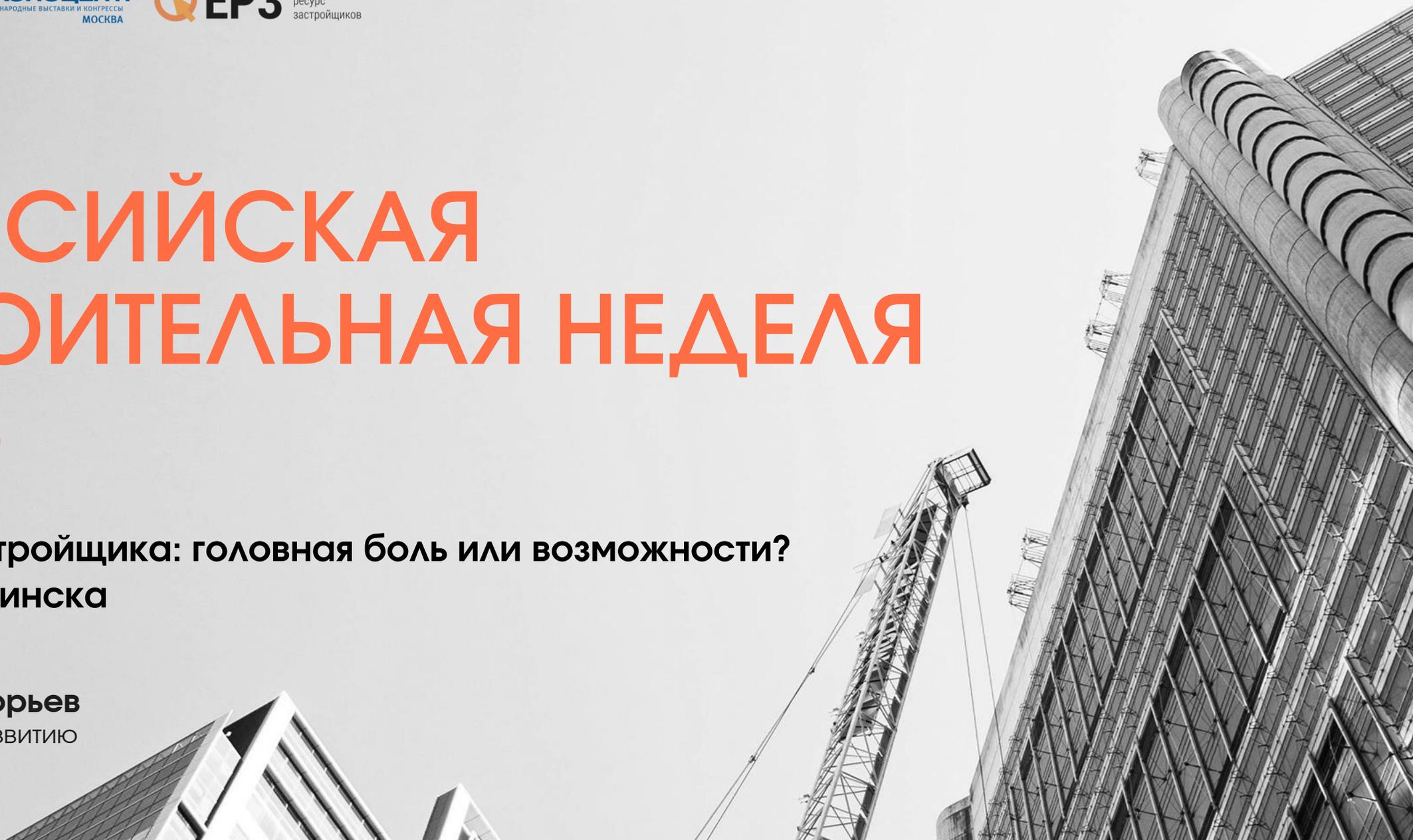




# РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

**КРТ для застройщика: головная боль или возможности?  
Опыт Челябинска**

**Сергей Григорьев**  
Директор по развитию  
«Группы Голос»



# БИЗНЕС-МОДЕЛЬ КОМПАНИИ

«Группа Голос» обеспечивает полный жизненный цикл возводимых объектов: от проектирования и строительства до эксплуатации жилых комплексов



