

[16-17 сентября 2025]

ОСВОЕНИЕ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬ
КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ
ИНВЕСТИЦИИ
ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

ФОРУМ-ВЫСТАВКА



[ЗЕМЛИ РОССИИ]

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ В КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ НА ПРИМЕРЕ ПРОЕКТА КРТ ГОРОДЕЦ



Дмитрий Виноградов

Генеральный директор
ООО «ИнвестКапитал»



[16-17 сентября 2025]

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

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



ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «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



[16-17 сентября 2025]

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»



НАЛОГИ. ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

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**

1%

90 014 680 руб
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

59%
6 802 105 747 руб
БЮДЖЕТ СУБЪЕКТА

40%
4 560 508 988 руб
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ



[16-17 сентября 2025]

КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРОВ

(Ч.3 СТ. 70 ГРК РФ)

ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ (ДКРТ) ВКЛЮЧАЕТ:

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

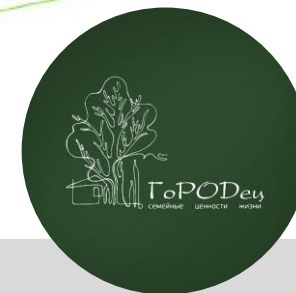
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ БАРЬЕР ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»



ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ»



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



ООО «ГРАДСТРОЙКАПИТАЛ»

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

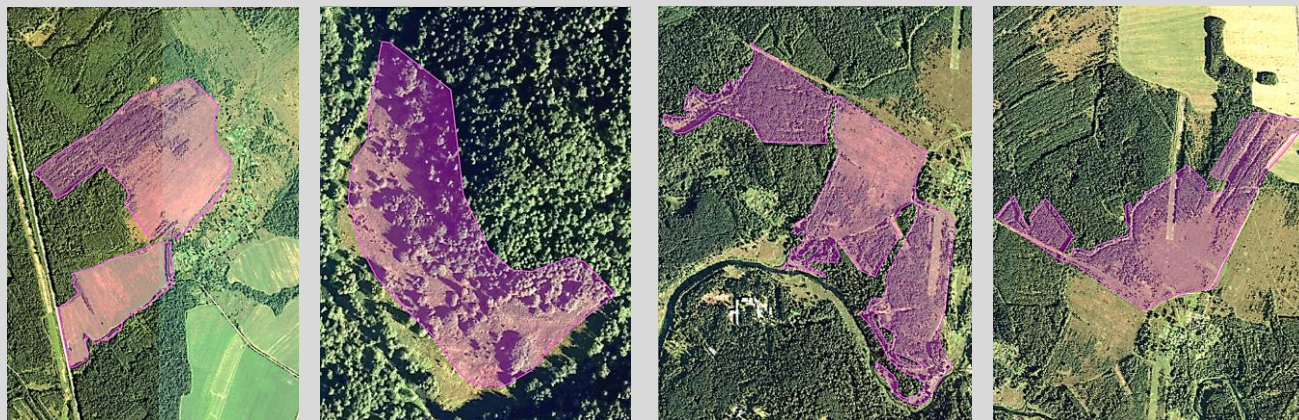
02.08.2021



[16-17 сентября 2025]

ПРИОРИТЕТ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ В КРАСНОСЕЛЬСКОМ РАЙОНЕ

Состояние земель сельхозназначения, находящихся в МУНИЦИПАЛЬНОЙ собственности, на территории Красносельского района



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

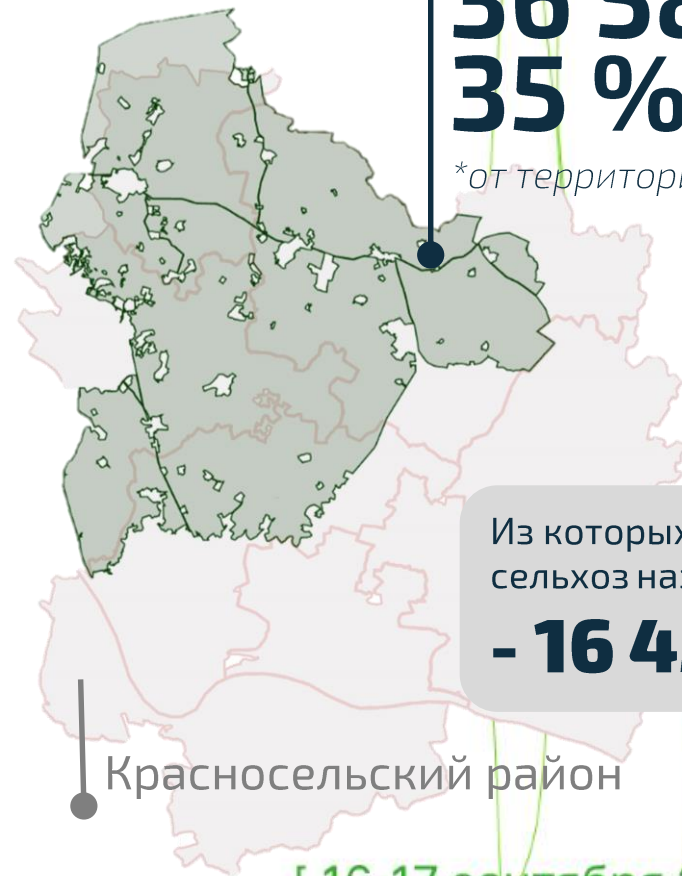
Прокуратурой Красносельского района внесено **представление** в адрес Главы сп, в связи с отсутствием разработанной программы использования и охраны земель

Особо охраняемая природная территория

«Сумароковский»

36 581 га
35 %*

**от территории района*



Из которых земли сельхоз назначения

- 16 454 га

Красносельский район

[16-17 сентября 2025]

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
РОССИИ



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.

[16-17 сентября 2025]

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)

Производство, хранение
сельхозпродукции

Сельскохозяйственные
угодья

Нестационарные торговые
объекты

Жилые дома

Водные объекты

Агрофитомелиоративные и
агролесомелиоративные
насаждения

Внутрихозяйственные
дороги, коммуникации

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!

[16-17 сентября 2025]

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

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

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

ЗЕМЛИ
РОССИИ

2001 г
761907

2005 г
723142

2010 г
677793

2015 г
644626

2020 г
605661

2025 г
566266

КОНТАКТЫ



ЗЕМЛИ
РОССИИ



Телефон:

+7 (903) 634-84-56

Почта:

dirdms@mail.ru