

ТПУ меняют застройщиков

До 2021 года московские власти планируют привлечь 240 млрд рублей инвестиций для обустройства территории транспортно-пересадочных узлов. Частные деньги пойдут на строительство капитальных объектов для проживания, деловой активности и торговли. Таким образом, для компаний рынка систем безопасности тема ТПУ перетекла в сегменты жилищного строительства, ритейла и гостиничного бизнеса. Отныне самые крупные заказчики на этом рынке не транспортники, а девелоперы.

При подготовке материала использованы данные: stroi.mos.ru; mkzd.ru/investors/; investmoscow.ru; tpu.mosmetro.ru; пресс-службы АО «Мосинжпроект»

Согласно постановлению Правительства Москвы от 6 сентября 2011 года № 413-ПП «О формировании транспортно-пересадочных узлов в городе Москве» (с изменениями на 12 октября 2017 года), из запланированных к строительству до 2021 года ТПУ 101 будет плоскостным, еще 150 узлов — капитальными.

Плоскостные ТПУ представляют собой перехватывающие парковки вблизи станций общественного транспорта.

Капитальные ТПУ — тип транспортно-пересадочных узлов, в которых пассажир может совершить посадку с одного вида транспорта на другой, не выходя из помещения или по крытым пешеходным галереям. Подобные узлы могут включать в себя целые комплексы зданий и сооружений: пункты полиции, медицинские пункты, театры, офисы, магазины, жилые комплексы (ЖК) и гостиницы.

Например, в составе ТПУ «Дмитровская» планируется построить ЖК со встроенным детским садом на 110 мест общей площадью около 90 тысяч м², а также подземный паркинг на 360 машино-мест площадью 12,6 тыс. м². ТПУ «Рассказовка» на одноименной станции Калининско-Солнцевской линии метро включит ЖК, детский сад и школу на более чем 220 тыс. м², а также 25 тыс. м² торговых площадей. Крупнейшим в Москве станет ТПУ «Парк Победы». Узел объединит Арбатско-Покровскую и Калининско-Солнцевскую линии метро, потоки наземного общественного транспорта и МЦК (станция «Кутузовская»). Проект также предусматривает возведение здесь многофункционального центра, в состав которого войдут банк, офисы, магазины, апартаменты, диспетчерская и подземный паркинг на 2 тыс. автомобилей.

По данным заместителя мэра Москвы Марата Хуснуллина, вся программа по строительству узлов может потребовать вложений в размере 300 млрд рублей. Столичный бюджет готов покрыть около 20% расходов на строительство, в основном это технологическая компонента ТПУ. Оставшиеся 200–240 млрд рублей сити-менеджеры планируют привлечь в качестве частных инвестиций.

В числе ответственных исполнителей по проектированию и привлечению инвестиций — АО «МКЖД» (МЦК), ГУП «Московский метрополитен» и АО «Мосинжпроект».

Позитивный экономический эффект для вкладчиков понятен. Выкупив право застройки и оплатив строительство, инвестор через два-три года сможет распродать или сдать в аренду значительные площади объектов с прекрасной транспортной доступностью и оживленным трафиком.

В борьбу за обустройство ТПУ уже включились крупные девелоперы. По три ТПУ «выкупили» MR Group и Группа «Ташир». По одному — ГК «Пионер», турецкий холдинг «Энка», ООО «РГ-Девелопмент», ГК «Регионы», ООО «Моспромэсплуатация», ООО «СМС», ООО «Интерфлора» и ООО «Дорстройтрест-М».

К началу 2018 года инвесторам переданы 14 ТПУ. Разрешенный объем строительства капитальных объектов в данных проектах составил 1,4 млн м², а планируемый объем затрат превысит 100 млрд рублей.

14 тпу

переданы инвесторам
к началу 2018 года

Transport Interchange Hubs Change Developers

Until 2021, Moscow authorities plan to raise 240 billion rubles of investments for the complex arrangement of transport interchange hubs territory. Private investments will be used for construction of capital buildings for living, business and trade. Thus, for the companies in security systems market, the transport interchange hubs subject smoothly went into the segments of housing construction, retail and hotel industry. Henceforth, the largest customers in this market are not transport workers, but developers.



