



КРТ в мешке

Программа «комплексного развития территорий» уже привела к земельному переделу в пользу застройщиков

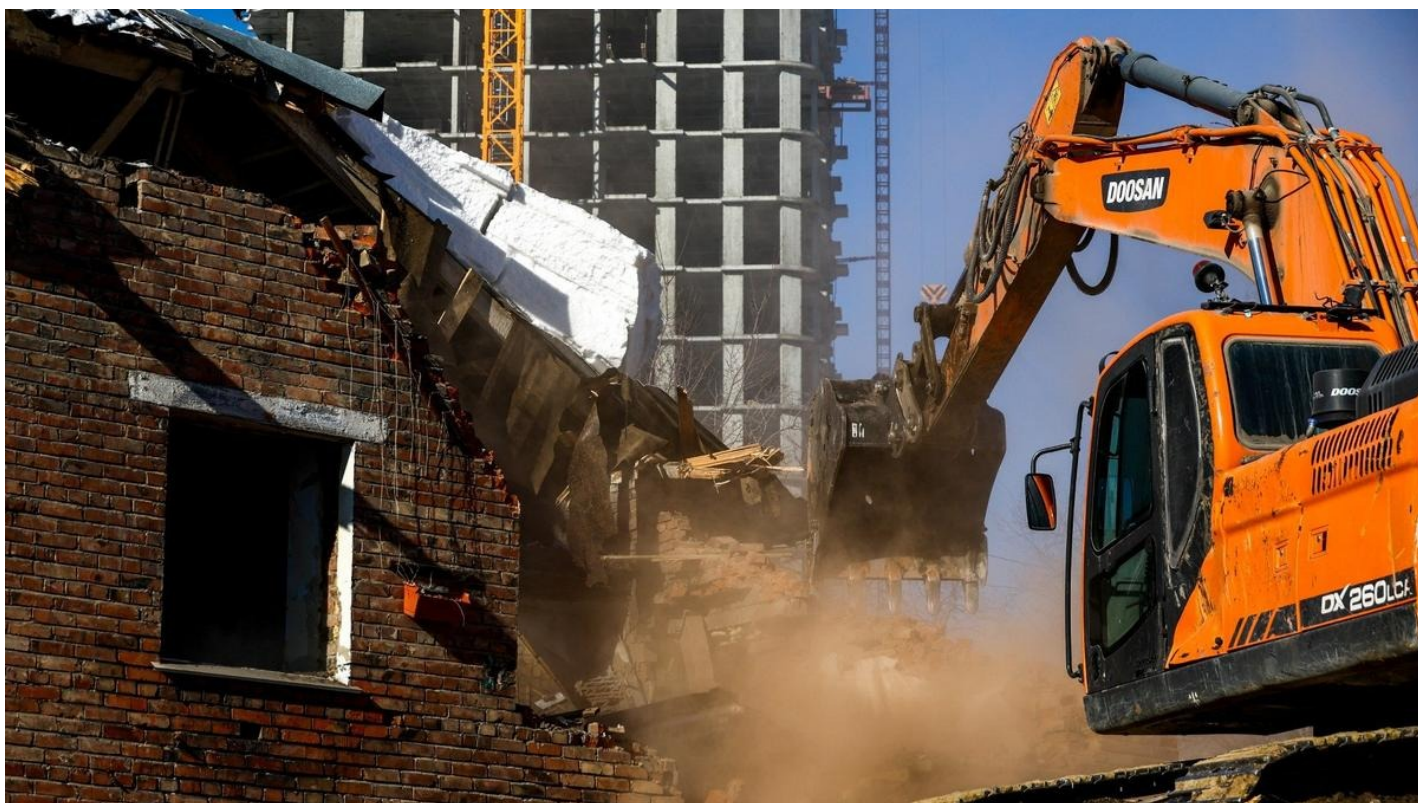


Фото: Кирилл Кухмарь / ТАСС

10:03, 27 февраля 2026,



полную версию материала со всеми мультимедиа-элементами
вы можете прочитать [по этой ссылке](#) или отсканировав QR-код →

Несколько лет назад, когда в федеральном законодательстве появилось понятие «комплексного развития территорий» (КРТ), опасности этой процедуры для граждан были предсказуемы, но считались чисто теоретическими.

