

ПРОЕКТ «ГОРОДЕЦ» – ПРИМЕР СИСТЕМНОГО ПОДХОДА К РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

С 7 по 11 апреля 2025 года на площадке Университета «Сириус» при официальной поддержке Минстроя России прошел XV Всероссийский жилищный конгресс – главное отраслевое событие года, собравшее рекордные 8 090 участников из 207 российских городов и 13 зарубежных стран.

Он объединил крупнейших игроков рынка недвижимости: руководителей федеральных и региональных органов государственной власти, глав крупнейших девелоперских компаний, агентств недвижимости, банков, классифайдов, IT-компаний, а также маркетологов, страховщиков, консалтеров, оценщиков, юристов и ипотечных брокеров.

Команда проекта комплексного развития территорий «Городец» приняла активное участие в работе конгресса в качестве пилотного проекта Ассоциации малоэтажного жилищного строительства (МЖС). Об этом проекте и о том, какую выгоду принесет его реализация региону мы подробно написали в предыдущем номере нашего журнала.

СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ ОТКРЫВАЕТ НОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

«Участие в конгрессе федерального уровня позволило нам не только представить проект профессиональному сообществу, но и найти практические решения для его реализации», – заявил учредитель проекта, генеральный директор ООО «ИнвестКапитал» Дмитрий Виноградов.

Проект вызвал живой интерес участников, особенно в контексте обсуждения механизмов комплексного раз-

вития территорий, которое стало одной из ключевых тем мероприятия. По мнению экспертов, подобные проекты задают новые стандарты развития малоэтажного жилищного строительства в регионах России.

По словам заместителя Министра строительства и ЖКХ Никиты Сташишина, Конгресс стал объединяющей площадкой для представителей органов власти и руководителей девелоперских компаний России. «На мероприятии удалось обсудить ключевые вопросы работы отрасли и выработать совместные решения, которые будут способствовать развитию строительного рынка России», – отметил Н. Сташин.

По мнению заместителя председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светланы Разворотневой, на Конгрессе «удалось рассмотреть пути решения самых насущных вопросов строительной отрасли, в частности – особенности работы девелоперов в условиях высокой ключевой ставки и безопасности сделок на первичном рынке жилья».

Там же, в Сочи в рамках жилищного конгресса было подписано знаковое соглашение о сотрудничестве между Ассоциацией участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (МЖС) и проектом комплексного развития территорий «Городец» (ООО «ИнвестКапитал»). Этот документ открывает новые перспективы для реализации масштабного проекта в Костромской области и может стать моделью для аналогичных инициатив в других регионах.

Напомним, проект КРТ «Городец» еще в 2007 году был отобран в рамках федерального конкурса экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства в соответствии с Постановлением Правительства РФ. Стратегическая цель – остановить отток населения из районов и городов, актуальный и для Костромской области. «Городец» – это проект комплексного развития территории в сельской местности, подготовленный членом национального агентства

малоэтажного и коттеджного строительства «НАМИКС» – ООО «ИнвестКапитал». Его реализация в границах Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области рассчитана на 16 лет. В результате на неосвоенных землях, площадью в 376,5 га, находящихся в собственности у инвестора, смогут поселиться около 8 000 человек. В проекте школа, 2 детских сада, спортивный комплекс с бассейном, ТВЦ, магазины, кластер малого и среднего предпринимательства и многое другое. Все подробности о КРТ «Городец» собраны на удобном функциональном сайте <https://gorodec44.ru>.

Соглашение заключено в период активного роста спроса на малоэтажное жилье. По данным Ассоциации МЖС, 68% россиян рассматривают переезд за город.

Каковы же ключевые положения соглашения?

Во-первых, предусматривается совместная реализация проекта КРТ «Городец». Важно, что стороны договорились о создании рабочей группы для координации действий с региональными и федеральными органами власти.



Во-вторых, для создания новых рабочих мест на территории производственного кластера КРТ «Городец» планируется привлечь весь имеющийся научно-технический и бизнес-потенциал.

