



Всероссийский Форум МАЛОЭТАЖНАЯ РОССИЯ - 2025

КРТ ИЖС в Костроме - реальная нереальность?



р. Волга

- Площадь территории - **376 га**
- Местоположение: **Костромская область, Красносельский район**
- Категория земель: **земли сельскохозяйственного назначения**



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:**

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





40%

4 560 508 988 руб.
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

59%

6 802 105 747 руб.
БЮДЖЕТ СУБЪЕКТА

1%

90 014 680 руб.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

За изменение вида разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) отчисление **ГОТОВЫМИ метрами** ~3000 м² (рассчитано по цене Минстроя РФ) для нуждающихся категорий граждан (участники СВО, врачи, учителя, сироты, малоимущие) **безвозмездно**

КРТ по инициативе правообладателя осуществляется на основании договоров (ч.3 ст. 70 ГрК РФ)

Договор о комплексном развитии территории (ДКРТ)

ВКЛЮЧАЕТ

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)

≠

≠

ЗАКОН КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
(ч.8 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(ч.8 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

ПРОЕКТ ДОГОВОРА И СОГЛАШЕНИЕ
(ч.8 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

ОМС в течение 20 раб. дней осуществляет проверку ППТ и ПМТ, и принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний + в течение 20 раб. дней принимает решение об утверждении ППТ либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку
(ч.9 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

40 раб. дней



ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ»



**ГЛАВА
КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ
СТЕЦУРА А.А.**



ООО «ГРАДСТРОЙКАПИТАЛ»

**ЗАКЛЮЧИЛИ РАМОЧНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»**

02.08.2021

33 897 га

Особо охраняемая
природная территория
«Сумароковский»

35 %*

*от территории
района

Согласно законодательству, эти земли предназначены **исключительно для развития сельского хозяйства**. Однако местные органы самоуправления не осуществляют обработку и использование этих земель.

Красносельский
район

Программы по развитию сельского хозяйства в районе не разрабатываются. Вместо этого земли сельскохозяйственного назначения переводятся под индивидуальное жилищное строительство, размещение полигонов твёрдых бытовых отходов и кладбищ.

Кроме того, изъятые земельные участки Учхоза «Боровиковское» общей площадью 250 гектаров за последние семь лет так и не были освоены.





Земли занятые жилыми
домами



Земли, занятые
внутрихозяйственными
дорогами, коммуникациями



Земли, занятые
водными объектами



Сельскохозяйственные
угодья



Земли, занятые
агролесомелиоративными
насаждениями

**ВИДЫ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**
ЗК РФ Статья 77



Земли, занятые объектами кап. и некап. строительства,
используемыми для производства, хранения и первичной
переработки сельскохозяйственной продукции



Земли занятые нестационарными торговыми объектами



Земли, занятые
агрофитомелиоративными
насаждениями

ЭСКРОУ-счёт:

Принцип работы: деньги покупателя размещаются на специальном счёте в банке и передаются застройщику только после выполнения определённых условий (например, завершения строительства)

Договор долевого участия (ДДУ):

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

Подряд:

Принцип работы: заключается договор с подрядной организацией на строительство объекта согласно проекту и условиям договора

Основной минус - продажи «мечты»

(не построенного объекта):

- Риск невыполнения обязательств
- Покупатель не может заранее в полной мере оценить готовый объект, его качество и соответствие ожиданиям.
- Юридические риски: 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 риск 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



Телефон:

+7 (903) 634-84-56

Почта:

dirdms@mail.ru