

Комплексное недоразвитие: зачем Красноярску оператор КРТ?

Красноярские власти задумались о создании очередной структуры, которая должна помочь городу справиться с реализацией проектов комплексного развития территорий (КРТ). Поводом для её создания послужили выводы Контрольно-счётной палаты о том, что механизм КРТ, на который власти возлагают большие надежды, работает далеко не безупречно. Договоров по КРТ становится больше, вместе с ними растут обещания школ, детских садов и благоустройства. Однако кто-то должен гарантировать, что эти обязательства не останутся только на бумаге, как это бывает в некоторых случаях.

В сентябре 2026 года красноярская Контрольно-счётная палата представила результаты анализа рисков и недостатков реализации проектов КРТ. Аудитор выступил с докладом на заседании комиссии горсовета по градостроительству и дорожно-транспортной инфраструктуре.

На начало 2026 года в Красноярске действовало 28 договоров КРТ, 23 из которых заключила городская администрация. Ни один проект на тот момент не был реализован полностью. С 2020 по 2025 год инвесторы перечислили в муниципальный бюджет 325 миллионов рублей в качестве платы за право заключения договоров. Деньги поступили, однако законченных проектов, которые можно было предъявить в качестве результата, не оказалось.

Аудиторы указали на отсутствие единого механизма участия оператора КРТ, который обеспечивал бы реализацию принятых решений. Отдельной проблемой назвали экономику проектов. Строительство школ, детских садов, парков и других соцобъектов коммерчески менее привлекательно, чем возведение жилья или торговой недвижимости.

По оценке экспертов, чрезмерная нагрузка на инвесторов может привести либо к экономическим рискам неисполнения обязательств, либо к коррупции.

Среди других проблем:

- несоответствие отдельных показателей местных нормативов градостроительного проектирования региональным;
- отсутствие урегулированного подхода к минимально допустимой площади квартир;
- несвоевременное заключение договоров аренды земельных участков.

Выходит, что инструмент, который должен комплексно решать городские проблемы, сам сталкивается с недостатками планирования, регулирования и

Комиссия горсовета по градостроительству и дорожно-транспортной инфраструктуре обсудила выводы КСП и рекомендовала мэрии создать отдельное юридическое лицо с функциями оператора проектов КРТ.

Предполагается, что оператор обеспечит более системный подход к проектам, реализуемым по инициативе городской администрации. Речь идёт об управленческой структуре, которая должна координировать развитие территорий и помогать доводить решения до результата.



Красноярская администрация продвигает КРТ как инструмент расселения аварийного жилья, обновления инфраструктуры и привлечения частных инвестиций. В проектах предусматривают необходимые соцобъекты, например, школы и детсады, которые проще строить с применением механизма КРТ.

Для застройщика КРТ работает иначе. Социальные обязательства для инвесторов могут быть существенными, поэтому они заинтересованы в понятных правилах, реальных сроках согласований и экономически реализуемых проектах.

