

# ЮгСтройИнвест

Российская строительная неделя

61 квартал

Новый Ростов

2024

**20 лет**  
на рынке

**более 5,5 млн м<sup>2</sup>**  
жилья построено

**19**  
детских садов

**7**  
школ

**1 102 406 м<sup>2</sup>**  
объем текущего строительства

**ЮгСтройИнвест**

**группа  
компаний**





### **61 Квартал / Старт проекта**

- Принятие решения о КРТ – **от 14.12.2021 г.**
- Дата заключения договора – **17.03.2022 г.**
- Дата получения разрешения – **21.12.2023 г.**



**61 Квартал / Техничко-экономические показатели проекта**

- Территория – **11,19 га**
- Жилой фонд – **112 000 м<sup>2</sup>**
- Население – **2 800 человек**
  - Детских садов – **1**
  - Школа – **1**



## 61 Квартал / Инфраструктура проекта

Получены разрешения  
на строительство:

- 10 жилых домов
- Школа на 300 учеников
- Детский сад на 200 мест
- 2 800 жителей
- Предусмотрен ФОК







**61 Квартал / Динамика строительства проекта**

- Осуществляется строительство 4-х кластеров и детского сада
- Осуществляются подготовительные работы по школьному комплексу

Срок окончания строительства – 2028 г.



**61 Квартал / Детский сад на 200 мест**







**61 Квартал / Школа на 300 учеников**





61 Квартал / Общая территория







61 Квартал / Дворовые пространства





**61 Квартал / Ход строительства**





61 Квартал / Ход строительства





61 Квартал / Ход строительства — детский сад







**Новый Ростов / Старт проекта**

Принятие решения о КРТ — **10.04.2023 г.**

Дата заключения соглашения — **05.05.2023 г.**

Дата получения разрешения — **08.06.2023 г.**





**Новый Ростов / Техничко-экономические показатели проекта**

**Территория – свыше 365 га**

**Площадь территории – 367,78 га**

**Жилой фонд – 1 754 740 м<sup>2</sup>**

**Население – 55 089 жителей**

**Озеленение – 83,49 га**

**Детских садов – 11**

**Школ – 5**





## Новый Ростов / Инфраструктура проекта

- 5 школ
- 10 детских садов
- Поликлиники
- Областной консультативно-диагностический центр
- 2 храма и часовня







**Новый Ростов / Инвестиционная привлекательность проекта**

**Размер инвестиций – свыше 132 млрд ₽**

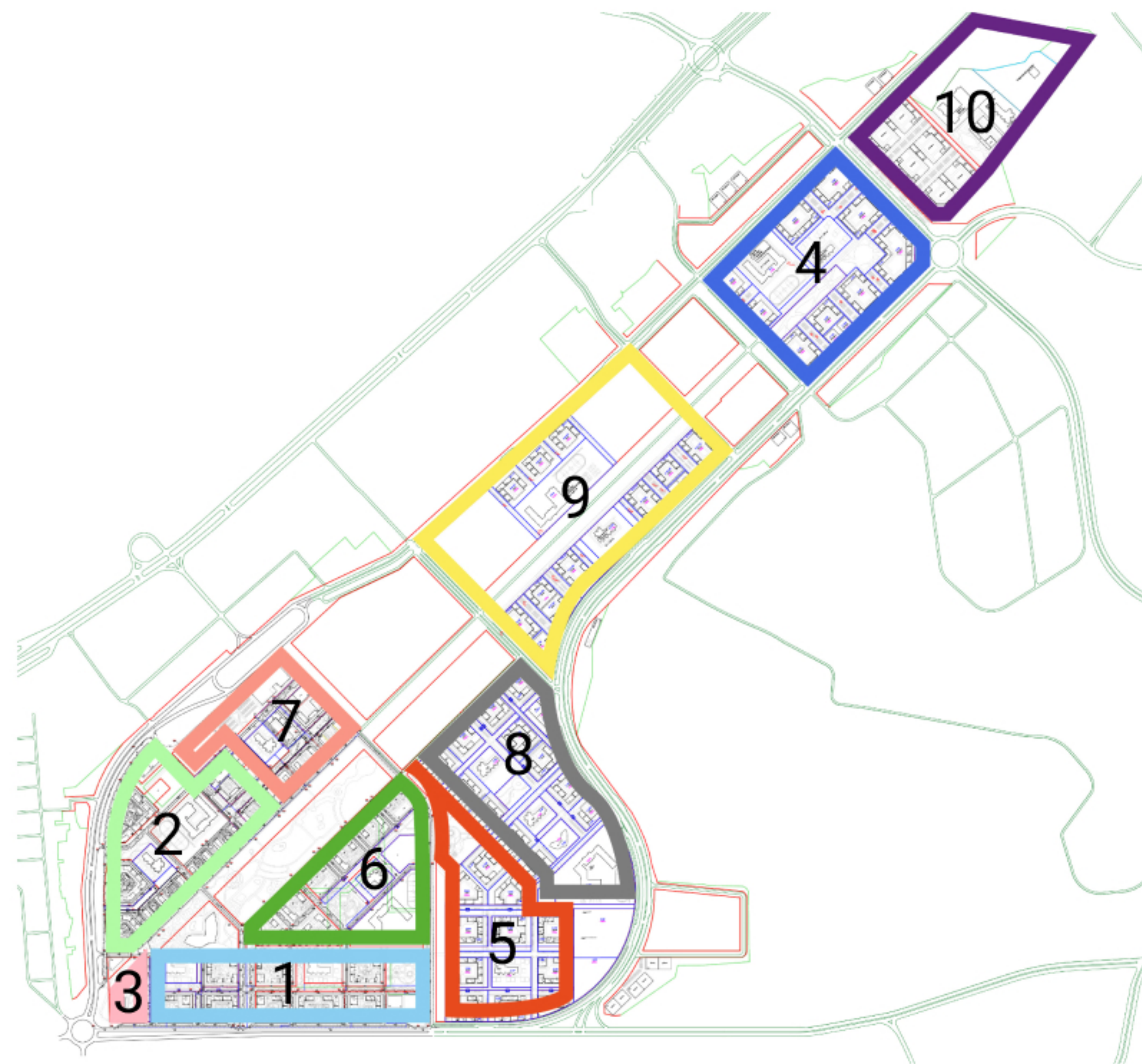
**Новый Ростов / Сроки реализации проекта**

