

Всероссийский Конгресс по комплексному развитию территорий



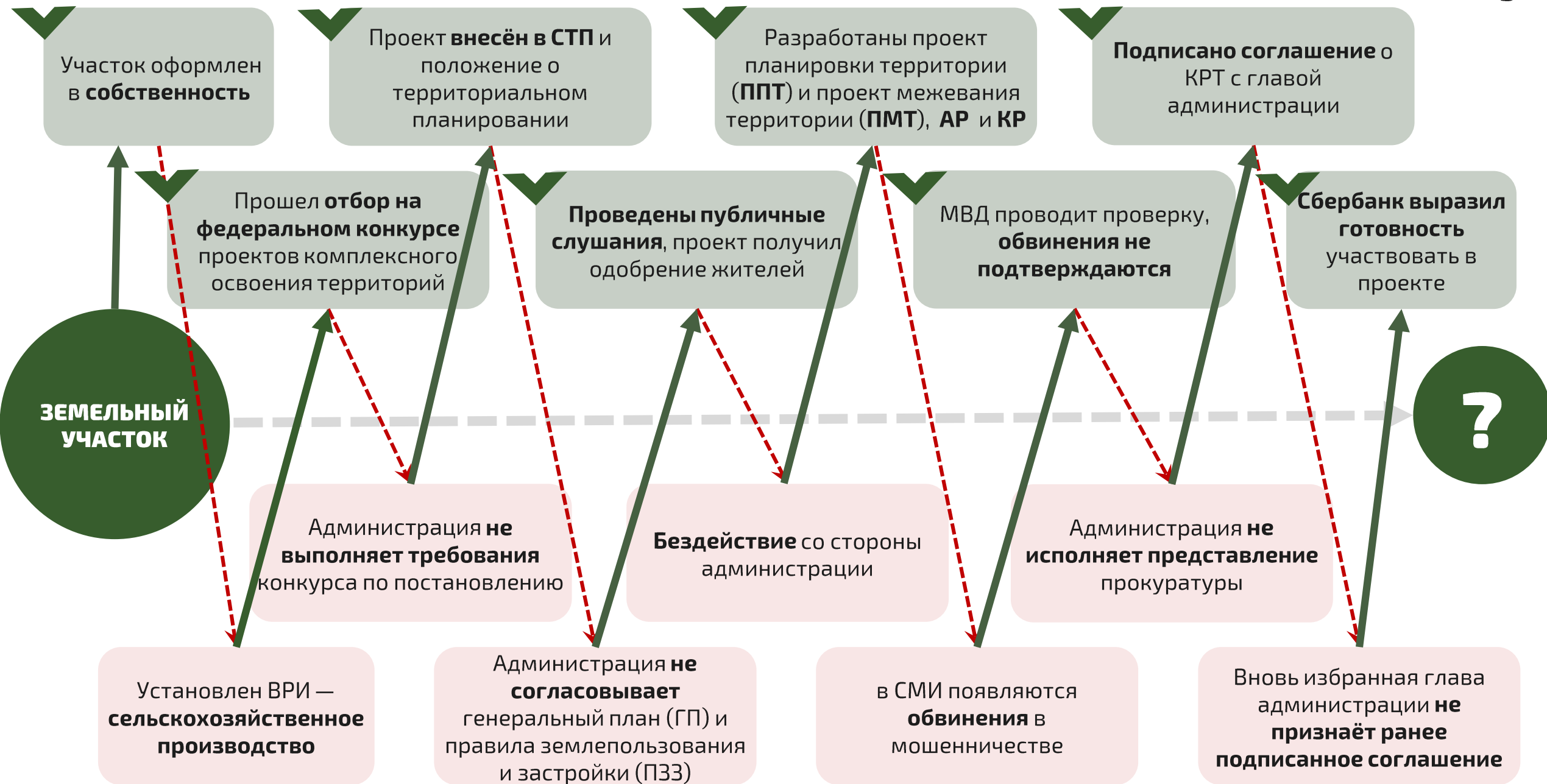
КРТ ИЖС в Костроме - реальная нереальность?



р. Волга

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





**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»



ДОГОВОР КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ВКЛЮЧАЕТ:

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



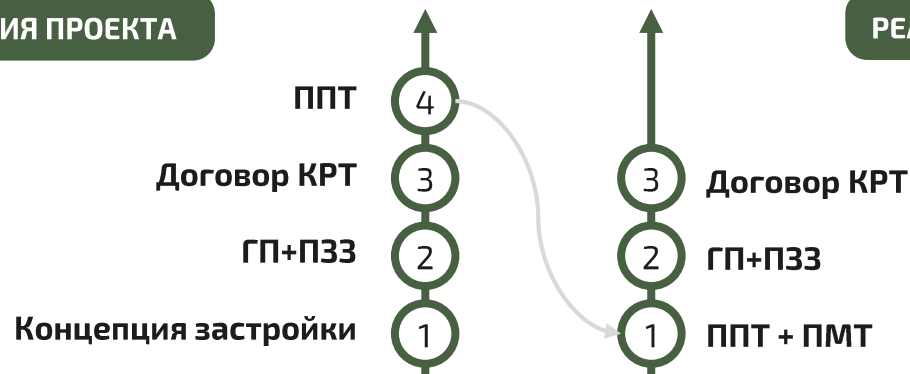
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ **ППТ**
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ **ПМТ**
ПРОЕКТ ДОГОВОРА КРТ И СОГЛАШЕНИЕ
(ч.8 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