# Ключевые показатели компании

В отрасли

**33 года**

Портфель недвижимости

**> 1 млн м<sup>2</sup>**

В строительстве и разработке

**> 1 млн м<sup>2</sup>**

В России по потребительским качествам ЖК

**№3**

Рейтинг работодателей России (hh.ru)

**Топ-200**

Международная премия в сфере клиентского опыта

**CX Awards**

# КАК ПРОЕКТЫ КРТ МЕНЯЮТ ГОРОД

# 4 ЛЕНИНА

Класс – **комфорт**

Продаваемая площадь –  
**50 тыс. м<sup>2</sup>**

Обоснование –  
**по инициативе правообладателя**

- Первый для региона проект комплексного развития территории (КРТ)
- Первый проект квартальной застройки в Челябинске
- Совместная работа с крупным промышленным холдингом «КОНАР»



# 4 ЛЕНИНА

Реализация – **2022-2026**

Сданы **2 очереди**

- Геометрия фасадов с наследием конструктивизма
- Закрытые дворы
- Карманный парк, городская площадь с сухими фонтанами, бульвар с магазинами и кафе, спортивные площадки, велодорожка





# ГОЛОС КАШИРИНЫХ

Класс –  
**комфорт**

Продаваемая площадь –  
**120 тыс. м<sup>2</sup>**

Обоснование –  
**по инициативе правообладателя**

- Реновация бывшей территории рынка
- Формирование нового центра спального северо-западного района города



# ГОЛОС КАШИРИНЫХ

Старт строительства –  
**2023**

Сдача первой очереди –  
**2026**

Ведётся строительство  
**первой очереди**, завершается  
проектирование второй

- Дома от 7 до 23 этажей,  
сменяемость фасадов
- Жильё и социальная  
инфраструктура, безбарьерная  
среда, спортивный и игровой  
хаб
- Пешеходный бульвар  
с кафе, лаунж-зонами и  
дизайнерскими арт-объектами





# МЕРИДИАН

Класс –  
**комфорт**

Продаваемая площадь:  
**50 тыс. м<sup>2</sup>**

Обоснование –  
**по инициативе правообладателя**  
+  
**незастроенной**  
**территории**

- Квартальная застройка
- Реновация пустыря на стыке  
Центрального и  
Тракторозаводского районов  
(соединение городской ткани)



# МЕРИДИАН

Старт строительства –  
**2024**

Сдача первой очереди –  
**2027**

Ведётся строительство  
**первой очереди** проекта,  
готовится старт второй

- Архитектура сталинского ампира и конструктивизма
- Закрытая территория, подземный паркинг с двором на крыше
- Бассейн, дизайнерский холл в главном здании



# ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

## Магнитогорск Территория городского курорта «Притяжение»

Класс –  
**комфорт**

Общая площадь жилья –  
**более 600 000 м<sup>2</sup>**

Площадь объектов I очереди –  
**44 000 м<sup>2</sup>**

Обоснование –  
**по инициативе правообладателя**

- Партнёрство с Магнитогорским металлургическим комбинатом



# ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

Челябинск  
Калининский район

Класс –  
**бизнес**

Общая площадь жилья –  
**более 36 500 м2**

Площадь объектов I очереди –  
**16 000 м2**

Обоснование –  
**по инициативе правообладателя**

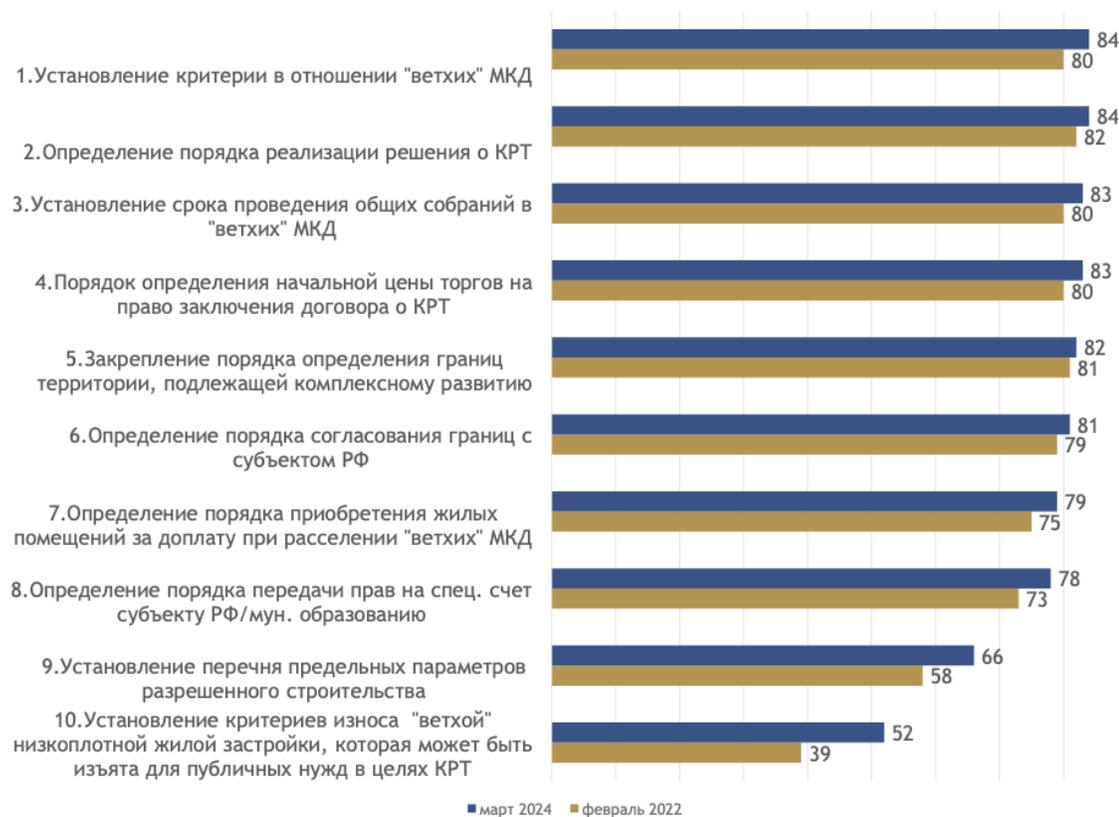
- Партнёрство с группой компаний «Микар»



**МНОГООБРАЗИЕ  
НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ:  
ХОРОШО ИЛИ ПЛОХО?**

# Нормативно-правовая база КРТ

## Обязательные полномочия



## Факультативные полномочия



# ПАРТНЁРСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ В ПРОЕКТАХ КРТ

# Партнерство застройщиков в КРТ



УВЕЛИЧИВАЕТСЯ СКОРОСТЬ  
РЕАЛИЗАЦИИ КРТ, БЫСТРЕЕ  
ПОЯВЛЯЮТСЯ СОЦОБЪЕКТЫ



СИНЕРГИЯ В МАРКЕТИНГЕ  
И ПРОДАЖАХ



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА  
ИЗЪЯТИЕ И ИНФРАСТРУКТУРУ

# **МАСТЕР-ПЛАН** **в ГрК РФ**



# Мастер-план в ГрК РФ



ПОЛОЖЕНИЕ  
О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ  
(ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ, ПРИОРИТЕТЫ)



ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТАХ  
(МЕСТНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО  
ЗНАЧЕНИЯ)



ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ  
(МЕРОПРИЯТИЯ, СРОКИ,  
ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЛИЦА)

