

ГоРОДец

семейные ценности жизни

ВВЕДЕНИЕ

Комплексный подход к развитию территории «Городец» представлен в каталоге как системный проект, отражающий полный цикл трансформации территории от концептуальной идеи до практической реализации.

Структура документа выстроена последовательно, демонстрируя эволюцию проекта через пять ключевых этапов развития. Правовое основание формирует фундамент проекта, охватывая земельно-правовые режимы, механизмы комплексного развития территории (КРТ) и нормативную базу. Стратегическое позиционирование определяет место проекта в федеральном контексте развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Социально-партнёрская платформа раскрывает взаимодействие с общественными организациями и механизмы федеральной поддержки. Девелоперская модель описывает управленческие и рыночные аспекты реализации проекта. Практическая реализация представляет дорожную карту строительства и формирование конечного продукта для жителей. Особенность каталога заключается в том, что он не является простым перечнем материалов, а представляет собой целостное повествование о развитии проекта, где каждый этап логически связан с предыдущим и последующим, демонстрируя системный подход к преобразованию территории.

Практическая ценность документа заключается в демонстрации комплексного подхода к развитию территории, который может быть использован как методологическая основа для реализации аналогичных проектов в других регионах.

I. ЗЕМЕЛЬНАЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПРОЕКТА

II. СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТА «ГОРОДЕЦ»

III. СОЦИАЛЬНАЯ МИССИЯ, ПАРТНЁРСТВА И ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА

IV. ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ МОДЕЛЬ, РЫНОК И УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ

V. ПРАКТИЧЕСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРОДУКТ ДЛЯ ЖИТЕЛЯ


ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ!
РУССКАЯ СКАЗКА

«ГОРОДЕЦ»: ГОРОД НАЧИНАЕТСЯ С РОДА

ОТ ИСТОРИИ КОСТРОМСКОЙ ЗЕМЛИ И ВОЛГИ — К ИДЕЕ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА ДЛЯ СЕМЬИ

Костромская область • 2026

**«У каждого города есть официальная дата основания.
Но жизнь на его земле начинается задолго до первой строки в летописи».**

ЗЕМЛЯ, НА КОТОРОЙ ЛЮДИ РЕШИЛИ ОСТАТЬСЯ

Она начинается с костра у воды. С первого дома. С семьи, которая выбирает место, где будут расти дети. С памяти о тех, кто жил прежде. С надежды на тех, кто придёт после.

Так начиналась и история Костромской земли.

Волга никогда не была для человека просто рекой. Она была дорогой, границей, источником жизни и связью между поколениями. По её течению шли торговые суда, встречались разные земли, распространялись ремёсла, знания и вера.

На волжских берегах возникали поселения — сначала открытые селища, затем укреплённые городища, посады и города. Люди выбирали места, где можно было добывать пищу, возделывать землю, торговать, защищать семьи и растить детей. Рядом с жилищами появлялись мастерские, пристани, дороги и храмы.

Из повседневной жизни постепенно складывалось городское пространство. Так формировалась и Кострома — древний русский город на Волге, выросший в месте, где вода, земля и человеческий труд стали единой историей.

Историки продолжают обсуждать отдельные обстоятельства её раннего развития, расположение древнейших поселений и укреплений. Но главное не вызывает сомнений: город не возник в один день и не был создан одним распоряжением. Ему предшествовала жизнь многих поколений.

Сначала люди обживали землю. Затем объединялись. Защищали своё пространство. Передавали детям ремесло, веру, язык и память. И только потом поселение становилось городом.

ГОРОД НАЧИНАЕТСЯ НЕ СО СТЕН

В древности городом называли прежде всего ограждённое, укреплённое и устроенное пространство. Это был не просто ряд домов. Это был мир, внутри которого человек мог чувствовать себя своим.

Здесь находились семья, храм, торг, ремесло, закон, защита и общая память. Городская стена обозначала не только военную границу. Она отделяла обжитое пространство от неизвестности, порядок — от хаоса, своё — от чужого.

Но никакая ограда сама по себе не создаёт город. Город появляется тогда, когда люди принимают ответственность друг за друга. Когда рядом живут не случайные владельцы недвижимости, а соседи. Когда улица становится продолжением дома. Когда дети знают место, где выросли их родители. Когда старшие передают младшим не только имущество, но и семейную историю.

**Поэтому настоящий город начинается не с бетона.
Он начинается с человека. С семьи. С рода.**

РОД И ГОРОД: НЕ ЭТИМОЛОГИЯ, А СМЫСЛ

С научной точки зрения слова «род» и «город» имеют разное происхождение. «Род» связан с рождением, происхождением и преемственностью поколений. «Город» — с древним представлением об ограждённом и защищённом пространстве.

Но в человеческой истории эти два смысла неизбежно встречаются. Род нуждается в доме. Семья — в земле. Детям нужна безопасность. Старшим — уважение и память. Несколько семей образуют общину. Община устраивает пространство для совместной жизни. Так возникает поселение. А из поселения постепенно рождается город.

Род создаёт семью.
Семьи создают сообщество.
Сообщество обустраивает землю.
Обустроенная земля становится городом.

ДРЕВО РОДА

Семью нередко изображают в виде дерева. И это неслучайно.

У дерева есть корни — наши предки. Есть ствол — живущее сегодня поколение. Есть ветви — дети и внуки. Есть крона, которая тянется к свету, — будущее рода.

Но дерево не может жить только кроной. Если забыть о корнях, оно постепенно теряет силу. Так же происходит и с человеком.

Можно построить большой дом, но не создать в нём семейного очага. Можно проложить улицы, но не воспитать добрососедство. Можно возвести целый район, но не дать человеку чувства принадлежности.

Настоящее развитие начинается тогда, когда новое не уничтожает память, а продолжает её. Когда ребёнок знает историю своей семьи. Когда у него есть место, которое он



называет родным. Когда родители понимают, что строят жизнь не только для себя, но и для следующих поколений. Когда старость не означает одиночество, а молодость — обязательный отъезд со своей земли.

Древо рода растёт там, где у семьи есть корни. Именно такое пространство мы хотим создавать.

ПОЧЕМУ ПРОЕКТ НАЗЫВАЕТСЯ «ГОРОДЕЦ»

Название «Городец» было выбрано не ради красивого звучания. В нём заключён образ небольшого, близкого человеку города.

Не безликой территории. Не спального района. Не коттеджного посёлка, существующего отдельно от работы, образования, культуры и общественной жизни.

А места, где всё необходимое человеку образует единую систему: дом и земля; семья и соседство; труд и образование; природа и общественные пространства; история и современная архитектура; личная свобода и общая ответственность.

«Городец» — это город человеческого масштаба. Город, в котором дом не теряется среди высотных массивов. Город, где ребёнок может самостоятельно дойти до школы или спортивной площадки. Где пожилой человек остаётся частью общественной жизни. Где рядом с жильём появляются рабочие места, малый бизнес, ремёсла, образование, медицина, культура и отдых.

Где природа не становится остатком между зданиями, а формирует основу всей среды. И главное — где семья рассматривается не как один из возможных сценариев жизни, а как фундамент развития территории.

«ГОРОДЕЦ» — ГОРОД ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО МАСШТАБА

НЕ ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ, А ПРОСТРАНСТВО ПРЕЕМСТВЕННОСТИ

Проект КРТ ИЖС «Городец» создаётся на Костромской земле — земле с глубокими историческими корнями, связанной с Волгой, древними поселениями, русской государственностью, ремеслом и культурой.

Поэтому для нас особенно важно не просто построить квадратные метры. Важно продолжить сам принцип, по которому веками рождались настоящие поселения: сначала — место жизни; затем — сообщество; потом — улицы, площади, ремёсла, хозяйство и культура; и только вместе они становятся городом.

Мы хотим, чтобы в «Городце» человек мог не просто приобрести дом, а укорениться. Посадить дерево. Создать семью. Работать рядом с домом. Знать соседей. Сохранять историю родителей. Передавать детям не только фамилию, но и место, с которым эта фамилия будет связана.

Потому что семья нуждается не только в жилой площади. Ей нужно пространство продолжения.

СИЛЬНАЯ СТРАНА НАЧИНАЕТСЯ С СЕМЕЙНОЙ ПАМЯТИ

Мы часто говорим о развитии территорий, демографии, экономике, инфраструктуре и новых точках роста. Но за всеми этими понятиями стоит простой вопрос: ради кого создаётся будущее?

Будущее не существует отдельно от человека. Оно появляется там, где рождаются дети. Где родители чувствуют уверенность. Где старшее поколение окружено заботой. Где семейная история не обрывается при каждом переезде. Где человек не чувствует себя временным жителем собственной земли.

Сильный народ невозможно создать без крепких семей. Крепкая семья невозможна без дома, безопасности, труда, образования и связи поколений. А настоящий город невозможен без людей, которые считают его своим.

Именно поэтому «Городец» — это не только название проекта.
Это его внутренняя идея.

МЕСТО, ГДЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ РОД

Когда-то на берегах Волги люди выбирали землю, на которой хотели остаться. Они строили жилища. Обрабатывали поля. Растили детей. Защищали своё поселение. Возводили храмы. Создавали ремёсла. И постепенно из их ежедневного труда возникала история города.

Сегодня перед нами стоит похожая по смыслу задача. Не повторить прошлое буквально, а продолжить его главное содержание: создать место, где человек сможет связать свою жизнь с землёй; где дом станет началом семейной истории; где дети будут видеть будущее рядом с родителями; где память о предках будет не экспонатом, а частью повседневной жизни.

Для нас «Городец» — это место, где древо рода получает землю, чтобы расти. Где корни уходят в историю Костромского края. Где стволом становится современная семья. А ветви тянутся в будущее.

Здесь жили наши предки.
Здесь строим мы.
Здесь будут жить наши дети.

Именно поэтому наш проект называется «Городец».

Потому что настоящий город начинается с рода.
А будущее — с места, которое человек может назвать родным.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), Садовое некоммерческое товарищество (СНТ), Личное подсобное хозяйство (ЛПХ): в чём разница?

Разберём особенности разных видов земельных участков — с точки зрения законодательства и интересов разных участников (чиновников, застройщиков, покупателей)

Основные понятия

Согласно Земельному кодексу РФ, земля в России поделена на 7 категорий. Для строительства загородного дома подходят земли: сельскохозяйственного назначения; населённых пунктов.

Под постройку жилого дома подходят участки с такими видами разрешённого использования (ВРИ):
ИЖС — индивидуальное жилищное строительство;
ЛПХ — личное подсобное хозяйство;
СНТ — садовое некоммерческое товарищество.
ДНП (дачное некоммерческое партнёрство) *(как отдельный вид больше не существует: с 2019 года все участки ДНП переведены в СНТ)*

Сравнительная характеристика

Параметр	ИЖС	ЛПХ	СНТ
Расположение	В пределах населённых пунктов	Приусадебные — в населённых пунктах; полевые — за их пределами	За пределами населённых пунктов
Строительство	Строительство жилого дома	Ведение личного подсобного хозяйства	Земледелие (садоводство, огородничество)
Прописка	Возможна	Возможна (после признания дома пригодным для круглогодичного проживания)	Возможна (в жилых домах; для садовых домов нужно менять статус на «жилой»)
Коммуникации	Обычно есть или доступны	Зависит от расположения участка	За счёт собственников (членские взносы)
Инфраструктура	Школы, детские сады, дороги — по нормативам	Зависит от расположения участка	Обычно отсутствует; может быть доступна за счёт близости к населённым пунктам
Цена	Высокая (из-за развитой инфраструктуры и высокой кадастровой стоимости)	Средняя (дешевле ИЖС)	Низкая (ниже ИЖС и ЛПХ)
Налог	Ставка 0,3 % (может быть повышена до 1,5 % при нецелевом использовании)	Ставка 0,3 % (может быть повышена до 1,5 % при нецелевом использовании)	Ставка 0,3 % (может быть повышена до 1,5 % при нецелевом использовании)

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Расположение: в пределах населённых пунктов
Требования к постройкам:
высота — не более 3 этажей и не выше 20 метров;
минимальное расстояние между домом и ограждением — 3 метра;
площадь — до 1 500 кв. м.
Плюсы:
коммуникации либо на участке, либо доступны;
есть почтовый адрес, возможна прописка;
быстрое оформление ипотеки, в т. ч. по госпрограммам;
доступны субсидии (материнский капитал и др.).
Минусы: высокая цена; повышенный налог.

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Типы: приусадебные (в населённых пунктах) — можно строить жилые дома; полевые (за чертой населённых пунктов) — нельзя возводить объекты капитального строительства
Требования к постройкам: основное требование — собственник обязан вести сельскохозяйственную деятельность
Плюсы: обычно дешевле ИЖС
Минусы: собственник обязан вести сельскохозяйственную деятельность; прописка возможна после признания дома пригодным для круглогодичного проживания и прохождения стандартной процедуры регистрации

Садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Виды ВРИ: для огородничества (п. 13.1 классификатора) — строить дом нельзя; для садоводства (п. 13.2 классификатора) — можно строить жилые дома.
Прописка: в жилых домах — стандартная процедура; в садовых домах — нужно получить статус «жилой»
Требования к жилому дому: прочные стены, фундамент, площадь до 500 кв. м, не более 3 этажей, вентиляция, электричество, водоснабжение, температура от 18 °С, высота потолков от 2,5 м; требуется положительное заключение экспертизы от компании с допуском СРО; смена статуса осуществляется через местную администрацию.
Плюсы: возможность жить в сообществе дачников; низкая цена
Минусы: отсутствие инфраструктуры (финансируется за счёт членских взносов); сложности с пропиской в садовых домах

Как выбрать участок:



ИЖС подойдёт тем, кто планирует построить дом для постоянного проживания и готов заплатить больше за готовую инфраструктуру и простую прописку



ЛПХ подойдёт тем, кто помимо строительства дома хочет заниматься сельским хозяйством. Важно учитывать расположение участка (приусадебный или полевой)



СНТ подойдёт тем, кто ищет недорогой участок недалеко от населённого пункта, готов самостоятельно решать вопросы с инфраструктурой и не против жизни в дачном сообществе

I. ЗЕМЕЛЬНАЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПРОЕКТА

1. ИЖС, СНТ, ЛПХ, ДНП: В ЧЁМ РАЗНИЦА МЕЖДУ ЭТИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ?

Разберём особенности разных видов земельных участков — с точки зрения законодательства и интересов разных участников (чиновников, застройщиков, покупателей).

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Согласно Земельному кодексу РФ, земля в России поделена на 7 категорий. Для строительства загородного дома подходят земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населённых пунктов.

Под постройку жилого дома подходят участки с такими видами разрешённого использования (ВРИ):

- **ИЖС** — индивидуальное жилищное строительство;
- **ЛПХ** — личное подсобное хозяйство;
- **СНТ** — садовое некоммерческое товарищество.

ДНП (дачное некоммерческое партнёрство) как отдельный вид больше не существует: с 2019 года все участки ДНП переведены в СНТ.

КАК ВИДЯТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РАЗНЫЕ УЧАСТНИКИ



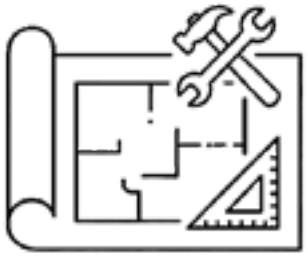
ОТ ЛИЦА ЧИНОВНИКА

ИЖС (хлопотно):

- Земля только через аукцион.
- Обязательства по строительству коммуникаций и дорог.
- Необходимо соблюдать градостроительные регламенты (строить школы, детские сады).
- Нагрузка на местный бюджет.

СНТ (выгодно и проще):

- Участки отчуждаются без лишних процедур.
- Никаких обязательств по коммуникациям и дорогам.
- Не нужно строить социальную инфраструктуру.
- Земля остаётся в статусе сельскохозяйственного назначения (снижает нагрузку на статус «населённый пункт»).



ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ИЖС (затратно и дорого):

- Стоимость строительства дома выше из-за необходимости подключения к централизованной инфраструктуре.
- Более высокие налоговые ставки.
- Есть строгие обязательства по созданию инфраструктуры (коммуникации, дороги).

СНТ (прибыльно и экономично):

- Тот же дом можно продать дешевле.
- Нет строгих требований к инфраструктуре (коммуникации и дороги — ответственность владельцев).
- Минимизированные затраты на подготовку участка.
- **Проще получить разрешения.**



ОТ ЛИЦА ПОКУПАТЕЛЯ

ИЖС (дорого, но надёжно):

- Высокая стоимость участка и дома.
- Плюсы: готовая инфраструктура (электричество, вода, дороги, школы рядом).
- Плюсы: проще зарегистрироваться (постоянная прописка).
- Плюсы: проще получить ипотеку и государственную поддержку.

СНТ (экономично, но есть нюансы):

- Низкая стоимость участка.
- Плюсы: возможны регистрация и ипотека.
- Минусы: инфраструктура может быть недостаточной (зависит от взносов членов ассоциации).
- Риск: сложности с регистрацией (требуется перевод садового дома в жилой статус).
- Риск: нестабильные коммунальные услуги.



2. ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ О РАЗРЕШЁННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ САДОВЫХ УЧАСТКОВ

Хотите избежать штрафов и проблем с законом на своём садовом участке? Разбираемся в самом главном — в правилах использования земли!

ГЛАВНОЕ ПРАВИЛО: СОБЛЮДАЕМ ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ И ВРИ

Любой земельный участок нужно использовать строго:

- по целевому назначению;
- в соответствии с видом разрешённого использования (ВРИ);
- без вреда для окружающей среды.

Нормативная база:

- Земельный кодекс РФ (п. 2 ст. 7, ст. 42);
- Градостроительный кодекс РФ (ст. 37);
- Закон №217-ФЗ (п. 3 ст. 23);
- Закон №307-ФЗ (акцент на основополагающих принципах).

ЧЕГО ДЕЛАТЬ НЕЛЬЗЯ: ЗАПРЕТ НА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

На садовом участке запрещено заниматься коммерческой деятельностью. Под запрет попадают:

- фермы для разведения скота и птицы;
- торговые точки и кафе;
- гостиницы и хостелы;
- бани и мастерские на продажу услуг;
- любые другие виды бизнеса.

Это противоречит ВРИ «ведение садоводства» и считается нарушением.

ЧТО РАЗРЕШЕНО ПРИ ВРИ «ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА» (КОД 13.2)

Вид разрешённого использования позволяет:

- построить садовый дом или нежилой домик (строительство — в уведомительном порядке);
- выращивать овощи, фрукты, зелень для личного потребления;
- разводить птиц и кроликов (при соблюдении санитарных норм);
- отдыхать на природе.

Важно: разведение крупного рогатого скота и фермерская деятельность запрещены!

ШТРАФЫ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Использование участка не по целевому назначению влечёт административный штраф по ст. 8.8 КоАП РФ:

- 0,5–1 % от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 000 руб. — если кадастровая стоимость определена;
- 10 000–20 000 руб. — если кадастровая стоимость не определена.

Для ИП и юридических лиц размеры штрафов значительно выше.

РЕГИСТРАЦИЯ ПОСТРОЕК

Все постройки с фундаментом нужно регистрировать в Росреестре:

- гаражи;
- бани;
- сараи и т.д.

Разборные конструкции регистрации не требуют.

Отсутствие регистрации может привести к:

- проблемам с налоговыми органами;
- штрафам;
- сложностям при продаже участка.

ПЕРСПЕКТИВЫ: НОВЫЙ ЗАКОН № 353-ФЗ (ОТ 31 ИЮЛЯ 2025 ГОДА)

Закон укрепляет права садоводов:

- подтверждает возможность выращивания сельхозпродукции, разведения птиц и кроликов;
- запрещает коммерческое строительство на садовых участках;
- подчёркивает роль садоводов в обеспечении продовольственной безопасности страны.

СОВЕТЫ НА ЗАМЕТКУ

Чтобы избежать проблем:

1. Проверьте ВРИ своего участка через публичную кадастровую карту или выписку из ЕГРН.
2. Перед строительством подавайте уведомление в местную администрацию.
3. Соблюдайте санитарные и противопожарные нормы.
4. Регулярно проверяйте актуальность градостроительного регламента вашей территории.
5. При сомнениях консультируйтесь с юристами по земельному праву.

Помните: знание законов и их соблюдение — лучшая защита от штрафов и споров!



3. ДВОЙНЫЕ СТАНДАРТЫ: ИЖС VS СНТ — КТО ВЫИГРЫВАЕТ?

Президент Владимир Путин чётко обозначил вектор развития жилищного строительства, сделав акцент на индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС). Однако на практике между декларируемым курсом и реальным положением дел в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ) наблюдается явное несоответствие. Разберёмся, в чём разница и почему складывается такая ситуация.

ИЖС: СТАНДАРТИЗАЦИЯ И БЕЗОПАСНОСТЬ

Индивидуальное жилищное строительство регулируется строгими нормами, что обеспечивает высокий уровень комфорта и безопасности для жителей.

- Стандарты застройки. Проекты ИЖС обязаны соответствовать жёстким требованиям: предусматривать качественные дороги, надёжную инженерную инфраструктуру (водоснабжение, канализацию, электричество), благоустроенную территорию.
- Безопасность. В ИЖС предусмотрены меры пожарной безопасности, охрана территории, регулярный вывоз мусора и обслуживание общественных зон.
- Социальная инфраструктура. Застройщики обязаны планировать и строить детские сады, школы, поликлиники и другие социальные объекты в шаговой доступности.
- Юридическая прозрачность. Оформление прав на землю и недвижимость в рамках ИЖС проходит по чётким регламентам, минимизируя риски для покупателей.

СНТ: ПРОБЛЕМЫ БЕЗ ГАРАНТИЙ

В отличие от ИЖС, жизнь в СНТ часто сопряжена с рядом трудностей, вызванных отсутствием единых стандартов и слабого контроля.

- Слабая инфраструктура. Транспортная доступность, инженерные сети и благоустройство зачастую находятся на низком уровне или отсутствуют вовсе.
- Проблемы с инженерными сетями. Жители СНТ регулярно сталкиваются с перебоями электроснабжения, нестабильным водоснабжением, отсутствием централизованной канализации.
- Нестабильное обслуживание. Качество содержания территории зависит от инициативности руководства товарищества. Это приводит к плохим дорогам, отсутствию освещения, неухоженным зонам общего пользования.
- Отсутствие социальной инфраструктуры. Нет гарантий строительства школ, детских садов, поликлиник. Жителям приходится ездить за этими услугами в соседние населённые пункты.
- Правовые сложности. Оформление земли и построек в СНТ может быть затруднено из-за нечётких границ участков, отсутствия кадастрового учёта и других проблем.

ПОЧЕМУ ВОЗНИКАЕТ РАЗРЫВ?

Несоответствие между ИЖС и СНТ объясняется несколькими ключевыми факторами:

1. Экономические причины. ИЖС требует значительных вложений в инфраструктуру и соблюдение стандартов, что повышает стоимость жилья. СНТ привлекательнее для застройщиков и покупателей из-за низкой цены и минимальных обязательств.

2. Законодательные различия. Процедура предоставления земельных участков и требования к инфраструктуре для ИЖС и СНТ существенно различаются. В случае СНТ нормы менее строгие.

3. Слабый контроль. В СНТ часто наблюдается недостаточный надзор со стороны государства. Ответственность за развитие территории ложится на самих жителей, что не всегда эффективно.

4. Исторический контекст. СНТ изначально создавались как дачные участки, а не места постоянного проживания. Со временем их функции изменились, но законодательная база и инфраструктура не успели адаптироваться.

ЧТО ДЕЛАТЬ? ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ

Чтобы сократить разрыв между ИЖС и СНТ и обеспечить достойные условия жизни для всех граждан, необходимы следующие меры.

- Введение обязательных стандартов для СНТ. Установить минимальные требования к инфраструктуре, благоустройству и обслуживанию территорий.
- Усиление государственного контроля. Регулярные проверки соблюдения норм, привлечение к ответственности за нарушения.
- Поддержка развития инфраструктуры. Предоставление субсидий или льготных кредитов на строительство дорог, сетей водоснабжения, канализации и электроснабжения в СНТ.
- Упрощение процедур передачи СНТ в муниципальную собственность. Это позволит комплексно развивать территории и интегрировать их в общую инфраструктуру региона.
- Приведение законодательства в соответствие с политикой поддержки ИЖС. Устранить противоречия и пробелы, мешающие сбалансированному развитию обоих направлений.
- Стимулирование кооперации. Поощрение создания ассоциаций СНТ для совместного решения проблем и привлечения финансирования.

ИТОГ: ВРЕМЯ ДЛЯ ПЕРЕСМОТРА ПОДХОДА

Сегодня ИЖС и СНТ существуют в условиях явного дисбаланса. ИЖС развивается по чёткому плану с поддержкой государства, а СНТ остаются на периферии внимания, несмотря на то, что многие из них давно превратились в места постоянного проживания тысяч семей.

Сбалансированное развитие обоих направлений — единственный путь к обеспечению комфортного и безопасного проживания граждан. Необходимо не противопоставлять ИЖС и СНТ, а создавать условия для их гармоничного сосуществования, где каждый вариант будет отвечать современным стандартам качества жизни.

Только так можно реализовать заявленный курс на улучшение жилищных условий и сделать загородную жизнь по настоящему привлекательной и удобной для всех.



4. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПОСЕЛЕНИЙ (КРТ): НОВЫЙ ПОДХОД С 2021 ГОДА

Комплексное развитие территорий (КРТ) — это современный подход к обновлению и развитию городских и сельских поселений, направленный на создание комфортной и безопасной среды обитания. Правовая основа для реализации КРТ была заложена **Федеральным законом №494-ФЗ от 30.12.2020**, который внёс изменения в Градостроительный кодекс РФ и другие нормативные акты.

1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

Реализация КРТ регулируется несколькими ключевыми документами:

- **Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ)** — вводит понятие КРТ, устанавливает новые правила и механизмы его осуществления, определяет порядок принятия решений и разработки документации.
- **Земельный кодекс РФ (ЗК РФ)** — регламентирует вопросы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, включая условия и порядок возмещения.
- **Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ)** — обеспечивает защиту прав граждан при проведении КРТ, в т.ч. при переселении из ветхого и аварийного жилья.

2. ЦЕЛИ КРТ

Основные цели программы КРТ:

- обновление жилой и общественной инфраструктуры;
- содействие устойчивому и сбалансированному развитию поселений;
- улучшение качества городской среды и повышение уровня жизни населения;
- привлечение частных инвестиций в развитие территорий;
- эффективное использование земельных ресурсов и объектов недвижимости;
- создание условий для развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

3. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА КРТ

Ключевые особенности правового регулирования КРТ:

- решение о КРТ принимается **органами местного самоуправления** или региональными властями (в зависимости от масштаба проекта);
- при реализации КРТ **не учитывается ранее утверждённая** градостроительная документация (правила землепользования и застройки — ПЗЗ, генеральный план — ГП);
- КРТ применяется к **элементам планировочной структуры** или их частям (кварталам, микрорайонам и т.д.);
- устанавливаются **особые процедуры** для принятия решений, публичных слушаний и согласования проектов.

4. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ КРТ

Этапы разработки и утверждения проекта планировки территории.

1. Принятие решения о КРТ уполномоченным органом.
2. Разработка проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания территории (ПМТ).
3. Проведение **публичных слушаний** с участием жителей и заинтересованных лиц.
4. Утверждение ППТ и ПМТ.
5. **Автоматическое внесение изменений** в генеральный план и правила землепользования и застройки (ГП и ПЗЗ).
6. Подготовка и реализация проекта КРТ.

5. ВИДЫ КРТ

Закон выделяет несколько видов КРТ в зависимости от типа территории и целей развития:

- **КРТ жилой застройки** — обновление и снос ветхого и аварийного жилья, строительство новых жилых комплексов с сопутствующей инфраструктурой.
- **КРТ нежилой застройки** — модернизация объектов коммерческой, промышленной и общественной недвижимости, создание новых рабочих мест.
- **КРТ незастроенной территории** — комплексное освоение новых участков, в т.ч. в границах городских агломераций.
- **КРТ по инициативе правообладателей** — вовлечение частных инвесторов и собственников земли в развитие территорий через заключение договоров с органами местного самоуправления.

6. КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Особенности КРТ жилой застройки:

- в программу включаются аварийные, ветхие и морально устаревшие дома;
- установлены запреты на произвольное изъятие жилья — защита прав собственников и нанимателей гарантирована ЖК РФ;
- предусмотрены новые нормы ЖК РФ, обеспечивающие равные условия для всех участников процесса (переселение, компенсации, предоставление равноценного жилья);
- обязательное создание социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники) в новых микрорайонах.

7. КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ключевые аспекты КРТ нежилой застройки:

- включение в программу аварийных и самовольных построек, неэффективно используемых объектов;
- защита прав малых и средних предприятий — предусмотрены механизмы компенсации или предоставления альтернативных помещений;
- гарантия прав арендаторов — сохранение возможности аренды новых объектов на сопоставимых условиях;
- стимулирование редевелопмента промышленных зон и создания многофункциональных комплексов.

8. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Особенности освоения новых участков:

- применяется к земельным участкам в государственной или муниципальной собственности;
- отсутствие обременений третьих лиц упрощает процесс подготовки территории;
- возможность планирования «с нуля» — создание современной инфраструктуры и застройки в соответствии с актуальными стандартами;
- привлечение частных инвестиций через конкурсы и аукционы на право заключения договора о КРТ.

9. КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

Механизмы участия собственников:

- добровольное вовлечение собственников и правообладателей в разработку проектов КРТ;
- заключение договоров с органами местного самоуправления на условиях, согласованных сторонами;
- возможность объединения нескольких участков для реализации масштабного проекта;
- предоставление льгот и преференций для стимулирования частных инвестиций.

РЕЗЮМЕ

Закон №494-ФЗ стал важным шагом к современному градостроительному развитию, сочетая инновационные подходы с защитой прав граждан. Реализация КРТ требует активного взаимодействия государства, бизнеса и населения, обеспечивая качественное обновление городских и сельских пространств.

ПРЕИМУЩЕСТВА КРТ:

- системность и комплексность подхода;
- повышение эффективности использования территорий;
- создание комфортной среды для жизни и работы;
- привлечение инвестиций в инфраструктуру;
- учёт интересов всех заинтересованных сторон.

КРТ — это не просто снос старых домов и строительство новых, а целостная стратегия развития территорий, которая призвана сделать российские города и посёлки более современными, удобными и безопасными для жизни.



5. МАЛОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС (МЖК)

Малоэтажный жилой комплекс (МЖК) — это совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории. Такое определение закреплено в Федеральном законе от 30 декабря 2021 года №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Основные положения, касающиеся МЖК, содержатся в нескольких нормативных актах:

- Федеральный закон №476-ФЗ определяет понятие МЖК, условия его создания и требования к застройщику.
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регулирует отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории МЖК в случае привлечения застройщиком средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве.
- Гражданский кодекс РФ (пункт, введённый с 1 октября 2023 года) устанавливает общие правила владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников недвижимых вещей, включая МЖК.

УСЛОВИЯ СОЗДАНИЯ МЖК

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории МЖК только после:

- утверждения в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке проекта планировки территории и проекта межевания территории, которые определяют границы территории МЖК;
- получения одного разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией;
- государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок (участки) в границах территории МЖК или договора аренды такого участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- раскрытия информации, указанной в части 33 статьи 31 Федерального закона №214-ФЗ.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МЖК

К общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в МЖК относятся расположенные в его границах объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие участки), если использование этого имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников домов.

К ТАКОМУ ИМУЩЕСТВУ МОГУТ ОТНОСИТЬСЯ, В ЧАСТНОСТИ:

- объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания домов в МЖК (котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары);
- элементы благоустройства (детские и спортивные площадки, места отдыха);
- парковочные площадки;
- площадки для размещения контейнеров для сбора твёрдых коммунальных отходов.

Объекты капитального строительства, отвечающие указанным требованиям, относятся к общему имуществу с даты получения разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ

- **Доля в общем имуществе** пропорциональна общей площади земельного участка, на котором планируется строительство индивидуального жилого дома. Отчуждение доли в праве общей собственности на общее имущество без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок не допускается.
- **Передача дома участнику долевого строительства** происходит только после завершения строительства (создания) общего имущества при условии завершения строительства всех индивидуальных жилых домов в границах территории МЖК, предусмотренных проектом.
- **Содержание общего имущества** — обязанность собственников. Размер платы за это пропорционален доле в праве общедолевой собственности, если иное не установлено решением общего собрания собственников.
- **Управление общим имуществом** осуществляется через общее собрание собственников. Они могут выбрать способ управления (например, непосредственное управление при числе домов не более 50 или управляющую организацию при большем количестве).

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Несмотря на закрепление понятия МЖК в законодательстве, остаются нерешённые вопросы:

- определение территории МЖК при отсутствии утверждённой документации по планировке;
- состав имущества, которое может быть отнесено к общему имуществу МЖК;
- порядок управления общим имуществом, включая случаи, когда собственники не выбрали способ управления;
- контроль за деятельностью управляющей организации.

Проект федерального закона №155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» направлен на более глубокое регулирование МЖК, но пока не принят.

Развитие малоэтажного строительства остаётся приоритетным направлением, однако существуют проблемы, такие как дефицит земельных участков, обеспеченных инфраструктурой, и несовершенство законодательства в части управления общим имуществом.



6. ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Дом блокированной застройки — это жилой дом, который соединён с другими однотипными жилыми домами в одном ряду общими боковыми стенами без проёмов, при этом каждый блок имеет отдельный выход на земельный участок. Такое определение закреплено в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ).

ПРИЗНАКИ ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

- **Количество этажей.** Не более трёх надземных этажей.
- **Высота.** Не более 20 метров.
- **Общие стены.** Блоки соединены в один ряд общими боковыми стенами без проёмов.
- **Отдельный выход.** У каждого блока есть самостоятельный выход на земельный участок, который может быть предназначен для общего пользования или непосредственно примыкать к блоку.
- **Автономность.** В доме блокированной застройки нет общедомового имущества, характерного для многоквартирных домов (лестничные клетки, лифты, чердаки, подвалы). Каждый блок оборудован собственными инженерными коммуникациями (газ, вода, электричество, отопление).

ВИДЫ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

- **Таунхаус.** Комплекс из нескольких однотипных секций в одном ряду, каждая из которых — многоуровневый блок с изолированным входом.
- **Дуплекс.** Дом из двух блоков, часто двухэтажных, соединённых общей стеной и крышей.
- **Триплекс.** Состоит из трёх соединённых блоков.
- **Лейнхаус.** Похож на таунхаус, но с увеличенным придомовым участком и гаражом.
- **Виолетта.** Элитный таунхаус с террасой, верандой и обширной придомовой территорией.

ПРАВОВОЙ СТАТУС

До 2022 года дома блокированной застройки не признавались ни частными, ни многоквартирными, что создавало правовую неопределённость. Ситуация изменилась с вступлением в силу Федерального закона от 30 декабря 2020 года №476-ФЗ, который внёс изменения в законодательство. С 1 марта 2022 года такие объекты получили статус отдельного вида жилья.

Каждый блок дома блокированной застройки регистрируется в Росреестре как отдельный объект недвижимости. Земельный участок под домом может оформляться в общую долевую собственность всех собственников блоков или делиться на отдельные части, каждая из которых принадлежит конкретному владельцу.

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

- **Строительство.** Требуется разработка проектной документации, получение разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. В некоторых случаях проект нуждается в экспертизе.
- **Реконструкция.** Если планируется реконструкция одного из блоков, необходимо согласие всех собственников домов блокированной застройки, расположенных в одном ряду.
- **Капитальный ремонт.** Дома блокированной застройки не участвуют в региональных программах капитального ремонта. Ремонт проводится за счёт средств владельцев.
- **Продажа.** Собственник может продать свой блок без согласия соседей, если при этом не меняются условия пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности.

ИЗМЕНЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН

Для объектов, построенных до 1 марта 2022 года, изменение сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не является обязательным. Документы, подтверждающие право на блок, полученные до этой даты, сохраняют юридическую силу. Однако собственники могут по своему желанию привести данные в ЕГРН в соответствие с новыми требованиями. Для этого им нужно совместным решением уполномочить одного из собственников на обращение в орган регистрации прав с заявлением об учёте изменений сведений ЕГРН.

Таким образом, дома блокированной застройки сочетают черты частного и многоквартирного жилья, но имеют особый правовой статус, который чётко определён в законодательстве. Это позволяет избежать правовых споров и обеспечить права собственников.

ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РУКОВОДСТВО ПО ПРОВЕРКЕ

Запись в ЕГРН (ИЖС, ЛПХ или садоводство) не гарантирует беспрепятственное строительство.

ЗОУИТ

(Зоны с Особыми Условиями Использования Территории)



Охрана пунктов ГГС.



Водоохранные зоны и прибрежные полосы: 20 м / 5 м — общественная полоса.



Объекты культурного наследия.



Санитарно-защитные зоны (СЗЗ).



Приаэродромные / инженерные зоны.

ЗОУИТ, установленные до 2025 года, могут действовать даже при отсутствии в ЕГРН (до 2028 года).

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ



Красные линии. Границы территорий общего пользования (строительство запрещено).



Территориальное планирование. Коридоры будущих линейных объектов (дороги, газопроводы).

ШАГИ ПРОВЕРКИ ПЕРЕД ПОКУПКОЙ / СТРОИТЕЛЬСТВОМ



1. **Проверка ЕГРН** — ограничения и ЗОУИТ.



2. **Публичная кадастровая карта (ПКК)** — отображение зон.



3. **ПЗЗ и ГПЗУ** — параметры застройки, красные линии.



4. **Документы территориального планирования** — будущие коридоры.



5. **Вынос границ в натуру** — подтверждение фактических границ.



Важные моменты

Береговые ограничения действуют, даже если не в ЕГРН. Нарушения влекут ответственность.

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ГПЗУ): ПОЛНЫЙ ОБЗОР

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) — это официальный документ, который содержит исчерпывающую информацию о градостроительных характеристиках участка и установленных ограничениях. Он необходим застройщикам для грамотного проектирования и строительства — с его помощью можно избежать ошибок и нарушений на всех этапах реализации проекта.

ЧТО ТАКОЕ ГПЗУ?

ГПЗУ — документ, отражающий параметры конкретного земельного участка. В нём фиксируются:

- местоположение и размеры участка;
- допустимые характеристики строительства;
- технические требования к расположению объектов;
- расстояния до соседних объектов и коммуникаций.

ЗАЧЕМ НУЖЕН ГПЗУ?

Документ помогает определить:

- возможность строительства конкретного объекта на участке;
- оптимальное расположение строений с учётом всех норм и требований;
- ограничения, действующие для данного участка;
- соответствие будущей застройки правилам землепользования и застройки (ПЗЗ).

ЗНАЧЕНИЕ ГПЗУ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЧАСТНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Законодательство допускает строительство индивидуальных жилых домов без ГПЗУ, но наличие этого документа существенно снижает риски проблем с оформлением и регистрацией построенных объектов.

Почему ГПЗУ важен для частных домов:

- помогает избежать несоответствий требованиям ПЗЗ и нормам градостроительного проектирования;
- позволяет корректно определить «пятно застройки» и необходимые отступы;
- снижает риск отказа в регистрации объекта;
- даёт чёткое представление о зонах ограничений (охранных, санитарных, зелёных и т.д.).

ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ГПЗУ

Структура документа (согласно форме, утверждённой Минстроем России):

- кадастровый номер участка;
- границы участка и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС);
- отступы от границ участка;
- виды разрешённого использования земли;
- предельные параметры строительства (этажность, плотность застройки и т.д.);
- ограничения использования участка (в т.ч. обременения, сервитуты);
- информация о сетях инженерно технического обеспечения (электричество, газ, водоснабжение, канализация);
- сведения о возможности подключения к инженерным сетям.

Каждый ГПЗУ регистрируется с присвоением уникального идентификационного номера.

КАК ПОЛУЧИТЬ ГПЗУ: ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ

КТО МОЖЕТ ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ:

- собственники участка;
- владельцы на иных законных основаниях (арендаторы и т.д.).

СПОСОБЫ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ:

- через портал Госуслуг;
- в МФЦ («Мои документы»);
- непосредственно в органе местного самоуправления (по месту нахождения участка).

НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

- заявление на выдачу ГПЗУ с указанием цели использования участка.

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ГПЗУ.

1. Анализ данных территориального планирования и градостроительного зонирования.
2. Получение технических условий от ресурсоснабжающих организаций (при необходимости).
3. Подготовка и регистрация ГПЗУ — срок выполнения 14 рабочих дней с момента подачи заявления.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ГПЗУ

Документ действителен в течение 3 лет с даты выдачи. По истечении этого срока необходимо получить новый ГПЗУ — это позволит учесть возможные изменения в градостроительных регламентах, правилах землепользования, технических условиях подключения к сетям и иных требованиях к строительству.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ГПЗУ — незаменимый инструмент для застройщиков и собственников земельных участков. Он:

- минимизирует юридические и технические риски при планировании строительства;
- обеспечивает соответствие проекта действующим нормам и правилам;
- упрощает согласование и регистрацию построенных объектов;
- защищает интересы владельца участка при возникновении споров с соседями или контролирующими органами.

Даже если для вашего проекта формально не требуется ГПЗУ, его получение — разумный шаг для уверенности в законности и успешности строительства.

Совет: перед подачей заявления на ГПЗУ проверьте актуальные правила землепользования и застройки для вашей территории — это можно сделать на сайте местной администрации или через публичную кадастровую карту.



8. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СПОЗУ): ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ДОКУМЕНТ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ) — ключевой раздел проектной документации (ПД), необходимый для прохождения экспертизы и получения разрешения на строительство (РНС) объектов капитального строительства (ОКС) в России. Разберём подробно, что это за документ, зачем он нужен и как его подготовить.

1. СПОЗУ КАК ЧАСТЬ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Согласно **ГОСТ 21.508 2020 и Постановлению Правительства РФ № 87 от 16.02.2008, СПОЗУ** выделена в отдельный раздел ПД. Она обязательна при:

- строительстве новых объектов;
- реконструкции существующих зданий и сооружений;
- капитальном ремонте;
- техническом перевооружении ОКС.

2. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Проектная документация включает две части:

- **текстовая часть** — содержит описание принятых технических решений, обоснование выбора, ссылки на нормативные документы и результаты расчётов.
- **графическая часть** — представляет собой чертежи, планы и схемы, отображающие технические решения.

3. ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СПОЗУ разрабатывается для разных типов ОКС:

- **производственные объекты** — промышленные здания, сооружения, объекты обороны и безопасности.
- **непроизводственные объекты** — жилые дома, школы, больницы, спортивные комплексы и другие объекты социальной инфраструктуры.
- **линейные объекты** — трубопроводы, линии электропередачи, автомобильные и железные дороги. Для них применяется схема полосы отвода.

4. СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ СПОЗУ

Текстовая часть СПОЗУ содержит:

- характеристику земельного участка;
- обоснование границ санитарно защитных зон (при необходимости);
- описание планировочной организации участка;
- технико экономические показатели (ТЭП) земельного участка;
- решения по инженерной подготовке территории (дренаж, вертикальная планировка и т.д.);

- сведения о зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), если они есть на участке (охранные, санитарно защитные, водоохранные зоны и т.п.).

Графическая часть СПОЗУ включает:

- схему планировки участка с указанием границ;
- размещение существующих и проектируемых объектов;
- проектируемые транспортные коммуникации (проезды, пешеходные дорожки);
- план земляных масс (выемка и насыпь грунта);
- сводный план инженерных сетей (водоснабжение, канализация, электричество, газ и т.д.).

5. СПОЗУ В КОНТЕКСТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ):

- СПОЗУ — обязательный документ для подачи заявления на получение разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ).
- разработка СПОЗУ осуществляется на основе градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).
- для линейных объектов вместо СПОЗУ используется схема полосы отвода.

6. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СПОЗУ

Схема необходима для:

- эффективного планирования территории;
- разработки рационального рельефа участка;
- определения мест прокладки инженерных коммуникаций;
- оценки технико экономических показателей проекта;
- проектирования благоустройства и развития инженерной инфраструктуры.

Исключение: для строительства индивидуальных жилых домов в рамках ИЖС, на садовых участках и в личных подсобных хозяйствах (ЛПХ) СПОЗУ не требуется.

7. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЦЕННОСТЬ СПОЗУ

Документ важен для:

- получения разрешительных документов на строительство;
- обоснования планировки и инженерной подготовки территории;
- учёта существующих и планируемых объектов на участке;
- анализа рисков и особенностей местности (рельеф, грунты, наличие ЗОУИТ);
- согласования проекта с ресурсоснабжающими организациями и контролирующими органами.

8. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ СПОЗУ

Для разработки схемы потребуются:

- градостроительный план земельного участка (ГПЗУ);
- правоустанавливающие документы на землю (свидетельство о собственности, договор аренды и т.д.);
- кадастровые паспорта существующих объектов на участке;
- геодезические материалы: топографическая съёмка масштаба 1:500, результаты инженерно-геологических изысканий;
- эскизный проект или концепция ОКС;
- технические условия на подключение к инженерным сетям (от ресурсоснабжающих организаций).

9. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ СПОЗУ

1. Сбор исходных данных и анализ участка.
2. Проведение необходимых инженерных изысканий (при отсутствии актуальных данных).
3. Разработка текстовой и графической частей СПОЗУ проектной организацией (имеющей допуск СРО).
4. Согласование схемы с заинтересованными сторонами (при необходимости).
5. Включение СПОЗУ в состав проектной документации.
6. Прохождение экспертизы ПД (государственной или негосударственной).
7. Подача заявления на получение разрешения на строительство с приложением СПОЗУ и других требуемых документов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПОЗУ — не формальность, а фундамент успешного строительного проекта. Правильно разработанная и согласованная схема:

- гарантирует соответствие проекта действующим нормам и правилам;
- ускоряет процесс получения разрешения на строительство;
- минимизирует риски нарушений и последующих штрафов;
- обеспечивает долгосрочную надёжность и безопасность объекта.

Перед началом проектирования обязательно проверьте актуальность градостроительных регламентов для вашей территории — это можно сделать на сайте местной администрации или через публичную кадастровую карту.



9. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ СЛУЧАИ ПЕРЕВОДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В ИНЫЕ ЗЕМЛИ: ПОЛНЫЙ ГАЙД

Сельскохозяйственные угодья в России — не просто земля, а национальная ценность, требующая особой защиты. Законодательство строго ограничивает случаи, когда такие земли можно перевести в другую категорию. Разберёмся, в каких ситуациях это возможно и как действовать.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Согласно **ст. 79 Земельного кодекса РФ**, земли сельскохозяйственного назначения охраняются государством и обычно находятся за пределами населённых пунктов.

Федеральный закон № 172-ФЗ определяет исключительные случаи перевода сельхозугодий в другие категории:

- консервация земель и создание особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
- расширение границ населённых пунктов;
- строительство промышленных объектов (при соблюдении строгих условий);
- включение в другие фонды земель, непригодных для сельского хозяйства;
- иные случаи, прямо предусмотренные федеральными законами.

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ СЛУЧАИ ПЕРЕВОДА

1. Изменение границ населённых пунктов

Суть: перевод земель из категории «сельскохозяйственные» в «земельные участки населённых пунктов», что позволяет изменить вид разрешённого использования (ВРИ).

Порядок действий:

- подача заявления в орган местного самоуправления;
- проведение общественного обсуждения;
- утверждение изменений в генеральном плане;
- корректировка правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и изменение ВРИ.

2. Консервация земель и создание ООПТ

Цель: защита уникальных экосистем, поддержание биологического разнообразия и сохранение природных ландшафтов.

3. Строительство инфраструктурных и промышленных объектов

Условия:

- отсутствие иных вариантов размещения объекта;
- высокая значимость проекта для региона или страны;
- соблюдение экологических норм и минимизация ущерба сельхозугодьям.

4. Включение в другие фонды непригодных земель

Основания:

- деградированные земли;
- земли, подвергшиеся загрязнению;
- участки, где ведение сельского хозяйства невозможно из-за природных факторов.

ДОКУМЕНТЫ И ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ

ШАГ 1. ПОДГОТОВКА ЗАЯВЛЕНИЯ

Необходимо подать мотивированное заявление с обоснованием необходимости перевода. К нему прилагаются:

- кадастровый паспорт участка;
- правоустанавливающие документы на землю;
- для физических лиц — копии документов, удостоверяющих личность;
- для юридических лиц — выписка из ЕГРЮЛ.

ШАГ 2. ПОДГОТОВКА ПРИЛОЖЕНИЙ К ЗАЯВЛЕНИЮ

- обоснования невозможности использования участка по первоначальному назначению (экологические заключения, технические экспертизы, акты обследования);
- проекты развития территории (бизнес-план, инвестиционный проект, концепция застройки);
- отчёты об экологической и кадастровой оценке участка.

ШАГ 3. ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБСУЖДЕНИЕ

Проводится органом местного самоуправления и включает:

- оповещение жителей через СМИ и официальные сайты;
- организацию публичных слушаний;
- сбор замечаний и предложений от заинтересованных сторон.

ШАГ 4. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВКИ

Органы власти анализируют документы и принимают решение. Срок рассмотрения — **до 45 дней** с момента подачи полного пакета документов.

АРГУМЕНТАЦИЯ НЕВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ ПО НАЗНАЧЕНИЮ

Для подтверждения необходимости перевода важно доказать, что участок:

- подвергся деградации или загрязнению (требуется экспертное заключение);
- расположен в зоне стихийных бедствий или природных угроз;
- имеет низкую продуктивность (подтверждается агрохимическим анализом);
- находится в зоне планируемого развития инфраструктуры (дороги, коммуникации и т.д.).

ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВКЛЮЧАЕТ:

- анализ ценности земель для сельского хозяйства;
- оценку экологического состояния;
- расчёт кадастровой стоимости;
- прогноз последствий перевода для окружающей среды и экономики региона.

ПРИЧИНЫ ОТКАЗА В ПЕРЕВОДЕ

Власти могут отклонить заявку, если:

- отсутствуют обоснованные причины для изменения ВРИ;
- проект не соответствует законодательству;
- не получены необходимые согласования и экспертизы;
- общественное обсуждение выявило серьёзные возражения;
- участок входит в зоны с ограничениями (охранные зоны, водоохранные территории и т.п.);
- использование земли противоречит документам территориального планирования;
- контролирующие органы не согласовали проект.