И, в-третьих, будет оказана правовая и административная поддержка. «Ассоциация окажет содействие в устранении регуляторных барьеров», – заявил Валерий Казейкин, член Правления Ассоциации МЖС. – «Городец» – это пример системного подхода к развитию территорий. Наше соглашение закрепляет не только финансовые механизмы, но и обязательства по созданию полноценной социальной инфраструктуры. Это особенно важно в свете новых требований Минстроя к КРТ».

Для девелоперов это соглашение – важный прецедент, демонстрирующий возможность сочетания частных инвестиций и системной поддержки отрасли. Успех «Городца» может сформировать новые стандарты для проектов КРТ в России.

На площади 376 га мы планируем построить

270 000

квадратных метров
жилья с полным набором
инфраструктуры



ИЖС – ВАЖНЕЙШЕЕ НАПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

15 апреля, сразу после конгресса в Сочи, состоялось заседание Президиума Госсовета под председательством Владимира Путина, на котором индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) получило статус долгосрочного государственного приоритета. «Важнейшее направление, востребованное у граждан, – это индивидуальное жилищное строительство. В прошлом году объем ИЖС составил 62,3 миллиона квадратных метров. Это около 58% от общего ввода жилья в стране», – заявил Владимир Путин.

«ИЖС – это не просто квадратные метры. Это условия жизни, близкие к идеалу для семьи: тишина, безопасность, пространство...», – подчеркнул президент Владимир Путин. – Необходимо наращивать этот сегмент жилья, обращать особое внимание на предоставление земельных участков, на их обеспеченность инфраструктурой, на создание надежных механизмов для того, чтобы граждане могли вкладывать свои средства в индивидуальное строительство».

Индивидуальное жилищное строительство может стать драйвером развития страны, способствуя умножению населения и увеличению комфортности жизни в России. Но сейчас этому мешают недостаточная разработка финансовых механизмов и несогласованность действий органов исполнительной власти в регионах, застройщиков и граждан. «Нужно максимально всё разбюрократить и создать условия для того, чтобы и в современных условиях финансовых ограничений ИЖС развивалось», – призвал Владимир Путин.





По мнению президента страны, особая роль здесь у региональных команд. «Что сейчас важно предпринять? Нужно исключить из региональных и муниципальных правовых актов требования, не предусмотренные федеральным законодательством. Есть здесь проблема. На федеральном уровне уже кое-что отменено, а в регионах ещё продолжает действовать. Это просто создаёт бюрократические проблемы», – подчеркнул глава государства.

Вице-премьер Марат Хуснуллин предложил выделить ИЖС в отдельную федеральную программу, что свидетельствует о серьёзных намерениях власти сделать частное домостроение драйвером развития территорий.

Эта инициатива появилась не на пустом месте: по данным Минстроя, в 2024 году на ИЖС пришлось 58% всего введенного жилья – 62,3 млн кв. метров.

Государство поставило амбициозную цель – к 2030 году обеспечить 33 квадратных метра жилья на человека (против нынешних 28), а к 2036 году построить в общей сложности 1,38 млрд кв. метров. Для достижения этих показателей разработан комплекс мер поддержки.

Во-первых, будет упрощено включение новых земель в границы населенных пунктов – сейчас именно дефицит подготовленных участков сдерживает развитие ИЖС.

Во-вторых, Минстрой совместно с Минфином и ЦБ готовит механизмы привлечения частных инвестиций в инфраструктурное обеспечение территорий.

В-третьих, расширяются инструменты финансовой поддержки – от субсидий до снижения ставок по ипотеке.

«Проект комплексного развития территории «Городец» – яркий пример нового подхода, который уже сегодня реализует принципы, озвученные на Госсовете. На площади 376 га мы планируем построить 270 тысяч квадратных метров жилья с полным набором инфраструктуры – школами, поликлиниками, детскими садами и дорогами. Особенность проекта – создание домостроительного комбината с технологией «Дом в день», что соответствует курсу на индустриализацию строительства», – отметил Д. Виноградов.

