

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

# ПРОДАЖА ПО ДКП ВМЕСТО ДДУ ПРИ ЧАСТНОМ ИНВЕСТИРОВАНИИ В ИЖС

Дмитрий Виноградов

ООО «ИнвестКапитал»



МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



GRAND  
& METRO  
Consulting

RE  
Русская Европа  
Калитинград

9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

# ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

Площадь территории - **376 га**

Местоположение:

**Костромская область,  
Красносельский район**

Категория земель: **земли  
сельскохозяйственного  
назначения**







## ПРОЕКТ КРТ «ГОРОДЕЦ»

Прошел **ОТБОР НА ФЕДЕРАЛЬНОМ КОНКУРСЕ** проектов комплексного освоения территорий  
(Постановление Правительства РФ № 265 от 05.05.2007)



**УТВЕРЖДЕНО ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ** с отображением на **СТП** инвестиционного проекта (20.06.2007)



Инвестиционный проект КРТ «Городец» **ПРЕДСТАВЛЕН НА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ** жителям и получил их одобрение



**РАЗРАБОТАНЫ ППТ и ПМТ**, изменения в генеральный план Боровиковского сельского поселения



Разработана динамическая **ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ** до 16 лет



Сбербанк выразил намерение участвовать в проекте!

**РАЗРАБОТАНЫ АР, КР и ДИЗАЙН ПРОЕКТЫ** типовых индивидуальных жилых домов с внутренней инженерией



Разработана **схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ)** со сводным планом наружных сетей (центральное газоснабжение, электроснабжение, ВиК)



Разработан сайт **<https://gorodec44.ru>** на котором можно ознакомиться с наработками по проекту







## ЗАКЛЮЧЕНЫ СОГЛАШЕНИЯ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ:

- ✓ РОО «Олимпийский совет Костромской области»
- ✓ РОО «Федерация шахмат Костромской области»
- ✓ ОО «Федерация спортивной борьбы Костромской области»
- ✓ ОО «Федерация легкой атлетики Костромской области»
- ✓ ОО «Федерация гребли на байдарках и каноэ Костромской области»
- ✓ КРОО «Федерация дзюдо»
- ✓ КОО по укреплению единства и развитию этнокультурного многообразия народов «Национальная Кострома»
- ✓ АНО «Центральный спортивный клуб «Кострома»





МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



GRAND  
& METRO  
Consulting

RE  
Русская Европа  
Календарь

9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

## НАЛОГИ ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

За изменение вида разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) отчисление **готовыми метрами** ~ 3000 м<sup>2</sup> (рассчитано по цене Минстроя РФ) для нуждающихся категорий граждан (участники СВО, врачи, учителя, сироты, малоимущие) **безвозмездно**

**59%**

**6 802 105 747 руб**  
БЮДЖЕТ СУБЪЕКТА

**40%**

**4 560 508 988 руб**  
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

**1%**

**90 014 680 руб**  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



GRAND  
& METRO  
Consulting



# КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРОВ

(ч.3 ст. 70 ГРК РФ)

## ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО** правообладателя  
**ПО ПОДГОТОВКЕ И ПРЕДСТАВЛЕНИЮ**  
документации по **ППТ**  
(ч. 4 ст. 68 ГрК РФ)

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО** ОМС  
**УТВЕРДИТЬ** документацию по **ППТ**  
(ч. 4 ст. 68 ГрК РФ)

## РЕГИОНАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### ЗАКОН КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ N 84-7-ЗКО

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ **ППТ**  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ **ПМТ**  
**ПРОЕКТ ДОГОВОРА КРТ И СОГЛАШЕНИЕ**  
(ч.8 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

20 раб. дней ОМС осуществляет **проверку ППТ и ПМТ**,  
и принимает решение о проведении общественных  
обсуждений или публичных слушаний  
**+ 20 раб. дней** решение об **утверждении ППТ либо**  
**отклонении** (ч.9 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

**40 раб. дней**

9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

## АДМИНИСТРАТИВНЫЙ БАРЬЕР ПРОЕКТ КРТ «ГОРОДЕЦ»



ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ»



ГЛАВА  
КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ  
СТЕЦУРА А.А.



ООО «ГРАДСТРОЙКАПИТАЛ»