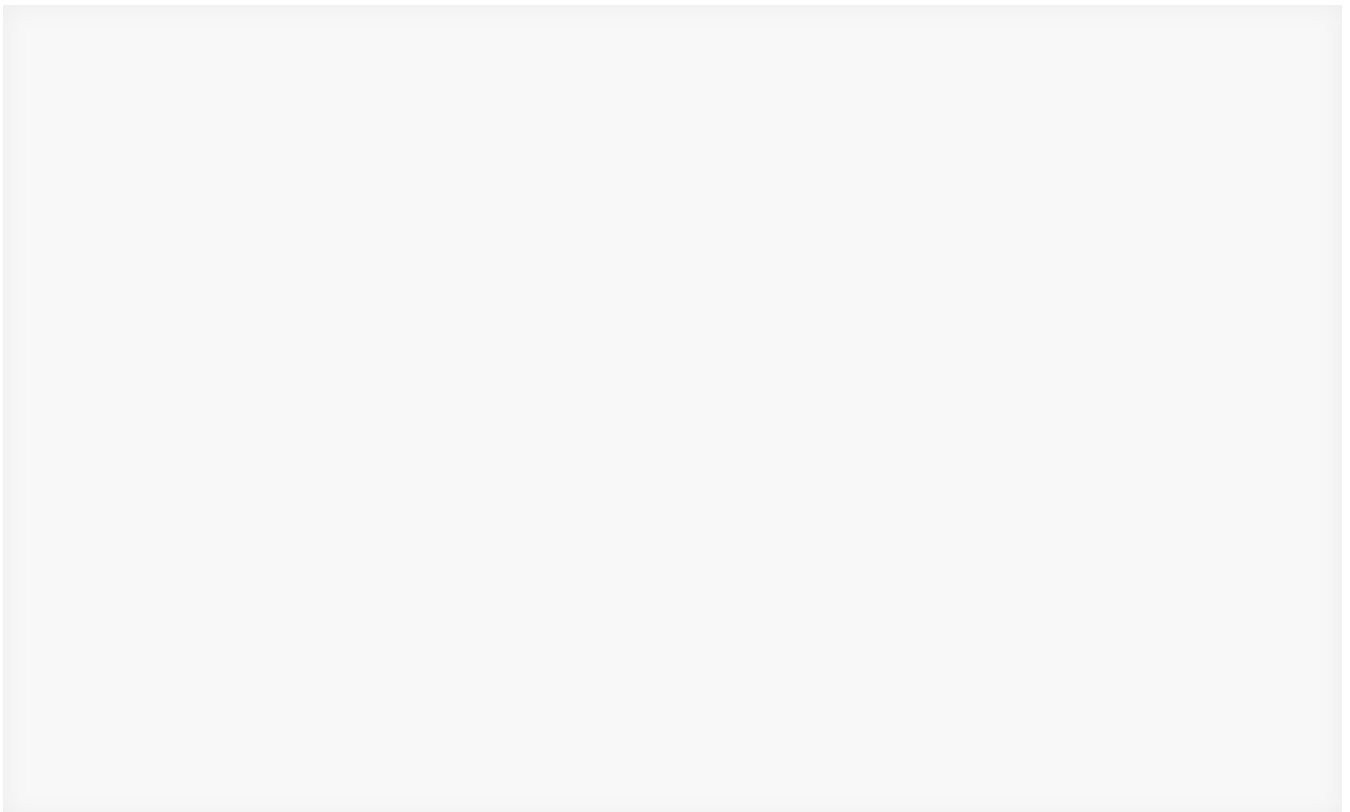
Для жителей комплексное развитие территорий – это не квадратные метры потенциальной застройки, а реальная жизнь и конкретные вопросы: сколько предложат за имущество, хватит ли компенсации на равноценное жильё, появятся ли обещанные школы, детсады и дороги. Опыт проекта КРТ в той же многострадальной Николаевке показывает, что расселение и оценка имущества – крайне чувствительные вопросы, решать которые предстоит и мэрии, и застройщикам, учитывая мнение жителей и находя компромисс.

