

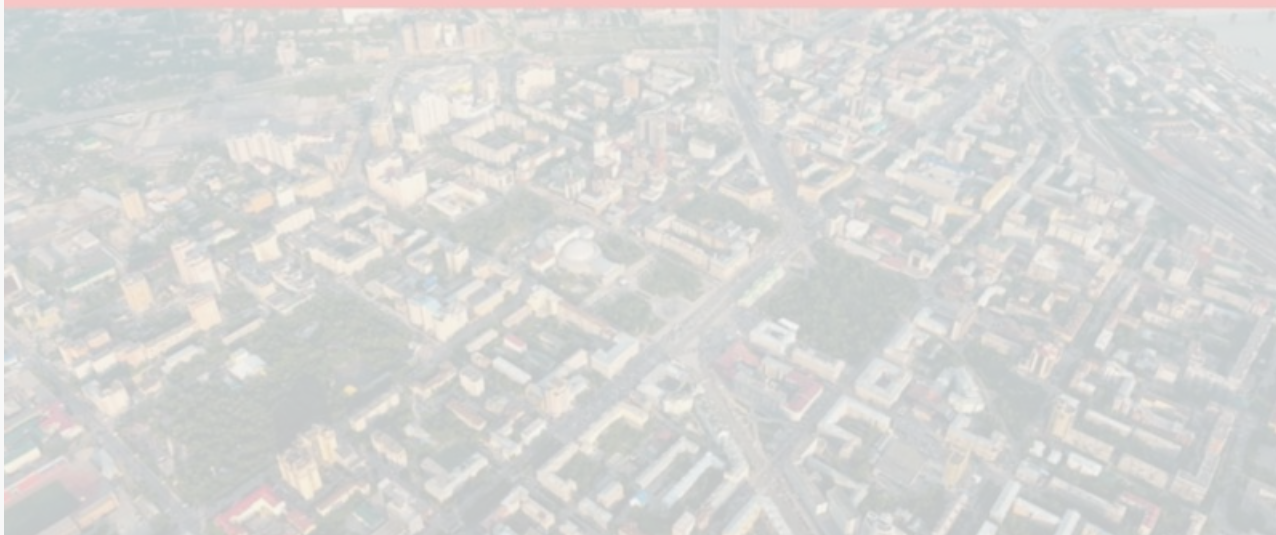
КРТ-монополия в Новосибирске. Ограничение строительства

Уже как год в Новосибирске запрещено строительство вне площадок комплексного развития территорий. И вроде бы подобные корректировки должны приносить пользу и улучшать облик города, но в действительности это приводит к ограничению выдачи разрешений на строительство (РНС). Выдача РНС в регионе за год упала в два раза, что также должно было положительно сказаться на всей строительной истории. Но это ведь столица Сибири, здесь даже такое умудряется переформатировать в нечто вредоносное. Что же из себя действительно представляет КРТ в Новосибирске, решил разобраться Бабр.

КРТ и что оно из себя представляет

Что же такое это ваше КРТ? Комплексное развитие территорий (КРТ) — это государственная программа, направленная на преобразование городских пространств с целью повышения качества жизни граждан и стимулирования экономического роста. Основная идея заключается в создании современных жилых кварталов, офисных пространств и общественных зон на месте устаревших объектов. Но ещё есть такое понятие как КРТ-монополия — это запрет на любое жилищное многоэтажное строительство, непредусмотренное программой КРТ на территории региона/муниципалитета.

КРТ РАСШИРЯТ ДО 5 ГЕКТАРОВ?



«Это приводит к тому, что в городах сейчас достаточно сложно найти хоть какую-то площадку под застройку. Кроме того, уже есть прецеденты, когда готовящийся под жилую застройку земельный участок, оказывается частью большой территории КРТ. В итоге встает вопрос о том, что предыдущий правообладатель — профессиональный застройщик — должен уйти и отдать свой участок мастеру-застройщику, который будет работать в рамках КРТ», — сообщил юрист по недвижимости, глава юридического агентства «Кучембаев и партнёры» Алмаз Кучембаев.

Проблема с КРТ в Новосибирске заключается в самой её регламентации. В столице Сибири не принято обговаривать минимальные социальные метры инфраструктуры при строительстве жилых комплексов. То есть зачастую сначала застройщик отстраивает квартал, а лишь потом заходит речь об инфраструктуре, и все

начинают думать, откуда откопать места в детских садах и школах. В Москве, например, принято сразу рассматривать все эти вопросы в рамках КРТ. То есть развитие территории включает в себя не только снос и обновление ветхого жилья, но и инфраструктуру.

«В целом мы видим общую картину, что и судебная практика, и законодатель уверенно и настойчиво движутся в сторону наложения на застройщиков обязанностей разными способами создавать социальную инфраструктуру. Норма, прописанная в законе, о том, что «строить детские сады и школы — это обязанность государства», я так понимаю, забыта, — добавил Холопик», — отметил генеральный директор ООО «Институт развития строительной отрасли», ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик.

Площадь КРТ

Площадь территории под КРТ — это достаточно спорный момент. В Новосибирске уже не раз были прецеденты, когда именно на этом вопросе проворачивали какую-нибудь коррупционную схемку. Вообще, минимальной площадью для комплексного развития принято считать территорию в пять гектаров. Но тогда возникает вопрос: что же делать с маленькими кусочками? Под КРТ должна идти та территория, на которой имеется разруха, то есть аварийные или самовольные здания, которые создают опасные и неблагоприятные условия для жизни людей. Но если условно это была территория завода в десять гектаров, делить её на десять кусочков — бред. Здесь нужен грамотный подход.

Но



при любом раскладе в Москве делают акцент на социалку. То есть застройщик имеет право построить меньше количество планируемого жилья, но социальную норму он обязан выполнить. А что же в столице Сибири? А здесь всё, как всегда, наперекосяк. Власти, вместо того чтобы воспользоваться КРТ во благо, начали поощрять рост коррупционных схем вокруг этого всего. Острый дефицит мест в школах, разрушение общеобразовательных учреждений и проблемы со строительством медицинских учреждений — тому доказательство.

С 2023 года на территории Новосибирской области было заключено 18 договоров КРТ объемом более одного миллиона квадратных метров жилья и свыше 62 гектаров городской территории. Ещё 13 проектов на данный момент находятся на согласовании. Посмотрим, как удастся реализовать весь предложенный потенциал, насколько мало будет социалки на сей раз. Оставайтесь вместе с Бабром.

Фото: YouTube

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Новосибирской области:
nsk.babr@gmail.com

Автор текста: **Адриан Орлов.**

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: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.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](#)