ТПУ	Площадь застройки (тыс. м ²)	Предполагаемый объем инвестиций (млрд руб.)	Объекты застройки	Окончание работ	Застройщик
АО «МКЖД» (МЦК)					
Ботанический сад	220,0	23,0	Офисные и торговые площади, гостиница	2020	ГК «Пионер»
Зорге	242,0	16,2	Гостиница	2018	Не определен
Ростокино	192,0	13,8	ТРЦ	2020	Не определен
Лихоборы	214,1	12,3	ТРЦ	2020	Не определен
Деловой центр	157,0	9,8	Офисные площади	2020	Не определен
Владыкино	48,1	3,6	ТРЦ	2018	Не определен
Верхние Котлы	53,1	2,7	Офисные площади	2018	Не определен
Новохоловская	17,0	0,9	Офисные и торговые площади	2018	Не определен
ГУП «Московский метрополитен»					
Волжская	199,0	14,3	Общественный центр, АЗС	2020	Не определен
Ул. Академика Янгеля	43,9	12,5	Офисные площади, представительство Липецкой области, медицинский центр	Нет данных	Без привлечения частных инвестиций
Выхино	138,7	12,5	Торговые площади, административный центр	2020	Не определен
Профсоюзная	128,3	9,7	Офисные площади, МФК	2020	Не определен
Царицыно	87,3	8,7	Здание конечной станции, распределительный зал в подземном пространстве	2020	Не определен
Кантемировская	63,5	5,9	МФЦ, МФК, гостиница, торговые площади	2020	Не определен
Домодедовская	66,8	5,5	Торговые площади, гостиницы	2020	Не определен
Кожуховская	24,7	5,0	Торговые площади	2020	Не определен
Измайловская	53,6	4,9	Торговые площади, оздоровительная площадка, общественный центр, гостиница, часовня	2020	Не определен
Улица 1905 года	40,6	4,7	Общественно-торговый центр с сопутствующей территорией и подземным пространством	2020	Не определен
Чертановская	64,8	4,6	Общественный центр, гостиница, многоуровневый паркинг	2020	Не определен
ВДНХ	11,9	4,5	Объекты стрит-ритейл	2020	Не определен
Волоколамская	38,5	4,5	Гостиница	2020	Не определен
Южная	58,4	4,3	Нет данных	2020	Не определен
Бунинская аллея	38,1	3,6	Многофункциональный оздоровительный комплекс	2020	Не определен
Севастопольская/Каховская	44,6	3,5	Жилая застройка	2020	Не определен
Строгино	30,3	3,4	Культурно-досуговый центр, административно-бытовое здание, коммерческие площади в подуличных переходах	2020	Не определен
Марьино	44,2	3,4	Здание общественно-делового центра, паркинг с мойкой и станцией технического обслуживания	2020	Не определен
Бульвар адмирала Ушакова	43,7	3,1	МФК, гостиница, ФОК	2020	Не определен
Братиславская	35,5	2,8	МФЦ, гостиница	2020	Не определен
Медведково	21,9	2,5	МФК	2020	Не определен
Улица Горчакова	25,8	2,3	МФОК	2020	Не определен



ТПУ	Площадь застройки (тыс. м ²)	Предполагаемый объем инвестиций (млрд руб.)	Объекты застройки	Окончание работ	Застройщик
Тушинская	26,0	2,1	ТРЦ	2020	Не определен
Шипиловская	21,6	2,1	МФЦ	2020	Не определен
Свиблово	14,6	1,9	Гостиница, надземно-подземные объекты обслуживания	2020	Не определен
Митино	26,9	1,9	Многофункциональный культурно-досуговый комплекс	2020	Не определен
Беляево	26,7	1,7	Многоуровневый паркинг, торговые площади, общественный центр	2020	Не определен
Орехово	26,0	1,5	Торговые площади	2020	Не определен
Багратионовская	15,3	1,0	Здание обслуживания пассажиров	2020	Не определен
Беговая	13,5	1,0	МФК, торговые площади	2020	Не определен
Бибирево	13,7	0,9	Многоуровневый паркинг, торговые площади	2020	Не определен
Аэропорт	5,6	0,8	Торговые площади	2020	Не определен
Планерная	Нет данных	Нет данных	Нет данных	2020	Не определен
АО «Мосинжпроект»					
Рассказовка	297,0	19,5	Жилая застройка, детский сад, школа, ТРЦ	2019	ООО «СМС»
Парк Победы	236,9	16,9	Апартаменты, многофункциональный центр, офисные площади	2020	ООО «Космо-Сити», входит в группу «Ташир»
Селигерская	173,3	10,8	Автостанция, ТРЦ	2019	ООО «Моспромэсплутация»
Дмитровская	90,0	8,7	ЖК со встроенным детским садом	2020	ООО «ТПУ-Холдинг» — «дочка» MR Group
Технопарк	67,7	7,0	ЖК, детский сад, коммерческие площади	Нет данных	ООО «Регионы-Юг»
Алма-Атинская	85,0	6,3	МФК, культурно-бытовые и культурно-просветительские объекты, торговые площади, офисные площади, спортивная застройка	Нет данных	Не определен
Фонвизинская	74,3	5,8	ЖК	2019	ООО «РГ-Девелопмент»
Ховрино Юг	108,0	5,4	Многофункциональный жилой комплекс с детским садом и апартаментами	Нет данных	ООО «Атлант» — «дочка» MR Group
Новокосино	71,0	5,1	МФК, пересадочный терминал	2018	Не определен
Хорошевская	71,7	4,4	МФК, общественно-деловой центр	2021	ООО «Дорстройтрест-М»
Павелецкая 1-я очередь	42,0	4,2	МФК, гостиница	2020 (по всему проекту)	ООО «Энка ТЦ»
Тропарево	8,0	3,7	Апартаменты	2019	ООО «Калужско-Ярославская компания», входит в группу «Ташир»
Люблино	48,2	2,9	Жилая застройка	2020	ООО «Строительные решения» — «дочка» MR Group
Лефортово	27,1	2,4	Кинотеатр, спортивные площадки	2018	ООО «Интерфлора»
Пятницкое шоссе	16,2	1,0	МФЦ	2019	ООО «Селена», входит в группу «Ташир»