РЕЗЮМЕ

Перевод сельскохозяйственных угодий в иную категорию — сложный процесс, требующий:

- веских оснований и убедительной аргументации;
- соблюдения строгих законодательных норм;
- прохождения публичных процедур;
- учёта экологических и экономических последствий.

СОВЕТЫ ДЛЯ УСПЕШНОГО РЕШЕНИЯ ВОПРОСА:

- заранее оцените перспективы перевода с помощью экспертов;
- подготовьте полный пакет документов с учётом всех требований;
- активно участвуйте в общественных обсуждениях;
- проконсультируйтесь с юристами, специализирующимися на земельном праве.

Помните: приоритет государства — сохранение сельхозугодий. Успех возможен только при наличии действительно исключительных обстоятельств и безупречном оформлении всех этапов процедуры.



10. ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ № 77-А ОТ 23 МАРТА 2026 ГОДА

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Для заключения договора о комплексном развитии территории заявитель представляет следующие документы:

Документы, подтверждающие личность и полномочия:

- копия документа, удостоверяющего личность (для физических лиц);
- копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителей;
- документ, подтверждающий полномочия действующего юридического лица.

Согласие на обработку персональных данных:

- согласие на обработку персональных данных, оформленное в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Согласие правообладателей:

- письменное согласие собственников и исполнительных органов на использование земель и объектов недвижимости, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию;
- письменное согласие на включение смежных земельных участков в границы территории комплексного развития — в случае необходимости размещения объектов инфраструктуры.

Правовые документы:

- подтверждение срока действия прав на земельный участок (не менее пяти лет с даты подачи заявления);
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) — для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Информация о территории:

- описание и схема границ территории, подлежащей комплексному развитию (с указанием кадастровых номеров земельных участков);
- предложения по комплексному развитию территории, включающие:
  - ▸ план реализации проекта (этапы, сроки);
  - ▸ оценку экономического эффекта и источники финансирования (бюджетные и внебюджетные средства);
  - ▸ планировочную структуру территории (схему зонирования, размещение объектов капитального строительства, транспортной и инженерной инфраструктуры);
  - ▸ технические условия от ресурсоснабжающих организаций (на подключение к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения).

Юридические и финансовые аспекты:

- информация о существующих объектах недвижимости, расположенных в границах территории комплексного развития (с указанием характеристик и статуса объектов);
- финансово экономическая модель развития территории (расчёты, прогнозы, обоснование инвестиций).

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В случае неполноты или несоответствия представленных документов требованиям Постановления договор о комплексном развитии территории не может быть заключён.

Уполномоченный орган местного самоуправления уведомляет заявителя о выявленных недостатках в течение 10 рабочих дней с даты получения документов. Заявитель вправе устранить замечания и повторно подать документы в течение 30 календарных дней.

Порядок представления документов и дополнительные требования к их оформлению уточняются в нормативно правовых актах местных администраций Костромской области.

Проект «Городец»: Стратегия комплексного развития и ИЖС будущего

Комплексный подход к индивидуальному жилищному строительству (ИЖС) и долгосрочное планирование

Проблемы хаотичного развития СНТ



Отсутствие обязательств по инфраструктуре:
нет твёрдого покрытия дорог, тротуаров, парковок.



Отсутствие централизованных сетей:
вода, канализация, газ, электроэнергия часто отсутствуют.



Слабая социальная инфраструктура:
нет площадок, магазинов, медпунктов.



Нарушения норм:
расстояния не соответствуют пожарным и санитарным стандартам.

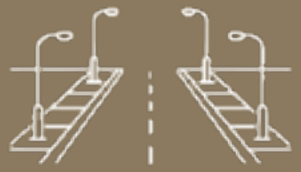


Проблемы с безопасностью:
отсутствие видеонаблюдения и проездов для спецтехники.



Низкая ликвидность:
сложно продать, медленный рост стоимости.

Решения проекта «Городец» для ИЖС



Единый регламент и инфраструктура:
дороги с покрытием, тротуары, все коммуникации к границам участков.



Обязательное подключение сетей:
централизованное водоснабжение, газ, электричество, канализация.



Социальная инфраструктура:
магазины, зоны отдыха, детские и спортивные площадки, места для мероприятий.



Соблюдение норм и безопасность:
единый план застройки, видеонаблюдение, пожарные проезды.



Системы безопасности:
видеонаблюдение «Безопасный регион», проработанная улично-дорожная сеть.



Экологичность и энергоэффективность:
современные технологии, сбор дождевой воды, сохранение ландшафта.

Долгосрочное планирование и сообщество



Прогнозирование на 5+ лет:
анализ трендов (экология, цифровизация) для будущих потребностей.



Гибкая концепция и технологии:
корректировка проекта на основе обратной связи и новых технологий.



Сообщество как R&D-слой:
раннее тестирование идей, обратная связь, подтверждение спроса.

II. СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТА «ГОРОДЕЦ»

2024-2025: федеральный приоритет ИЖС и обоснование КРТ

После правовой базы выстраивается стратегическая рамка проекта: федеральный приоритет ИЖС, доказательство реализуемости КРТ, докладная позиция и образ территории.

11. О РАЗВИТИИ ИЖС В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА КРТ «ГОРОДЕЦ»

1. СТАТУС ИЖС КАК ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРИОРИТЕТА

15 апреля текущего года состоялось заседание Президиума Государственного Совета Российской Федерации под председательством Президента В. В. Путина. В ходе заседания индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) было признано долгосрочным государственным приоритетом.

Вице-премьер М. Хуснуллин выступил с инициативой выделения ИЖС в отдельную федеральную программу в рамках национального проекта «Жильё». Данная инициатива направлена на превращение частного домостроения в драйвер развития территорий.

2. ТЕКУЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ И СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

Согласно данным Министерства строительства и жилищно коммунального хозяйства РФ, в 2024 году на долю ИЖС пришлось 58 % всего введённого жилья — 62,3 млн кв. м.

Президент В. В. Путин подчеркнул, что ИЖС — это не просто квадратные метры, а условия жизни, близкие к идеалу для семьи: тишина, безопасность, пространство.

Государством поставлены следующие стратегические цели:

- обеспечить 33 кв. м жилья на человека к 2030 году (в настоящее время показатель составляет 28 кв. м);
- построить в общей сложности 1,38 млрд кв. м жилья к 2036 году.

3. КОМПЛЕКС МЕР ПОДДЕРЖКИ ИЖС

Для достижения обозначенных целей разработан комплекс мер поддержки, включающий:

1. Упрощение процедур включения новых земель в границы населённых пунктов (в настоящее время дефицит подготовленных участков сдерживает развитие ИЖС).
2. Привлечение частных инвестиций в инфраструктурное обеспечение территорий (совместная работа Минстроя, Минфина и Банка России).
3. Расширение инструментов финансовой поддержки, включая субсидии и снижение ставок по ипотеке.
4. Кардинальное упрощение административных процедур — ключевой барьер для развития частного домостроения.
5. Разработка индивидуальных мастер планов для 2160 опорных населённых пунктов (включая малые города и сельские поселения) на период 6–12 лет.

4. ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

Проект КРТ «Городец» является демонстрационной площадкой для реализации принципов, озвученных на заседании Президиума Госсовета.

Основные параметры проекта:

- площадь — 376 га;
- планируемый объём строительства — 270 тыс. кв. м жилья;
- создание полной социальной инфраструктуры: школы, поликлиники, детские сады, торговые центры, спортивные площадки;
- формирование рабочих мест в шаговой доступности от жилых кварталов;
- создание домостроительного комбината с технологией «Дом в день»;
- применение передовых технологий (домокомплекты из современных материалов).

Проект вошёл в число победителей федерального конкурса проектов комплексного развития территорий и получил поддержку со стороны Минстроя РФ.

5. ВЫЯВЛЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ

В ходе реализации проекта «Городец» выявлены следующие системные проблемы:

- затяжные согласования документации;
- сопротивление местных властей;
- несоответствие местных нормативных актов федеральным стандартам;
- дефицит земель под застройку (развитие многих населённых пунктов блокируется землями сельхозназначения, непригодными для выращивания, но не переведёнными в другие категории);
- прогнозируемый дефицит в 30 млн кв. м жилья к 2027–2028 гг., если не запустить новые проекты (по словам вице-премьера М. Хуснуллина).

6. КЛЮЧЕВЫЕ РЕШЕНИЯ И ПОРУЧЕНИЯ

По итогам обсуждения инициатив приняты следующие решения:

- Президент В. В. Путин поручил ускорить реализацию проектов ИЖС и «разбюрократить» строительную отрасль.
- Вице-премьер М. Хуснуллин поручил местным властям проработать меры для стимулирования строительства и усилить мониторинг: расширить градостроительный потенциал и следить за обеспеченностью участков инфраструктурой.

РАЗВИТИЕ ИЖС В РОССИИ: ПРИОРИТЕТЫ И ВЫЗОВЫ

Причины Приоритета ИЖС (по В. Путину, 15.04.2025)



Высокий спрос (комфорт, автономность).



Хаотичное развитие (нужна инфраструктура).



Экономический стимул (рост отрасли).



Равномерное развитие (пригород, село).



Социальная политика (для семей).



Рост доли ИЖС: 2021 — 49,1 млн м²; 2024 — 66,4 % доли.

Московская область: Стандарты ИЖС (с 2025)



Централизованные сети (газ, свет, вода).



Дороги с твёрдым покрытием.



Пожарная безопасность (гидранты).



Благоустройство (15 % территории).



Единые правила.



Эксперимент ГПЗУ (с 2026).

Почему 90 домов по КРТ за 5 лет?

- Новизна КРТ.
- Сложность (инфраструктура).
- Финансовые ограничения.
- Административные барьеры.
- Пилотный характер.
- Ограниченная база участков.

Планы КРТ ИЖС Костромской области (с 2026)



Нормативная база (Постановление №77-а).



Действия Застройщика (документы, договор КРТ, реализация).



Требования к ИЖС (аварийность, износ, благоустройство).



Взаимодействие с властью.



Перспективы (цифровизация, зелёное строительство, энергоэффективность, ГЧП).

- Подписано соглашение о сотрудничестве между Ассоциацией участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (МЖС) и проектом КРТ «Городец» (ООО «ИнвестКапитал»).
- Создана рабочая группа для координации действий с региональными и федеральными органами власти.

7. ПЕРСПЕКТИВЫ РЕАЛИЗАЦИИ ИНИЦИАТИВ

Реализация предложенных мер может начаться уже в 2026 году. Успешная реализация проектов типа «Городец»:

- предотвратит прогнозируемый спад в строительной отрасли;
- создаст новые стандарты комфортного проживания за городом;
- позволит избежать кризиса на рынке жилья;
- выведет развитие территорий на новый уровень;
- может кардинально изменить расселение россиян, сделав жизнь за городом не менее комфортной, чем в мегаполисах.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

В рамках XV Всероссийского жилищного конгресса (7–11 апреля 2025 года, Университет «Сириус») проект «Городец» был представлен как пилотный проект Ассоциации малоэтажного жилищного строительства (МЖС). Мероприятие собрало 8 090 участников из 207 российских городов и 13 зарубежных стран.

По данным Ассоциации МЖС, 68 % россиян рассматривают переезд за город. Костромская область вошла в топ-15 регионов по темпам ввода ИЖС в 2024 году.



«Городец»: креативный кластер — драйвер регионального развития

Остановить отток. Превратить в центр роста. Создать среду для жизни, работы и творчества.

Проблема: отток населения

Костромская область:
–10 000 человек ежегодно;
–100 000 за 10 лет.

Отсутствие рабочих мест;
Слабая инфраструктура;
Нет самореализации;
Низкий комфорт.

Стратегия роста: от выживания к развитию

1. Комплексное развитие территории
2. Опора на креативные индустрии (культурное наследие Костромы)
3. Устойчивость и самоокупаемость

Креативность как драйвер



Торгово-выставочный комплекс «Шапка Мономаха»



Архитектурный код (снежинки, кокошники)



Фотостопы (беседки, арки)



Фестивали нового поколения (дроны, мультимедиа)



Культурно-гастрономические маршруты

Система гостеприимства



Накорми (рестораны, фермерские продукты)

В баньку своди (SPA, термы)

Спать уложи (отели, глэмпинги)

Развлекай (фестивали, мастерские)

Расписывай (коворкинги, стартапы)

Территория как продукт



Для жизни (ИЖС, парки, безопасные дворы)

Для работы (коворкинги, мастерские, стартапы)

Для отдыха (фестивали, фотостопы, маршруты)

Ожидаемые результаты:



Остановка оттока населения

Привлечение молодёжи и предпринимателей

Рост туризма (уникальные проекты)

Позитивный имидж региона

Устойчивая экономика (креативные индустрии)

Заключение: «Городец» — это регион, где традиции Костромы вдохновляют современные проекты, создавая новые возможности через гармонию прошлого и будущего.

12. ПРОЕКТ КРТ ИЖС «ГОРОДЕЦ»: КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ — РЕАЛЬНОСТЬ ИЛИ НЕРЕАЛЬНОСТЬ?

Костромская область теряет 10 000 человек ежегодно — за 10 лет это минус 100 000 жителей. Как остановить отток населения? Ответ может дать проект **КРТ ИЖС «Городец»** — но на пути его реализации возникли серьёзные препятствия.

УСПЕХ НА БУМАГЕ: ДОСТИЖЕНИЯ ПРОЕКТА

Проект «Городец» — яркий пример региональной инициативы в сфере комплексного развития территорий:

- выиграл федеральный конкурс;
- номинирован Торгово-промышленной палатой (ТПП) России как **лучший региональный проект КРТ ИЖС**;
- разработана и согласована схема территориального планирования (СТП);
- подписаны соглашения с федерациями спорта, шахмат, ТПП Костромской области, Союзом работников культуры, ветеранами войн, Ассоциацией малоэтажного строительства.

Локация:

Костромская область, Красносельский район, Боровиковское сельское поселение.

Основные параметры:

- общая площадь — 376,5 га;
- 1 697 домовладений;
- 8 социальных объектов (школы, детсады, поликлиника и др.);
- 11 объектов физкультурно-оздоровительного комплекса;
- производственно-складской комплекс (23 объекта).

ПРЕГРАДЫ НА ПУТИ РЕАЛИЗАЦИИ

Несмотря на успехи и поддержку, проект столкнулся с системной проблемой: генплан так и не изменён. Даже предписания прокуратуры и решения судов не заставили чиновников выполнить свои обязательства.

Ключевые проблемы КРТ ИЖС в России.

1. Неясность процедур изменения вида разрешённого использования (ВРИ) земель сельхозназначения.
2. Отсутствие чётких сроков внесения изменений в генпланы и правила землепользования.
3. Использование общественных обсуждений как основания для отказа в заключении договоров КРТ.
4. Коррупциогенность процесса реализации КРТ по инициативе правообладателей.
5. Разнородность требований к застройщикам, отсутствие единых стандартов.
6. Хаос в предоставлении инфраструктуры при переводе земель в СНТ.

КОНЦЕПЦИЯ «ГОРОДЦА»: ЖИЗНЬ, РАБОТА, ОТДЫХ В ГАРМОНИИ

«Городец» — это не просто посёлок, а единая концепция жизни, отдыха и бизнеса, основанная на ценностях: семья, природа, здоровье и спорт, профессиональная реализация.

ПРОЕКТ ОБЪЕДИНЯЕТ ТРИ ЗОНЫ:

- для жизни (жилые кварталы, социальные объекты);
- для отдыха (парки, спортивные комплексы, термальные зоны);
- для работы (производственно-торговые площадки).

Инфраструктура включает:

- медицинские и образовательные учреждения;
- культурно-досуговые объекты;
- спортивные комплексы (ледовые арены, бассейны);
- коммерческие и производственные площадки.

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ: КОСТРОМА 2025–2030

Реализация «Городца» вписывается в стратегию развития Костромы, где переплетаются история и современность:

- **2025 год:** 873 года Костроме — городу с богатым культурным наследием.
- **2026 год:** Год единства народов России — возможность подчеркнуть культурное многообразие региона.
- **2030 год:** 700-летие Свято-Троицкого Ипатьевского монастыря — ключевое событие, связанное с династией Романовых.

Культурные акценты:

- возрождение традиций Снегурочки и Снежинки через фестивали и фотосессии;
- узоры снежинок в кокошниках — связь архитектуры и народных мотивов;
- беседка Островского как элемент русского зодчества;
- гастрономические и банные туры, фестивали дронов (эволюция от фейерверков).

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРЕОДОЛЕНИЮ БАРЬЕРОВ

Чтобы проект «Городец» стал реальностью, необходимы законодательные изменения.

1. Упрощённый порядок изменения ВРИ земель сельхозназначения в рамках КРТ ИЖС.
2. Чёткие сроки корректировки градостроительной документации.
3. Персональная ответственность чиновников за нарушения градостроительного законодательства.
4. Гарантии поддержки КРТ ИЖС через социальные программы и финансирование инфраструктуры.
5. Льготная сельская ипотека для КРТ ИЖС в пригороде.
6. Создание свободных экономических зон с налоговыми льготами для малого и среднего бизнеса.
7. Запрет перевода земель в СНТ без обеспечения инфраструктурой.

ВЫВОД

Проект «Городец» доказывает: КРТ ИЖС — это не мечта, а реальная возможность остановить отток населения и создать комфортную среду для жизни. Но для успеха нужны: политическая воля, чёткое законодательство, прозрачность процедур.

Это не просто строительство домов — это создание места, где рождаются семьи, процветают идеи и сохраняется культурное наследие. Пора превратить «нереальность» в реальность!

Хронология развития проекта КРТ «Городец»

2007–2008: Старт и подтверждение намерений



5 мая 2007 — Постановление Правительства РФ № 265

11 мая 2007 — Совещание с администрацией области, протокол о социальной значимости



22 июня 2007 — Проект прошёл конкурсный отбор (22 из 39)

Июнь 2007 — Общественные слушания (Андрейково, Волчково, Боровиково)



19–20 июня 2007 — Согласование схемы территориального планирования

Июнь 2007 — Общественные слушания территориального планирования



30 июня 2008 — Письмо главы Красносельского района с одобрением

2020–2021: Возобновление и соглашение



22 июля 2020 — Глава района подтвердил намерения



14 апреля 2021 — Обращение о включении в перечень проектов



2 августа 2021 — Заключено Соглашение №1-КРТ с администрацией (инфраструктура)

2021–2024: Споры, суды и поддержка



Сентябрь 2021 Смена руководства района, изменение позиции



29 сентября 2021 Отказ во включении в границы населённого пункта



23 декабря 2021 Решение №751 (исключение проекта из схемы)



2022 Обращения инвесторов, нарушения администрации (М. Е. Шуев)



2023 Проверки прокуратуры, подтверждения от комитета архитектуры



20 декабря 2023 Решение №1010 (проект не обозначен)



2024 Поддержка комитета архитектуры, адм. иск



26 ноября 2024 Областной суд признал решение №1010 недействующим



14 октября 2024 Положительное заключение ПАО «Сбербанк»

2025–2026: Новые перспективы и развитие

Декабрь 2025 Областной суд признал Генплан Боровиковского сельского поселения недействительным в части, не предусматривающей проект «Городец»

24 декабря 2025 Поручение Общественного совета при Минстрое РФ по пилотному проекту (реабилитационный центр)

30 января 2026 Соглашение о строительстве реабилитационного центра

Февраль 2026 Визит делегации Фонда инвалидов войн

Ключевые итоги

Проект КРТ «Городец» имеет длительную историю согласования и поддержки. Несмотря на противодействие местной администрации после 2021 года, инвесторы добились признания незаконности решений, исключавших проект из документов территориального планирования. Проект получил дополнительную поддержку, включая планы по созданию реабилитационного центра.

Проект комплексного развития территории (КРТ) «Городец» в Костромском регионе — пример инновационного подхода к решению жилищных проблем и стимулированию социально-экономического развития малых городов.

1. СТРАТЕГИЯ И КРЕАТИВНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

СТРАТЕГИЯ ПРОЕКТА «ГОРОДЕЦ» ОРИЕНТИРОВАНА НА ДОЛГОСРОЧНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ С УЧЁТОМ: интеграции культурного наследия Костромы (в т.ч. к 700-летию Ипатьевского монастыря в 2030 году); **сочетания исторического наследия** с современными жилищными и инфраструктурными решениями; **остановки оттока населения** из региона.

КРЕАТИВНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ВЫДЕЛЯЕТ ПРОЕКТ СРЕДИ АНАЛОГОВ:

- возрождение традиций Снегурочки и Снежинки;
- переосмысление кокошников в архитектуре;
- создание уникальной культурной идентичности территории.

Ключевая идея: земля — это не просто недвижимость, а комплексное решение для жизни, работы и отдыха.

2. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И КЛЮЧЕВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

1. **Несогласованность градостроительной документации:** несмотря на победу в федеральном конкурсе и согласование схемы территориального планирования, решения суда, генеральный план не обновлён, что тормозит старт проекта.
2. **Юридические препятствия:** неисполнение обязательств со стороны чиновников, несмотря на предписания прокуратуры и судебные решения.
3. **Ограничения земельного законодательства**: сложности с изменением вида разрешённого использования (ВРИ) земель сельскохозяйственного назначения.
4. **Недостаток финансирования:** отсутствие льготных механизмов поддержки инвесторов и застройщиков.

3. ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА «ГОРОДЕЦ»

Культурное наследие:	• сохранение и актуализация исторического облика региона; • развитие туризма и культурного потенциала.
Экологический и социальный эффект:	• бережное отношение к природе; • создание рабочих мест; • повышение качества жизни населения
Экономический потенциал:	• привлечение инвестиций в производственные зоны, домостроительные комбинаты (ДСК), агрокомплексы и торговые центры; • снижение безработицы; • рост налоговых поступлений в бюджет.
Технологические преимущества:	• использование крупноблочного строительства из высокопрочного лёгкого бетона (быстрота, надёжность, экологичность).

4. РЕАЛИЗАЦИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОДДЕРЖКЕ ПРОЕКТА

Градостроительное регулирование:

- оперативно утвердить обновлённую градостроительную документацию с учётом интересов всех участников проекта;
- обязать ОМС корректировать документацию в течение 6 месяцев после утверждения схемы территориального планирования;
- предусмотреть компенсацию инвестору за задержки.

Социальная составляющая:

- обеспечить доступность жилья для ветеранов, учителей, врачей и других социально значимых категорий граждан;
- гарантировать выкуп социальных объектов у застройщиков по рыночной стоимости.

Общественное участие:

- включить граждан в процесс принятия решений через публичные слушания и онлайн-платформы;
- активизировать взаимодействие с общественными организациями и экспертами.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проект КРТ ИЖС «Городец» — значимый шаг в развитии Костромского региона и пример лучших региональных инициатив. Он способствует:

- жилищному строительству;
- укреплению культурной идентичности;
- экологической устойчивости;
- социально-экономической стабильности.

Реализация проекта требует комплексного подхода, тесного взаимодействия государства, бизнеса и граждан, а также законодательной поддержки на всех уровнях.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Законодательно закрепить упрощённый порядок изменения ВРИ земель сельскохозяйственного назначения в рамках КРТ ИЖС.
2. Внести поправки в Градостроительный кодекс РФ, регламентирующие сроки приведения градостроительной документации в соответствие с законодательством и ответственность за бездействие.
3. Установить персональную ответственность должностных лиц ОМС за нарушения градостроительного законодательства.
4. Обязать ОМС в течение 6 месяцев корректировать градостроительную документацию после утверждения схемы территориального планирования и предусмотреть компенсацию инвестору за задержки.
5. Гарантировать поддержку КРТ ИЖС через социальные программы и финансирование инфраструктурных объектов.
6. Обеспечить гарантию выкупов социальных объектов у застройщиков по рыночной стоимости.
7. Уточнить критерии оценки проектов КРТ ИЖС, включая финансовую состоятельность и потенциал привлечения дополнительных инвестиций.
8. Регламентировать отчисления застройщиков за изменение ВРИ и затраты на инфраструктуру на законодательном уровне.
9. Ввести льготную сельскую ипотеку для КРТ ИЖС в пригороде.
10. Создать свободные экономические зоны для КРТ ИЖС с налоговыми льготами и поддержкой малого и среднего предпринимательства.
11. Стимулировать создание спортивных и оздоровительных объектов с налоговыми преференциями.
12. Обязать субъекты РФ взаимодействовать с АСИ для реализации перспективных инвестиционных проектов.
13. Принять нормативные акты субъектов РФ, регулирующие заключение договоров КРТ по инициативе правообладателей.
14. Запретить перевод земель в СНТ без обеспечения соответствующей инфраструктуры.
15. Привести терминологию КРТ ИЖС к общероссийским стандартам, взяв за основу стандарты ДОМ.РФ и Московской области.

ПРОЕКТ «ГОРОДЕЦ» — реальное воплощение стратегии устойчивого развития для Костромы и всей России. Его успех станет примером для других регионов и стимулом к развитию малых городов страны.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА КРТ «ГОРОДЕЦ» ОСНОВАНА НА СКВОЗНОМ КОНТРОЛЕ КАЧЕСТВА НА КАЖДОМ ЭТАПЕ СОЗДАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ –

от разработки технологических решений до создания полноценного жилого района.
Этот последовательный процесс гарантирует высокие конечные результаты и комфорт будущих жителей.



1. От концепции к продукту.
Разработка технологических решений и рецептур для стройматериалов. Проектирование наружной стены: прочность, теплоизоляция, экономичность, лёгкость монтажа, крупноблочность.
Отбор сырья, испытания, оптимизация, сертификация.

ГоРОДец
семейные ценности жизни



4. От домовладения к жилому пространству.
Интеграция в жилую среду: комплексное благоустройство, озеленение, рекреационные зоны, МАФы, бытовая инфраструктура, безопасность, социальные объекты.



2. От продукта к домокомплекту.
Комплектация домокомплекта: тестирование совместимости, высокоточная подгонка, маркировка деталей, упаковка с крепежом, контроль качества перед отправкой.



3. От домокомплекта к домовладению.
Строительство на участке: подготовка площадки, высокоточная сборка (модульный принцип), монтаж стен (шип-паз), подключение коммуникаций, отделка, итоговый контроль качества.

Результаты:
Последовательная реализация всех этапов позволяет создать в КРТ «Городец» не просто набор жилых зданий, а полноценную, гармоничную и функциональную жилую среду.
Каждый элемент проекта подчинён единой концепции, обеспечивая:

- • высокое качество и долговечность;
- • комфортное и безопасное проживание;
- • эстетическую привлекательность;
- • удобную инфраструктуру;
- • устойчивое развитие территории.

13. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА КРТ «ГОРОДЕЦ»: ОТ ИДЕИ ДО КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

Реализация проекта комплексного развития территории (КРТ) «Городец» базируется на сквозном контроле качества на каждом этапе создания жилой среды — от разработки технологических решений до формирования полноценной территории для жизни. Последовательность этапов обеспечивает высокое качество конечного результата и комфорт будущих жителей.

1. ОТ РЕЦЕПТА ДО ИЗДЕЛИЯ

На начальном этапе осуществляется разработка технологических решений и рецептур строительных материалов, используемых в проекте. Особое внимание уделяется конструкции наружной стены — ключевого элемента жилого дома. Стена должна соответствовать следующим требованиям:

- **Конструктивность** (несущая способность). Стена проектируется как несущий элемент, способный выдерживать нагрузки от перекрытий, кровли и других конструктивных элементов здания. Расчёты выполняются с учётом нормативных требований и климатических условий региона.
- **Теплоизоляционные свойства.** Обеспечивается высокий класс энергоэффективности здания за счёт применения современных теплоизоляционных материалов и многослойной конструкции стены. Это позволяет снизить затраты на отопление и кондиционирование, создавая комфортный микроклимат внутри помещений.
- **Доступность по цене.** Оптимизация конструкции и подбор материалов позволяют достичь баланса между качеством и стоимостью. Используются локальные материалы и технологии, минимизирующие транспортные и производственные издержки без ущерба для эксплуатационных характеристик.
- **Технологичность монтажа.** Применение соединения типа «гребень» упрощает процесс возведения стен и исключает необходимость привлечения дорогостоящих каменщиков. Технология позволяет ускорить строительство и снизить трудоёмкость работ.
- **Крупноблочность.** Использование крупноблочных элементов облегчает транспортировку и монтаж. Крупные блоки сокращают количество швов, что не только ускоряет процесс строительства, но и улучшает эстетические качества фасада — поверхность выглядит более монолитной и завершённой.

На этом этапе также выполняются:

- подбор сырьевых компонентов с учётом требований к прочности, долговечности, энергоэффективности и экологичности;
- лабораторные испытания опытных образцов для подтверждения заявленных характеристик;
- оптимизация рецептур для достижения оптимальных показателей теплозащиты, звукоизоляции и устойчивости к климатическим воздействиям;
- сертификация материалов в соответствии с действующими строительными нормами и стандартами РФ.

Результатом этапа становится выпуск готовых изделий — стеновых панелей, перекрытий, кровельных элементов и других конструктивных компонентов, полностью соответствующих проектным требованиям.

2. ОТ ИЗДЕЛИЯ ДО ДОМОКОМПЛЕКТА

Готовые изделия интегрируются в единый домокомплект, готовый к транспортировке и монтажу. На этом этапе выполняются:

- проверка совместимости всех компонентов домокомплекта, включая крупноблочные стеновые панели с соединением «гребень»;
- высокоточная подгонка элементов для обеспечения беспроблемной сборки на строительной площадке;
- маркировка деталей согласно монтажной схеме с указанием типа соединения и порядка монтажа;
- упаковка и комплектация необходимыми крепёжными элементами и расходными материалами;
- контроль качества перед отправкой на строительную площадку — проверка комплектности, отсутствия дефектов, соответствия спецификациям проекта.

В результате формируется готовый домокомплект — своего рода «конструктор», позволяющий возвести дом с минимальными временными и трудовыми затратами.

3. ОТ ДОМОКОМПЛЕКТА ДО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Этап непосредственного возведения домовладения на выделенном участке включает:

- подготовку строительной площадки (планировка территории, устройство фундамента в соответствии с геологическими условиями участка);
- высокоточную сборку домокомплекта по принципу модульного строительства — это позволяет существенно сократить сроки возведения объекта и минимизировать вероятность ошибок;
- монтаж крупноблочных стен с использованием соединения «гребень», что обеспечивает быстрый и надёжный монтаж без привлечения узкоспециализированных специалистов;
- подключение инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение — в зависимости от типа домовладения и проектных решений);
- выполнение отделочных работ и установку необходимого оборудования;
- итоговый контроль качества строительства, проверку соответствия готового домовладения проектной документации и строительным нормам.

Результатом становится полноценное домовладение — готовый для заселения жилой объект, отвечающий всем требованиям комфорта и безопасности.

4. ОТ ДОМОВЛАДЕНИЯ ДО ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЖИЗНИ

Завершающий этап предполагает интеграцию отдельных домовладений в единую комфортную среду обитания. Здесь реализуются:

- комплексное благоустройство территории: устройство пешеходных дорожек, проездов, парковочных мест;
- озеленение — высадка деревьев, кустарников, создание газонов и цветников;


БАЛЕТ КОСТРОМА

- организация зон отдыха и рекреации (детские и спортивные площадки, прогулочные аллеи, места для тихого отдыха);
- установка малых архитектурных форм (скамейки, урны, декоративные элементы);
- создание инфраструктуры для повседневной жизни (магазины, пункты бытового обслуживания, зоны для выгула домашних животных);
- обеспечение безопасности территории (освещение, видеонаблюдение, организация контрольно пропускного режима — при необходимости);
- формирование социальной инфраструктуры (в рамках общего плана развития КРТ: школы, детские сады, поликлиники, спортивные и культурные объекты).

итог

Последовательная реализация всех этапов — от рецептуры материалов до комплексного благоустройства — позволяет создать в КРТ «Городец» не просто набор жилых домов, а полноценную, гармоничную и функциональную среду для жизни. Каждый элемент проекта подчинён единой концепции, что обеспечивает:

- высокое качество строительства и долговечность объектов;
- комфорт и безопасность проживания;
- эстетическую привлекательность застройки;
- удобство инфраструктуры и доступность всех необходимых услуг;
- устойчивое развитие территории в долгосрочной перспективе.

Такой подход гарантирует, что КРТ «Городец» станет примером современного комплексного освоения территорий, отвечающим самым высоким стандартам качества жизни.




ГОРОДЕЦ
реабилитационный
ЦЕНТР

ЦЕНТР РЕАБИЛИТАЦИИ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ СВО В КОСТРОМЕ: ПОЧЕМУ ОН ТАК НУЖЕН?

Недавно заместитель губернатора области Ю. В. Маков заявил, что реабилитационный центр (РЦ) нашему региону не нужен. Но давайте разберёмся, так ли это на самом деле.

РЕАЛЬНОСТЬ СЕГОДНЯШНЕЙ РЕАБИЛИТАЦИИ

Ежегодно около миллиона человек в России нуждаются в реабилитации, в том числе участники СВО. Многие из этих людей сталкиваются с серьёзными трудностями при попытке получить помощь.

1. Длительное ожидание направления. Чтобы попасть на реабилитацию, нужно получить направление от терапевта или профильного врача. Ожидание в очереди может занять часы, а дата реабилитации назначается через неделю, две или даже три.
2. Многократные визиты к врачу. Когда подходит время реабилитации, нужно снова идти к врачу за направлениями на анализы — и снова стоять в очереди.
3. Разрозненность медучреждений. Анализы приходится сдавать в разных местах:
   - ▸ в другой поликлинике или платном медцентре;
   - ▸ ЭКГ — в отдельном учреждении;
   - ▸ рентген — только в определённые дни.
4. Дополнительные расходы. Из-за сложностей с передвижением и графиком работы учреждений многие вынуждены обращаться к платной медицине.
5. Долгие поездки. Даже после всех процедур путь до реабилитационного центра может быть непростым. Например, чтобы добраться до Романовского центра в Заволжье из некоторых районов Костромы, нужно потратить час на дорогу в одну сторону — чаще всего приходится пользоваться такси.

Такая система особенно тяжела для людей после ранений, которым трудно передвигаться.

КАК МОГЛО БЫ БЫТЬ

А теперь представим другую картину — с современным реабилитационным центром для участников СВО:

- Всё в одном месте. Оформление, получение направления, сдача анализов и зачисление на курс реабилитации проходят в стенах одного учреждения.
- Бесплатные анализы. Все необходимые исследования проводятся на месте без дополнительных расходов.
- Удобная логистика. Если центр расположен рядом с домом, дорога до него занимает несколько минут пешком.
- Варианты размещения. Для тех, кто живёт далеко, предусмотрены стационарные палаты гостиничного типа с проживанием.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Хорошие новости — процесс создания такого центра уже идёт.

- 30 января 2026 года: Ассоциация МЖС и Фонд инвалидов войн и военной травмы заключили соглашение о строительстве реабилитационного центра в рамках проекта КРТ «Городец».
- Февраль 2026 года: делегация Фонда инвалидов войн и военной травмы посетила Кострому для поддержки проекта создания межрегионального Центра комплексной реабилитации военнослужащих на базе КРТ «Городец».

Эти шаги — важные вехи для развития региона и социальной среды. Они отвечают растущему запросу на комфорт и комплексность услуг.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сегодня система реабилитации для участников СВО требует от людей огромных усилий, времени и денег. Но она может стать гораздо удобнее и доступнее.

Строительство специализированного центра в Костроме — это не просто инфраструктурный проект. Это:

- проявление реальной заботы о тех, кто защищал страну;
- шаг к повышению качества жизни ветеранов;
- инвестиция в социальную стабильность региона.

Хочется верить, что власти прислушаются к потребностям людей и поддержат развитие таких важных инициатив. Ведь забота о тех, кто рисковал жизнью ради Родины, — обязанность общества и государства.


БОРЬБА
ТЕННИС

НОВЫЕ ПРАВИЛА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Президент подписал закон, ужесточающий требования к проектам комплексного развития территорий (КРТ). Поправки внесены в статью 67 Градостроительного кодекса РФ — они призваны исключить практику строительства жилых кварталов без необходимой инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Теперь на стадии принятия решения о КРТ нужно обязательно учитывать обеспеченность территории:

- социальной инфраструктурой (школы, детские сады, поликлиники и т.д.);
- транспортной инфраструктурой (дороги, остановки общественного транспорта);
- коммунальной инфраструктурой (водоснабжение, канализация, электроснабжение и пр.).

КЛЮЧЕВЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ

1. **Обязательное планирование инфраструктуры заранее.** Даже если территория пока не обозначена в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) как зона КРТ, власти и застройщики обязаны заранее определить соответствующие нормативы.
2. **Опора на действующие стандарты.** В качестве базы для расчётов используются региональные и муниципальные стандарты градостроительного проектирования.
3. **Чёткие расчётные показатели.** Закон прямо закрепляет необходимость учитывать:
   - ▸ минимальные нормы обеспеченности объектами инфраструктуры;
   - ▸ допустимую территориальную доступность таких объектов (чтобы жители могли до них добраться без чрезмерных затрат времени и сил).

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Анна Жолобова, руководитель практики «Недвижимость и строительство», управляющий партнёр московского офиса КА «Регионсервис», поясняет суть проблемы, которую решает новый закон:

«В настоящее время принятие решений о КРТ осуществляется на основе действующих правил землепользования и застройки. Но на практике возникает ситуация, при которой территория под КРТ определена, но в правилах не закреплена как зона комплексного развития. Следовательно, нет расчётных показателей инфраструктурной нагрузки».

ОСПАРИВАНИЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО: СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Виктория Галицкая, юрист практики «Недвижимость и строительство» КА «Регионсервис», обращает внимание на риски оспаривания разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

По её словам, если право собственности на объект уже зарегистрировано, суды могут признать такой способ защиты некорректным. Однако есть исключения — например, дело № А12 9275/2024. В нём суд встал на сторону уполномоченного государственного органа, который указал на незаконное строительство на землях сельхозназначения.

КЛЮЧЕВЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА:

- ответчик попытался изменить категорию земель — с сельхозназначения на земли промышленности;
- суд установил, что это было сделано из-за отсутствия права на выкуп участка под объектом;
- строительство не соответствовало ни цели предоставления земли, ни действующей градостроительной документации.

ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

- разрешения на строительство, выданные ранее, могут быть оспорены, даже если объекты возведены на основании договоров аренды;
- несоответствие первоначальной цели предоставления участка грозит серьёзными проблемами для третьих лиц — в первую очередь для приобретателей квартир и помещений.

Таким образом, новые правила КРТ призваны повысить качество застройки и защитить интересы будущих жителей. Одновременно они усиливают требования к застройщикам и органам власти — теперь планирование инфраструктуры должно быть не формальностью, а неотъемлемой частью проекта с самого начала.

КАК РЕАЛИЗОВАТЬ КРТ-ПРОЕКТ ДЛЯ ИЖС: пошаговое руководство

Шаг 1. Анализ участка и территории



Геодезия и геология: рельеф, грунт, УГВ



Юридические ограничения: ПЗЗ, зоны, этажность, плотность.



Инфраструктура: газ, вода, свет, канализация, затраты.



Транспортная доступность: время в пути, трафик, развитие сети.

Шаг 2. Разработка концепции и мастер-плана



Целевая аудитория: доход, стиль жизни, приоритеты.



Сценарий жизни: удобства, безопасность, сообщество.



Формат застройки: плотность, размеры участков, гибридные решения.



Мастер-план: очерёдность, инфраструктура, дороги, общие зоны.

Шаг 3. Расчёт технико-экономических показателей (ТЭП)



Плотность застройки (нормативы КРТ)



Нагрузка на инфраструктуру (сети, дороги, соцобъекты)



Себестоимость застройки за га (с сетями)



Точка безубыточности (минимальный объём продаж).



Маржинальность по сценариям (форматы, этапы).

Шаг 4. Построение экономической модели



Источник маржи: продажа участков, домов, аренда.



Структура затрат: девелопмент, инфраструктура, маркетинг.



Сценарии cash flow: этапы строительства и продаж.



Логика капитализации: рост цены земли после инфраструктуры.

Шаг 5. Выбор юридического механизма



186-ФЗ (эскроу): целевые проекты, минимизация рисков.



214-ФЗ (проектное финансирование): классический девелопмент, комплексная среда.

Шаг 6. Проектирование и согласование



Архитектурная концепция: стандарты, стиль, материалы.



Инженерные сети: резерв мощности, централизованные решения.



Согласование: РНС, ППТ, ПМТ.

Шаг 7. Этапное строительство и маркетинг



Приоритет: дороги, освещение, КПП для ликвидности.



Инфраструктура: базовые активы, затем социальные.



Маркетинг: визуализации среды, сценарии жизни, гибкие условия.

Шаг 8. Гибкость и адаптация



Корректировка плотности.



Смена форматов (ИЖС → таунхаусы).



Пересмотр инфраструктуры (парк → коворкинг).



Изменение ценовой политики.



Регулярный анализ: спрос, ипотека, законодательство.

Шаг 9. Управление проектом и контроль



Мониторинг: сроки, бюджет, продажи, удовлетворённость.



Обратная связь: опросы, внедрение пожеланий.



Оптимизация: снижение затрат без потери качества.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ УСПЕХА: 1. Анализ до действий. 2. Концепция = стратегия. 3. Гибкость решений. 4. Фокус на ценности. 5. Управление рисками.

«ГОРОДЕЦ»: КАК РЕАЛИЗОВАТЬ МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЭПОХУ ИЖС

ВВЕДЕНИЕ

В эпоху, когда индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) становится приоритетом государственной политики до 2036 года, особую актуальность приобретают проекты комплексного развития территорий (КРТ). Один из таких — КРТ «Городец» в Красносельском районе Костромской области. Он полностью соответствует инициативам, озвученным на заседании Президиума Госсовета 15 апреля 2025 года, где вице-премьер РФ Марат Хуснуллин предложил выделить ИЖС в отдельную госпрограмму в рамках нацпроекта «Жильё».

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

КРТ «Городец» — это масштабный инвестиционный проект, подготовленный ООО «ИнвестКапитал» при участии ООО «Сити» и ООО «ГрадСтройКапитал». Его цель — освоение 376 га земли (квартал с кадастровым номером 44:08:012413) для массового строительства жилья экономкласса и создания полноценной инфраструктуры.

Территория расположена в живописной местности: ограничена берегом Волги, рекой Покшей и трассой Кострома — Красное-на-Волге.

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ И ПРЕИМУЩЕСТВА

Проект предусматривает:

- строительство ИЖС общей площадью не менее 270 тыс. кв. м с организацией рабочих мест в шаговой доступности;
- создание социальной инфраструктуры: школы, детского сада, поликлиники, торговых галерей МСП и других объектов;
- выделение 3 000 кв. м жилья для нуждающихся категорий граждан (участники СВО, врачи, учителя, сироты, малоимущие) безвозмездно (по цене Минстроя РФ);
- развитие спортивной инфраструктуры (гребля, лёгкая атлетика, дзюдо, спортивная борьба, шахматы);
- создание туристического направления и торгово-выставочных центров (в т. ч. для развития ювелирного дела, гастрономических и туристических фестивалей);
- организацию производства (тепличные комплексы, аквафермы, кластер МСП);
- инвестирование в создание домостроительного комбината ДСК («дом в день»).

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ:

- налоговые поступления в федеральный бюджет — 4 560 508 988 руб.;
- в региональный бюджет — 6 802 105 747 руб.;
- в муниципальный бюджет — 90 014 680 руб.

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА:

- эффективное использование территории;
- сотрудничество стейкхолдеров;
- уникальные технологии домостроительного комбината;
- выгодное географическое положение и транспортная доступность;
- гармоничная концепция развития комплекса;
- доступная цена жилья по сравнению с городскими предложениями.

ПОДДЕРЖКА И СОГЛАСОВАНИЕ

Проект прошёл строгий отбор на федеральном конкурсе проектов комплексного освоения территорий (постановление Правительства РФ № 265 от 05.05.2007). Он получил одобрение на публичных слушаниях у жителей деревень Большое Андрейково, Боровиково и Волчково.

Ключевые вехи поддержки:

- федеральный уровень: победа в конкурсе лучших проектов КРТ России, рекомендации Минстроя РФ по реализации пилотных проектов на базе КРТ «Городец»;
- финансовая поддержка: ПАО Сбербанк изучил финансовую модель (динамическая модель до 16 лет) и выразил готовность участвовать в проекте;
- партнёрства: соглашения с общественными организациями (федерациями спорта Костромской области), Московской школой управления «СКОЛКОВО» (для создания мастер-планов), «Российским творческим союзом работников культуры» (для формирования креативных кластеров);
- социальная значимость: номинирование на пилотный проект по трудоустройству ветеранов СВО с использованием платформы «Свой труд».

СООТВЕТСТВИЕ ГОСПРОГРАММЕ ПО ИЖС

КРТ «Городец» воплощает ключевые акценты инициативы Госсовета:

- **упрощение процедур:** проект уже прошёл необходимые согласования на федеральном и местном уровнях;
- **привлечение частного капитала:** участие Сбербанка и частных инвесторов;
- **ответственность регионов:** активная работа с администрацией района (в т. ч. рамочное соглашение 2021 года);
- **инфраструктурное обеспечение:** детальный план наружных сетей (газоснабжение, электроснабжение, ВиК), планы по дорогам и соцобъектам;
- **финансы и ипотека:** возможность использования новых ипотечных программ и субсидий;
- **опорные населённые пункты:** проект вписывается в концепцию развития опорных точек роста, укрепляя экономический каркас региона;
- **семья как градообразующее предприятие:** создание среды, ориентированной на семью (школы, детские сады, поликлиники, спортивные объекты).

ПРЕПЯТСТВИЯ НА ПУТИ РЕАЛИЗАЦИИ

Несмотря на масштабную подготовку и поддержку, проект сталкивается с серьёзными административными барьерами:

1. **Нормативно-правовой конфликт.** Противоречие между федеральным и региональным законодательством по очерёдности процедур:
   - ▸ по ФЗ о КРТ сначала заключается договор КРТ (ДКРТ), затем разрабатываются проекты планировки и межевания территории (ПТТ и ПМТ);
   - ▸ по закону КО о КРТ сначала разрабатываются ППТ и ПМТ, затем заключается ДКРТ.
2. **Смена руководства района.** С приходом нового главы Красносельского муниципального района Ковальской С. В. (сентябрь 2021 года) реализация проекта была фактически заблокирована. Глава района инициировала оспаривание ранее заключённого соглашения о КРТ в судебном порядке.
3. **Проблемы с территориальным планированием:**
   - ▸ подлог во ФГИС (размещение карт Шарьи вместо Красносельского района);
   - ▸ попытка исключить проект из схемы территориального планирования (СТП);
   - ▸ бездействие по закону о КРТ (признано судом и прокуратурой);
   - ▸ попытка расторгнуть соглашение о КРТ.
4. **Земельные ограничения.** На территории района находится 33 897 га земель сельхозназначения заповедника «Сумароковский», использование которых ограничено. При этом земли не обрабатываются, а программы развития сельского хозяйства не разрабатываются.
5. **Финансовые риски.** Разработка ППТ и ПМТ требует значительных затрат, но отсутствует чёткое понимание, за чей счёт должны быть выполнены эти работы.
6. **Организационные сложности.** Рамочное соглашение возлагает на правообладателей чрезмерную финансовую нагрузку: обустройство инфраструктуры, выделение участков под соцобъекты, разработка проектной документации за счёт инвесторов.
7. **Судебные тяжбы.** Решением Костромского областного суда от 26.12.2025 Генеральный план Боровиковского сельского поселения признан незаконным в части, не предусматривающей реализацию проекта «Городец». Однако это решение не привело к оперативному устранению препятствий.

ПУТИ РЕШЕНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Для успешной реализации КРТ «Городец» необходимо:

- **урегулировать нормативно-правовой конфликт:** внести изменения в закон Костромской области о КРТ для приведения в соответствие с федеральным законодательством;
- **создать межведомственную рабочую группу** с участием Минстроя РФ, администрации Костромской области, органов местного самоуправления и инвесторов;
- **пересмотреть условия рамочного соглашения** с целью снижения финансовой нагрузки на инвесторов;
- **обеспечить приведение ПЗЗ Красносельского района** в соответствие с требованиями градостроительного законодательства;
- **усилить прокурорский надзор** за действиями местной администрации;
- **рассмотреть возможность бюджетных субсидий** на разработку ППТ и ПМТ;
- **использовать механизмы ГЧП** для инфраструктурного обеспечения территории;
- **провести дополнительные публичные слушания** с разъяснением преимуществ проекта для жителей района.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

КРТ «Городец» — не просто строительный проект, а модель будущего развития российских территорий, соответствующая вектору ИЖС до 2036 года. Он способен:

- обеспечить население доступным жильём;
- создать новые рабочие места (в т. ч. для ветеранов СВО);
- развить социальную и спортивную инфраструктуру;
- стимулировать экономику региона через налоговые поступления и привлечение инвестиций;
- стать пилотной площадкой для внедрения новых технологий в строительстве и управлении территориями.

Преодоление административных барьеров и консолидация усилий всех заинтересованных сторон — ключ к успешной реализации этого перспективного проекта, который может стать образцом для других регионов России.

ЧТО ТАКОЕ ВРИ

ВРИ — вид разрешённого использования земельного участка. Он определяет, какие виды деятельности и строительства разрешены на конкретной территории.

Например, ВРИ может разрешать:

- строительство жилого дома;
- ведение сельского хозяйства;
- размещение промышленного объекта;
- организацию складского комплекса и т.д.

ГДЕ УЗНАТЬ ВРИ УЧАСТКА

Три основных источника информации:

1. **ЕГРН (выписка из Единого государственного реестра недвижимости)** — если участок стоит на кадастровом учёте. Самый надёжный и актуальный источник. В выписке прямо указывается ВРИ.
2. **НСПД (Национальная система пространственных данных)** — может помочь проанализировать ВРИ соседних участков и понять общую картину зонирования территории.
3. **ПЗЗ (Правила землепользования и застройки)** — документ муниципального уровня. Показывает, какие ВРИ допустимы в разных территориальных зонах города/поселения. Полезен для участков, которые ещё не оформлены или не имеют чёткого ВРИ в ЕГРН.

ВРИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Подходящие ВРИ:

- **ИЖС** (индивидуальное жилищное строительство) — прямое разрешение строить жилой дом.
- **ЛПХ** (личное подсобное хозяйство) — только если участок приусадебный и находится в границах населённого пункта. На таких участках разрешено строить жилые дома.
- **Ведение садоводства** (в рамках СНТ) — позволяет строить жилые дома для сезонного или постоянного проживания.

Неподходящие ВРИ:

- **ЛПХ** (полевой) — такие участки находятся за пределами населённых пунктов. Строительство жилого дома запрещено, разрешено только ведение хозяйства.
- **Огородничество** — разрешено выращивать овощи, ягоды и т.п., но нельзя строить капитальные жилые дома.
- **Садоводство** (если трактуется строго как выращивание многолетних культур) — может накладывать ограничения на строительство жилого дома.

МИНИ ПРОВЕРКА ПЕРЕД ПОДАЧЕЙ ЗАЯВЛЕНИЯ

Алгоритм действий:

1. **Проверьте ВРИ в ЕГРН.** Закажите выписку из ЕГРН на интересующий участок. Убедитесь, что текущий ВРИ соответствует вашим планам (например, ИЖС для строительства дома).
2. **Сверьтесь с ПЗЗ.** Найдите правила землепользования и застройки для вашего муниципалитета. Проверьте:
   - ▸ в какой территориальной зоне находится участок;
   - ▸ какие ВРИ являются основными, а какие — условно разрешёнными для этой зоны;
   - ▸ нет ли дополнительных ограничений (например, по этажности, проценту застройки и т.д.).

ВАЖНЫЕ НЮАНСЫ

- **Смена ВРИ — не всегда возможна.** Даже если текущий ВРИ не подходит, изменить его может быть сложно:
  - ▸ для смены ВРИ нужно, чтобы новый вид был предусмотрен ПЗЗ для этой зоны;
  - ▸ если новый ВРИ условно разрешённый, потребуется пройти публичные слушания и получить разрешение от местной администрации;
  - ▸ возможны отказы по разным причинам (экология, инфраструктура, градостроительные планы).
- **Процесс может быть долгим.** Рассмотрение заявления, публичные слушания, согласование — всё это занимает месяцы.
- **Цена участка ≠ его пригодность.** Даже очень выгодная цена не компенсирует проблем, если ВРИ не позволяет реализовать ваши планы.

Краткий итог: всегда проверяйте ВРИ до покупки или подачи заявления на строительство. Используйте выписку из ЕГРН и ПЗЗ как основные источники информации. Учитывайте, что изменение ВРИ — сложная и негарантированная процедура.



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕШЁЛ ОТ ПРОДАЖИ «МЕТРОВ» К ПРОДАЖЕ ОПЫТА ПРОЖИВАНИЯ. ГЛАВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

1. **Фокус на эмоциях и впечатлениях.** Покупатель выбирает не по техническим характеристикам, а по желанию жить в этом месте — ему важно ощущение «мне здесь будет хорошо».
2. **Архитектура как режиссура.** Пространство «сценарируют»: продумывают, что человек увидит первым, где испытает восторг, где остановится.
3. **Среда как социальный продукт.** Дворы и общественные зоны проектируют так, чтобы они:
   - ▸ соединяли людей;
   - ▸ формировали привычки;
   - ▸ создавали ощущение полноценной жизни.
4. **Интрига в пространстве.** Проект не должен быть очевидным. Работает недосказанность, глубина, желание «досмотреть».
5. **Роль управляющей компании.** УК становится ассистентом жилого комплекса: предлагает персонализацию, сценарии жизни, поддерживает постоянное взаимодействие.
6. **Жёсткие условия рынка.** При падении спроса и сокращении бюджета клиентов выигрывают те, кто умеет продавать:
   - ▸ эмоции;
   - ▸ впечатления;
   - ▸ доверие.

КАК РЕАЛИЗОВАТЬ ЭТОТ ПОДХОД НА ПРАКТИКЕ

ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ:

- **Прорабатывайте «сценарий жизни».** Для каждого проекта создайте карту впечатлений: что увидит житель по пути от входа в комплекс до квартиры, где он будет гулять, отдыхать, общаться.
- **Делайте ставку на недосказанность.** Не раскрывайте все преимущества сразу. Пусть часть достоинств проекта открывается постепенно — это подогревает интерес.
- **Создавайте точки «вау».** Продумайте зоны, вызывающие восторг: арт-объекты, панорамные виды, необычные детские площадки.
- **Интегрируйте социальные сценарии.** Проектируйте дворы и общественные пространства так, чтобы стимулировать общение: зоны для пикников, коворкинги на открытом воздухе, площадки для мероприятий.
- **Обновляйте стандарты.** Откажитесь от типовых решений в пользу актуальных трендов: экологичные материалы, умные технологии, гибкие планировки.

ДЛЯ МАРКЕТОЛОГОВ И ПРОДАЖНИКОВ:

- **Используйте лестницу бенефитов.** Покажите клиенту, как покупка улучшит его жизнь:
  1. Физические свойства: площадь, планировка, отделка.
  2. Функциональные выгоды: экономия времени, безопасность, комфорт.
  3. Эмоциональные выгоды: гордость, спокойствие, радость.
  4. Ценности: экология, сообщество, статус.
- **Продавайте истории, а не метры.** Вместо «квартира 80 м²» — «пространство для семейных ужинов и вечерних кинопросмотров».
- **Демонстрируйте опыт проживания.** Организуйте экскурсии по уже заселённым комплексам, снимайте видео с жителями, показывайте, как люди используют пространство.
- **Работайте с первыми впечатлениями.** Первые 5–10 секунд контакта с объектом критичны. Убедитесь, что входная группа, сайт, презентация вызывают позитивные эмоции.
- **Формируйте доверие.** Делайте акцент на прозрачности: реальные фото, честные сроки сдачи, отзывы жителей.

ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ:

- **Станьте ассистентом.** Предлагайте услуги, упрощающие жизнь: консьерж-сервис, организация мероприятий, подбор подрядчиков.
- **Развивайте сообщество.** Проводите праздники, мастер-классы, спортивные тренировки — это укрепляет связь жителей с местом.
- **Персонализируйте сервис.** Запоминайте предпочтения жильцов, поздравляйте с праздниками, предлагайте индивидуальные решения.

КРАТКИЙ ИТОГ

Чтобы успешно продавать недвижимость в новых условиях:

- сместите фокус с технических характеристик на **эмоции и опыт**;
- проектируйте не здания, а **сценарии жизни**;
- делайте ставку на **недосказанность и интригу**;
- превращайте УК в **партнёра для жителей**;
- объясняйте ценность продукта через **лестницу бенефитов**.

Реализация ключевых требований на территориях ИЖС



Земельные участки и застройка

- Мин. площадь участка: 600 кв. м.
- Допускается 400 кв. м (не более 20 % участков).
- Расстояния от границ: от жилого дома — не менее 3 м; от хозпостройки с птицей/кроликами — 4 м; от других хозпостроек — 1 м.



Транспорт и доступность

- Примыкание к дороге общего пользования.
- Сплошная улично-дорожная сеть (твёрдое покрытие, тротуары мин. 1,2 м).
- Не менее двух въездов в посёлках 50+ участков.
- Ширина проезжей части: от 3,5 м (односторон.), от 6 м (двухсторон.).
- Макс. длина тупиковых дорог: 150 м, с разворотными площадками 15×15 м.
- Не менее 5 гостевых машино-мест у въезда.
- Хранение авто: на участке или в парковочных карманах.



Благоустройство и озеленение

- Не менее 15 % территории посёлка под общее озеленение.
- Не менее 2,4 % под спортивные и детские площадки.
- Наружное освещение во всех общих зонах.
- Площадки с контейнерами для ТКО и КГО.
- Подъезд и разворот для мусоровозов.



Инженерные коммуникации

- Электричество: не менее 15 кВт на дом.
- Газоснабжение: 3,8 м³/час (дома <200 кв. м), 7 м³/час (дома >200 кв. м).
- Водоснабжение: водозаборный узел и внутриплощадочные сети, мин. 1,5 м³ в сутки.
- Водоотведение: централизованное или локальные септики с глубокой очисткой.
- Ливневая канализация.



Безопасность

- Пожарная безопасность: противопожарное водоснабжение, подъезд техники.
- Видеонаблюдение с подключением к системе «Безопасный регион».

Заключение

Комплекс «Городец» демонстрирует новый подход к загородному девелопменту: вместо хаотичной застройки — системный план развития территории; вместо дефицита инфраструктуры — комплексное создание дорог, сетей и социальных объектов; вместо следования текущим трендам — создание продукта будущего; вместо тестирования гипотез на этапе продаж — ранняя верификация через комьюнити; вместо ценовых войн — обеспечение уникального предложения и спроса к моменту запуска. Такой подход позволяет не просто строить жильё, а создавать полноценную среду для жизни, которая будет востребована через 5–7 лет и выгодно отличаться от типовых СНТ.

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ ИЖС И КРТ ИЖС В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

26 декабря 2025 года Правительство Московской области утвердило постановление №1822-ПП, устанавливающее новые требования к развитию территорий индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Документ регулирует застройку в новых коттеджных и дачных посёлках. Его цель — создать комфортную и безопасную среду, отказаться от хаотичной застройки и обеспечить необходимую инфраструктуру. Постановление вступило в силу 27 декабря 2025 года. Полный текст доступен на официальном сайте Правительства Московской области (mosreg.ru).

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ИЖС

1. Размер участка:
- минимальный — 600 кв. м;
- допускается размер 400 кв. м, но не более 20 % от общего количества участков на территории.

2. Расстояния до границ участка:
- от жилого (садового) дома — не менее 3 м;
- от хозпостройки с помещениями для содержания сельскохозяйственной птицы или кроликов — 4 м;
- от других хозпостроек — 1 м.

3. Транспорт и доступ:
- соединение территории ИЖС с автодорогой общего пользования;
- непрерывная улично-дорожная сеть внутри посёлка с твёрдым покрытием и тротуарами (ширина тротуаров — от 1,2 м);
- не менее двух въездов в посёлках с 50 и более участками;
- ширина проезжей части: от 3,5 м при одностороннем движении и от 6 м — при двустороннем;
- максимальная длина тупиков — 150 м, с разворотными площадками 15×15 м для пожарной техники;
- не менее 5 гостевых парковочных мест у въезда в посёлок;
- постоянное хранение автомобилей — в пределах участка, временное — вдоль проезжей части с карманами для стоянки.

4. Благоустройство:
- не менее 15 % площади посёлка — под общее обустройство;
- не менее 2,4 % площади — под спортивные и детские игровые комплексы;
- наружное освещение на всех территориях общего пользования;
- площадки с контейнерами для твёрдых бытовых отходов и бункерами для крупногабаритных отходов;
- пути подъезда и разворота транспорта для вывоза мусора.

5. Инженерные коммуникации:
- электроснабжение — минимум 15 кВт на домовладение;
- газоснабжение: 3,8 м³/час для домов менее 200 кв. м и 7 м³/час — для домов более 200 кв. м;
- водоснабжение — организация водозаборного узла и внутриплощадочных сетей, минимальная потребность — 1,5 куб. м в сутки на домовладение;
- водоотведение — централизованное или с использованием локальных септиков глубокой биологической очистки;
- устройство ливневой канализации.

6. Безопасность:
- пожарная безопасность: источник противопожарного водоснабжения (сеть, водные объекты, пожарные резервуары), проектирование улично дорожной сети с учётом подъезда пожарной техники;
- общая безопасность: видеонаблюдение с подключением к системе «Безопасный регион».

7. Отчётность: застройщик обязан не реже двух раз в год предоставлять в Мособлархитектуру отчёт о соблюдении требований к ИЖС.

ОСОБЕННОСТИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) ДЛЯ ИЖС

Требования к КРТ ИЖС также регулируются постановлением №1822-ПП и региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП).

Основные особенности:
- Кластеры ИЖС. Если площадь участков в зоне КРТ превышает 100 га, такое развитие относится к кластерам ИЖС. Для них нормативы по обеспечению инфраструктурой выше, чем для меньших территорий.
- Договор о КРТ. Заключается с администрацией городского округа, Минжилполитики Московской области и собственником участка. В нём закрепляются:
  - ▸ обязательства по созданию инфраструктуры;
  - ▸ параметры объектов;
  - ▸ условие о передаче построенных объектов (если они не относятся к долевой собственности жильцов) в муниципальную или государственную собственность.
- Проект планировки территории. Утверждается до начала строительства. В нём отражается местоположение всех объектов общей инфраструктуры.
- Отчётность. Застройщик обязан не реже двух раз в год подавать отчёт о соблюдении требований в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области.

ВКЛЮЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ В ЗОНЫ КРТ

В зоны КРТ включаются:
- участки с видами разрешённого использования (ВРИ), допускающими жилищное строительство (не освоенные и те, освоение которых начато, но не завершено);
- участки, в отношении которых вносятся изменения в генплан и правила землепользования и застройки (ПЗЗ), допускающие строительство, в т.ч. включаемые в границы населённых пунктов из земель сельхозназначения.

С декабря 2025 года в зоны КРТ автоматически попадают незастроенные участки или массивы участков площадью более 3 га, предназначенные под ИЖС, ЛПХ или садоводство.

Для получения детальной информации рекомендуется:
- ознакомиться с полным текстом постановления №1822-ПП;
- изучить другие нормативные акты Московской области;
- проконсультироваться с юристом или специалистом в области градостроительства.



КАК В ПРОЕКТЕ КРТ «ГОРОДЕЦ» ПРОДУМЫВАЮТ БУДУЩУЮ ТЕРРИТОРИЮ ДЛЯ ЖИЗНИ ЛЮДЕЙ

Проект комплексного развития территории (КРТ) «Городец» строится на принципах долгосрочного стратегического планирования — вместо ориентации на текущий спрос команда проекта фокусируется на прогнозировании потребностей будущих жителей. Разберём, как это реализовано.

ИЗБЕГАНИЕ КЛЮЧЕВОЙ ОШИБКИ ЗАГОРОДНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

Многие девелоперы запускают проекты, опираясь на актуальный спрос. Однако цикл реализации загородного проекта длится 3-7 лет — к моменту выхода на рынок условия меняются, и объект конкурирует уже с более современными решениями.

В КРТ «Городец» эту ошибку предотвращают за счёт:

- **долгосрочного прогнозирования** (на 5, 10, 15 лет вперёд);
- **анализа глобальных трендов** (экология, цифровизация, изменение образа жизни);
- **гибкой концепции**, допускающей корректировку на основе обратной связи.

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ: ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ ЗАДАЮТ В КРТ «ГОРОДЕЦ»

Вместо «что продаётся сейчас?» команда проекта исследует:

- Какие характеристики жилья станут обязательными через 5, 10, 15 лет (инфраструктура, экология, технологии)?
- Какой продукт будет считаться стандартом (площадь, планировка, материалы)?
- Чем проект будет отличаться на выросшем рынке?
- Как изменится поведение покупателя (удалённая работа, безопасность, потребность в сообществе)?
- Какие технологии станут массовыми (умное жильё, энергоэффективность, shared пространства)?
- Что устареет, от каких решений откажутся покупатели?
- За какие дополнительные услуги будут готовы платить через 5, 10, 15 лет?

РОЛЬ КОМЬЮНИТИ В РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА

Комьюнити — не просто сообщество вокруг бренда, а инструмент управления спросом. В КРТ «Городец» его используют как R&D слой (исследовательский и разработочный слой) на стадии проектирования.

ФУНКЦИИ КОМЬЮНИТИ:

1. **Постоянная фокус группа.** Реальная аудитория тестирует идеи на ранних стадиях.
2. **Канал обратной связи.** Получение честной информации без искажений.
3. **Механизм первичных продаж.** Возможность зафиксировать готовность платить ещё до запуска.

ПРЕИМУЩЕСТВА ПОДХОДА:

- ранняя верификация гипотез (до масштабных инвестиций);
- подтверждение спроса ещё на этапе разработки;
- естественный прогрев аудитории (вовлечённость до предложения о покупке);
- быстрая итерация — оперативное корректирование концепции.

РЕАЛИЗАЦИЯ КЛЮЧЕВЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ТЕРРИТОРИЯМ ИЖС

На стадии проектирования КРТ «Городец» закладываются все обязательные параметры для территорий ИЖС:

1. **Размер участков:** минимальный — 600 кв. м; допускается 400 кв. м, но не более 20% от общего количества участков.
2. **Расстояния до границ участка:** от жилого дома — не менее 3 м; от хозпостройки с птицей/кроликами — 4 м; от других хозпостроек — 1 м.
3. **Транспорт и доступ:**
   - ▸ соединение с автодорогой общего пользования;
   - ▸ непрерывная улично дорожная сеть внутри посёлка (твёрдое покрытие, тротуары от 1,2 м);
   - ▸ не менее двух въездов в посёлках с 50+ участками;
   - ▸ ширина проезжей части: от 3,5 м (одностороннее движение), от 6 м (двустороннее);
   - ▸ максимальная длина тупиков — 150 м, с разворотными площадками 15х15 м для пожарной техники;
   - ▸ не менее 5 гостевых парковочных мест у въезда;
   - ▸ хранение автомобилей — в пределах участка или вдоль проезжей части с карманами для стоянки.
4. **Благоустройство:**
   - ▸ не менее 15% площади посёлка — под общее обустройство;
   - ▸ не менее 2,4% — под спортивные и детские комплексы;
   - ▸ наружное освещение на всех территориях общего пользования;
   - ▸ площадки с контейнерами для ТБО и бункерами для крупногабаритных отходов;
   - ▸ пути подъезда и разворота транспорта для вывоза мусора.
5. **Инженерные коммуникации:**
   - ▸ электроснабжение — минимум 15 кВт на домовладение;
   - ▸ газоснабжение: 3,8 м³/час для домов менее 200 кв. м и 7 м³/час — для домов более 200 кв. м;
   - ▸ водоснабжение — водозаборный узел и внутриплощадочные сети, минимум 1,5 куб. м в сутки на домовладение;
   - ▸ водоотведение — централизованное или локальные септики глубокой биологической очистки;
   - ▸ ливневая канализация.
6. **Безопасность:** пожарная безопасность (источник противопожарного водоснабжения, подъезд для техники); видеонаблюдение с подключением к системе «Безопасный регион».

ВЫВОД

КРТ «Городец» демонстрирует новый подход к загородному девелопменту:

- вместо следования текущим трендам — создание продукта будущего;
- вместо проверки гипотез на стадии продаж — ранняя верификация через комьюнити;
- вместо ценовых войн — уникальность предложения и соответствие спросу к моменту выхода.


ГОРОДЕЦ
АПТЕКА
ПЕКАРНЯ
КОФЕ С СОБОЙ
ПРОДУКТОВЫЙ МАГАЗИН
КТ ОХРАНЫ

14. «ГОРОДЕЦ»: ТЕРРИТОРИЯ ЖИЗНИ, ОТДЫХА И БИЗНЕСА

«Городец» — это не просто загородный посёлок, а единая концепция жизни, отдыха и бизнеса. Мы создаём не просто дома, а место, где каждый найдёт свою формулу счастья: комфорт для семьи, возможности для работы и пространство для отдыха.

ПОЧЕМУ «ГОРОДЕЦ»?

Мы убеждены: продукт рынка недвижимости — это не дом, а территория, которая решает три ключевые задачи:

- выбор места для жизни;
- поиск пространства для работы;
- организация зоны отдыха.

«Городец» объединяет всё это в одной локации — в Костромской области, Красносельском районе, Боровиковском сельском поселении.

НАШИ ЦЕННОСТИ

Проект создан для людей с общими приоритетами:

- **Семья** — фундамент жизни, а дом — основа семейного благополучия.
- **Природа** — возможность жить в гармонии с окружающим миром.
- **Здоровье и спорт** — доступ к современным физкультурно-оздоровительным комплексам.
- **Профессиональная реализация** — условия для бизнеса и работы рядом с домом.

ТРИ ЗОНЫ — ОДНА ТЕРРИТОРИЯ

Мы проектируем посёлок так, чтобы каждый житель мог подобрать идеальную комбинацию:

1. **Зона для жизни** — уютные жилые кварталы с продуманной планировкой.
2. **Зона для отдыха** — прогулочные дорожки, зелёные зоны, спортивные и оздоровительные комплексы.
3. **Зона для работы** — производственно-складские комплексы и коммерческие объекты.

ЧТО МЫ СТРОИМ?

Не просто дома, а полноценную среду для комфортной жизни. Вместе с жилыми кварталами мы создаём:

- дороги и улицы;
- социальные объекты;
- магазины и сервисы;
- места отдыха;
- рабочие пространства.

ПРИНЦИПЫ ЗАСТРОЙКИ

Мы руководствуемся философией, где главное — не отдельные дома, а территория в целом:

- **«Внутри — личное, снаружи — общественное»:** приватность жилья сочетается с развитой общественной средой.
- **«Посёлок — это улицы»:** качество жизни зависит от планировки улиц и общественных пространств.
- **Тишина и безопасность:** минимизация транзитного трафика, кольцевые и тупиковые улицы, шлагбаумы на въездах.
- **Архитектурный код:** единый стиль, максимум зелени, безопасность и приватность дворов, минимум «визуального шума».

ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ И БИЗНЕСА

- **Для семей:** школы, детские сады, поликлиники, безопасные дворы и прогулочные зоны.
- **Для спортсменов:** 11 ФОК, бассейны, спортивные площадки.
- **Для предпринимателей:** производственно-кладские комплексы, торговые площади, развитая инфраструктура.
- **Для всех:** экологичная среда, близость к природе, доступность сервисов (связь, интернет, доставка еды и товаров).

«ГОРОДЕЦ» — ТЕРРИТОРИЯ БУДУЩЕГО

Мы не просто планируем строить дома. Мы создаём:

- место, где дети растут в безопасности;
- пространство, где взрослые реализуют себя в профессии;
- среду, где семья становится крепче;
- сообщество людей с общими ценностями.

Локация: Костромская область, Красносельский район, Боровиковское сельское поселение.


ЛЕДОВАЯ АРЕНА
ХОККЕЙ

15. ЧЕК-ЛИСТ ОЦЕНКИ ПОСЁЛКА

Мы разработали чёткий чек-лист, чтобы показать, как наш проект соответствует самым высоким стандартам качества жизни. Оцениваем по трём ключевым направлениям:

1. УРОВЕНЬ ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЗНИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЁЛКА

- Пешеходная доступность и безопасность: продуманная планировка улиц, тротуары, освещение, зоны отдыха в шаговой доступности.
- Безопасность автомобильного движения: минимизация транзитного трафика за счёт кольцевых и тупиковых улиц, шлагбаумы на въездах, ограничение скорости.
- Инженерное обеспечение: надёжные коммуникации (водоснабжение, канализация, электричество, интернет), резервные системы.
- Экологическая устойчивость: сохранение природных зон, озеленение, контроль выбросов и отходов, чистый воздух и вода.
- Возможности для активного образа жизни: 11 физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОК), спортивные площадки, прогулочные дорожки, зоны для велопрогулок.
- Условия для содержания домашних животных: специальные площадки для выгула, ветеринарные услуги в шаговой доступности.
- Социальная гармония: создание сообщества с общими ценностями (семья, природа, здоровье, самореализация), мероприятия для жителей.

2. УРОВЕНЬ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

- Связь и интернет: высокоскоростной интернет, стабильная мобильная связь, ТВ.
- Образование для детей:
  - 2 дошкольных учреждения;
  - общеобразовательная школа;
  - 2 центра дополнительного образования.
- Доступность экстренных служб: пожарное депо на территории, быстрый доступ скорой помощи и МЧС.
- Транспорт и логистика: доступность агрегаторов такси, продуманная дорожная сеть.
- Общественное питание: кафе, рестораны, доставка еды.
- Торговля: магазины продуктов и промтоваров, маркетплейсы, доставка.
- Бытовые и профессиональные сервисы: салоны красоты, ремонтные мастерские, медицинские услуги (амбулаторно-поликлинический комплекс).

3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА

- Темпы продаж: стабильный спрос на домовладения благодаря комплексной концепции.
- Сроки реализации: чёткие этапы строительства с соблюдением сроков.
- Рост стоимости территории: повышение ликвидности участков после завершения застройки (инфраструктура + сообщество).
- Известность проекта: активное освещение в СМИ и соцсетях, участие в конкурсах (номинация на Национальную премию «Лучший региональный проект КРТ ИЖС»).
- Лояльность покупателей: доверие к девелоперу за счёт прозрачности, качества и соблюдения обязательств.

Развитие проекта комплексного развития территории (КРТ) ИЖС «ГОРОДЕЦ»

15 апреля 2019

Заседание Президиума Госсовета РФ

Под председательством В. В. Путина ИЖС признано долгосрочным государственным приоритетом. Заместитель Председателя Правительства М. Хуснуллин предложил включить ИЖС в федеральный проект в рамках нацпроекта «Жильё». Цель: сделать ИЖС драйвером регионального развития

Соглашение о сотрудничестве по проекту КРТ ИЖС «Городец»

ООО «ИнвестКапитал» и Ассоциация ИЖС подписали соглашение о совместной реализации проекта КРТ ИЖС «Городец»

24 декабря 2025

Поручение Общественного совета при Минстрое РФ

Ассоциации МЖС поручено совместно с Общественным советом при Минстрое РФ и Ассоциацией ветеранов СВО подготовить предложения по пилотному проекту трудоустройства ветеранов СВО «Свой Труд».

Ответственные: В. С. Казейкин, Т. А. Сираев.

30 января 2026

Соглашение между Ассоциацией МЖС и Фондом инвалидов войн и военной травмы

Строительство реабилитационного центра для участников СВО в рамках проекта КРТ ИЖС «Городец» (Красносельский район).

Решение Костромского областного суда (декабрь 2025)

Генеральный план Боровиковского сельского поселения Красносельского района признан недействительным в части, не предусматривающей проект «Городец»

Позиция Губернатора Костромской области

Задача — разработать механизмы развития пригородных территорий ИЖС с комфортными условиями.

«Люди будут вкладываться... продавать не голые участки, а участки с электричеством, газом, водой, канализацией»

Позиция местных властей

Скептицизм.

Аргументы: земли с/х назначения, уже существуют 4 учреждения и 17 филиалов.

Официальный ответ: «Поэтому сейчас нет необходимости в реализации проекта «Городец» для поддержки ветеранов и семей»

февраль 2026

Рабочий визит делегации Фонда инвалидов войн

Делегация и общественники посетили Кострому, поддержав создание Центра реабилитации на базе КРТ ИЖС «Городец»

«У нас в Костроме очень интересный проект... Этот центр должен быть единым целым», — Раиса Родионова

ВЫВОДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

- Значительная поддержка на федеральном уровне и от общественных организаций;
- Признание ИЖС долгосрочным приоритетом;
- Заключение соглашений с ключевыми партнёрами;
- Решение суда в пользу проекта.

ОСНОВНЫЕ ВЫЗОВЫ И ДАЛЬНЕЙШИЕ ШАГИ

- Изменение статуса земли;
- Преодоление скептицизма местных властей;
- Координация действий;
- Внесение изменений в документы территориального планирования;
- Разработка конкретных механизмов реализации с учётом потребностей ветеранов СВО;
- Организация информационной кампании для привлечения инвесторов.

III. СОЦИАЛЬНАЯ МИССИЯ, ПАРТНЁРСТВА И ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА

2025-2026: общественные решения, соглашения и конференционная повестка

На следующем этапе проект усиливается через общественные организации, ветеранскую и реабилитационную повестку, а также профессиональное признание отрасли.

16. РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА КРТ ИЖС «ГОРОДЕЦ» И СОЗДАНИЕ РЕАБИЛИТАЦИОННОГО ЦЕНТРА ДЛЯ УЧАСТНИКОВ СВО

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ И РЕШЕНИЯ

ЗАСЕДАНИЕ ПРЕЗИДИУМА ГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА РФ (15 АПРЕЛЯ ТЕКУЩЕГО ГОДА)

Под председательством Президента В. В. Путина индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) признано долгосрочным государственным приоритетом. Вице-премьер М. Хуснуллин выступил с инициативой выделить ИЖС в отдельную федеральную программу в рамках нацпроекта «Жильё». Цель — превратить частное домостроение в драйвер развития территорий.

СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ ПО ПРОЕКТУ КРТ ИЖС «ГОРОДЕЦ»

ООО «ИнвестКапитал» и Ассоциация МЖС заключили соглашение о совместной реализации проекта комплексного развития территорий (КРТ) ИЖС «Городец».

ПОРУЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ (24.12.2025)

Ассоциации МЖС поручено совместно с общественным советом при Минстрое РФ и Ассоциацией ветеранов СВО подготовить предложения по пилотному проекту на базе КРТ ИЖС «Городец» (Костромская область). Проект предусматривает трудоустройство ветеранов СВО с использованием платформы «Свой труд».

Ответственный: председатель правления Ассоциации МЖС В. С. Казейкин.

Адресат: руководитель рабочей группы по взаимодействию с Ассоциацией ветеранов СВО Т. А. Сираев.

СОГЛАШЕНИЕ МЕЖДУ АССОЦИАЦИЕЙ МЖС И ФОНДОМ ИНВАЛИДОВ ВОЙН И ВОЕННОЙ ТРАВМЫ (30.01.2026, Г. МОСКВА)

Стороны заключили соглашение о строительстве реабилитационного центра для участников СВО в рамках проекта КРТ «Городец» (Красносельский район, ЗАО учхоз «Боровиковское», Костромская область).

ЦЕЛИ СОГЛАШЕНИЯ:

- обеспечить устойчивое развитие массового малоэтажного и индивидуального жилищного строительства и объектов медицинского назначения (реабилитационных центров для участников СВО) в рамках госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильём граждан Российской Федерации» (в составе нацпроекта «Инфраструктура для жизни»);
- обобщить и распространить опыт лучших отечественных компаний застройщиков малоэтажного жилья и медицинских объектов;
- организовать строительство реабилитационного центра в рамках КРТ «Городец»;
- привлечь к реализации соглашения членов Общественного совета Минстроя РФ, руководителей Костромской области, представителей Ассоциации МЖС, Ассоциации ветеранов СВО и ФГБУ Главный военный клинический госпиталь им. Н. Н. Бурденко;
- провести совместные мероприятия (форумы, конференции, круглые столы) для привлечения инвесторов и специалистов по реабилитации.

РАБОЧИЙ ВИЗИТ ДЕЛЕГАЦИИ ФОНДА ИНВАЛИДОВ ВОЙН И ВОЕННОЙ ТРАВМЫ В КОСТРОМУ (ФЕВРАЛЬ 2026)

Делегация Фонда и общественные активисты посетили Кострому для поддержки проекта создания межрегионального Центра комплексной реабилитации военнослужащих на базе КРТ «Городец». Центр предусматривает возможность переселения реабилитантов в Красносельский район Костромской области на постоянное место жительства.

Цитата:

«В Костроме у нас сейчас очень интересный проект. Это проект реабилитационного центра, который крайне необходим. В этом центре, возможно, после ранения человек обретёт то, что он нужен обществу. Возможно, он раскроет здесь свои таланты. В этом центре они будут не только лечиться, но и раскрывать свои способности. Возможно, кто-то раскроет себя как инженер, как менеджер, как удивительный художник. То есть этот Центр — он комплексный. Здесь и физическая подготовка, и медицинское полное обследование. Иначе получается, как в бане — баня, раздевалка на одной стороне, а через дорогу парилка. Так не бывает! Комплекс должен быть единый», — рассказала председатель Фонда инвалидов войн и военной травмы Раиса Родионова.

ПОЗИЦИЯ МЕСТНЫХ ВЛАСТЕЙ

Местные власти пока скептически относятся к идее строительства КРТ ИЖС и реабилитационного центра на базе «Городца». Основные аргументы:

- земли имеют статус сельхозназначения;
- программы медицинской реабилитации в регионе уже реализуются на базе 4 учреждений, а также на дому (помощь оказывают 17 филиалов и представительств Романовского реабилитационного центра).

Официальный ответ:

«Таким образом, необходимость реализации проекта „Городец“ в целях поддержки ветеранов и семей защитников Отечества в настоящее время отсутствует».


РЕСТОРАН
КОФЕЙНА
ХОСТЕЛ
КОФЕЙНА
ГАЛЕРЕЯ РЕМЕСЛЕННИКОВ
КАФЕ
ПЕКАРНЯ
ГОСТИНИЦА
БУТИКИ
МАГАЗИНЫ
МАСТЕР-КЛАССЫ
ГАЛЕРЕЯ РЕМЕСЕЛ

ПОЗИЦИЯ ГУБЕРНАТОРА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

На еженедельном совещании в начале февраля губернатор поставил задачу разработать механизмы развития пригородных территорий для ИЖС с максимально комфортными условиями.

Цитата:

«Люди будут вкладывать средства в землю, в стройку тогда, когда им будет предоставлена прозрачная модель. Желающих уйти на ИЖС много. Но мы ничего не можем людям предоставить. Если муниципалитеты не могут регулировать этот вопрос, давайте искать организации, которые будут принимать на себя ответственность за планирование, создание инфраструктуры. И продавать не голые участки, а земельные участки, на которых есть электричество, газ, вода, канализация».

РЕШЕНИЕ КОСТРОМСКОГО ОБЛАСТНОГО СУДА (ДЕКАБРЬ 2025)

Суд постановил признать Генплан Боровиковского сельского поселения Красносельского района недействующим в части, не предусматривающей проект «Городец».

ВЫВОДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Проект КРТ ИЖС «Городец» имеет значительную поддержку на федеральном уровне и со стороны общественных организаций. Ключевые достижения:

- признание ИЖС долгосрочным приоритетом;
- заключение соглашений с ключевыми партнёрами;
- судебное решение в пользу проекта.

Основные вызовы:

- необходимость изменения статуса земель;
- преодоление скептицизма местных властей;
- согласование действий всех заинтересованных сторон.

Дальнейшие шаги:

- внесение изменений в документы территориального планирования (проект планировки и проект межевания территории) Красносельского муниципального округа Костромской области;
- разработка конкретных механизмов реализации проекта с учётом требований местных властей и потребностей ветеранов СВО;
- организация информационной кампании для привлечения инвесторов и общественности.



Проект «Городец» успешно развивает сотрудничество с широким кругом организаций — от общественных объединений и спортивных федераций до образовательных учреждений и бизнес-ассоциаций. Такое партнёрство позволяет комплексно подходить к решению социальных задач, развивать инфраструктуру, поддерживать спорт, культуру и креативные индустрии.



СОЦИАЛЬНЫЕ И РЕАБИЛИТАЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

По итогам заседания Общественного совета при Минстрое РФ (протокол от 24.12.2025, п. 4.4): Ассоциации МЖС совместно с рабочей группой Общественного совета при Минстрое России по взаимодействию с Ассоциацией ветеранов СВО необходимо подготовить предложения по пилотному проекту трудоустройства ветеранов СВО на базе КРТ ИЖС «Городец».

Соглашение с:

«Фондом инвалидов войн и военной травмы»;

Общероссийской общественной организацией инвалидов войны в Афганистане и военной травмы «Инвалиды войны»;

Региональным отделением Общероссийской общественной организации «Всероссийская организация родителей детей-инвалидов и инвалидов старше 18 лет с ментальными и иными нарушениями, нуждающихся в представительстве своих интересов».



Лауреат национальной премии в области малоэтажной недвижимости «Звёзды МЖС и ИЖС» в номинации «Лучший региональный проект комплексного освоения территорий КРТ ИЖС «Проект, рождённый людьми от сердца к сердцу», реализуемый с использованием стандартов АСИ»



СПОРТ И ЗДОРОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ

Правообладатели земельных участков заключили соглашения о строительстве спортивных объектов для развития отдельных видов спорта.

Участники соглашений:

АНО «Центральный спортивный клуб „Кострома“»;

Региональная общественная организация «Олимпийский совет Костромской области»;

Общественная организация «Федерация спортивной борьбы Костромской области»;

Костромская региональная общественная организация «Федерация дзюдо»;

Общественная организация «Федерация лёгкой атлетики Костромской области»;

Общественная организация «Федерация гребли на байдарках и каноэ Костромской области».



КРЕАТИВНЫЕ ИНДУСТРИИ И КУЛЬТУРА

Соглашение с «Союзом Креативных кластеров» по сотрудничеству в сфере развития креативных индустрий, кластеров и пространств;

Соглашение между Ассоциацией МЖС и «Российским творческим союзом работников культуры» — по созданию креативных кластеров в рамках проекта КРТ ИЖС «Городец».



ЭТНОКУЛЬТУРНОЕ МНОГООБРАЗИЕ И СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Соглашение с областной организацией по укреплению единства и развитию этнокультурного многообразия народов «Многонациональная Кострома»;

Региональная общественная организация, занимающаяся вопросами сельскохозяйственного и иного производства.



ОБРАЗОВАНИЕ И ИННОВАЦИИ

Соглашение между Ассоциацией МЖС и Московской школой управления «СКОЛКОВО» — для сотрудничества на базе пилотного проекта КРТ ИЖС «Городец»



ЭКОНОМИКА И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

Соглашение с Союзом «Торгово-промышленная палата Костромской области»

17. ПРОЕКТ «ГОРОДЕЦ»: НОВАЯ НАДЕЖДА ДЛЯ ВЕТЕРАНОВ СВО

24 декабря 2025 года стал важной вехой в поддержке ветеранов специальной военной операции (СВО): на совещании общественного совета при Минстрое РФ было принято решение о разработке пилотного проекта на базе комплексного развития территории индивидуального жилищного строительства (КРТ ИЖС) «Городец» в Костромской области. Ассоциация МЖС совместно с общественными советниками приступит к проработке инициативы, которая может кардинально изменить жизнь многих ветеранов.

СУТЬ ПРОЕКТА

Ключевая идея — создание межрегионального центра реабилитации для ветеранов СВО на территории «Городца». Проект реализуется при активной поддержке Фонда инвалидов войн и военной травмы и предусматривает комплексное развитие участка площадью 376 гектаров.

Что будет создано:

- **Медицинская и психологическая помощь:** специализированные учреждения для восстановления физического и ментального здоровья.
- **Спортивные объекты:** комплексы для адаптивного спорта и физической реабилитации.
- **Рабочие места:** интеграция ветеранов в трудовую деятельность через платформу «Свой труд» — планируется создать 1500 рабочих мест.
- **Жильё:** ветеранам и их семьям предоставят 60 бесплатных квартир, а также 3000 кв. м жилой площади для социальных групп, нуждающихся в поддержке.
- **Инфраструктура:** благоустроенные жилые кварталы, зоны отдыха, образовательные и досуговые центры — всё для комфортной жизни и интеграции в общество.

ПРЕПЯТСТВИЯ И ИХ ПРЕОДОЛЕНИЕ

Реализация столь масштабного проекта не обходится без сложностей:

- **Сомнения региональных властей.** Заместитель губернатора Костромской области выразил сомнения в необходимости нового центра, ссылаясь на уже существующие программы поддержки.
- **Юридическая поддержка.** Несмотря на первоначальные трудности, Костромской областной суд поддержал проект, признав его актуальность и социальную значимость. Это стало важным шагом на пути к реализации инициативы.
- **Федеральная поддержка.** Президент России Владимир Путин дал «зелёный свет» развитию ИЖС, что открывает новые возможности для проекта «Городец». Это решение может ускорить выделение ресурсов и координацию между ведомствами.

ПЕРСПЕКТИВЫ И ПОДДЕРЖКА ОБЩЕСТВА

На текущем этапе проект получил одобрение на федеральном уровне, что значительно повышает шансы на его успешную реализацию. Межведомственное сотрудничество позволяет объединить усилия Минстроя, региональных властей, общественных организаций и бизнеса.

Особое значение имеет поддержка со стороны ветеранов и активистов. Они видят в центре реабилитации не просто учреждение, а залог успешного возвращения к гражданской жизни:

- возможность получить квалифицированную помощь;
- шанс восстановить здоровье и обрести профессию;
- создание сообщества единомышленников, где ветераны смогут поддерживать друг друга.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проект «Городец» — это не просто строительство жилья и инфраструктуры. Это **комплексный подход к реабилитации и интеграции ветеранов СВО в общество**, который сочетает медицинскую помощь, психологическую поддержку, трудоустройство и создание комфортной среды для жизни.

Инициатива демонстрирует, как патриотизм и социальная ответственность могут воплощаться в реальных делах. Если проект будет реализован, он станет ярким примером эффективной государственной политики и образцом для других регионов.

Мы продолжаем следить за развитием событий и верим, что «Городец» станет местом, где каждый ветеран найдёт **заботу, поддержку и новые возможности** для счастливой и полноценной жизни.

Вместе мы создаём будущее, в котором никто не остаётся один!



18. IX КОНФЕРЕНЦИЯ «МАЛОЭТАЖНАЯ РОССИЯ 2026»: ОТКРЫВАЯ ПУТЬ К НОВОМУ КАЧЕСТВУ ЖИЗНИ

Москва, 4–6 марта 2026 года. В рамках Российской строительной недели (РСН 2026) прошла IX Конференция «Малоэтажная Россия 2026» — масштабное событие, посвящённое развитию малоэтажного строительства в стране. Мероприятие объединило ведущих экспертов отрасли, представителей власти и бизнеса, чтобы обсудить актуальные вызовы и представить прорывные проекты, способные изменить ландшафт жилищного строительства в России.

ПРОЕКТ КРТ ИЖС ГОРОДЕЦ: ИННОВАЦИОННАЯ ПЛАТФОРМА ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Центральным событием конференции стало представление проекта КРТ ИЖС «Городец». Инициатива вызвала живой интерес участников и экспертов благодаря комплексному подходу к развитию территорий.

В рамках презентации был показан видеоролик, наглядно демонстрирующий динамику развития проекта, — от достигнутых результатов до способов преодоления административных барьеров. Особое внимание было уделено социальной составляющей: в рамках проекта планируется создание центра реабилитации для участников СВО в партнёрстве с Фондом ветеранов войн. Это подчёркивает не только экономическую, но и гуманитарную значимость инициативы.

ЭКСПЕРТНЫЕ ОЦЕНКИ И СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ

Проект КРТ ИЖС «Городец» получил высокую оценку профессионального сообщества: Ассоциация МЖС признала его приоритетным проектом комплексного развития территорий, что подтверждает его значимость на федеральном уровне.

Открывая конференцию, **Ефим Басин**, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и председатель жюри премии ТОП ЖК, отметил успехи отрасли и подчеркнул роль индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в улучшении демографической ситуации:

«59 % введённого жилья приходится на ИЖС, что является ключевым фактором для улучшения демографических показателей и повышения рождаемости».

ФИНАНСОВЫЕ ВЫЗОВЫ И ПУТИ ИХ ПРЕОДОЛЕНИЯ

Евгений Квасенков, директор подразделения «Развитие жилищной сферы» ДОМ.РФ, осветил одну из ключевых проблем отрасли — сложность привлечения подрядчиков для строительства частных домов. В условиях текущей экономической ситуации это требует внедрения новых механизмов поддержки малого бизнеса.

Эксперт предложил использовать инструменты гарантирования, включая зонтичное поручительство, чтобы повысить привлекательность индивидуальных проектов для подрядчиков:

«Мы работаем над механизмами, которые позволят привлечь больше подрядчиков для реализации индивидуальных проектов, учитывая текущую экономическую ситуацию».

СОЦИАЛЬНАЯ НАГРУЗКА И НЕОБХОДИМОСТЬ ПЕРЕСМОТРА ПОДХОДОВ

Валерий Казейкин, председатель правления Ассоциации МЖС, обратил внимание на существенную социальную нагрузку, которую несут инициаторы проектов комплексного развития территорий (КРТ):

«Инициаторы проектов часто сталкиваются с непомерными требованиями властей, такими как строительство школ, детских садов и других объектов социальной инфраструктуры, что требует пересмотра подходов к планированию и финансированию».

По мнению эксперта, необходимо разработать более гибкие механизмы распределения обязательств между бизнесом и государством, чтобы снизить финансовую нагрузку на застройщиков.

КОМФОРТНАЯ СРЕДА: ОТ ДОМА К СООБЩЕСТВУ

Участники конференции сошлись во мнении, что малоэтажное строительство — это не просто возведение домов, а создание полноценной среды для жизни. Важнейшими элементами такой среды стали:

- парки и зелёные зоны;
- водоёмы и зоны отдыха;
- детские и спортивные площадки;
- развитая транспортная и социальная инфраструктура.

Создание таких условий не только повышает качество жизни жителей, но и делает малоэтажные поселения более привлекательными для новых семей.

СИЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ СООБЩЕСТВО — ЗАЛОГ УСПЕХА

Конференцию посетили ведущие специалисты отрасли, чьи идеи и предложения станут основой для дальнейшего развития малоэтажного строительства в России: Елена Незванова, Светлана Стонис, Ирина Рудакова, Николай Сафронов, Кирилл Конов, Константин Рагозин и многие другие.

ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

IX Конференция «Малоэтажная Россия 2026» показала, что будущее малоэтажного строительства связано с тремя ключевыми факторами.

1. **Инновациями** — внедрением новых технологий и подходов к проектированию и строительству.
2. **Социальной ответственностью** — учётом потребностей жителей и созданием комфортной среды.
3. **Стратегическим планированием** — согласованием интересов бизнеса, государства и общества.

Эти инициативы открывают новые горизонты для устойчивой и комфортной жизни в России, делая малоэтажное строительство одним из драйверов развития страны.

ПСИХОЛОГИЧЕСКИЕ РОЛИ В НЕДВИЖИМОСТИ: ТРЕУГОЛЬНИКИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ



Концепция: Жертва — Спасатель — Агрессор
Пример: Банк (Спасатель при выдаче кредита) становится Агрессором при невыплате заёмщиком (Жертва).

ТРЕУГОЛЬНИК 1: ЧИНОВНИК — ДЕВЕЛОПЕР — ПОТРЕБИТЕЛЬ



1. Потребитель (Жертва) просит Чиновника решить проблемы инфраструктуры (школы, дороги).
2. Чиновник (Спасатель) перекладывает ответственность на Девелопера (Агрессор по отношению к девелоперу).
3. Девелопер несёт дополнительные расходы и включает их в цену жилья.
4. Цена жилья растёт, Потребитель снова Жертва (недоступность жилья).

Цикл замыкается: Ожидания vs Реальность.

ТРЕУГОЛЬНИК 2: РАЗРЕШЕНИЕ — СТРОИТЕЛЬСТВО — СДЕЛКА

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО № 214-ФЗ



Покупка ОЖИДАНИЯ (картинка из буклета).
Риск разочарования: срыв сроков, качество не соответствует.

ПРЯМАЯ СДЕЛКА (ДКП)



Покупка ГОТОВОГО ОБЪЕКТА («увидел, понравилось, купил»).
Честная рыночная позиция.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НАГРУЗКИ И БАНК



Банк (гарант через эскроу-счета):
Проектное финансирование.
Требования: Одобрение СРО, Оценка, Экспертиза = КОМИССИИ И ЗАТРАТЫ.
Влияет на рост цен.

ВЫВОД

Распределение ролей и сложные механизмы влияют на рынок. Чем длиннее цепочка обязательств и ожиданий, тем выше риск роста цен и разочарования. Упрощение процессов (прямые сделки с готовыми объектами) делает рынок прозрачнее.

IV. ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ МОДЕЛЬ, РЫНОК И УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ

Модель реализации: от взаимодействия участников к управлению ценностью территории

Затем раскрывается управленческая и рыночная логика проекта: роли участников, различие девелопмента и домостроения, продукт территории, документооборот и архитектурный код.

19. ПСИХОЛОГИЧЕСКИЕ РОЛИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ТРЕУГОЛЬНИКИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

В психологии известен треугольник «Жертва — Спасатель — Агрессор», где роли участников динамически меняются в зависимости от ситуации. Классический пример: банк выступает в роли Спасателя, когда выдаёт кредит, и превращается в Агрессора, если заёмщик не выполняет обязательства.

Аналогичные треугольники можно проследить в сфере недвижимости и строительства. Разберём два характерных примера.

ТРЕУГОЛЬНИК 1: ЧИНОВНИК — ЗАСТРОЙЩИК — ПОТРЕБИТЕЛЬ

ПРЕДСТАВИМ СИТУАЦИЮ: ПОТРЕБИТЕЛЬ ПОКУПАЕТ ДОМ В СНТ, ГДЕ:

- не регламентирована застройка;
- отсутствуют инженерные сети;
- нет социальных объектов (школ, детских садов);
- не построены дороги.

РАЗВИТИЕ СИТУАЦИИ ПО СЦЕНАРИЮ ТРЕУГОЛЬНИКА:

1. **Потребитель** (в роли **Жертвы**) обращается к **чиновнику** с просьбами решить проблемы: обеспечить места в школах и детских садах, провести центральные сети, построить дороги.
2. **Чиновник** (выступая как **Спасатель** для потребителя) перекладывает обязательства на **застройщика**. Фактически **чиновник** превращается в **Агрессора** по отношению к застройщику.
3. **Застройщик** вынужден нести дополнительные расходы на создание инфраструктуры. Чтобы компенсировать затраты, он включает их в стоимость жилья.
4. В результате **цены на жильё растут,** и **потребитель** снова оказывается в роли **Жертвы** — теперь он недоволен недоступностью жилья. Цикл замыкается.

ТРЕУГОЛЬНИК 2: РАЗРЕШЕНИЕ — СТРОЙКА — СДЕЛКА

Второй треугольник связан с особенностями правового регулирования и ожиданиями сторон.

КЛЮЧЕВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ:

- **№ 214-ФЗ и № 186-ФЗ** регулируют долевое строительство — по сути, продажу ещё не созданного объекта.
- Покупатель приобретает не готовое жильё, а **ожидание**: картинку из буклета, обещание будущего комфорта.
- Ожидание почти всегда ведёт к **разочарованию**: сроки срываются, качество не соответствует ожиданиям, отделка отличается от заявленной. Альтернатива — **прямая сделка** (договор купли продажи, ДКП):
- потребитель видит готовый объект («увидел — понравилось — купил»);
- застройщик предлагает «улицу под ключ»: он как профессионал провёл аналитику, разработал продукт и качественно его реализовал.

Такой подход ближе к честной рыночной позиции — покупатель получает то, что видит.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НАГРУЗКИ: РОЛЬ БАНКА И РЕГУЛЯТОРОВ

Чиновнику нужен **гарант** исполнения обязательств — им выступает **банк**. Банк работает через механизм **эскроу-счетов**:

- застройщик обязан продать несуществующий объект и разместить средства на эскроу-счёте;
- под эти деньги застройщик может получить в банке **проектное финансирование**.

Для банка требуются дополнительные гарантии:

- **допуск СРО** — подтверждение, что застройщик соответствует требованиям саморегулируемой организации;
- **оценка стоимости** объекта от независимого оценщика;
- **экспертиза** — проверка соответствия проекта заявленным характеристикам.

