

Перепрофилирование промышленных зданий Москвы: от заводов к новым урбанистическим пространствам

Д. Д. Бабушкина, В. Ю. Тихомирова, А. И. Валяев, А. Е. Сухоруков,

Д.С. Касьянов

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет

Аннотация: Статья посвящена анализу процесса перепрофилирования промышленных зданий Москвы в контексте урбанистического развития города. На основе данных Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы (2023) исследуется текущее состояние промышленных зон (далее-промзон): из 150 объектов 25% уже перепрофилированы, а свыше 80 предприятий выведено за пределы МКАД с 2010 года. Рассмотрены успешные преобразования (ЗИЛ, «Серп и Молот», «Красный Октябрь») и критерии выбора нового функционала: локация, историческая ценность, экология, транспортная доступность. С использованием картографических данных выявлены перспективные территории для реновации (завод АЗЛК, «Компрессор», «Каучук») и предложены варианты их адаптации — от креативных кластеров до жилых комплексов. Подчеркивается роль перепрофилирования в устойчивом развитии города, необходимости соблюдения экологических стандартов и учета запросов местных сообществ.

Ключевые слова: Перепрофилирование, промышленные здания, урбанистические пространства, реновация, индустриальное наследие, городское развитие, экологические стандарты, креативные кластеры, жилая застройка, общественные пространства, градостроительная политика, промышленная зона, устойчивое развитие.

Градостроительный потенциал

Сегодня по программе комплексного развития территорий планируется реорганизовать участки общей площадью около 4,2 тысячи гектаров. Благодаря преобразованию депрессивных и неэффективно используемых территорий будут созданы многофункциональные жилые и деловые кварталы, где появится 68,1 миллиона квадратных метров недвижимости (рис. 1), включая социальные и общественно-деловые объекты, новые производства, а также жилье, в том числе для программы реновации [1].

Метод анализа:

- Использование открытых данных Mos.ru о состоянии зданий.
- Изучение градостроительных планов районов.



Рис. 1. – Диаграмма Градостроительного потенциала, г. Москва, Россия [2].

Одним из ключевых аспектов реорганизации городского пространства является вынос промышленных объектов за пределы Москвы. Это обусловлено необходимостью эффективного использования городской среды, которая сегодня сталкивается с дефицитом свободных территорий для развития жилой инфраструктуры, общественных пространств и объектов социального назначения. Освобождение земель от устаревших производств позволяет не только улучшить экологическую обстановку, но и создать условия для формирования современных, комфортных районов, отвечающих запросам горожан [3].

Перепрофилирование промышленных территорий становится важным инструментом в градостроительной политике. Оно предполагает не просто снос старых зданий, а их адаптацию под новые функции, что позволяет сохранить исторический облик города и снизить затраты на строительство [4].

В основе реорганизации промзон Москвы лежит Постановление Правительства Москвы № 636-ПП от 26.08.2014 «Об утверждении

Генеральной схемы размещения объектов промышленности в городе Москве на период до 2025 года». Документ предусматривает:

- Вывод экологически опасных производств за пределы МКАД.
- Освобождение территорий для жилой и общественной застройки.
- Создание инновационных кластеров на месте устаревших заводов.
- Перепрофилирование зданий [5].

Предпосылки: рост экологических требований, дефицит городских земель, спрос на современные общественные пространства.

Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью разработки четких критериев для выбора нового функционала освобождаемых территорий. Цель исследования заключается в выявлении таких критериев и их применении для определения наиболее эффективного использования промзон [6].

Для достижения поставленной цели необходимо:

1. Провести анализ существующих промзон, их текущего состояния и потенциала.
2. Изучить успешные проекты перепрофилирования промышленных территорий в России.
3. Разработать критерии оценки для выбора нового функционала.
4. Применить эти критерии к конкретным территориям для определения оптимальных решений [7].

Выявление нереализованного потенциала

На карте Москвы выделяются перспективные для реновации промзоны:

- Завод АЗЛК (м. Выхино): заброшенная территория площадью 300 га, где предложено создать технопарк и жилой квартал.
 - Территория завода «Компрессор» (м. Авиамоторная): обладает потенциалом для формирования образовательного кластера.
-

- Промзона «Каучук» (м. Семёновская): рассматривается как площадка для строительства спортивного комплекса [8].

Обоснование выбора территорий

Данные промзоны выбраны для анализа не случайно. Их потенциал уже был частично оценен экспертами в рамках градостроительных программ, а также подтвержден предварительными исследованиями. Эти территории обладают значительной площадью, удобным расположением и высоким спросом на новые функции, что делает их идеальными кандидатами для перепрофилирования [9].