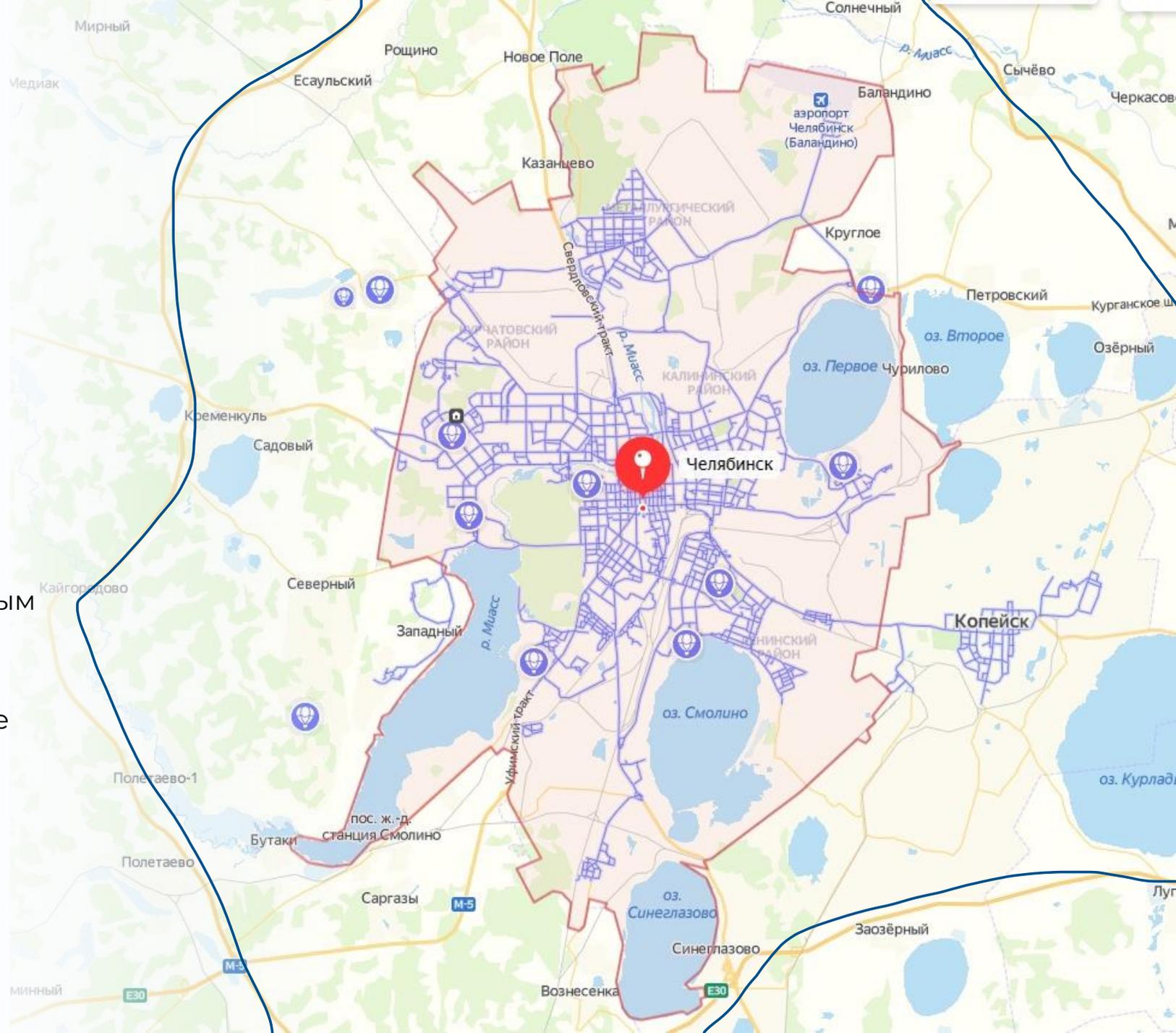
# Мастер-планы для пригородов миллионников

## Предпосылки:

- Динамичное развитие сегмента ИЖС, складской и индустриальной недвижимости
- Наличие мастер-планов и актуальных генпланов в городах

## Актуальность:

- Синхронизация развития с крупным городом, снижение нагрузки на него
- Планирование и бюджетирование развития социальной и транспортной инфраструктуры
- Более системное привлечение инвестиций
- Экологическая устойчивость



# Мастер-планы для малых городов

## Предпосылки:

- Важная роль малых городов
- Ограниченные ресурсы/компетенции субъектов/муниципалитетов при подготовке мастер-планов

## Актуальность:

- Больше шансов получить федеральные и региональные деньги на инфраструктуру
- Синхронизация развития промышленного и туристического потенциала – привлечение инвестиций
- Создание комфортных условий для жизни, приток населения



**ЖИТЕЛИ**

1

**КОМПЛЕКСНОЕ  
РАЗВИТИЕ  
ТЕРРИТОРИИ**

2

**БИЗНЕС**

3

**ГОРОД**

**ПАРТНЁРСТВО** – ОДНА ИЗ ИДЕОЛОГИЧЕСКИХ  
ОСНОВ В НАШЕМ БИЗНЕСЕ

# Спасибо за внимание!

**Сергей Григорьев**

Директор по развитию «Группы Голос»

s.grigoriev@golos.click

**+7 922 729 2605**