Также проект предполагает создание всей необходимой социальной инфраструктуры: школ, поликлиник, детских садов и торговых центров. При этом особое внимание уделено формированию рабочих мест в шаговой доступности от жилых кварталов.

Однако путь «Городца» показывает и системные проблемы: проект столкнулся с затяжными согласованиями документации и сопротивлением местных властей. Тем не менее, включение в число победителей федерального конкурса КРТ и поддержка со стороны Минстроя подтверждают его соответствие новым государственным приоритетам.

Таким образом, решение Госсовета создаст правовые и финансовые условия для масштабного развития ИЖС, а такие проекты как «Городец», становятся полигоном для отработки новых подходов к комплексному освоению территорий. Уже в ближайшие годы это может кардинально изменить расселение россиян, сделав жизнь за городом не менее, а может и даже более комфортной, чем в мегаполисах.

Что еще важно подчеркнуть? Проект комплексного развития территории «Городец» выражает свою глубокую заинтересованность в укреплении социальной поддержки участников специальных военных операций, врачей, учителей и детей-сирот.

«Мы предлагаем передать безвозмездно не менее 60 квартир общей площадью 3000 кв. метров в строящихся домах проекта КРТ «Городец». Эти квартиры соответствуют современным стандартам комфорта и безопасности, обеспечивая достойные условия для военнослужащих и их семей, чья преданность и усилия направлены на развитие и процветание нашей страны. С этим предложением мы обратились к областным властям», – заявил Д. Виноградов.

Решение Госсовета о выделении ИЖС в приоритет до 2036 года открывает новые горизонты для развития рынка жилья в России. Проекты, подобные «Городцу», демонстрируют, как можно гармонично сочетать комфорт

городской среды с преимуществами загородной жизни, создавая условия для устойчивого развития территорий. Содействие государства, инновационные подходы и участие профессионалов отрасли способствуют созданию новых стандартов качества жизни за пределами мегаполисов.

«Городец» – это не просто строительство жилья, это возможность для Костромской области остановить отток населения, создать новые рабочие места и улучшить качество жизни людей. Инвесторы готовы вложить средства в инфраструктуру, но для этого нужна поддержка со стороны местных властей. Авторы проекта верят, что рано или поздно он будет реализован. Ведь его цель – не просто построить дома, а создать место, где люди захотят жить, работать и развиваться.

«ТАКИХ ПРОЕКТОВ В РОССИИ ПОКА ОЧЕНЬ МАЛО»

Валерий Казейкин, председатель правления Ассоциации участников рынка малоэтажного жилищного строительства, Президент международной ассоциации инвестиционных фондов, Член Экспертного совета Комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной думы РФ, высоко оценил преимущества и уровень проработки проекта «Городец».

«Таких проектов в России пока очень мало», – заявил Валерий Семенович в эксклюзивном интервью нашему журналу. Эксперт отметил, что, по его мнению, рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в последнее время стал крайне востребованным среди россиян. По итогам первого квартала 2025 года ввод ИЖС составил 77% от общего ввода строящегося жилья.

Таким образом, проект «Городец» представляет собой актуальный и значимый пример реализации подобных инициатив, аналогов которым на сегодняшний день в России пока очень мало. «Городец» – это пример системного подхода к комплексному развитию территорий. В проекте предусмотрены различные форматы



малоэтажного жилья (индивидуальные дома, таунхаус и квартиры в домах до 4 этажей), жилье для маломобильных участников СВО с реабилитационных центров, социальная и коммерческая инфраструктура, рабочие места жителям будут предоставлены в инновационном индустриальном парке. Успех этого проекта может сформировать новые стандарты для проектов КРТ в России.

В. Казейкин подчеркнул, что на совещании по экономическим вопросам, состоявшемся 24 апреля, Президент России Владимир Путин заявил о сложной ситуации в жилищном строительстве в РФ и необходимости особого внимания к этой сфере. Глава государства отметил, что количество новых проектов, которые запускают застройщики, снижается и этот факт требует особого внимания.