**Срок окончания строительства – 2037 г.**



## Новый Ростов / Распределение территории

- 1 Полёт
- 2 Сияние
- 3 Башни
- 4 Проект
- 5 Проект
- 6 Проект
- 7 Проект
- 8 Проект
- 9 Проект
- 10 Проект







**Новый Ростов / Объекты социального назначения**

Поликлиники детская и взрослая

Женская консультация

Реабилитационный центр

Областной консультативно-диагностический центр

Правительственный квартал

Подстанция скорой медицинской помощи

Молодежный многофункциональный центр

Спортивный комплекс по олимпийским, паралимпийским и сурдлимпийским видам спорта



**Новый Ростов / Объекты социального назначения**

Торговый центр

Физкультурно-оздоровительные комплексы, плавательные бассейны

Детская школа искусств

Гостиницы

Здания органов государственной власти

Ростовский государственный театр кукол

Ростовская областная детская библиотека

Районный отдел полиции

Административные здания





Новый Ростов / Общая территория







**Новый Ростов / Правительство квартал**







### **Умный квартал «Полет» / Динамика строительства проекта**

- Строительство первого ЖК – умного квартала «Полет»
  - Возведение первого детского сада
- Подготовительные работы к началу строительства школы

Срок окончания строительства – 2028 г.