Таким образом, исследование направлено на разработку практических рекомендаций, которые помогут максимально эффективно использовать освобождаемые промышленные территории для улучшения качества городской среды.

Статистика промышленных зон Москвы

По данным (табл. 1) Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы, в городе насчитывается около 150 промзон общей площадью свыше 3,5 тыс. га, что составляет 8% территории Москвы. С 2010 года за пределы МКАД было выведено более 80 предприятий, а 25% промзон (около 40 объектов) уже перепрофилировано [10].

Основные показатели перепрофилирования промзон в Москве

Таблица № 1

Параметр	Значение
Общее количество промзон	около 150
Площадь промзон	свыше 3,5 тыс. га (8% территории Москвы)
Предприятий выведено за МКАД (с 2010 г.)	более 80
Перепрофилировано промзон	25% (около 40 объектов)

Примеры:

- ЗИЛ (бывший завод им. Лихачёва), новый функционал - жилой квартал и культурный кластер. (Рис. 2).



Рис. 2. – Фото Жилой комплекс ЗИЛАРТ, г. Москва, Россия

- «Серп и Молот», новый функционал - бизнес-центры и апартаменты. (Рис. 3).



Рис. 3. – Фото проекта «Символ», г. Москва, Россия

- «Красный Октябрь», новый функционал - галереи, рестораны, офисы. (Рис. 4).



Рис. 4. – Фото БЦ "Красный Октябрь", г. Москва, Россия

Эта статистика подтверждает актуальность исследования, так как, несмотря на активную работу по реорганизации промышленных территорий, значительная часть промзон (около 75%) остается не затронутой процессами перепрофилирования. Это указывает на наличие большого потенциала для дальнейшего преобразования городского пространства [11].

Данные показывают, что промзоны занимают значительную часть городской территории, что подчеркивает необходимость их эффективного использования.

Динамика вывода предприятий: Вывод более 80 предприятий за МКАД свидетельствует о последовательной реализации экологической и градостроительной политики.

Темпы перепрофилирования: Тот факт, что перепрофилировано только 25% промзон, говорит о том, что процесс еще далек от завершения и требует дальнейшего изучения и оптимизации.

Статистика подтвердила актуальность исследования: Огромные площади промзон и их низкая степень перепрофилирования указывают на

необходимость разработки четких критериев для их эффективного использования.

Выявила потенциал для дальнейшей работы: Оставшиеся 75% промзон представляют собой значительный ресурс для создания новых жилых, общественных и инновационных пространств.

Статистика подчеркивает важность изучения успешных проектов репрофилирования и разработки универсальных подходов для применения в других промзонах.

Таким образом, полученные данные не только подтверждают актуальность исследования, но и задают вектор для дальнейшей работы, направленной на максимально эффективное использование освобождаемых промышленных территорий [12].

Анализ карты Москвы: уже репрофилированные объекты

По результатам анализа интерактивной карты Москомархитектуры выделены некоторые преобразованные зоны:

1. Даниловская мануфактура (м. Тульская), новый функционал - креативный кластер «Арма».
2. Завод «Кристалл» (м. Сокольники), новый функционал - музей дизайна и лофт-офисы.
3. Первый часовой завод (м. Сокол), новый функционал - жилой комплекс «Часовой».

Критерии выбора нового назначения

В результате анализа текущего состояния промзон, их локации, экологических характеристик, транспортной доступности и состояния зданий был установлен перечень критериев, определяющих выбор нового функционала для репрофилирования. Эти критерии позволяют систематизировать подход к преобразованию промышленных территорий и обеспечить их максимально эффективное использование в рамках городской

среды [13].

Для практического использования данных критериев необходимо:

1. Провести детальную оценку каждой промзоны по указанным параметрам (локация, состояние здания, экология, транспортная доступность).
2. На основе полученных данных определить приоритетные направления перепрофилирования.
3. Разработать проектные решения, учитывающие как текущие потребности города, так и долгосрочные перспективы развития территории.

Критерии выбора нового назначения

Таблица № 2

Критерий	Характеристика	Рекомендуемое назначение
1. Локация	Центр города	Общественные пространства (коворкинги, галереи)
	Спальные районы	Жилье, социальная инфраструктура
2. Состояние здания	Историческая ценность	Музеи, арт-пространства
	Плохая сохранность	Снос и новая застройка
3. Экология	Загрязненные территории	Парки, технопарки
4. Транспортная доступность	Близость к метро	Торгово-офисные центры

Таким образом, применение данных критериев позволяет не только определить оптимальное назначение для каждой промзоны, но и обеспечить

гармоничное включение новых объектов в существующую городскую инфраструктуру. Это способствует созданию комфортной среды для жителей и повышению инвестиционной привлекательности территорий.

