

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ПО-КЕМЕРОВСКИ

В 2023 году в Кемерове стартовала реновация заискитимской части города. Сегодня это один из крупнейших проектов комплексного развития территории (КРТ) в стране. Всего на площади 540 га планируется 23 микрорайона с жилой, социальной и коммерческой инфраструктурой. На данный момент строительство началось в двух из них. Как в целом протекает работа по данному проекту, и какую роль в нём играет администрация города – «А-П-Р», разбирается совместно с первым заместителем главы Кемерова **Василием Мельником**.



СЕМЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ НА ВОСЕМЬ УЧАСТКОВ

Комплексное развитие территории заискитимской части Кемерова является одним из наиболее заметных проектов КРТ на уровне федерации. «Регионами активно используется механизм комплексного развития территорий. Уже есть успешные примеры реализации КРТ в регионах. Например, в Кемеровской области 500 с лишним гектаров в центральной части города – благоустройство с выходом на набережную – построено и запущено в работу», – отметил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин на

встрече с президентом Владимиром Путиным в преддверии Дня строителя. Всего на площади 540 га планируется строительство 23 микрорайонов, 3,4 млн кв. метров жилья, девяти школ, 36 детских садов, детской и взрослой поликлиник, крытых надземных и подземных паркингов, спортивных объектов, торговых центров, офисных помещений и зон отдыха.

«Кемерово сегодня реализует крупнейший в истории города проект комплексного развития территории. Мы не просто строим новый район – мы фактически пересобираем центральную часть города, ликвидируя стихийную и

изношенную застройку, формируя современную инфраструктуру и новый образ жизни для десятков тысяч людей», – поясняет первый заместитель главы Кемерова Василий Мельник. По его словам, «эта территория на протяжении десятилетий не соответствовала требованиям ни по безопасности, ни по экологии, ни по качеству среды» потому, что на ней «находилось более 3,5 тысячи частных домов, многие – без канализации, без водоснабжения, с угольным отоплением».

По данным пресс-службы администрации Кемерова, за 2023-2025 годы было заключено восемь договоров о

комплексном развитии территории с семью компаниями и сроком реализации во всех случаях в течение десяти лет (см. Таблицу №1). В прошлом году на площадку начали заходить застройщики, и сегодня работы ведутся в микрорайонах 588 (застройщик ООО «СЗ «Центр-К») и 6/2 (застройщик ООО «СЗ «СД Прогресс»). Специализированный застройщик «Центр-К» получил разрешение на строительство трёх многоэтажных жилых домов, состоящих из пяти корпусов с встроенными общественными помещениями и подземным паркингом (см. Таблицу №2). А специализированный застройщик «СД Прогресс» получил разрешение на строительство объекта «Многоэтажные многоквартирные жилые дома с подземной автостоянкой».

Начальник Главного управления архитектуры и градостроительства Кузбасса Татьяна Ярополова указывает, что этажность зданий внутри микрорайонов определяется в соответствии с видом разрешенного использования земельных участков и градостроительным регламентом территориаль-

ной зоны. Согласно описанию «многоэтажная жилая застройка», высотой застройки считаются дома, превышающие девять этажей. В правилах землепользования и застройки муниципального образования (МО) содержится предельное количество этажей для каждой территориальной зоны. Как правило, для многоэтажной застройки это 16 этажей. «Этот показатель является сложившимся для Кузбасса. Однако для отдельных случаев Градостроительным кодексом России предусмотрена возможность отклонения от предельных параметров, в том числе в части предельного количества этажей в сторону увеличения», – поясняет она.

РАЗДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ

Зона ответственности администрации Кемерова при комплексном развитии территорий, по словам Василия Мельника, включает в себя разработку и принятие проектов КРТ, утверждение документации по планировке территорий, обеспечение необходимой инфраструктурой, а также контроль за соблюдением законодательства в области

строительства и землепользования и взаимодействие с застройщиками и собственниками недвижимости. В частности, размещение социальных объектов планируется ещё в генеральном плане МО, а точное местоположение и характеристики, например, вместимость с учётом расчётного количества жителей микрорайона содержится в проектах планировки и межевания территорий, уточняет Татьяна Ярополова. На сегодня, по данным первого замглавы Кемерова, инфраструктурный этап реновации заискитимской части города полностью завершён: реконструированы улицы Гагарина и Сибиряков-Гвардейцев, построены продолжение улицы Соборная до района ФПК, 4,5 км тепломагистралей, 4,1 км водопроводов, 5,5 км канализации, более 60 км электросетей, 7 км ливневой канализации с очистными сооружениями, новая трамвайная ветка с тяговой подстанцией.