**Умный квартал «Полет» / Техничко-экономические показатели проекта**

**Территория – 11,89 га**

**Жилой фонд – 134 618 м<sup>2</sup>**

**Население – 3 390 человек**

**Детских садов – 2**

**Школа – 1**





## Умный квартал «Полет» / Инфраструктура проекта

- Школа на 1100 учеников
- Детский сад на 200 мест
- Спорткомплекс







**Умный квартал «Полет» / Детский сад на 200 мест**







**Умный квартал «Полет» / Школа на 1100 учеников**







## Умный квартал «Полет» / Общая территория







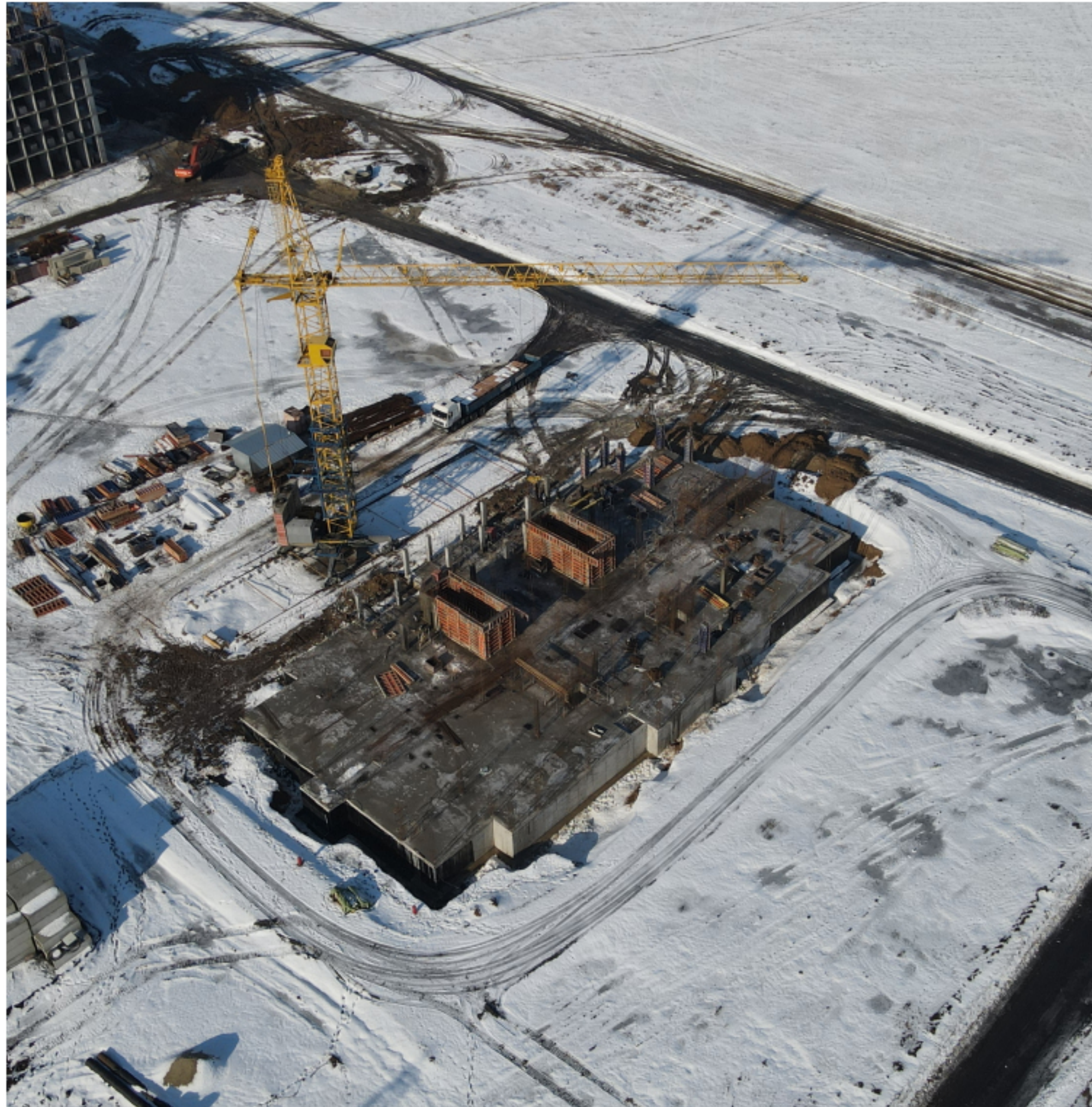
## Умный квартал «Полет» / Ход строительства







**Умный квартал «Полет» / Ход строительства — детский сад**





**Предложения, требующие законодательной проработки:**

В соответствии с положениями 214 Федерального закона, одним из способов обеспечения обязательств Застройщика перед уполномоченным банком является передача в залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства. После регистрации залога в пользу уполномоченного банка, в ответ на уведомление Арендодателя, получен ответ, согласно которому:



**Предложения, требующие законодательной проработки:**

«Считаем действия Арендатора по передаче прав аренды в залог банку противоречащими действующему законодательству, в том числе нормам о комплексном развитии территории, поскольку механизм обращения взыскания на заложенные права по договору аренды предусматривает их передачу третьим лицам, передача которым прав по договорам о комплексном развитии территории запрещена Градостроительным кодексом Российской Федерации. Таким образом, залог прав аренды является ничтожным, как посягающий на публичные интересы, на основании пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации».



**Предложения, требующие законодательной проработки:**

Для крупных и долгосрочных проектов, застройка которых осуществляется в рамках реализации решения о КРТ, предусмотреть, что изменение нормативов градостроительного проектирования, СНиПов, Правил землепользования и застройки не влияет на параметры проекта и подлежат применению нормы, действующие на момент утверждения документации по планировке территории.



**Предложения, требующие законодательной проработки:**

Аттестованных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы в рамках проведения работ по определению наличия или отсутствия объектов археологического наследия или выявления объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия Разрешительный порядок с выдачей Открытого листа на полевые работы заменить на Уведомительный порядок.



**Предложения, требующие законодательной проработки:**

Уровнять на законодательном уровне и на уровне действующих нормативно-правовых актов лиц, участвующих в реализации решений о КРТ и лиц, с которыми заключен договор на комплексное развитие территории и лиц, привлеченных для реализации решений о КРТ.





**Язымов А. А.**

Директор по правовым  
и административным вопросам  
ГК «ЮгСтройИнвест»



**ЮгСтройИнвест**

**Благодарю за внимание!**