А чуть ранее, 15 апреля, на заседании Президиума Госсовета РФ президент заявил, что к 2036 году в России планируется построить 1 млрд 383 млн кв. м жилья, что позволит достичь уровня обеспеченности жильем в среднем в 33 кв. м на человека. Он отметил, в последние годы строительный комплекс динамично развивается, что позволяет нацелиться на масштабные задачи, однако есть риски торможения этого процесса, которые следует предотвратить.

«Деятельность нашей ассоциации МЖС и направлена на то, чтобы убирать эти «риски торможения». Для этого по заказу Государственной Думы наша Ассоциация совместно с Тверским Государственным Университетом начала масштабную исследовательскую – аналитическую работу по совершенствованию нормативного правового регулирования сферы малоэтажного и индивидуального жилищного строительства в России. Нами уже анализируется текущая ситуация реализации проектов комплексной малоэтажной и индивидуальной жилой застройки, таких как «Городец», в регионах Российской Федерации. Проводится изучение общественного мнения по проблемам, существующим в малоэтажном и индивидуальном жилищном строительстве в Российской Федерации. Анализируется действующее законодательство с определением проблематики в градостроительном и социально-экономическом аспектах.

Разрабатываются рекомендации по совершенствованию законодательства Российской Федерации в сфере малоэтажного и индивидуального жилищного строительства. Результаты этой важной работы будут обсуждены на Всероссийском Форуме «Малоэтажная Россия», который пройдет 29 – 31 августа 2025 г. на теплоходе «Алексей Толстой», следующем по маршруту Самара – Казань – Самара. Ожидается, что одним из ярких выступлений будет доклад организаторов проекта «Городец» и их партнеров.

ХУСНУЛЛИН ПОТРЕБОВАЛ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ К НОВЫМ ПРОЕКТАМ

В рамках II Всероссийского муниципального форума «Малая родина – сила России» вице-премьер Марат Хуснуллин озвучил тревожные прогнозы для строительной отрасли. Несмотря на рекордные показатели текущего года – ожидается ввод более 100 млн кв. м жилья благодаря проектам, заложенным в 2022-2023 годах, – уже в 2027-2028 годах страна может столкнуться с дефицитом в 30 млн кв. м.

«Если мы сейчас не запустим новые проекты, то в 2027-2028 годах у нас будет провал в 30 млн кв. м», – подчеркнул Хуснуллин, обращаясь к главам муниципалитетов.

Вице-премьер поручил местным властям срочно проработать меры для стимулирования строительства: «Я прошу всех мэров, особенно руководителей муниципалитетов, которые вошли в опорные сети, подумать, что можно сделать, чтобы улучшить качество жизни людей в населенных пунктах».

М. Хуснуллин особо отметил роль местных властей в создании комфорт-

Государство поставило цель – к 2030 году обеспечить

33

квадратных метра жилья на человека

ной среды: «Вы работаете на земле, так что именно от вас зависит, как население воспринимает власть. От того, насколько качественная создана среда для жизни, зависит, будут ли люди жить в конкретном городе или нет».

На федеральном уровне создаются все условия для развития, включая национальный проект «Инфраструктура для жизни», однако практическая реализация зависит от местных властей.

Проект комплексного развития территории «Городец», несмотря на статус победителя федерального конкурса и полное соответствие национальным приоритетам (270 тыс. кв. м жилья, современная инфраструктура, рабочие места), как раз сталкивается со сложностями бюрократического характера.

Однако обращение М. Хуснулина к муниципалитетам, а также активная позиция федерального центра позволяют надеяться на скорейшее решение административных вопросов. Успешная реализация таких проектов, как «Городец», не только предотвратит прогнозируемый спад в строительной отрасли, но и создаст новые стандарты комфортного проживания за городом. Уже сегодня очевидно: при должном уровне координации между всеми уровнями власти Россия сможет не только избежать кризиса на рынке жилья, но и выйти на новые рубежи в развитии территорий.



<https://logos44.ru/a-kto-moshennik-razrabotchiki-kostromskogo-proekta-gorodecz-oprovergayut-nedostovernnye-publikaczii-o-sebe-v-smi.html>



<https://gorodec44.ru/news/gorodec-kotorogo-net/>