Партнёрство администрации Кемерова и застройщиков предполагает совместную работу, включающую планирование, финансирование и реализацию проектов КРТ. В усло-»

Таблица №1. РАЗЫГРАННЫЕ МИКРОРАЙОНЫ КРТ ЗАИСКТИМСКОЙ ЧАСТИ КЕМЕРОВА

Номер микрорайона	Район города	Границы микрорайона	Площадь, га	Застройщик	Юр. адрес застройщика
12А/2	Заводский	Соборная – Гагарина – Искитимская набережная – Сибиряков-Гвардейцев	21,05	ООО «Специализированный застройщик «Фонд РЖС»	Кемерово
12А/1	Заводский	Соборная – Гагарина – Искитимская набережная – Спортивная – Енисейская-Луговая	11,46	ООО «Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»	Кемерово
11.2	Центральный	Бул. Пионерский – ул. Гагарина – 9 Января – Сибиряков-Гвардейцев	24,05	ООО Специализированный застройщик «Прогресс»	Кемерово
6.2	Центральный	Тухачевского – Гагарина – Мирная – Сибиряков-Гвардейцев	2,68	ООО Специализированный застройщик «СД Прогресс»	Новосибирск
58В	Ленинский	Тухачевского – Сибиряков-Гвардейцев – Мирная – Заузелкова	3,40	ООО «Специализированный Застройщик «Центр-К» (дочка ООО «СЗ «Центр Девелопмент»)	Кемерово (Тюмень)
58Б	Заводский	Сибиряков-Гвардейцев – Каменская – Смольная	8,90	ООО «Специализированный застройщик «Практика Развитие»	Екатеринбург
11.1	Центральный	Спортивная – бул. Пионерский – Гагарина – Новосибирская – Луговая – Суховская	15,88	ООО «Специализированный застройщик «Практика Развитие»	Екатеринбург
12.1	Центральный	Спортивная – Кирчанова – Кавалерийская – Луговая – Сибирская – Гагарина – бул. Пионерский	11,02	ООО «Специализированный застройщик «Парковый»	Кемерово

Источник: Главное управление архитектуры и градостроительства Кузбасса, Администрация Кемерова, ГИС Торги

Таблица №2. МИКРОРАЙОНЫ КРТ ЗАИСКТИМСКОЙ ЧАСТИ КЕМЕРОВА С НАЧАТЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Номер микрорайона	Застройщик	Разрешение на строительство	Объект строительства	Характеристики строительства	Срок действия разрешения
6.2	ООО СЗ «СД Прогресс»	№ 42-24-7-2025 от 14.03.2025	«Многоэтажные многоквартирные жилые дома с подземной автостоянкой по ул. Гагарина в Центральном районе г. Кемерово, расположенные в границах комплексного развития территории жилой застройки микрорайон 6/2 Центрального района города Кемерово, в границах: ул. Тухачевского - ул. Гагарина – ул. Мирная – ул. Сибиряков-Гвардейцев»	Общая площадь – 34,43 тыс. кв. м., количество жилых помещений – 358 шт, общая жилая площадь – 17,9 тыс. кв. м., количество этажей – 7-17	до 17.03.2028
		№ 42-24-47-2024 от 30.08.2024	«Многоквартирный жилой дом, состоящий из пяти корпусов со встроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом в квартале 58в, в границах улиц: Тухачевского, Сибиряков-Гвардейцев, Мирная, Заузелкова. 1 корпус. 1 этап строительства»	Общая площадь – 21,31 тыс. кв. м., количество жилых помещений – 240 шт, общая жилая площадь – 11,8 тыс. кв. м., количество этажей – 26	до 28.03.2027
58В	ООО СЗ «Центр-К»	№ 42-24-23-2025 от 23.07.2025	«Многоквартирный жилой дом, состоящий из пяти корпусов со встроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом в квартале 58в, в границах улиц: Тухачевского, Сибиряков-Гвардейцев, Мирная, Заузелкова. 2 корпус. 2 этап строительства»	Общая площадь – 25,63 тыс. кв. м., количество жилых помещений – 147 шт, общая жилая площадь – 8,04 тыс. кв. м., количество этажей – 22	до 23.03.2029
		№ 42-24-24-2025 от 23.07.2025	«Многоквартирный жилой дом, состоящий из пяти корпусов со встроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом в квартале 58в, в границах улиц: Тухачевского, Сибиряков-Гвардейцев, Мирная, Заузелкова. 4 корпус. 3 этап строительства»	Общая площадь – 11,71 тыс. кв. м., количество жилых помещений – 152 шт, общая жилая площадь – 8,32 тыс. кв. м., количество этажей – 22	до 23.12.2028

Источник: Администрация Кемерова

виях договоров предусмотрено право администрации, при наличии средств, решать вопрос об участии в развитии территории через финансирование или софинансирование строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, а также выполнения мероприятий по благоустройству территории. «Мы также можем инициировать рассмотрение и решение вопросов, связанных с включением мероприятий по строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, а также по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию, в состав государственных и муниципальных программы за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ. Это будет происходить в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории», – объясняет участие городских властей в развитии микрорайонов Василий Мельник.