Каждый этап добавляет комиссии и издержки, которые в конечном счёте ложатся на стоимость жилья. Это ещё один фактор роста цен и потенциального недовольства потребителей.

ВЫВОД

Описанные треугольники демонстрируют, как распределение ролей и правовые механизмы влияют на рынок недвижимости. Чем длиннее цепочка обязательств и ожиданий, тем выше риски роста цен и разочарования участников. Упрощение процессов (например, переход к прямым сделкам с готовыми объектами) может сделать рынок прозрачнее и доступнее.

«ГОРОДЕЦ»: КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

КАК ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ДОМОВЛАДЕНИЕ СОЗДАЮТ ЖИЛУЮ СРЕДУ



РАЗВИТИЕ (DEVELOPMENT)

Создание мест для жизни, а не просто домов. Долгосрочное развитие (25+ лет). Баланс личного и общественного пространства.



1. От территории к среде: фокус на комплексном развитии.
2. Продуманная планировка: улицы как основа сообщества.
3. Развитая инфраструктура: социальные, коммерческие и рекреационные объекты.

ИНФРАСТРУКТУРА:
- школы и детские сады;
- магазины и сервисы;
- спортплощадки и парки;
- медицинские услуги;
- рабочие места рядом с домом.



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (HOUSING CONSTRUCTION)

Цепочка создания ценности: от участка до готового дома.

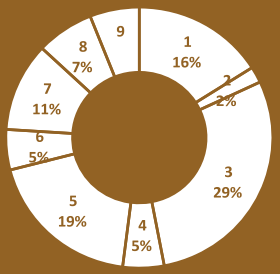


Гибкость выбора: местоположение, тип, планировка, отделка.

Качество и надёжность: современные материалы и технологии.

Энергоэффективность: зелёные технологии, снижение расходов.

РАЗБИВКА СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА (ПРИБЛИЗИТЕЛЬНО):



1. фундамент — 16 %;
2. цоколь — 2 %;
3. кладка — 29 %;
4. окна и двери — 5 %;
5. кровля — 19 %;
6. электрика — 5 %;
7. отопление, вода, канализация — 11 %;
8. внутренняя отделка — 7 %;
9. бетонная отмостка — 6 %.



ДОМОВЛАДЕНИЕ (HOME OWNERSHIP)

Право на комфортную жизнь и использование прилегающей территории.



Безопасность: охраняемая территория, видеонаблюдение.

Комфорт: инфраструктура в шаговой доступности.

Сообщество: среда для общения с соседями, общие ценности.

ЧТО ПРИВЛЕКАЕТ В ГОРОДЕЦ?
- ☑ транспортная доступность;
- ☑ развитая инфраструктура;
- ☑ общественные пространства (парки, велодорожки);
- ☑ надёжные инженерные коммуникации;
- ☑ экологичность и безопасность;
- ☑ единая управляющая компания.

«Где нет жизни, там бессмысленно строить дворцы. Но там, где жизнь бьёт ключом, даже шалаш — вариант приемлемый. Вывод: мало построить хорошо; нужно вдохнуть в район жизнь».

«Городец» — это пример того, как девелопмент, жилищное строительство и домовладение объединяются в единую систему, создавая комфортную и устойчивую жилую среду.

ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ



внутри — частное, снаружи — общественное



улица как основа сообщества;



школа как центр развития;



сервисная модель

20. ПРОЕКТ КРТ «ГОРОДЕЦ»: ДЕВЕЛОПМЕНТ, ДОМОСТРОЕНИЕ, ДОМОВЛАДЕНИЕ

Развитие территорий и рост благосостояния населения — ключевые задачи современного государства. Проект комплексного развития территорий (КРТ) «Городец» в Костромской области демонстрирует новый подход к решению этих задач через грамотное сочетание девелопмента, домостроения и концепции домовладения.

ДЕВЕЛОПМЕНТ: СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ ЖИЗНИ

Девелопмент — это не просто строительство, а преобразование земли в привлекательную для жизни территорию. В рамках проекта «Городец» девелопер создаёт не отдельные дома, а полноценное место жительства с развитой инфраструктурой.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА В «ГОРОДЦЕ»:

- **Фокус на территории.** Объектом недвижимости выступает не дом, а участок земли с его потенциалом.
- **Создание образа жизни.** Проект предлагает не квадратные метры, а условия для комфортной жизни, работы и отдыха.
- **Устойчивое развитие.** Территория проектируется на долгосрочную перспективу (25+ лет).
- **Баланс личного и общественного.** Внутри — приватное пространство домовладения, снаружи — развитая общественная среда.

ДОМОСТРОЕНИЕ: ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДО ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ

Домостроение в рамках «Городца» — это продуманная цепочка создания ценности: от выбора участка до сдачи готового дома с учётом потребностей будущих жителей.

ОСОБЕННОСТИ ДОМОСТРОЕНИЯ В ПРОЕКТЕ:

- **Гибкость выбора.** Покупатели могут выбирать локацию, тип дома, планировку и отделку.
- **Качество и надёжность.** Использование современных материалов и технологий для долговечности построек.
- **Интеграция в среду.** Дома проектируются как часть улицы и общего пространства посёлка.
- **Энергоэффективность.** Внедрение «зелёных» технологий для снижения эксплуатационных расходов.

ДОМОВЛАДЕНИЕ: ПРАВО НА КОМФОРТНУЮ ЖИЗНЬ

Домовладение в «Городце» — это не только владение домом, но и возможность полноценно использовать территорию вокруг него. Проект обеспечивает жителям:

- **Безопасность.** Охрана территории, видеонаблюдение, ограничение въезда через шлагбаум.
- **Комфорт.** Развитая инфраструктура в шаговой доступности.
- **Возможность самореализации.** Рабочие места рядом с домом, зоны для хобби и творчества.
- **Сообщество.** Формирование среды для общения и взаимодействия жителей с общими ценностями.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ УСПЕХА «ГОРОДЦА»

Проект учитывает все аспекты, необходимые для создания привлекательного места жительства:

1. **Транспортная доступность.** Удобный подъезд к посёлку и продуманная внутренняя дорожная сеть с минимизацией транзитного трафика.
2. **Инфраструктура:**
   - ▸ социальные объекты (школы, детские сады, поликлиника);
   - ▸ коммерческие объекты (магазины, кафе, сервисы);
   - ▸ спортивные и оздоровительные комплексы (11 ФОК).
3. **Общественные пространства.** Парки, прогулочные зоны, велодорожки, места для отдыха.
4. **Инженерные сети.** Надёжное обеспечение электроэнергией, водоснабжением, канализацией, газом, высокоскоростным интернетом.
5. **Экологичность.** Сохранение природных зон, озеленение, контроль экологической безопасности.
6. **Безопасность.** Освещение улиц, охрана территории, патрулирование.
7. **Управление.** Единая управляющая компания для обслуживания территории (вывоз мусора, уборка, ремонт дорог).
8. **Рабочие места.** Возможность работать рядом с домом (производственно-складские комплексы МСП).

«ГОРОДЕЦ» КАК МОДЕЛЬ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Проект «Городец» воплощает принципы эффективного девелопмента:

- **Длинная цепочка создания стоимости.** От выбора земельного участка до формирования образа жизни.
- **Ориентация на потребности людей.** Создание условий для семьи, здоровья, профессиональной реализации.
- **Развитие территории как продукта.** Повышение ликвидности земли через комплексное благоустройство.
- **Сервисная модель.** Предоставление жителям доступа к широкому спектру услуг на месте (образование, здоровье, развлечения, ритейл).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

«Городец» — это пример того, как девелопмент, домостроение и домовладение образуют единую систему для создания комфортной и устойчивой среды обитания.

ПРОЕКТ ДЕМОНСТРИРУЕТ:

- важность территории как основного объекта девелопмента;
- роль домостроения как инструмента преобразования земли в продукт;
- ценность домовладения как права на комфортную и безопасную жизнь.

В результате «Городец» становится не просто посёлком, а полноценным сообществом, где люди могут жить, работать и развиваться в гармонии с окружающей средой.



21. ДЕВЕЛОПМЕНТ, ДОМОСТРОЕНИЕ, ДОМОВЛАДЕНИЕ: КЛЮЧ К ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЖИЗНИ

ДЕВЕЛОПМЕНТ: НЕ ПРОСТО СТРОИТЕЛЬСТВО, А СОЗДАНИЕ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

Девелопмент — это не просто возведение зданий, а комплексное развитие территорий, нацеленное на создание привлекательных условий для жизни людей. Ключевая задача девелопера — не продажа земельных участков, а помощь в их приобретении, формирование среды, которая будет способствовать росту благосостояния людей.

РОЛЬ ДЕВЕЛОПЕРА:

- стимулировать приобретение земельных участков;
- создавать социально, экономически и экологически устойчивые территории;
- формировать условия для жизни — индивидуальное и общественное пространство;
- объединять землевладельцев, инвесторов, строителей и других участников процесса на единой платформе (в т.ч. финтех-платформах);
- выстраивать коммуникации между людьми, живущими на одной территории.

Стоимость продажи нового дома определяется не себестоимостью строительства, а уровнем доходов и потребностями покупателей, их готовностью платить за определённые условия жизни.

ТРИ УРОВНЯ АКТИВНОСТИ ДОМОСТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА

Уровень активности в сфере домостроения можно оценить по тому, как потребитель выбирает жильё:

1. **Низкий уровень:** потребитель выбирает дом «по картинке», рисует его в голове.
2. **Средний уровень:** потребитель выбирает конкретный дом из набора предложений для своего участка — у домостроителя уже есть ассортимент.
3. **Высокий уровень:** потребитель выбирает не дом, а место будущего жительства — девелопер предлагает целостную среду обитания.

Чем выше активность домостроительного бизнеса, тем выше его доходность: люди платят не за стены, а за возможность жить определённым образом.

ДОМОСТРОЕНИЕ: ОТ ИДЕИ ДО РЕАЛИЗАЦИИ

Домостроение — это процесс создания жилья, который должен ориентироваться на потребности и возможности конечного потребителя. Важно не просто построить дом, а предложить человеку место для жизни с продуманной инфраструктурой.

КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ.

- **Длинная цепочка формирования стоимости.** Конечная цена дома определяется не только себестоимостью, но и потребительской оценкой: от выбора земельного участка до образа жизни, который предлагает территория.
- **Фокус на потребностях человека.** Дом должен отвечать запросам на комфорт, приватность, доступность инфраструктуры.

- **Гибкость и выбор.** Современные покупатели хотят иметь возможность выбирать планировку, отделку, дополнительные опции — это повышает ценность предложения.
- **Учёт климатических и территориальных особенностей.** Например, в холодном климате с большим количеством осадков улицы должны быть спроектированы с учётом эффективного отвода воды и возможности снегоуборки.
- **Интеграция с инфраструктурой.** Транспортная доступность, социальные объекты, зоны отдыха — всё это влияет на привлекательность территории.

ДОМОВЛАДЕНИЕ: СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ИНВЕСТИЦИЯ

Владение земельным участком с домом — это не просто обладание недвижимостью, а стратегическая инвестиция в будущее. Дом даёт возможность:

- увеличить благосостояние через рост стоимости участка и жилья;
- обеспечить себе и семье комфортные условия жизни;
- передать имущество по наследству;
- сочетать жилое пространство с рабочим (например, организовать домашний офис).

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕННОСТЬ ДОМОВЛАДЕНИЯ:

- расположение участка (близость к городу, транспортная доступность);
- качество инфраструктуры (дороги, школы, больницы, магазины);
- приватность и обособленность (расстояние от дороги, размер участка);
- потенциал для развития территории (возможность расширения, благоустройства).

МАЛОЭТАЖКА VS МНОГОЭТАЖКА: ДВА ПОДХОДА К ЖИЗНИ

Критерий	Малоэтажная застройка	Многоэтажная застройка
Формат владения	Один участок — один хозяин	Совладение участком
Отношение к жилью	Собственность, инвестиция	Часто аренда или временное жильё
Приватность	Высокая (отдельные участки, удалённость от соседей)	Низкая (плотная застройка, общие зоны)
Самостоятельность	Возможность обустроить участок по своему вкусу	Ограниченные возможности для индивидуализации
Связь с территорией	Глубокая (люди вкладываются в развитие места)	Поверхностная (часто временное проживание)
Экономическая роль	Развивает территорию, распределяет капитал	Концентрирует капитал в одном месте

Малоэтажная застройка даёт людям самостоятельность и независимость, позволяет реализовать принцип «одна семья — один дом». Многоэтажка подходит для тех, кто ценит удобство и сервис, но не стремится к полной автономии.

ПРИНЦИПЫ УСПЕШНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА И ДОМОСТРОЕНИЯ

1. **Ориентация на человека.** Главное — не архитектура и технологии, а потребности и желания людей. Дом должен вызывать положительные эмоции и давать ощущение комфорта.
2. **Создание экосистемы.** Девелопер формирует не просто набор домов, а сообщество с развитой инфраструктурой и возможностями для взаимодействия жителей.
3. **Масштабирование и экспансия.** Успешный девелопер стремится расширять своё влияние, привлекать новых клиентов и инвесторов, предлагая им выгодные условия.
4. **Работа с инвестициями.** Девелопмент — это финансовый механизм: он привлекает средства инвесторов и превращает их в доходные проекты.
5. **Адаптация к рынку.** Решения должны соответствовать локальным условиям: климату, экономике, потребностям аудитории. То, что работает в одном регионе, может быть неэффективно в другом.
6. **Фокус на эмоциях.** Современные покупатели (особенно миллениалы) ищут не просто жильё, а впечатления. Дом и территория должны вдохновлять, давать энергию для жизни.
7. **Баланс индивидуального и общественного.** Успешная территория сочетает приватные пространства (участки, дома) и общественные зоны (парки, прогулочные маршруты, места для отдыха).

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Российский рынок индивидуального домостроения имеет большой потенциал. При грамотном подходе он может:

- стать драйвером экономического роста, создавая рабочие места;
- способствовать развитию территорий, особенно в пригородах и сельской местности;
- помочь людям улучшить качество жизни, предоставив доступ к комфортному жилью;
- привлечь частные инвестиции, стимулируя развитие финансовой системы.

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ:

- рост спроса на малоэтажную застройку с продуманной инфраструктурой;
- увеличение популярности домов с возможностью организации домашнего офиса;
- развитие технологий быстрого и экономичного строительства (например, каркасных домов);
- усиление роли цифровых инструментов в управлении проектами и взаимодействии с клиентами.

Вывод: девелопмент и домостроение — это не только возведение стен, но и создание территорий для жизни. Успех в этой сфере зависит от умения понимать потребности людей, предлагать им не просто квадратные метры, а условия для комфортной, самостоятельной и счастливой жизни. Ключ к успеху — в объединении земли, инвестиций и человеческих стремлений в единую экосистему, где каждый элемент работает на благо жителей.



22. ДЕВЕЛОПМЕНТ И ДОМОСТРОЕНИЕ: КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ И РАЗЛИЧИЯ ПОДХОДОВ

СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Население России — 145 млн человек. Ежегодно количество индивидуальных домов увеличивается примерно на 450 тыс. штук. В этих домах есть либо все 7 точек потребления магистрального газа, либо 3–4 из них.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ И СТРОИТЕЛЕЙ

В США девелоперские компании заключают договоры со строительными компаниями на реализацию мастер-планов посёлков. При этом у девелопера есть только:

- общая концепция посёлка;
- участки;
- инфраструктура (подъезды к участкам).

У строительной компании — возможности и предложения по застройке. Идеальный сценарий: строители предлагают варианты, которые не нарушают мастер-план, а превращают его в полноценный, удобный посёлок.

ВОПРОС: что могут предложить российские строители девелоперам и какие условия могут выдвинуть девелоперы?

ВИДЫ ИЗ ОКОН: АРГУМЕНТ ИЛИ ИЛЛЮЗИЯ?

Часто главным аргументом в пользу жилья становятся виды из окон — от малоэтажных до многоэтажных проектов. Однако этот критерий:

- субъективен;
- не может быть закреплён в договоре купли-продажи;
- не должен заменять оценку самого жилья.

Чтобы структурировать понятие «вид из окна», можно применить подход художников:

1. **Передний план** — то, что рядом с домом (задний двор, палисадник).
2. **Средний план** — элементы на расстоянии (соседние дома, улицы).
3. **Дальний план** — панорамные виды (город, природа).

Особенности для разных типов застройки:

- Малоэтажная застройка. Контролирует только передний план (через обустройство заднего двора). Средний и дальний планы зависят от рельефа и расположения участка.
- Многоэтажная застройка. Фиксирует средний и дальний планы за счёт этажности, но не гарантирует их постоянство. Например, вид на город («сити») более стабилен, чем виды на природу, которые меняются со временем.

ВЫВОД: передний план — наиболее гарантированный и значимый для потребителя.

ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ: ФУНКЦИЯ И СМЫСЛ

Панорамное остекление не просто создаёт «красивый вид» — оно:

- соединяет внутреннее пространство дома с прилегающей территорией;
- визуально увеличивает жилое пространство.

Однако его эффективность зависит от благоустройства заднего двора: он должен стать продолжением дома (outdoor-гостиная, кухня и т.д.).

ДЕВЕЛОПМЕНТ ТЕРРИТОРИИ: ОСНОВА УСПЕХА

Строительство посёлка начинается с **дороги**, которая на геодезическом плане имеет отметку 0.000. От неё зависят:

- уровень пола гаража (обычно +1.500...+2.000 относительно дороги);
- уклон участка для комфортного заезда.

БЕЗ ОБЩЕГО ДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИИ:

- невозможно правильно расположить дома;
- риск разрушения инфраструктуры (например, из-за проблем с водоотводом).

Задача девелопера: создать условия для строительства, ввести единые правила и нормы для всей территории.

РЕКОНЦЕПЦИЯ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЁЛКОВ

Провальные проекты можно спасти через:

- **Маркетинговую реконцепцию** — изменение позиционирования (статус, целевая аудитория).
- **Коммерческую** — смена формата реализации (готовые дома, блокированная застройка и т.д.).
- **Планировочную** — корректировка генплана (участки, дороги, зонирование).
- **Архитектурную** — обновление облика посёлка.

ЧТО ВАЖНО ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ?

Человек покупает не архитектуру, а **организацию быта.** Ключевые критерии:

- **функциональность** (кухня, спальни, санузлы);
- **безопасность** (поддержание температуры, влажности);
- **удобство** (инфраструктура, сервисы).

Архитектура имеет значение только в контексте общественных ожиданий — она должна быть «среднестатистической», а не уникальной. Проекты с акцентом на внешний вид часто проигрывают на рынке.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

США И КАНАДА:

- фокус на жилье как продукте — чёткие параметры (площадь, количество спален, гаражей);
- стандарты привязаны к функционалу (кухня должна иметь плиту, мойку, холодильник и т.д.);
- девелопмент — это бизнес на земле: создание ценности через инфраструктуру и сервисы.

ФИНЛЯНДИЯ (ВЫСТАВКА ASUNTOMESSUT):

- акцент на обустройство жилья, а не на строительство;
- выставка ориентирована на потребителей, а не на строителей.

БУДУЩЕЕ ДОМОСТРОЕНИЯ: СЕРВИСЫ И ИНФРАСТРУКТУРА

Жильё становится частью экосистемы сервисов:

- работа из дома;
- онлайн-ритейл и доставка;
- дистанционное образование и медицина;
- развлечения и досуг.

Концепция **Master Planned Community** (США/Канада) объединяет жильё и сервисы в единую среду. Это тренд будущего.

ПРИНЦИПЫ УСПЕШНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

1. **Улица — основа малоэтажной застройки.** Дома должны формировать улицы, кварталы, районы. Без улиц — нет общественной жизни.
2. **Оптимизация себестоимости.** Массовые проекты и индустриализация снижают затраты. Например, закупка стройматериалов оптом (15 000 м³ вместо 15 м³).
3. **Привязка к территории.** Девелопер создаёт ценность земли через инфраструктуру. Успех измеряется глубиной преобразования участка (дороги, коммуникации, зоны отдыха).
4. **Фокус на потребителе.** Жильё должно быть удобным, безопасным и интегрированным в среду.

ВЫВОДЫ ДЛЯ РОССИИ

1. Развивать **девелопмент территорий** с акцентом на инфраструктуру (дороги, улицы, сервисы).
2. Ориентироваться на **функциональность жилья**, а не на архитектурные изыски.
3. Стимулировать **предпринимательство** среди потребителей — это драйвер спроса.
4. Учитывать **международный опыт** (стандарты США, Канады, Финляндии), адаптируя его к местным условиям.
5. Делать ставку на **улицы и кварталы** — они расширяют жизненное пространство человека, даже если он живёт в индивидуальном доме.

ИТОГ

Успех домостроения зависит не от красоты фасадов, а от создания комфортной среды, где жильё — часть большой системы сервисов и коммуникаций.



23. ДЕНЬГИ – ЭТО ЛЮДИ: ПРИНЦИПЫ СОВРЕМЕННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА И ДОМОСТРОЕНИЯ

ОСНОВНАЯ ИДЕЯ: ЧЕЛОВЕК КАК ИСТОЧНИК КАПИТАЛА

Ключевой принцип современного бизнеса звучит так: **чтобы привлекать много денег, необходимо привлекать много людей.** Деньги не существуют в отрыве от людей — они являются результатом их активности, потребления и инвестиций.

ПОЧЕМУ ЭТО РАБОТАЕТ:

- **Человек — источник дохода.** Он не просто потребляет товары и услуги, а создаёт ценность через свою деятельность.
- **Полезность — основа обмена.** Чтобы получить деньги от человека, нужно предложить ему что-то полезное, что улучшит его жизнь и благополучие.
- **Субъективность решений.** В современном мире решения людей всё чаще основаны на субъективных предпочтениях, а не на объективных критериях. Это открывает новые возможности для бизнеса — каждый может найти свою нишу.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ФОКУС НА РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

Рынок недвижимости существует за счёт **новых домов**, но его рост зависит не столько от количества построек, сколько от **механизма перезапуска старых объектов.**

СПОСОБЫ ПЕРЕЗАПУСКА СТАРОГО ДОМА:

1. Снос и новое строительство. Радикальный, но эффективный метод. Позволяет полностью обновить территорию и повысить её капитализацию.
2. Реструктуризация. Превращение старого дома в новый через ремонт, модернизацию или изменение функционала. Более экономичный вариант, который сохраняет часть существующей инфраструктуры.

ПОЧЕМУ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОМА ВЫГОДНЕЕ:

- легче перезапускать (сносить или модернизировать);
- лучше адаптируются к изменениям спроса;
- создают более стабильное и предсказуемое развитие территории.

ДЕУРБАНИЗАЦИЯ И НОВЫЕ ПАРАДИГМЫ

Современные технологии (VR/AR, удалённая работа) меняют традиционные социально-экономические модели:

- **Деурбанизация**. Деньги и ресурсы больше не привязаны к городам. Люди могут жить там, где им комфортно, а работать виртуально.
- **Фокус на человеке.** Успех бизнеса зависит от способности решать проблемы людей, а не от территориальной концентрации ресурсов.
- **Гибкость форматов жилья.** Индивидуальные дома и посёлки с низким числом населения становятся привлекательнее мегаполисов: люди хотят выбирать окружение и соседей.

ПРИМЕРЫ ИЗМЕНЕНИЙ:

- удалённая работа снижает зависимость от локации;
- рост e-commerce и доставки меняет требования к жилью (например, необходимость места для приёма посылок);
- вахтовый принцип работы позволяет размещать производства рядом с ресурсами, а сотрудников — в комфортных жилых зонах.

МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА КАК ДРАЙВЕР РАЗВИТИЯ

Малоэтажка (коттеджные посёлки, индивидуальные дома) отвечает ключевым запросам современного потребителя:

- **Социальная стабильность.** В посёлках люди знают соседей, что создаёт ощущение безопасности и общности.
- **Комфорт и приватность.** Возможность организовать быт по своему вкусу, иметь участок, гараж, зону отдыха.
- **Адаптивность.** Легче модернизировать или перестраивать, чем многоквартирные комплексы.
- **Экосистемность.** Посёлки могут включать школы, магазины, парки, создавая замкнутую среду для жизни.

Пример из практики: в Канаде школы часто строят по принципу ангаров — быстро и функционально. Это снижает затраты девелопера и повышает капитализацию территории, так как наличие школы делает район привлекательнее для семей.

ИПОТЕКА КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ

Традиционная ипотека, основанная на долговых обязательствах на 20–30 лет, ограничивает развитие рынка недвижимости. Альтернатива — **ипотека как соинвестирование**:

- человек вкладывает часть средств, банк — остальную сумму;
- погашение займа воспринимается как выкуп доли в инвестиционном проекте;
- гибкость: возможность продать или переуступить свои обязательства без попадания в «долговую яму».

Такой подход стимулирует оборот капитала и делает рынок более устойчивым.

ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ И УРОКИ ДЛЯ РОССИИ

МИРОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ:

- США и Канада. Акцент на малоэтажную застройку, разделение этапов девелопмента между участниками (девелоперы, строители, инвесторы), приоритет функциональности над эстетикой.
- Европа. Фокус на апгрейде существующих домов, консервативность потребителей, ставка на устойчивое развитие.

ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКОГО РЫНКА:

- ориентация на строительство домов, а не развитие территорий;
- слабая интеграция с финансовыми институтами;
- недостаток инвестиционных инструментов (например, IPO для домостроительных компаний);
- преобладание многоквартирных комплексов над индивидуальными домами.

