

Великое расселение Николаевки

Ключевой строительной площадкой Красноярска на ближайшие годы станет Николаевка. Району, который сейчас усеян старыми деревянными домами и сараями, предписали реновацию. В соответствии с модной нынче концепцией комплексного развития территории (КРТ).

Губернаторским застройщикам показали красный цвет

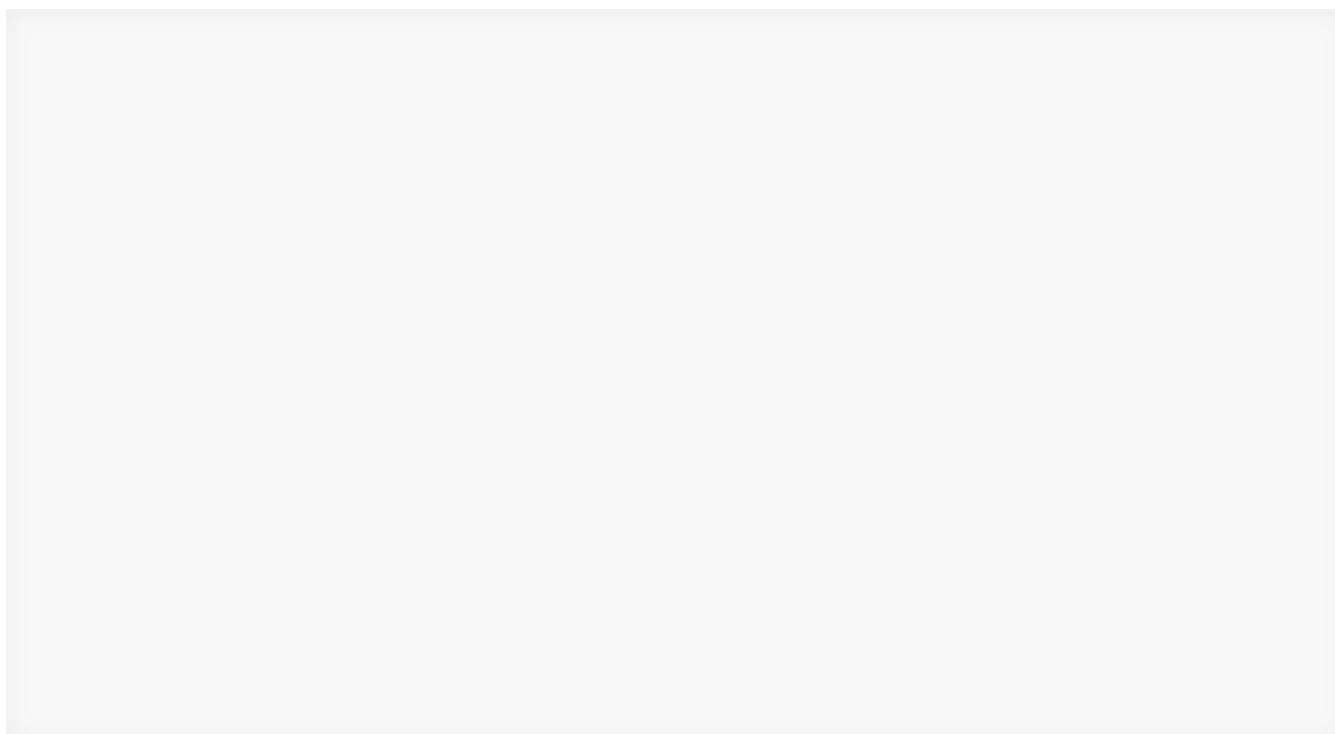
Вокруг проекта реконструкции Николаевки ожидаемо сконцентрировались крупные игроки строительного рынка Красноярска. В частности, на застройку района претендовали «СМ.Сити» и «Сибиряк». Два девелопера из губернаторского пула заявили на торги по застройке 18 гектаров в пределах улиц Копылова, Пушкина, Богграда, Карла Либкнехта и Ленина. По условиям, на указанном участке застройщик в рамках КРТ должен возвести социальные объекты: детский сад не менее чем на 270 мест, спортивный центр площадью не менее 445 квадратных метров, культурно-досуговые помещения — не менее 318 квадратных метров.

На данном участке предполагается построить **10 новых кварталов в рамках комплексного развития территории**. На аукцион со стартовой ценой в 10,8 миллиона рублей заявили сразу пять компаний. Две из них входят в группу «СМ.Сити» — **СЗ «Новый город»** и **СЗ «Сити»**. Другие три: **СЗ «СтройИндустрия»**, **УСК «Сибиряк»** и **СЗ «Альфа»**.

В итоге до торгов допустили лишь компанию «СтройИндустрия», в портфолио материнских структур которой имеются такие жилые комплексы, как, например, ЖК Innovation и ЖК «Пушкин» — как раз по соседству с территорией Николаевки.

«Сибиряк», «Новый город» и «Альфу» до торгов не допустили. «Новый город» и «Сибиряк» не предоставили справки Фонда социального страхования. «Альфа» приложила справку из налоговой по компании «Дом Строй», которая тоже входит в группу «Альфа».

Аукцион был намечен на 2 декабря, однако его приостановили из-за жалобы «Сибиряка» в антимонопольную службу — фирменный почерк строительного олигарха Владимира Егорова. Отдельно стоит сказать про интересы «Сибиряка» к Николаевке.