ЗАКЛЮЧИЛИ РАМОЧНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

02.08.2021



МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



GRAND  
& METRO  
Consulting

RE  
Русская Европа  
Калитинград

9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

## **ПРИОРИТЕТ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ В КРАСНОСЕЛЬСКОМ РАЙОНЕ**



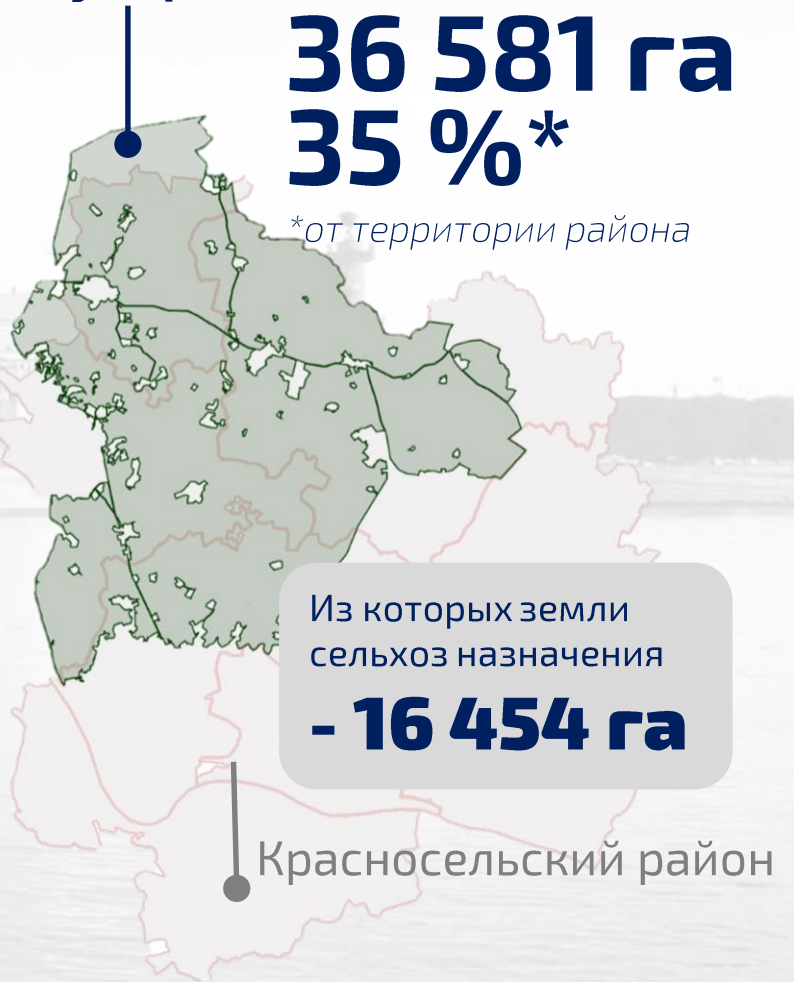
Управлением **РОСРЕЕСТРА**  
направлены  
**ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЯ** о  
недопустимости нарушения  
требований по использованию  
з/у в соответствии с их  
целевым назначением

ПРОКУРАТУРОЙ  
**КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА**  
внесено **ПРЕДСТАВЛЕНИЕ** в  
адрес Главы сп, в связи с  
ОТСУТСТВИЕМ разработанной  
программы использования и  
охраны земель

Особо охраняемая природная  
территория  
«Сумароковский»

**36 581 га**  
**35 %\***

*\*от территории района*



Из которых земли  
сельхоз назначения

**- 16 454 га**

Красносельский район





# КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ (ЗК РФ Статья 7)

## ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

### ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### ИЖС

индивидуальное жилищное строительство

#### НАЛОГИ

#### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:

- ✓ Дороги
- ✓ Соц. объекты
- ✓ Инженерные коммуникации
- ✓ Рабочие места
- ✓ Места общего пользования
- ✓ ЭСКРОУ счета
- ✓ ВРИ на земельный участок

## ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

#### ДАЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

#### САДОВОДСТВО

ведения гражданами  
садоводства для собственных нужд

#### ДНТ

дачное некоммерческое  
товарищество

#### ЛПХ

личное подсобное  
хозяйство

#### СНТ

садовое некоммерческое  
товарищество

#### НАЛОГИ

- ✓ Регистрация в доме
- ✓ Ипотека

## ИНФРАСТРУКТУРНАЯ СВОБОДА

позволяет игнорировать требования по прокладке инженерных сетей и строительству дорог, исключать из планов социальные объекты, не заботиться о создании рабочих мест и общественных пространств, при этом полностью отказавшись от системы ЭСКРОУ-счетов.



МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



GRAND  
& METRO  
Consulting

RE  
Русская Европа  
Калитинград

9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



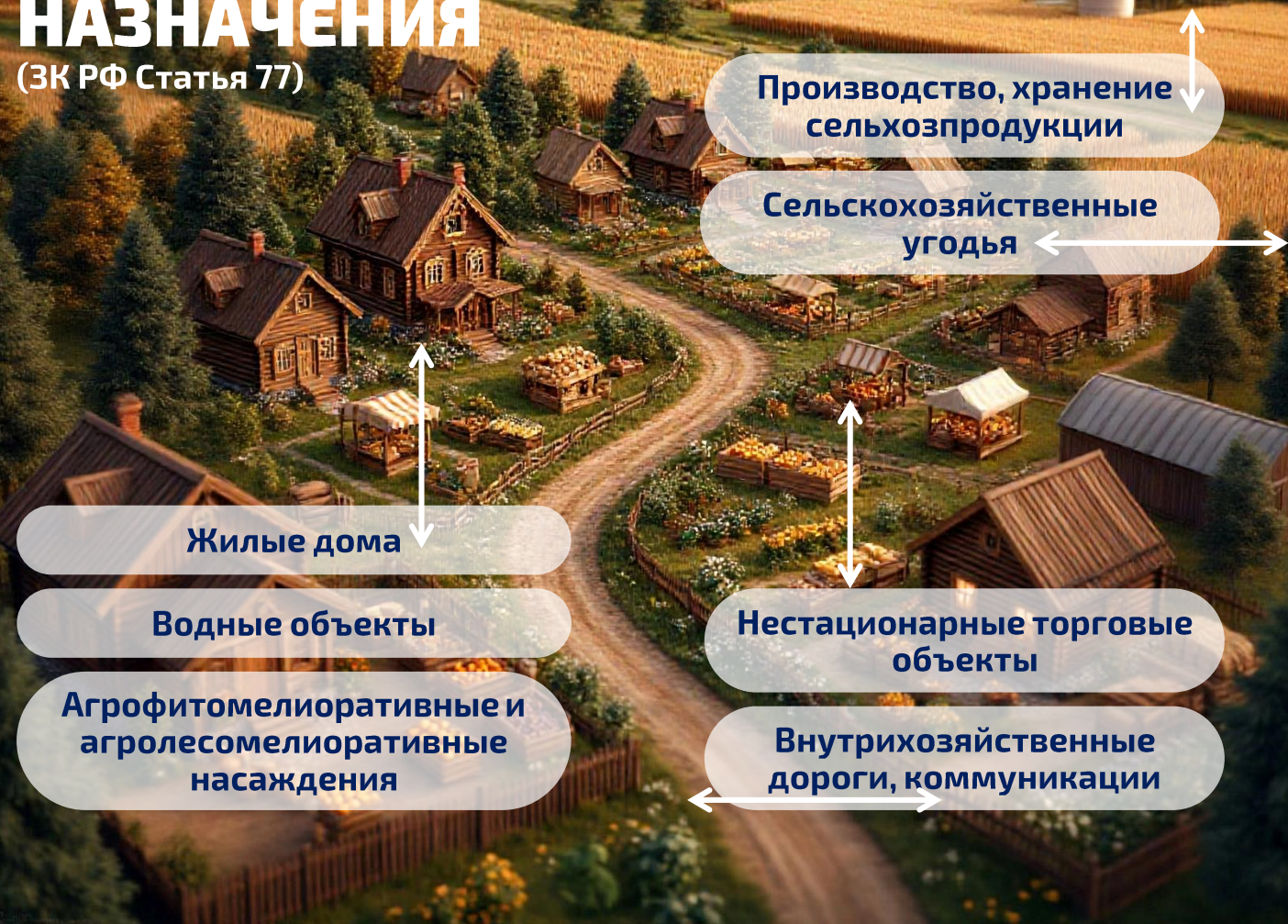
9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

**ЗЕМЛИ  
СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ  
=  
СЕЛЬХОЗ  
УГОДЬЯ**

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается

## ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

(ЗК РФ Статья 77)





МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

#### **ЭСКРОУ-счёт:**

**Принцип работы:** деньги покупателя размещаются на специальном счёте в банке и передаются застройщику только после выполнения определённых условий

#### **Договор долевого участия (ДДУ):**

**Принцип работы:** покупатель становится дольщиком и вкладывает средства в строительство объекта, получая в результате право собственности на часть недвижимости

#### **Подряд:**

**Принцип работы:** заключается договор с подрядной организацией на строительство объекта согласно

#### **Основной минус - продажа «мечты»**

- ✓ Риск невыполнения обязательств
- ✓ Невозможность заранее в полной мере оценить готовый объект, его качество и соответствие ожиданиям
- ✓ Сложности с оформлением документов, изменение условий договора

### **ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР**

**ОТСУТСТВИЕ НЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ:** покупатель видит объект и оценивает его качество и соответствие ожиданиям

**МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ:** снижаются юридические риски и потери средств

**ГОТОВНОСТЬ К ЗАСЕЛЕНИЮ:** можно сразу переехать, не нужно контролировать строительство

**КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА:** инвестор заинтересован в качестве, чтобы сохранить репутацию и привлечь повторных клиентов

**ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ И УСИЛИЙ:** нет необходимости участвовать в строительстве и решать связанные с ним вопросы

**«УЛИЦА ПОД КЛЮЧ» — концепция комплексного обустройства городской среды:** от зданий до зон отдыха, от дорог до озеленения — готовая инфраструктура без лишних хлопот!

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



GRAND  
& METRO  
Consulting

RE  
Русская Европа  
Калитинград

9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ

# ТРЕВОЖНАЯ ТЕНДЕНЦИЯ В КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ: за 24 года население **сократилось** на **200 000** человек

График численности населения  
Костромской области  
с 2001 года по 2025 год (год/численность населения)

2001 г  
761907

2005 г  
723142

2010 г  
677793

2015 г  
644626

2020 г  
605661

2025 г  
566266

Обеспечение доступным жильем  
населения

Обеспечение социальной  
инфраструктурой

Создание спортивных  
объектов

Сельскохозяйственное и  
иное производство

## ГОРОДЕЦ — ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ ЖИЗНИ!

Современная инфраструктура,  
комфортные условия для  
проживания, работы и отдыха!

Инвестирование в создание  
домостроительного комбината

Организация выставочных  
пространств

Создание туристического  
направления

9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург