

# ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ НА ПРИМЕРЕ КРТ «ГОРОДЕЦ»

## СЕМИНАР

*Общее имущество в малоэтажных жилых  
комплексах: проблемы эксплуатации, судебная  
практика, законодательные инициативы*

# 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 **СПОЗУ**  
со сводным планом  
наружных сетей  
(центральное  
газоснабжение,  
электроснабжение,  
ВиК)

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



ДОГОВОР КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ВКЛЮЧАЕТ:

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

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)

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

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)

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА



РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА



Административные барьеры существенно замедляют реализацию проектов и наносят ущерб экономике

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ИЖС + (или) ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ + ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ,**  
*в том числе  
имущество общего  
пользования*

ст. 2 проекта Федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах»

**Совокупность любых ИЖС, земельных участков и иных объектов может быть признана жилым комплексом, если граница его территории совпадает с границами ЗУ, в отношении которого утверждена документация ППТ?**

\* ППТ разрабатывается в отношении одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных ПЗЗ и (или) установленных СТП, ГП

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Включить «дом блокированной застройки» в состав жилого комплекса
2. Определить порядок принятия решения об отнесении к жилым комплексам проектируемых или строящихся комплексов

МАЛОЭТАЖНЫЙ  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ИЖС + ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ,**  
*которые определены  
в проектной  
декларации как  
общее имущество*  
ст. 2 Федерального закона  
от 30.12.2004 N 214-ФЗ

## Элемент планировочной структуры:

Квартал

Район

Территория общего  
пользования

Микрорайон

УДС

Территория  
транспортно-  
пересадочного узлаТерритория ведения  
гражданами садоводства или  
огородничества для  
собственных нуждТерритория, занятая  
линейным объектомТерритория виноградо-  
винодельческого терруара

# МЕХАНИЗМ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ППТ, ПОЛУЧЕНИЯ ИРД И ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Необходимо разработать механизм, который позволит синхронизировать глобальное планирование территории (на основе ППТ) и поэтапную реализацию отдельных объектов в малоэтажных жилых комплексах.

Такой механизм может включать следующие элементы:

- Введение понятия «уличного блока» или «улица» как единого объекта планирования и реализации в рамках ППТ
- Поэтапное согласование и ввод в эксплуатацию частей (улиц)
- Разработка специальных финансовых инструментов и схем проектного финансирования, которые будут учитывать особенности малоэтажного строительства и позволять более гибко управлять денежными потоками в рамках всего комплекса
- разработка типовых договоров и соглашений между застройщиком, инвесторами, банками и другими участниками проекта, которые будут учитывать специфику малоэтажного строительства и предусматривать чёткие условия поэтапного раскрытия финансовых средств, ввода объектов в эксплуатацию и других ключевых моментов.

# ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:

Согласно ст. 3 проекта Федерального закона

«О жилых комплексах, об управлении имуществом  
общего пользования в жилых комплексах»

1

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ** и иные  
объекты недвижимого имущества,  
сведения о которых содержатся в ППТ

2

**ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО** собственников,  
в общей долевой собственности

3

**ИМУЩЕСТВО**, не находящееся в долевой собственности собственников, которое  
используется для удовлетворения потребностей всех собственников:

котельные

велосипедные дорожки

площадки для размещения контейнеров для сбора  
твердых коммунальных отходов

проезды

пешеходные переходы

водонапорные башни

тротуары

места отдыха

детские и спортивные площадки

тепловые пункты

элементы благоустройства

парковочные площадки

В соответствии с ГрК РФ (ст. 42) ППТ не  
определяет имущество общего  
пользования, а устанавливает границы  
территорий общего пользования  
(территории, которыми беспрепятственно  
пользуется неограниченный круг лиц (в том числе  
площади, улицы, проезды, набережные,  
береговые полосы водных объектов общего  
пользования, скверы, бульвары (п.12 ст.1 ГрК РФ)

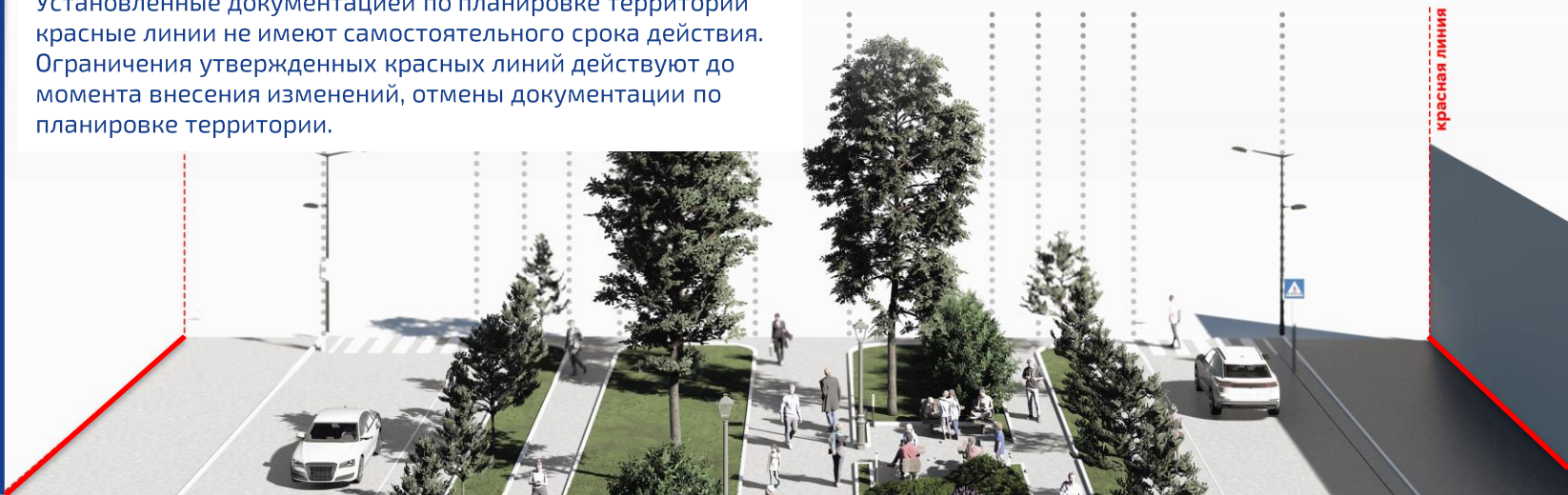
# КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Действующее определение красных линий введено Федеральным законом от 02.08.2019 № 283, закрепившим, что **под красными линиями понимаются линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.**