ВОПРОС ВЫКУПА

Для реализации этих планов предварительно была проведена работа по выкупу земельных участков. На сегодняшний день, согласно информации пресс-службы администрации Кемерово, из 702 домохозяйств в границах красных линий выкуплено 697. Оставшиеся пять объектов мешают строительству дороги и тротуара, и выкупить их не удастся из-за завышенных требований собственников, а также из-за затянувшихся судебных разбирательств. В среднем цена, указанная в отчете о рыночной стоимости, отличается от запрашиваемой собственниками на 20 и

более процентов. По словам первого заместителя главы Кемерово Василия Мельника, «вопрос с невыкупленными объектами решается исключительно в судебном порядке, а определение рыночной стоимости находится в компетенции суда и рассчитывается на основании судебных экспертиз, и по некоторым судебным делам проводится три и более судебных экспертиз».

Он говорит также, что есть жители, полностью получившие выкуп, но продолжающие проживать в своих домах. В связи с этим идут дополнительные судебные разбирательства по их выселению, а также работа с судебными приставами по исполнению судебных решений. Тем не менее, большинство проживавших в подлежащих сносу домах успешно переехало. Согласно данным пресс-службы администрации Кемерово, более 680 правообладателей, получивших возмещение, приобрели новое жильё, как на вторичном рынке, так и в новостройках. Кроме того, более 200 правообладателей смогли закрыть свои ипотеки, провести ремонт в уже имеющемся жильё, купить дачи и вложиться в строительство новых объектов. Это позволяет сделать вывод, что «суммы всех денежных компенсаций достаточно для приобретения аналогичной по площади квартиры или жилого дома в одном из районов города Кемерово, в том числе Центральном и Заводском», – отмечает Василий Мельник.

Что касается выкупа домохозяйств в границах микрорайонов, то согласно условиям договоров КРТ предусмотрены два основных пути приобретения объектов. Первый – это самостоятельный

выкуп объектов застройщиком, второй – инициирование процедуры изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для муниципальных нужд по ходатайству застройщика. «Несмотря на возможность самостоятельной работы, застройщики, как правило, для оптимизации и ускорения процесса заключают договоры на возмездное оказание услуг с МБУ «Казна», в структуре которого функционирует отдел правового обеспечения, укомплектованный квалифицированными специалистами», – говорит первый заместитель главы Кемерово, отмечая, что основной задачей отдела является сопровождение процесса заключения соглашений о выкупе объектов недвижимости для муниципальных нужд. На данный момент работа по выкупу объектов ведётся почти во всех микрорайонах КРТ (см. Таблицу №3).

Вместе с этим, согласно словам Василия Мельника, возникла необходимость проведения разъяснительной работы с правообладателями изымаемой недвижимости и жителями района КРТ из-за слухов, распространяемых незональными гражданами. В частности, что администрация города отбирает жильё, что термин «изъятие» не предполагает компенсации, и что инфраструктурные объекты строиться не будут. В связи с этим организована горячая телефонная линия и обеспечена возможность личного общения с сотрудниками для прояснения ситуации. «После открытия дорожного движения на улицах Гагарина и Сибиряков-Гвардейцев, особенно возвращения трамвайного маршрута и строительства прямого транспортного коридора из Центрального района города на ФПК, стало значительно проще общаться, так как горожане увидели и положительно оценили конкретный результат действий властей по развитию транспортной доступности в городских границах», – отмечает первый заместитель главы Кемерово.

По его оценке, партнёрство администрации города и застройщиков является наиболее эффективным подходом, так как проект находится в активной стадии реализации, получил высокую оценку на федеральном уровне и является одним из успешных примеров комплексного развития территории в России. Однако, учитывая, что предельный срок реализации решений о КРТ составляет десять лет, впереди предстоит большая и продуктивная работа. Все нюансы и тонкости этого процесса застройщики планируют обсудить уже в сентябре на круглом столе в рамках межрегионального строительного форума «СтроимСибирь-2035». ■

Таблица №3. КОЛИЧЕСТВО ВЫКУПЛЕННЫХ ДОМОХОЗЯЙСТВ В МИКРОРАЙОНАХ КРТ ЗАИСКИТИМСКОЙ ЧАСТИ КЕМЕРОВА

Номер микрорайона	Застройщик	Общее количество домохозяйств подлежащих выкупу	Выкуплено
12А/2	ООО СЗ «Фонд РЖС»	257	21 (8,6%)
12А/1	ООО СЗ «Промстрой-Центр»	160	21 (8%)
58В	ООО СЗ «Центр-К»	41	38 (93%)
6.2	ООО СЗ «СД Прогресс»	41	32 (89%)
11.2	ООО СЗ «СД Програнд»	417	25 (6%)
12.1	ООО СЗ «СД Парковый»	142	0 (0%)
11.1	ООО СЗ «Практика Развитие»	368	-
58Б			-

Источник: Администрация Кемерово