

РАЙОНАМ ДАЛИ КОМПЛЕКСНОСТЬ

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ПОД ЗАСТРОЙКУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ВЫВОДИТСЯ ВСЕ БОЛЬШЕ ПЛОЩАДОК: В ГОРОДЕ ПЛАНИРУЕТСЯ ОБНОВИТЬ НЕ ТОЛЬКО ОБЖИТЫЕ КВАРТАЛЫ В РАМКАХ РЕНОВАЦИИ, НО И ОСВОИТЬ БЫВШИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, А ТАКЖЕ РАЗВИВАТЬ НОВЫЕ РАЙОНЫ — ТЕРРИТОРИИ, ИМЕЮЩИЕ САМЫЙ БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ. ИРИНА ПИЧУРИНА



ЕВГЕНИЙ ПЛАТЕНКО

ПО ПРОГРАММЕ КРТ СНОСЯТ СТАРЫЕ ДОМА. НА ИХ МЕСТЕ ПОЯВЯТСЯ НОВОСТРОЙКИ

МАСШТАБ ВМЕСТО ТОЧКИ В Екатеринбурге в этом году начала активно реализовываться программа комплексного развития территорий (КРТ). Девелоперы выкупили уже несколько площадок и вышли на стройплощадки, а городская администрация анонсировала торги для застройщиков по трем новым территориям. Как сообщили Review в мэрии, проекты КРТ, как правило, кроме строительства нового жилья предусматривают полномасштабное создание или реконструкцию объектов инфраструктуры, в том числе улично-дорожной сети, объектов ЖКХ, торговых и социальных объектов, которые по территории занимают от квартала и выше — по этой причине девелоперам предлагается не заниматься точечной застройкой или строительством небольших ЖК, а осваивать целые районы. Как подчеркнули в администрации, это регламентировано законодательством: «Существует судебная практика, согласно которой предложение землепользователей развивать территорию, которая не занимает даже одного квартала, не отвечает нормам о комплексном развитии территории», — сообщили в городском департаменте архи-

тектуры, градостроительства и регулирования земельных отношения.

Сейчас КРТ является единственным механизмом улучшения жилищных условий граждан, проживающих в ветхом жилом фонде, который заключается в проведении инвестором работ по расселению за свой счет. В рамках муниципальной программы «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, проживающих на территории муниципально-образованного «город Екатеринбург», управление жилищным фондом» с 2021 по 2025 годы в городе планируют снести ветхое и аварийное жилье, которые было построено преимущественно 1940–1950-х годах, однако срок действия процедуры КРТ законодательством не ограничен. Учитывая общее количество ветхого аварийного фонда, программа может реализовываться в течение ближайших 15–20 лет. При этом, согласно договорам и документации планировки территории КРТ, все затраты на строительство лежат на инвесторах.

Девелоперским компаниям программа КРТ предоставляла возможность реализации масштабных про-

ектов в единой локации. «Благодаря освоению целой территории мы не стеснены рамками города и можем выстраивать ту среду и тот продукт, который сейчас востребован. Не ограничивая ни себя, ни покупателей. В долгосрочной перспективе такие проекты гораздо более рентабельны, чем любая точечная застройка», — прокомментировал вице-президент «Страна Девелопмент» Александр Гуторов. Схожей точки зрения придерживаются и в «Синаре-Девелопмент» (компания планирует осваивать бывшую промышленную территорию в Железнодорожном районе): «Когда архитекторы, проектировщики, застройщики берутся за проект комплексного освоения территорий, они фактически получают чистое поле для реализации самых смелых идей. Пространство для творчества не ограничено земельным участком в застроенном «теле» города, и в таких обстоятельствах рождаются выдающиеся с точки зрения архитектуры объекты», — рассказал генеральный директор компании Тимур Уфимцев. По мнению застройщиков, текущие сложные экономические условия не должны мешать реализации проектов.

Согласно договорам и документации планировки территории КРТ, все затраты на строительство домов и инфраструктуры лежат на инвесторах, несмотря на то, что законом предусмотрена возможность возложения ответственности за создание социальных объектов на местные власти, но это может быть слишком обременительно для муниципального бюджета. Однако, как рассказали в администрации Екатеринбурга, в настоящее время готовится законопроект, предусматривающий частичное финансирование создания объектов социальной инфраструктуры в рамках КРТ из городского бюджета либо возврат средств инвестору за созданные и переданные объекты с использованием механизма муниципально-частного партнерства.

В 2023–2024 годах в программу КРТ хотят включить 77 домов, в том числе 11 аварийных. В августе мэр Алексей Орлов выпустил постановление о проведении торгов для застройщиков на освоение новых участков в рамках программы на улицах Вилонова, Кварцевой и Летчиков. Напомним, первые аукционы прошли в прошлом году на территории Орджоникидзевского района. Тогда были проданы три площадки на Уралмаше и Эльмаше. ➔