Теория начала становиться практикой — и сбывается почти всё, о чем предупреждали.

Начнем не с первых двух столиц, а с третьей — **Нижнего Новгорода**. Там КРТ уже привело к сносу исторических кварталов.

В программу КРТ попали два таких квартала — «Красный просвещенец» и Новосолдатская слобода.

Первый из них представлял собой уникальный комплекс деревянных зданий 1920-х годов, не набор отдельных старых домов, а полноценный жилой район с собственной атмосферой и историей. Но у исторических построек не было охранного статуса — и это оказалось решающим и негативным фактором.

На предложение включить эту территорию в программу КРТ жители ответили активным несогласием. Две трети собственников недвижимости подписали обращение с просьбой сохранить существующую застройку. Но часть квартала попала в проект, и в конце 2025 года начался снос зданий. И еще хорошо, что уцелело хоть что-то.

А вот Новосолдатская слобода была снесена полностью — еще в 2024 году. И здесь тоже исторические дома XIX — начала XX века, располагавшиеся в центре города, не успели получить охранный статус. И от бывшего квартала не осталось ни зданий, ни привычной городской среды — только архивные записи и фотографии...

Местные власти рапортуют, что область — одна из лидеров среди регионов России по применению механизма КРТ и что на «разных стадиях реализации в нашем регионе находятся около 50 территорий, которые кардинально преобразятся по программе КРТ; 35 из них уже согласованы штабом по градостроительной политике».

Признают, что «экономическая сторона программы КРТ не предусматривает сохранение малоэтажной застройки, если она не соответствует требуемым показателям плотности и прибыльности».

Но отмечают, что «жители домов, которые по техническому состоянию будут признаны аварийными в перспективе 10–15 лет, получат современное жилье, а городу в будущем не придется решать проблему расселения старых районов».

Отмечают, что «каждый дом решает сам за себя — участвовать в проекте комплексного развития территории или нет, для одобрения необходимо, чтобы как минимум две трети жителей конкретного дома проголосовали «за».

И что «после того, как инвестор определен, он обязан проработать вопросы по предоставлению гражданам новых квартир или выплате компенсации».

Тут, конечно, начинаются детали, но существенные.

Касающиеся оценки технического состояния домов, «которые будут признаны аварийными в перспективе»: эти оценки бывают, мягко говоря, необоснованными, и жители с ними не соглашаются.

Касающиеся того, что «каждый дом решает сам за себя, участвовать или нет» (федеральный закон предусматривает включение в КРТ «по умолчанию», если общее собрание собственников дома не состоялось по какой-либо причине, а изменение этого правила, которое можно было ввести региональным законом, в области не введено).

И, наконец, касающиеся предоставления «новых квартир или выплаты компенсации»:

федеральный закон предполагает изначально именно выплату компенсации, размер которой очень часто оказывается предметом споров, потому что граждан не устраивает. И не позволяет им приобрести аналогичную имевшейся квартиру.

А получения квартиры надо отдельно требовать — и тут тоже могут быть большие споры. Потому что нет обязанности предоставить равнозначное жилье (не меньше комнат, не меньшая жилая площадь и большая общая площадь, чем имелось).

Опять же, региональным законом можно было ввести в Нижегородской области такую обязанность, но этого не сделали.

Сразу заметим: не сделали такого и в других регионах. Как не установили и логичное правило, что если общее собрание собственников не проведено в установленный срок, дом не включается в КРТ (единственное, где его установили — в Петербурге, о чем ниже).

Протесты жителей против КРТ заметны и в столице Южного

Урала. В **Челябинске** жители расположенных в черте города частных жилых домов утверждают, что принятый еще в 2021 году региональный закон о КРТ нарушает их права, поскольку устанавливает критерии, которые могут способствовать изъятию собственности. И позволяет пустить под снос не только находящиеся в аварийном состоянии здания, но и частные дома и даже коттеджи, лишь потому, что там отсутствует, например, центральная канализация.

Действительно, установленные этим законом правила возможного включения в КРТ требуют выполнения «одного или нескольких» критериев.