Предложения по новому назначению

Таблица № 3

Объект	Критерии	Выполняемость критериев	Вывод-предложение нового функционала
Промзона «Москабельмет» (м. Угрешская)	Локация: близость к центру	Локация: да	Аналог «Дизайн-завода Flacon» — креативный кластер с мастерскими и кафе.
	Состояние: исторические корпуса	Состояние: да	
	Экология: умеренная	Экология: частично	
	Доступность: хорошая	Доступность: да	
Завод «Буревестник» (м. ВДНХ)	Локация: периферия	Локация: частично	Парк с технополисом для стартапов.
	Состояние: требует реконструкции	Состояние: да	
	Экология: проблемы	Экология: нет	
	Доступность: средняя	Доступность: частично	

Объект	Критерии	Выполняемость критериев	Вывод-предложение нового функционала
Территория ГНЦ «НИОПИК» (м. Новогиреево)	Локация: спальный район	Локация: да	Жилой комплекс с социальной инфраструктурой.
	Состояние: требует сноса	Состояние: да	
	Экология: умеренная	Экология: частично	
	Доступность: низкая	Доступность: нет	

Объекты, представленные в таблице, выбраны на основе их значимости для перепрофилирования промзон Москвы и соответствия ключевым критериям, таким как локация, состояние зданий, экологическая обстановка и доступность. Промзона «Москабельмет» (м. Угрешская) выделяется близостью к центру города и наличием исторических корпусов, что делает её перспективной для создания креативного кластера. Завод «Буревестник» (м. ВДНХ) представляет интерес благодаря своей площади и потенциалу для создания технополиса, несмотря на экологические проблемы. Территория ГНЦ «НИОПИК» (м. Новогиреево) выбрана как пример объекта в спальном районе, где возможно развитие жилого комплекса с социальной инфраструктурой. Эти объекты демонстрируют разнообразие подходов к редевелопменту промзон в зависимости от их характеристик и окружения.

Заключение

В результате проведенного исследования были установлены ключевые критерии выбора нового функционала для перепрофилирования

промышленных зон Москвы. Эти критерии, включая локацию, состояние зданий, экологические характеристики и транспортную доступность, позволяют унифицировать подход к определению оптимального использования освобождаемых территорий. Применение данных критериев не только способствует эффективному преобразованию промзон, но и обеспечивает гармоничное включение новых объектов в городскую среду, создавая комфортные условия для жителей и повышая инвестиционную привлекательность территорий.

Исследование подтвердило, что значительная часть промзон (около 75%) остается не затронутой процессами перепрофилирования, что указывает на огромный потенциал для дальнейшего развития. Успешные проекты, такие как «ЗИЛ», «Красный Октябрь» и «Серп и Молот», демонстрируют экономический и социальный рост.

Предложенный подход к анализу и выбору нового функционала может быть применен не только для промзон, но и для других типов неэффективно используемых территорий, что открывает новые перспективы для градостроительных исследований.

Задел на будущие исследования

- В дальнейшем планируется углубить анализ с учетом:
- Социальных запросов местных сообществ.
- Экономической целесообразности различных вариантов перепрофилирования.
- Влияния новых объектов на экологическую обстановку и транспортную инфраструктуру.
- Опыта других городов России и мира в реорганизации промышленных территорий.

Таким образом, исследование закладывает основу для разработки комплексной стратегии устойчивого развития городских территорий, обеспечивая баланс между сохранением исторического наследия, экологическими требованиями и современными потребностями горожан.

