции. Уже построено 19 корпусов общей площадью 213,7 тыс. кв. м, включая опытное производство и конструкторское бюро. У города есть планы и по развитию других площадок особой экономической зоны (ОЭЗ). Ежегодно в городе открывается до 50 средних предприятий и около 100 малых, это значимым образом сказывается на экономических показателях города. И мы видим, что спрос на индустриальную недвижимость значительно превышает предложение.



Пресс-служба департамента инвестиционной и промышленной политики города Москвы

Создание мест приложения труда (МПТ)

Свыше **120** тыс. дополнительных вакансий появится в спальных районах

Более **1** трлн руб. вложат инвесторы в развитие города

На один рубль городских льгот, которые получают компании, придётся 5,5 рубля частных средств

Проект стартовал в 2020 году

Более **70** соглашений город заключил с инвесторами за четыре года

Свыше **3** млн кв. м коммерческой недвижимости будет построено, включая:



и другие важные для мегаполиса объекты

Концепция **15-минутного города**

Горожане должны найти всю необходимую инфраструктуру от магазинов и школ до спортивных и культурных центров в пределах **15 минут ходьбы от дома**