Комплексное освоение района Николаевки — капиталоемкий и долгоиграющий проект, который строительный олигарх Владимир Егоров не может упустить. Выставленный на аукцион участок выгоден застройщику под освоение с точки зрения логистики — он находится рядом с застраиваемой им территорией бывшего комбайнового завода, которая тоже осваивается в рамках договора о комплексном развитии. На площади 52 гектара «Сибиряк» должен возвести около миллиона квадратных метров жилья. Правда, планы губернаторского застройщика на бывшую промзону сейчас оспаривает прокуратура.

«Готика-Зенит»

А вот компания «Готика-Зенит» свой заветный пропуск на мегастройку уже получила. Это дочерняя фирма крупного красноярского застройщика «Готика», который уже участвует в программах по КРТ. В 2020 году «Готика-Зенит» выиграл торги на застройку участка в рамках улиц Сопочной, Пушкина, Революции, Чкалова и Николаевского проспекта. За право застраивать территорию в 34 гектара «Готика-Зенит» заплатила 10,5 миллиона рублей.

Участок, который
изымают под застройку
для «Готики»

Летом 2022 года по проекту планировки территории, представленном «Готикой», прошли публичные слушания. Разработкой проекта занимался «Красноярскгражданпроект». Девелопер планирует сдать **198 тысяч квадратных метров жилья, что увеличит население нового микрорайона на 6,6 тысячи человек**. Проект планировки предполагает строительство школы на 1280 мест, детского сада на 270 мест, а также частного детского сада на 40 мест, спортивного зала и учреждения культуры. Бонусом станет создание 3,4 тысячи машиномест для личного транспорта жителей обновлённой Николаевки.



Проект планировки территории, расположенной в границах улиц Сопочная – Пушкина – Революции – Чкалова – пр-та Николаевского
Схема очередности планируемого развития территории М 1:2000



Проект планировки,
утверждённый летом
2022 года

Как работает комплексное развитие территории

Победивший на торгах застройщик должен выкупить старые дома у нынешних владельцев, снести их, а потом безвозмездно отдать городу часть освободившейся земли, чтобы власти могли построить социальные объекты. После этого предприниматель сможет возводить жилые дома, дворы и парковки. Лежит на застройщике обязанность возвести также дороги и инженерную инфраструктуру — их он тоже передаёт муниципалитету.

Где собака зарыта

С того момента, как администрация утвердила проект планировки нового микрорайона, застройщик получил право заниматься выкупом земельных участков и расположенных на них жилых домов. Ранее в декабре мэрия Красноярска опубликовала распоряжение об изъятии части Николаевки для муниципальных нужд. В документе сообщается, что компания должна провести оценку участков и домов. Владельцам должны будут выплатить компенсацию за снос жилья. Выкупную стоимость земли и домов определяют привлечённые к этой работе оценщики. В том случае, если собственники с предложенной оценкой окажутся не согласны, вопрос о стоимости выкупаемой недвижимости будет решаться в суде.

...И вот здесь могут начаться проблемы. Как показывает практика, жители могут быть очень несговорчивыми.

Актуальный пример показывает стройка транспортной развязки из Пашенного на Николаевский мост. Собственники отказались добровольно отдавать свои земельные участки ради дороги. Добровольно передать землю согласились собственники только трех из 12 участков. По остальным идут суды для принудительного изъятия. Чиновники признали, что из-за развернувшихся судебных разбирательств сроки ввода транспортного объекта в эксплуатацию могут быть перенесены. В Пашенном в процессе расселения выявилась ещё одна проблема — на территории находится государственный питомник для собак, охраняющих железную дорогу.

Так что такие риски и препоны при проведении реновации имеют место быть. Надо сказать, в Николаевке, помимо частного сектора, препятствием является необходимость раскопок — больше 30 тысяч лет назад здесь, на Афонтовой горе, обитали люди.

Отметим, **застройка будущего микрорайона будет длиться в несколько этапов — вплоть до 2032 года.**



Николаевка как новая Взлётка

Архитектор Антон Шаталов считает, что при наличии оптимальной транспортной системы из Николаевки можно сделать «живой и функциональный район с высокой плотностью и высоким качеством среды», где можно поселить до 200 тысяч жителей. Территория значительно прибавила в цене с появлением моста через Енисей и Николаевского проспекта, которые «прижали район к центру».

«Чтобы мост и проспект работали на полную мощность, нужно строить магистральную улицу, продолжающую Копылова на запад, сначала до Свободного, а затем через Ветлужанку к выезду из города на аэропорт и Северное шоссе. Эта магистраль нужна Красноярску как воздух! Она определяет развитие всего Октябрьского района», — высказал мнение архитектор в своём Telegram-канале.

Автор: Макс Веселов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, КРАСНОЯРСК 👁 29097
28.12.2022, 11:20 📄 518

URL: <https://babr24.com/?IDE=239431> Bytes: 7295 / 6546 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["СМ.СИТИ И "НОВЫЙ ГОРОД": ИМПЕРИЯ КОРОПАЧИНСКИХ"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Вайбер](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Красноярском крае и Хакасии:
krsyag.babr@gmail.com



Автор текста: **Макс Веселов**,
политический обозреватель.

На сайте опубликовано **1440**
текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@krs24_link_bot](#)
эл.почта: krsyag.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](#)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)