Литература

1. Бузунов К.В. перепрофилирование производственных зданий и сооружений под другие функции // Архитектура и строительство России. - 2010. - №9. - С. 18-23.
 2. Московская программа комплексного развития территорий URL: krt.mos.ru/.
 3. Панеш А.Н., Блягоз А.М. Особенности и необходимость перепрофилирования промышленных зданий // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. - 2017. - С. 821-822.
 4. Малков И.Г., Руденкова И.В. Предпосылки, целесообразность и особенности перепрофилирования зданий // Вестник Полоцкого государственного университета. Серия F. Строительство. Прикладные науки.. - 2021. - №16. - С. 86-93.
 5. Лapidус А.А., Топчий Д.В., Кузьмина Т.К. Анализ и реализация производственных процессов при строительстве объектов изменяемого назначения. - Москва: Сер. Управление жизненным циклом объектов строительства, 2022. с. 248.
 6. Туртыгина С.А. Тенденции реконструкции старых промышленных зданий и территорий с целью перепрофилирования // Строительные материалы и изделия. - 2019. - №5. - С. 40-46.
 7. Аксёнова Е.Г., Шевченко О.Ю. Развитие планировочной структуры городского поселения // Инженерный вестник Дона. - 2012. - №4-1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2018/4962.
-

8. Сайманова О.Г. перепрофилирование производственных зданий при реновации бывших промышленных зон // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Строительство и строительные технологии. Сборник статей 78-ой всероссийской научно-технической конференции. Под редакцией Шувалова М.В., Пищулева А.А., Стрелкова А.К. - 2021. - С. 390-394.

9. Дмитриева А.Д., Инцкирвели Н. Реновация промышленных зон в современных условиях городов России // Весенние дни науки. Сборник докладов. Министерство науки и высшего образования РФ; Уральский федеральный университет имени первого Президента России Ельцина Б. Н. - 2021. - С. 781-786.

10. Погорелов В.А., Карандина Е.В., Побегайлов О.А. Особенности технико-экономического обоснования организационно-технологического проектирования реконструкции // Инженерный вестник Дона. - 2013. - №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2018/4962

11. Жеребчиков Л.В., Кузьмина Т.К. Возможности изменения функционального назначения здания при реконструкции. - 1 изд. - Москва: Технология и организация строительного производства, С. 2018. - 24-27.

12. Yildirim T., Yildirim A. Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities and Challenges // Journal of Urban Design. - 2019. - №24 (5). - pp. 601-618.

13. Bell K., Jayne R. From Factories to Creative Hubs: The Role of Industrial Heritage in Urban Development // Urban Studies. - 2018. - №55 (3). - pp. 526-543.

References

1. Buzunov K.V. Arxitektura i stroitel`stvo Rossii. 2010. №9. pp. 18–23.
 2. Moskovskaya programma kompleksnogo razvitiya territorij. URL: krt.mos.ru/.
-

3. Panesh A.N., Blyagoz A.M. Nauchnoe obespechenie agropromy`shlennogo kompleksa. 2017. pp. 821–822.
4. Malkov I.G., Rudenkova I.V. Vestnik Poloczkiego gosudarstvennogo universiteta. Seriya F. Stroitel`stvo. Prikladny`e nauki. 2021. №16. pp. 86–93.
5. Lapidus A.A., Topchiy D.V., Kuzmina T.K. Moskva: Ser. Upravlenie zhiznenny`m ciklom ob`ektov stroitel`stva. 2022. p. 248.
6. Turtygina S.A. Stroitel`ny`e materialy` i izdeliya. 2019. №5. pp. 40–46.
7. Aksyonova E.G., Shevchenko O.Yu. Inzhenernyj vestnik Dona. 2012. №4-1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2018/4962.
8. Saimanova O.G. Tradicii i innovacii v stroitel`stve i arxitekture. Stroitel`stvo i stroitel`ny`e texnologii. Sbornik statej 78-oj vserossijskoj nauchno-texnicheskoj konferencii. Pod redakciej Shuvalova M.V., Pishhuleva A.A., Strelkova A.K. 2021. pp. 390–394.
9. Dmitrieva A.D., Intskirveli N. Vesennie dni nauki. sbornik dokladov. Ministerstvo nauki i vy`sshego obrazovaniya RF; Ural`skij federal`ny`j universitet imeni pervogo Prezidenta Rossii Yeltsin B.N. 2021. pp. 781–786.
10. Pogorelov V.A., Karandina E.V., Pobegaylov O.A. Inzhenernyj vestnik Dona. 2013. №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2018/4962
11. Zherebchikov L.V., Kuzmina T.K. 1 izd. - Moskva: Texnologiya i organizaciya stroitel`nogo proizvodstva. 2018. pp. 24–27.
12. Yildirim T., Yildirim A. Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities and Challenges Journal of Urban Design. 2019. №24 (5). pp. 601–618.
13. Bell K., Jayne R. From Factories to Creative Hubs: The Role of Industrial Heritage in Urban Development Urban Studies. 2018. №55 (3). pp. 526–543.

Дата поступления: 18.03.25

Дата публикации: 25.05.25