Границы существующих территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов, пляжи и другие объекты) и линейных объектов утверждаются красными линиями.

Установленные документацией по планировке территории красные линии не имеют самостоятельного срока действия. Ограничения утвержденных красных линий действуют до момента внесения изменений, отмены документации по планировке территории.

**Решение об установлении красных линий должно быть принято с учетом соблюдения разумного и справедливого баланса публичных интересов муниципального образования и частных интересов жителей города в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, комфортной и качественной среды.**



# СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

## КАРТОЧКА ПРОЕКТА ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ КРТ «ГОРОДЕЦ»

Общая площадь – 376,5 га  
Общее кол-во домов 1697  
Общее количество социальных объектов – 8,  
из них:

- Дошкольное образовательное учреждение (2)
- Общеобразовательная школа (1)
- Центр дополнительного образования детей (2)
- Амбулаторно-поликлинический комплекс (1)
- Объект социального назначения (1)
- Пожарное депо (1)

Количество объектов ФОК – 11 шт  
Прочие инфраструктурные объекты – 5 шт

## 1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Гарантированный выкуп таких объектов со стороны государства или муниципалитета позволяет своевременно создавать необходимую инфраструктуру и избегать ситуаций, когда новые жилые районы остаются без важных социальных учреждений.

## 2. СНИЖЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РИСКОВ

Для застройщиков установление порядка выкупа социальных объектов создаёт предсказуемые условия для инвестирования.

## 3. ГАРМОНИЧНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Сбалансированное сочетание жилой и социальной инфраструктуры делает территорию более привлекательной для проживания, способствует устойчивому развитию городов и поселений.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Установление порядка гарантированного выкупа социальных объектов при строительстве в рамках комплексного развития территорий (КРТ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС) является важной мерой, которая позволяет сбалансировать интересы бизнеса и общества, обеспечить устойчивое развитие территорий и повысить качество жизни населения.



## 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.

# НАЛОГИ

## ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

Для успешной реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС) необходимо создавать свободные экономические зоны

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

## 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»



### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Для стимулирования развития спортивно-оздоровительной инфраструктуры в рамках проектов комплексного развития территорий (КРТ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС) необходимо внедрять систему преференций

## КЛАСТЕР КРЕАТИВНЫХ ИНДУСТРИЙ

Создание разнообразных кластеров креативных индустрий на территории проекта станет важным фактором развития городской среды и повышения её привлекательности.

### Это даст следующие преимущества:

- создаёт новые рабочие места и способствует развитию малого и среднего бизнеса;
- повышает туристическую и инвестиционную привлекательность территории;
- способствует формированию уникального облика города и улучшению качества городской среды;
- стимулирует творческий потенциал населения и способствует появлению новых идей и проектов;



### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Для успешного развития кластера креативных индустрий необходимы преференции: налоговые льготы, субсидирование расходов, поддержка образовательных и просветительских программ, доступ к инфраструктуре и содействие в продвижении продуктов и услуг.

# С ЧЕГО НАЧИНАЕТСЯ ВЫБОР ДОМА?

## ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

Выбор дома начинается с оценки общей обстановки и внешнего вида района, ведь гармоничная и привлекательная среда существенно влияет на качество жизни. Большую роль в создании такой среды играет **АРХИТЕКТУРНЫЙ КОД** — набор правил и рекомендаций, которые определяют принципы оформления и застройки территории.

Архитектурный код устанавливает требования к:

- стилистическим особенностям фасадов и архитектурных деталей;
- параметрам высоты и плотности застройки;
- организации придомовых и общественных территорий;
- размещению элементов благоустройства (освещения, малых архитектурных форм, зелёных насаждений и т. д.);
- сочетанию новых построек с существующей застройкой и природным ландшафтом.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Для того чтобы архитектурный код действительно служил эффективным инструментом формирования комфортной и гармоничной среды, необходимо проработать его нормативно-правовое закрепление и механизмы контроля за его соблюдением

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

13-17 ОКТЯБРЯ  
МОСКВА 2025

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**13-17 ОКТЯБРЯ  
МОСКВА 2025**



**<https://gorodec44.ru>**