Среди них — физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома в 55% и выше (за исключением многоквартирных домов, где не более четырех этажей, для которых износ должен быть более 50%); многоквартирные дома построены в период до 1980 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий; многоквартирные дома признаны находящимися в «ограниченно работоспособном техническом состоянии».

Наконец, критерием является отсутствие «одной или нескольких из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения: теплоснабжения, водоснабжения или водоотведения.



Фото: Владимир Смирнов / ТАСС

Однако, как отмечают жители, районы с индивидуальной жилой застройкой в Челябинске исторически проектировались без центральной канализации. Таким образом, владельцы частных домов и домов блокированной застройки, даже имея полноценные альтернативные системы (септики, локальные очистные сооружения, скважины, системы отопления), оказываются под угрозой.

При этом муниципалитет сам не обеспечил жилые дома объектами инфраструктуры, хотя был обязан это сделать, а теперь из-за отсутствия этих объектов территорию могут включить в КРТ.

В итоге, как утверждают жители, «механизм, который должен

был улучшить жилищные условия горожан, на деле обернулся против населения, став одним из способов передачи привлекательных участков приближенным к власти инвесторам и застройщикам». Они обращались в региональное Законодательное собрание — но там заявили, что все соответствует Градостроительному кодексу.

Действительно, соответствует — но Градкодекс не обязывает региональные власти устанавливать все эти критерии для включения домов в КРТ, он дает им свободу действий по выбору любого набора этих критериев или их сочетания. И совершенно не обязательно было отбирать, например, все « типовые » дома, построенные до 1980 года, многие из которых совершенно еще не устарели. Или дома, где нет централизованной канализации. И ставить их под угрозу сноса с последующей прибыльной для инвесторов застройкой освобожденной территории.

При этом, как уже сказано, в Челябинской области тоже нет ни гарантий невключения дома в КРТ « по умолчанию » (если собственники не провели собрание), ни гарантий предоставления равнозначного жилья при переселении региональным законом не установили, хотя и могли бы.

Еще один крупный город, где проявились многие проблемы КРТ, — **Самара**. О части проблем — про странные пожары (очень похожие на поджоги) частных домов в историческом центре, расположенных на привлекательных для новой застройки территориях, — «Новая газета» подробно рассказывала. Но есть и другие, схожие с описанными выше.

Жители города требуют изменения как федерального, так и регионального законодательства. И натываются на глухую стену.

Так, по статье 32.1 Жилищного кодекса РФ сумма возмещения за изъятое в результате КРТ жилье определяется на день,

предшествующий дню принятия решения о КРТ. Но между принятием решения и реальным стартом изъятия жилья проходит немало времени, в течение которого сумма возмещения обесценивается ростом цен на недвижимость. И если, как в одном из самарских кварталов, решение о КРТ было принято в 2023 году, а расселение намечено на 2028 год, понятно, что купить равнозначное жилье на эти деньги люди не смогут. Но на все просьбы к законодателям принять изменения неизменно следует отказ.

Другая проблема — даже если переселенцам будет предоставлено равнозначное жилье, не факт, что оно будет новым и благоустроенным.

Зачастую из ветхого жилья предлагается переехать в другое ветхое жилье, только в другом районе, где можно вскоре опять попасть под КРТ, и так «ездить всю жизнь до самого конца»...

Уже анонсированные проекты КРТ жители серьезно критикуют. В частности, видя, что в одном из проектов на месте старых двухэтажек возникнут 32-этажные дома, они выступают против проекта на общественных слушаниях. Отмечают, что эта земля не предназначена для высоток, а количество квартир и соотношение их к местам в детском саду и школе просто ничтожно мало. Что городу «гетто-человеюники не нужны, уплотнение создает дополнительную нагрузку на транспортные, инженерные, коммуникационные сети, повышаются риски возникновения аварийных ситуаций». Что возведение высоток будет противоречить ПЗЗ и Генплану Самары. И так далее. Но тщетно: власти города их не слышат.

Примечательно, что законодательства о КРТ на региональном уровне в Самаре просто нет. Есть только положение о КРТ, утвержденное в июне 2025 года областным правительством. А раз нет закона, то нет ни обязанности предоставить переселенцам равнозначное жилье, ни правила, при котором «по умолчанию» дома не попадают в КРТ. Эти особенности, как уже сказано, можно установить только региональным законом, но не актом исполнительной власти. А закон отсутствует...



Фото: Екатерина Сычкова / URA.RU / ТАСС

Очень все похоже и в **Воронеже**, где местные власти запланировали снос четырех зданий, на месте которых в рамках КРТ построят несколько восьмиэтажных домов. Причем о появлении школ и детских садов — к чему призывают жители — речи не идет: всё «комплексное развитие» сводят исключительно к жилой застройке.

В **Николаевке Красноярского края** людей с 2023 года пытаются

выжить из крепких частных домов ради застройки территорий и получения прибыли. Жители, не желающие никуда уезжать, куда только не обращались, в том числе записали обращение к Владимиру Путину, рассказав, что из-за закона о КРТ в Красноярске вырубает зеленые зоны, сносят жилые дома и отбирают землю, которая находится в частной собственности.

В обращениях жителей, в том числе, отмечается, что суды принимают решения об изъятии земель и выселении собственников, «руководствуясь документами, которые ранее подписали осужденные за коррупцию или находящиеся под следствием чиновники». Например, бывший председатель правительства Красноярского края Юрий Лапшин, экс-заместитель мэра Дмитрий Веретельников и сам бывший мэр Владислав Логинов (ныне находящийся под стражей). При этом о своем попадании в КРТ жители Николаевки узнали не сразу, согласия на участие в программе не давали, а суммы, по которым у них выкупают жилье, их категорически не устраивают.

В **Перми** микрорайон Разгуляй «приговорили» к сносу ради застройки по программе КРТ, хотя жители с этим не согласны. Разгуляй — малоэтажный деревянный микрорайон в центре Перми, часть жителей которого переехала, а часть не соглашается. Считает, что власти должны уделить внимание деревянным домам в микрорайоне: отремонтировать, реконструировать либо дать возможность людям построить новые частные дома здесь же.

Наконец, **Петербург** — где, как рассказывала «Новая газета», с 2026 года «разморожен» закон о КРТ, и, как сказано выше, городским законом введено правило, по которому «по умолчанию», если общее собрание собственников не состоялось, многоквартирный дом не включается в КРТ.

Проблемы тем не менее остаются и здесь. Во-первых, нет

гарантий (их могли ввести, но не ввели городским законом) предоставления переселенцам равнозначного жилья. Что не устраивает даже тех, кто согласился бы переехать. Во-вторых, переселение будет возможно в границах того же муниципального образования или соседнего — что означает, что можно уехать даже за 15–20 километров от прежнего жилья и попасть на самую окраину города.

Правда, и об инвесторах, стоящих в очереди за возможностью реализовывать проекты КРТ, пока ничего не слышно.

У всего описанного есть очевидные общие признаки. И общие проблемы.

- Связанные с неадекватным возмещением за утрачиваемое жилье (которое не позволит приобрести похожее по размерам).
- С отсутствием гарантий получения равнозначного жилья (если будет предоставляться именно жилье, а не денежное возмещение).
- С высотной и предельно уплотненной застройкой «освобожденных» участков, где можно не соблюдать градостроительные нормативы.
- И с нежеланием властей учитывать мнение граждан, не соглашающихся с «развитием территории», где они живут и хотят жить и дальше.

В последнем на самом деле высвечивается общая проблема: говоря о «развитии территорий», власти имеют в виду чисто экономический подход.

Не учитывающий человека как значимый фактор.

Территория — то, что надо эффективно использовать и извлечь прибыль.

Люди здесь видятся досадной помехой, которая этому процессу почему-то время от времени сопротивляется.

Владимир Максимов

ЧИТАЙТЕ ТАКЖЕ:



[Путин застройщикам — не указ, а постановление](#)

Что приключилось с мораторием, благодаря которому дольщики не могут получить жилье и добиться компенсаций

16:25, 9 января 2026,



[Закомплексовали](#)

Закон о комплексном развитии территорий Петербурга принят депутатами, но будет ли он принят людьми?

10:26, 12 декабря 2025,