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

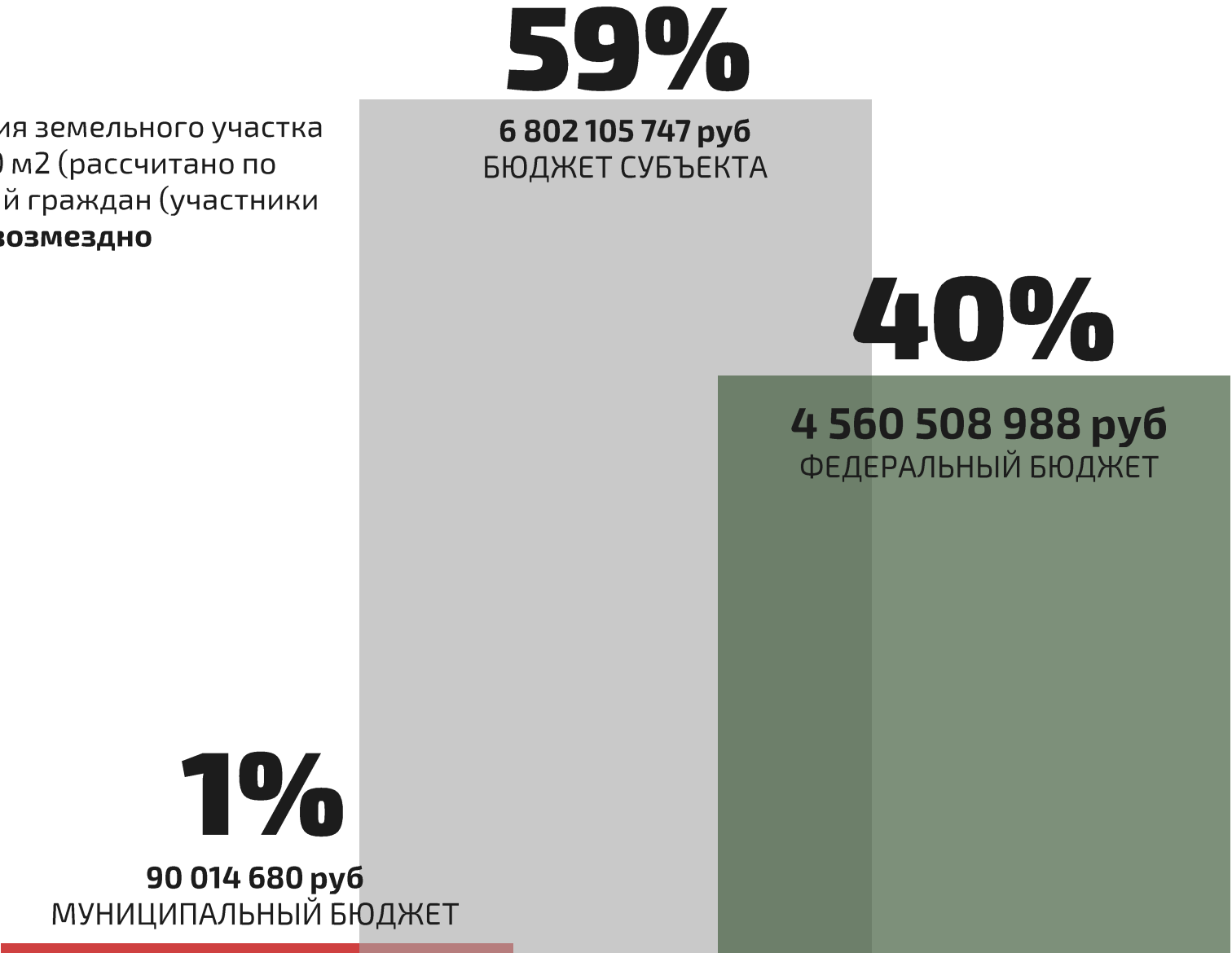


РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА

Административные
барьеры существенно
замедляют реализацию
проектов и наносят
ущерб экономике

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**

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



ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ИЖС

индивидуальное жилищное
строительство

НАЛОГИ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:

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

ДАЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

САДОВОДСТВО

ведения гражданами
садоводства
для собственных нужд

ДНТ

дачное
некоммерческое
Товарищество

ЛПХ

личное
подсобно
хозяйство

СНТ

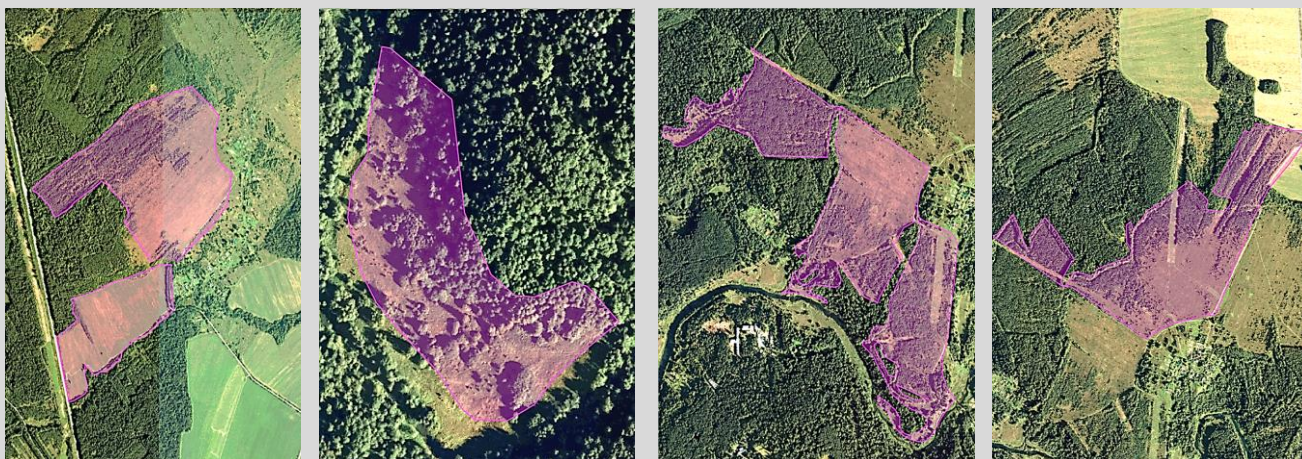
садовое
некоммерческое
товарищество

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.



Особо охраняемая природная территория
«Сумароковский»

36 581 га
35 %*

**от территории района*



Красносельский район

Из которых земли
сельхоз назначения
- 16 454 га

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

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

(ЗК РФ Статья 77)

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

Жилые дома

Водные объекты

Агрофитомелиоративные и
агролесомелиоративные
насаждения

Производство, хранение
сельхозпродукции

Сельскохозяйственные
угодья

Нестационарные торговые
объекты

Внутрихозяйственные
дороги, коммуникации

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

ТРЕВОЖНАЯ ТЕНДЕНЦИЯ В КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ:

за 24 года население сократилось на 200 000 человек

11

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

Обеспечение доступным жильем
населения

Обеспечение социальной
инфраструктурой

Создание спортивных объектов

ГОРОДЕЦ – ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ ЖИЗНИ!

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

Инвестирование в создание
домостроительного комбината

Организация выставочных
пространств

Создание туристического
направления

Сельскохозяйственное и иное
производство

2001 г
761907

2005 г
723142

2010 г
677793

2015 г
644626

2020 г
605661

2025 г
566266





Телефон:
+7 (903) 634-84-56
Почта:
dirdms@mail.ru