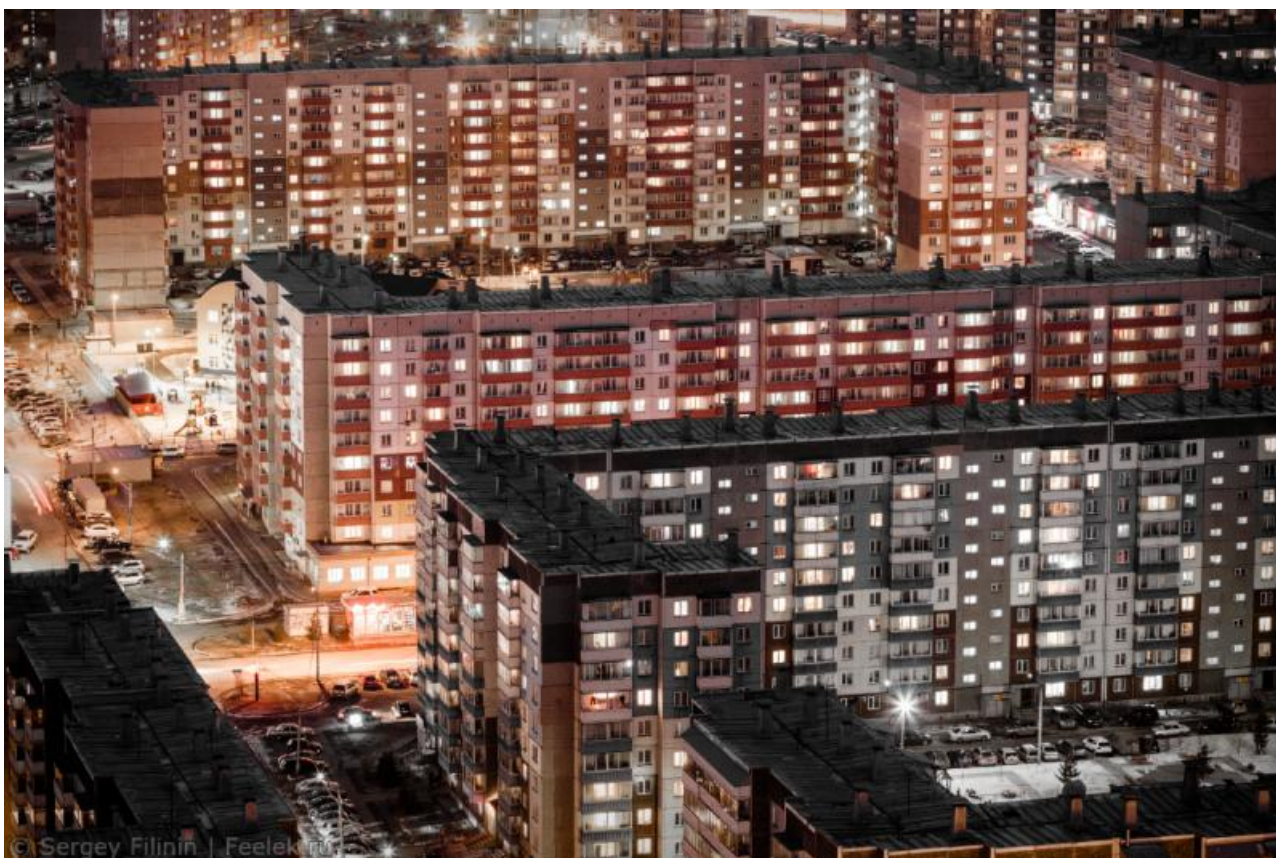


Что изменит оператор КРТ? Если у структуры будут реальные полномочия, специалисты по земле, градостроительству, финансам и управлению проектами, она сможет обеспечить сопровождение договоров от подготовки площадок до передачи объектов городу.

Однако может случиться так, что полномочия оператора пересекутся с действующими департаментами, ответственность окажется размытой или утонет в бюрократии. Тогда оператор станет посредником, а не решением проблемы. Или оператор станет очередной строчкой в перечне муниципальных организаций, эффективность которых измеряется количеством сотрудников и проведённых мероприятий.

Структура должна стать понятным механизмом, в котором инвестор будет выполнять обязательства, жители получают достойные компенсации, а соцобъекты будут строить вовремя.





Вопросов о новой структуре предостаточно. Возьмётся ли красноярская администрация её реализовывать или идея так и останется предложением комитета горсовета? Не проще ли понять, почему существующая система работы с КРТ не справляется и как её изменить, не прибегая к созданию оператора. Потому что сейчас КРТ в Красноярске работает преимущественно для развития строительного бизнеса, а развитие городской среды по большей части остаётся на бумаге.

Фото: Сергей Токарев, Сергей Филинин, sibdom.ru

Автор: Валерий Лужный © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ОБЩЕСТВО, ЭКОНОМИКА, КРАСНОЯРСК  4
22.10.2026, 19:52

URL: <https://babr24.com/?IDE=298657> Bytes: 5252 / 4866 [Версия для печати](#)

Поделиться в соцсетях:

[ВКонтакте](#)

[Одноклассники](#)

[Telegram](#)

[WhatsApp](#)

[Viber](#)

[Почта](#)

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["СТРОИТЕЛИ КРАСНОЯРСКА"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

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

Автор текста: **Валерий
Лужный.**

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](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/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](#)