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ

1. **Ставьте во главу угла территорию, а не отдельные объекты.** Создавайте экосистемы с инфраструктурой, общественными пространствами и сервисами.
2. **Развивайте малоэтажную застройку.** Она стимулирует освоение новых земель и повышает ликвидность рынка.
3. **Внедряйте технологии.** Используйте PropTech и FinTech для оптимизации процессов и привлечения инвестиций.
4. **Ориентируйтесь на потребителя.** Предлагайте решения, которые решают конкретные проблемы людей (например, удобство удалённой работы, экологичность, безопасность).
5. **Разделяйте этапы девелопмента.** Привлекайте разных участников на каждом этапе — от проектирования до продажи. Это снижает риски и повышает эффективность.
6. **Учитывайте локальную специфику.** Адаптируйте мировые практики под российские условия (климат, законодательство, менталитет).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современный девелопмент — это не просто строительство, а **создание среды для жизни человека**. Успех зависит от:

- способности привлекать и удерживать людей;
- умения адаптироваться к новым социально-экономическим парадигмам;
- готовности инвестировать в развитие территорий, а не только в отдельные объекты.

В России потенциал для роста огромен, но для его реализации необходимо:

- переосмыслить подходы к малоэтажному домостроению;
- развивать инвестиционные механизмы;
- фокусироваться на потребностях человека, а не на формальных показателях (квадратных метрах, этажности и т.д.).

БУДУЩЕЕ ЗА ТЕМИ, КТО УМЕЕТ ВИДЕТЬ В ЧЕЛОВЕКЕ НЕ ПРОСТО ПОКУПАТЕЛЯ, А ПАРТНЁРА И ИСТОЧНИК РОСТА.



24. СНАЧАЛА ТЕРРИТОРИЯ, А ПОТОМ ДОМА: ПРИНЦИПЫ СОВРЕМЕННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

ОСНОВНАЯ ИДЕЯ

Ключевой принцип успешного девелопмента: **сначала формируется территория, затем на ней строятся дома.** Многие проблемы отечественного загородного и городского строительства связаны с тем, что дома возводятся без привязки к улице и общей структуре пространства.

РОЛЬ УЛИЦЫ В ОРГАНИЗАЦИИ ПРОСТРАНСТВА

Улица — базовая структура, объединяющая индивидуальные земельные участки. Именно она:

- создаёт общественное пространство;
- обеспечивает связь между участками;
- формирует среду для жизни.

Малоэтажная застройка — это не «загород», а форма городской жизни на индивидуальных участках. Город возникает как объединение улиц: чем больше улиц интегрировано, тем масштабнее и функциональнее городское пространство.

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ: ОТ СПЕЦИФИКИ УЧАСТКА К КОНЦЕПЦИИ

Планировочное решение — это способ организации жизни человека на земельном участке. При его разработке в первую очередь учитывают **специфику участка**, а именно:

1. **Ширину** (главный критерий).
2. **Глубину**.

ОШИБКИ ТРАДИЦИОННОГО ПОДХОДА:

- ориентация дома по сторонам света;
- учёт грунтовых условий как определяющего фактора;
- игнорирование габаритов участка.

Эффективное освоение площади участка — основа девелоперского подхода.

ДЕВЕЛОПМЕНТ VS ДОМОСТРОЕНИЕ

Девелопмент — не просто строительство домов, а создание системы общественных и индивидуальных пространств. Его ключевые аспекты:

- формирование сервисного обеспечения территории;
- создание инфраструктуры для жизни, работы и отдыха;
- повышение ликвидности земли через структурирование пространства.

Домостроение — часть девелопмента, но не его суть. Дома приобретают ценность только в контексте обустроенной территории.

СТРУКТУРА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ПРОСТРАНСТВА

Индивидуальный земельный участок имеет трёхчастную структуру:

1. **Передний двор и фасад дома** — часть улицы, общественное пространство.
2. **Дом** — индивидуальное жилое пространство.
3. **Задний двор** — приватная зона.

ОСОБЕННОСТИ СОДЕРЖАНИЯ:

- в малоэтажной застройке каждый владелец отвечает за участок улицы перед своим домом (ширина фасада влияет на затраты);
- в многоэтажной застройке зону перед домом (первые этажи) обслуживает владелец коммерческих помещений.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА

1. **Приоритет улицы.** Без структурированной сети улиц остальные элементы инфраструктуры (парки, скверы) теряют смысл.
2. **Сервисное обеспечение территории.** Девелопер продаёт не квадратные метры, а возможности для жизни:
   - ▸ коммунальное обеспечение;
   - ▸ торгово-развлекательная инфраструктура;
   - ▸ зоны отдыха и спорта;
   - ▸ образовательные и медицинские учреждения.
3. **Ликвидность через структуру.** Инвестировать нужно не в дома, а в преобразование территории: структура стоит намного дороже самих построек.
4. **От общего к частному.** Сначала создаётся общая концепция территории (дороги, коммуникации, общественные зоны), затем проектируются индивидуальные объекты.

ФАКТОРЫ УСПЕХА ЗАГОРОДНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

1. **Транспортная доступность.** Удобные подъездные пути и связь с городом.
2. **Инфраструктура:**
   - ▸ электроэнергия;
   - ▸ водопровод и канализация;
   - ▸ газ (предпочтительнее магистральный);
   - ▸ высокоскоростной интернет;
   - ▸ ливневая канализация.
3. **Общественные пространства:**
   - ▸ парки и скверы;
   - ▸ детские и спортивные площадки;
   - ▸ общественные мастерские или гаражи.
4. **Безопасность:**
   - ▸ охрана территории;
   - ▸ видеонаблюдение;
   - ▸ контроль въезда (шлагбаумы).
5. **Управляющая компания.** Организация обслуживания: вывоз мусора, уборка, ремонт дорог.
6. **Рабочие места.** Создание локальных точек занятости (сфера услуг, торговля).
7. **Пешеходная инфраструктура.** Тротуары, велодорожки, уличное освещение.



8. **Зоны активности.** Разделение жилых и развлекательных зон для сохранения тишины и комфорта.

ЭТАЖНОСТЬ И ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ

Эти параметры зависят от **количества потенциальных потребителей**:

- при небольшом рынке (500 тыс. жителей) — малоэтажная застройка с низкой плотностью;
- при крупном рынке (5 млн жителей) — многоэтажная застройка с высокой плотностью.

Пример расчёта: девелоперский проект должен предусматривать продажу 1/10 000 от численности населения в год. Для 500 тыс. человек — 50 домовладений в год, для 5 млн — 500.

ЧТО НА САМОМ ДЕЛЕ ПРОДАЁТСЯ?

Девелоперы и домостроители продают не дома и не землю, а **сценарий человеческой жизни**:

- **Становление и развитие** (карьеры, образования).
- **Семья и воспитание детей** (школы, детские сады, зоны отдыха).
- **Социальная поддержка** (медицина, услуги для пожилых).

КРИТЕРИИ ВЫБОРА ЖИЛЬЯ:

1. Количество спален.
2. Общая площадь (дом + участок + террасы).
3. Финансовая возможность.

ОШИБКИ РОССИЙСКОГО РЫНКА

1. **Строительство без структуры.** Дома возводятся на неадаптированных территориях, без учёта улиц и инфраструктуры.
2. **Фокус на архитектуре.** Внимание к материалам и дизайну вместо создания комфортной среды.
3. **Игнорирование автотранспорта.** Отсутствие парковок, узких дорог, не учитывающих личные автомобили.
4. **Типизация без концепции.** Стандартизация домов без привязки к общему плану территории.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

КАНАДА И США:

- приоритет сервисного обеспечения над строительством;
- интеграция коммерческих площадей с жилыми кварталами;
- создание «центров» территории (школы, досуговые комплексы) как отдельных зон.

ФИНЛЯНДИЯ:

- акцент на обустройство жилья и территории, а не на архитектурные изыски.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. **Инвестируйте в территорию.** Создавайте структуру (улицы, коммуникации) до начала строительства.
2. **Ориентируйтесь на потребности людей.** Предлагайте сценарии жизни, а не просто квадратные метры.
3. **Развивайте инфраструктуру.** Ликвидность территории зависит от качества сервиса (транспорт, магазины, безопасность).
4. **Учитывайте масштаб.** Плотность и этажность застройки должны соответствовать размеру рынка.
5. **Сотрудничайте с банками.** Ипотечные программы делают жильё доступнее, повышая спрос на девелоперские проекты.
6. **Разделяйте зоны.** Изолируйте шумные объекты (стрит-ритейл) от жилых кварталов.
7. **Создавайте общественные пространства.** Парки, мастерские, спортивные площадки повышают привлекательность территории.
8. **Планируйте долгосрочно.** Девелопмент — это вклад на десятилетия, а не краткосрочная стройка.

ИТОГ

Успех девелопмента зависит не от количества построенных домов, а от качества преобразованной территории. Только структурированное, функциональное пространство с продуманным сервисом станет востребованным продуктом на рынке недвижимости.

25. ПРИНЦИПЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА И ДОМОСТРОЕНИЯ

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Ключевой принцип: сначала формируется территория, затем на ней строятся дома.

Почему это важно:

- дома без привязки к улице теряют функциональность и эстетику;
- улица — базовая структура, объединяющая индивидуальные участки;
- объединение улиц формирует город: чем больше интегрированных улиц, тем масштабнее и функциональнее пространство.

СТРУКТУРА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ТРЁХЧАСТНАЯ):

1. Передний двор и фасад дома — часть улицы, общественное пространство.
2. Дом — индивидуальное жилое пространство.
3. Задний двор — приватная зона.

СПЕЦИФИКА ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ:

- главный критерий — ширина участка, затем — глубина;
- эффективность освоения площади участка важнее ориентации по сторонам света или учёта грунтовых условий;
- планировочное решение создаётся под человека, но с опорой на специфику участка.

ЧАСТЬ 2. ДЕВЕЛОПМЕНТ VS ДОМОСТРОЕНИЕ

Девелопмент — это не строительство домов, а создание системы общественных и индивидуальных пространств.

КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА:

- формирование сервисного обеспечения территории;
- создание инфраструктуры для жизни, работы и отдыха;
- повышение ликвидности земли через структурирование пространства.

Домостроение — часть девелопмента, но не его суть. Дома приобретают ценность только в контексте обустроенной территории.

ЧТО ПРОДАЁТ ДЕВЕЛОПЕР?

- не квадратные метры, а локацию (место жизни, работы, отдыха);
- сценарий человеческой жизни (становление и развитие, семья и воспитание детей, социальная поддержка);
- сервисное обеспечение территории (коммунальное, торгово-развлекательное, образовательное и т.д.).

КРИТЕРИИ ВЫБОРА ЖИЛЬЯ ПОТРЕБИТЕЛЕМ:

1. Количество спален.
2. Общая площадь (дом + участок + террасы).
3. Финансовая возможность.

РОЛЬ УЛИЦЫ:

- основа общественного пространства;
- объединяет индивидуальные жилые пространства в единую среду;
- обеспечивает их «независимость» и функциональность;
- парки и скверы работают только на основе улицы.

ЧАСТЬ 3. ФАКТОРЫ УСПЕХА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

1. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:

- удобные подъездные пути;
- связь с городом;
- учёт личных автомобилей (парковки, дороги).

2. ИНФРАСТРУКТУРА:

- электроэнергия;
- водопровод и канализация;
- газ (предпочтительнее магистральный);
- высокоскоростной интернет;
- ливневая канализация.

3. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА:

- парки и скверы;
- детские и спортивные площадки;
- общественные мастерские или гаражи;
- зоны отдыха и спорта.

4. БЕЗОПАСНОСТЬ:

- охрана территории;
- видеонаблюдение;
- контроль въезда (шлагбаумы);
- регулярное патрулирование.

5. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

- организация обслуживания (вывоз мусора, уборка);
- ремонт и обслуживание дорог, осветительных сетей;
- уборка и вывоз снега.

6. РАБОЧИЕ МЕСТА:

- создание локальных точек занятости (сфера услуг, торговля);
- возможность жить и работать в одном месте.

7. ПЕШЕХОДНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА:

- тротуары;
- велодорожки;
- уличное освещение (комфортные вечерние прогулки).

8. ЗОНЫ АКТИВНОСТИ:

- разделение жилых и развлекательных зон для сохранения тишины и комфорта;
- территории под разные активности лучше формировать отдельно от жилой застройки.

9. КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

- интеграция с жилыми кварталами;
- локальные торговые площади как «даунтаун» территории;
- совмещение коммерческих помещений с таунхаусами (доход с первого этажа и квартир над ним).

ЧАСТЬ 4. ЭТАЖНОСТЬ И ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ

ЗАВИСИМОСТЬ ОТ КОЛИЧЕСТВА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ:

- при небольшом рынке (500 тыс. жителей) — малоэтажная застройка с низкой плотностью;
- при крупном рынке (5 млн жителей) — многоэтажная застройка с высокой плотностью.

Пример расчёта: девелоперский проект должен предусматривать продажу 1/10 000 от численности населения в год. Для 500 тыс. человек — 50 домовладений в год, для 5 млн — 500.

ОСОБЕННОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ:

- всегда создаются в привязке к коммерческим площадям;
- требуют открытых парковых территорий;
- обустройство идёт снизу вверх: парковка → зоны общего пользования (лобби, досуг) → жилые пространства.

ЧАСТЬ 5. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

КАНАДА И США:

- приоритет сервисного обеспечения над строительством;
- интеграция коммерческих площадей с жилыми кварталами;
- создание «центров» территории (школы, досуговые комплексы) как отдельных зон;
- школы и центры досуга — ключевые элементы спальных районов;
- локальные сервисы (школы) часто выделяются в отдельные кварталы.

ФИНЛЯНДИЯ:

- акцент на обустройство жилья и территории, а не на архитектурные изыски;
- выставка Asuntomessut ориентирована на потребителей, а не на строителей.

ЧАСТЬ 6. ОШИБКИ РОССИЙСКОГО РЫНКА И РЕКОМЕНДАЦИИ

ОШИБКИ:

1. Строительство без структуры: дома на неадаптированных территориях.
2. Фокус на архитектуре: внимание к материалам и дизайну вместо создания комфортной среды.
3. Игнорирование автотранспорта: отсутствие парковок, узких дорог.
4. Типизация без концепции: стандартизация домов без привязки к общему плану.
5. Обратная схема действий: сначала дома, потом территория.
6. Отсутствие комплексного сервисного обеспечения.

РЕКОМЕНДАЦИИ:

1. Инвестируйте в территорию: создавайте структуру (улицы, коммуникации) до начала строительства.
2. Ориентируйтесь на потребности людей: предлагайте сценарии жизни, а не просто квадратные метры.
3. Развивайте инфраструктуру: ликвидность территории зависит от качества сервиса.
4. Учитывайте масштаб: плотность и этажность застройки должны соответствовать размеру рынка.
5. Сотрудничайте с банками: ипотечные программы делают жильё доступнее.
6. Разделяйте зоны: изолируйте шумные объекты (стрит ритейл) от жилых кварталов.
7. Создавайте общественные пространства: парки, мастерские, спортивные площадки повышают привлекательность.
8. Планируйте долгосрочно: девелопмент — вклад на десятилетия.
9. Уделяйте внимание уличному пространству: ширина фасада влияет на затраты на содержание территории.
10. Формируйте сценарии жизни: территория должна соответствовать образу жизни целевой аудитории.

ВЫВОД

Успех девелопмента зависит не от количества построенных домов, а от качества преобразованной территории. Структурированное, функциональное пространство с продуманным сервисом становится востребованным продуктом на рынке недвижимости. Девелопер продаёт не дома, а возможность комфортной жизни в определённой локации.

5 признаков, что ваш участок в проекте Комплексного Развития Территории (КРТ) не готов к девелопменту. Подробная дорожная карта

В развитии участков индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в рамках КРТ ошибки на ранних стадиях могут серьёзно повлиять на прибыльность и сроки проекта. Давайте рассмотрим пять ключевых признаков того, что участок ещё не готов к девелоперскому проекту.

1. Технико-экономические показатели (ТЭП) отсутствуют или формальны

- Допустимая плотность застройки (с учётом стандартов КРТ);
- Нагрузка на инфраструктуру (сети, дороги, соцобъекты);
- Стоимость освоения земли на гектар (включая инфраструктуру по требованиям КРТ);
- Точка безубыточности проекта;
- Маржинальность разных сценариев реализации.

Без этих данных решения принимаются интуитивно, и любая ошибка в плотности или продуктовой структуре масштабируется на весь проект КРТ.

2. Отсутствие чёткого жизненного сценария и профиля целевой аудитории

- Кто купит участки (семьи с детьми, дачники, инвесторы);
- Каков доход целевой аудитории;
- Что для них важно (близость к городу, экология, инфраструктура);
- За что они готовы платить (площадь участка, коммуникации, благоустройство);
- Как они принимают решения о покупке.

В контексте КРТ, где важна устойчивость проекта, чёткое позиционирование критично.

3. Транспортная доступность не подтверждена расчётами

- Загруженность дорог в часы пик;
- Альтернативные маршруты;
- Близость к ключевым точкам притяжения;
- Перспективы развития транспортной инфраструктуры.

Ошибка в транспортной логистике может ограничить потолок цен на участки и замедлить продажи.

4. Плотность застройки не согласована со спросом и стандартами КРТ

- Требования градостроительных регламентов;
- Инфраструктура (потребность в школах, поликлиниках, дорогах);
- Затраты на освоение;
- Средний чек покупки;
- Скорость оборота капитала.

Слишком крупные или слишком мелкие участки могут снизить привлекательность проекта.

5. Отсутствие экономической гипотезы проекта

- Источник маржи;
- Структура затрат;
- Сценарии денежного потока;
- Устойчивость к снижению спроса;
- Логика капитализации земли.

Если этих данных нет в письменном виде, проект находится в зоне высокого риска.

Заключение

Участок в проекте КРТ становится активом для девелопмента только после комплексного анализа:

1. Расчёт ТЭП по требованиям КРТ.
2. Определение ЦА и жизненного сценария.
3. Проверка транспортной доступности.
4. Согласование плотности застройки.
5. Разработка экономической гипотезы.

Концепция должна рождаться из расчёта, а не из визуализации.

26. ОШИБКА ДЕВЕЛОПЕРА: ДОКУМЕНТООБОРОТ КАК ЗЕРКАЛО ПРОЕКТА

Хотите быстро оценить состояние проекта? Не спешите спрашивать руководителя — вместо этого ненавязчиво поинтересуйтесь, где хранится какой-либо ключевой документ. Ответ на простой вопрос вроде «Где договор с подрядчиком?» может многое рассказать о реальном положении дел.

ХАОС ВМЕСТО СИСТЕМЫ

Если в ответ начинается суета — звонки коллегам, лихорадочное перекладывание папок, поиск в почте, — это тревожный сигнал. Он означает, что проект уже не управляется осознанно, а движется по инерции. Рано или поздно это приведёт к проблемам.

Нередко документы оказываются разбросанными по разным местам:

- часть — в электронной почте у руководителя;
- часть — у бухгалтерии;
- ещё какая-то часть — в папке с названием «Разное» на рабочем столе прораба;
- а что-то и вовсе невозможно найти.

Причина такого положения дел не в безответственности сотрудников, а в отсутствии выстроенного процесса. Никто не создал систему — и в результате возникает хаос.

ЧЕМ ОПАСЕН БЕСПОРЯДОК В ДОКУМЕНТАХ

Последствия могут быть разными:

1. **Проблемы при проверках.** При запросе документов от банка, налоговой или других контролирующих органов команда тратит массу времени на сбор разрозненных данных. Это стресс и дополнительные риски.
2. **Потеря накопленного опыта.** Когда проект завершается, документы часто просто складируются где-то «на всякий случай» — например, в коробке в подвале. Через год, запуская новый проект, команда неизбежно повторяет прежние ошибки: никто уже не помнит, что именно пошло не так в прошлый раз.
3. **Задержки в работе.** Поиск нужной информации занимает часы или даже дни вместо нескольких минут. Это замедляет принятие решений и выполнение задач.
4. **Финансовые риски.** Отсутствие подписанных договоров или актов может привести к необоснованным платежам, спорам с подрядчиками и даже судебным разбирательствам.

ПРАВИЛЬНЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ — ЭТО НЕ БЮРОКРАТИЯ

Многие воспринимают упорядоченный документооборот как лишнюю бюрократию. На самом деле это инструмент, который:

- ускоряет доступ к информации;
- снижает риски ошибок и злоупотреблений;
- позволяет накапливать и использовать опыт предыдущих проектов;
- повышает прозрачность и управляемость проекта.

Если любой ключевой документ можно найти за 5 минут, компания экономит не только время (недели работы), но и деньги (миллионы рублей). Это не преувеличение, а простая арифметика.

ТРИ ШАГА К ПОРЯДКУ В ДОКУМЕНТООБОРОТЕ

Чтобы навести порядок, достаточно выполнить три действия:

1. Создайте единую структуру папок для каждого проекта (как бумажных, так и электронных). Пример структуры:

- 01_Правоустанавливающие;
- 02_Разрешительная документация;
- 03_Проектная документация;
- 04_Договоры;
- 05_Акты;
- 06_Переписка.

Вы можете адаптировать эту схему под специфику своей компании, но важно, чтобы структура была одинаковой для всех проектов. Это упростит поиск и передачу информации между командами.

2. Назначьте ответственного за архив. Обычно эту роль берёт на себя руководитель проекта. Его задачи:

- получать все подписанные документы в день подписания;
- сразу раскладывать их по соответствующим папкам;
- следить за актуальностью и целостностью архива.

Ключевой принцип — оперативность. Документ должен попасть в архив не завтра и не на следующей неделе, а в тот же день.

3. Введите жёсткое правило для финансовых операций. Любой платёж подрядчику допускается только при наличии в архиве:

- подписанного договора;
- акта выполненных работ.

Это дисциплинирует всех участников процесса — и вашу команду, и подрядчиков. Кроме того, правило избавляет от вопросов вроде «А за что мы вообще платим?».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На первый взгляд, эти меры кажутся мелочами. Но именно из таких мелочей складывается управляемый, прозрачный и эффективный проект. Навести порядок в документообороте можно быстро — а польза от этого будет ощутима на всех этапах работы, от старта до завершения. Инвестиция в систему документооборота окупается многократно: она экономит время, снижает риски и помогает учиться на собственном опыте.

ПРОДУКТОВАЯ ЛИНЕЙКА МЖК: КАК СОЗДАТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ РАЗНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ И УВЕЛИЧИТЬ ВЫРУЧКУ

Один тип жилья в проекте — это один сегмент покупателей. Если спрос в этом сегменте падает, доходы проекта тоже снижаются. Продуктовая линейка решает эту проблему: она помогает управлять средним чеком и снижает риски за счёт нескольких «входных точек» для разных категорий клиентов.

ПОЧЕМУ ОДНОЙ ТИПОЛОГИИ НЕДОСТАТОЧНО

Ориентация на единственный тип жилья — это высокая зависимость от конъюнктуры одного сегмента рынка. Например, если ваш проект состоит только из дорогих коттеджей, а спрос на премиальное жильё падает, продажи замирают.

Продуктовая линейка позволяет:

- **снизить риски** — падение спроса в одном сегменте компенсируется стабильностью или ростом в другом;
- **управлять средним чеком** — сочетание недорогих и премиальных лотов помогает балансировать выручку;
- **ускорить старт продаж** — доступные лоты привлекают первых покупателей и создают импульс для всего проекта;
- **повысить маржинальность** — премиальные лоты с ограниченным предложением дают высокую прибыль на единицу продукта.

ТРИ УРОВНЯ ПРОДУКТОВОЙ ЛИНЕЙКИ В МАЛОЭТАЖНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Оптимальная структура включает три категории лотов:

1. «Якорные» лоты

- Что это: небольшие таунхаусы или дома с минимальным участком по входной цене.
- Цель: создать темп продаж на старте, привлечь осторожных покупателей («тех, кто на заборе»).
- Роль: формируют первоначальный спрос, запускают «эффект толпы» — когда люди видят, что другие покупают, они охотнее принимают решение. Без таких лотов старт проекта затягивается, что ведёт к дополнительным расходам.

2. Основной продукт

- Что это: дома средней площади с нормальным участком.
- Доля в проекте: 60–70 % всех лотов.
- Цель: обеспечить основную выручку. Эти лоты не самые дорогие, но их много, и они пользуются стабильным спросом у широкой аудитории.

3. Премиальные лоты

- Что это: объекты с лучшими видами, угловыми участками, увеличенной площадью.
- Доля в проекте: небольшая, но маржа на них существенно выше.
- Цель: максимизировать прибыль за счёт дефицита и повышенной ценности. Ограниченное количество таких лотов создаёт ощущение эксклюзивности и стимулирует спрос.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОСТРОЕНИЯ ПРОДУКТОВОЙ ЛИНЕЙКИ

1. **Логичность концепции.** Продуктовая линейка должна соответствовать общей идее проекта. Например, в комплексе «для семей с детьми» не должно быть студий — это противоречит целевой аудитории. Покупатель чувствует противоречие и уходит.
2. **Экономическая обоснованность.** Каждый тип лота просчитывается отдельно:
   - ▸ себестоимость строительства;
   - ▸ рыночная цена;
   - ▸ маржа.
3. **Баланс дефицитности и доступности.** Тип с максимальной маржой делают дефицитным (премиальные лоты), а тип с минимальной маржой — массовым («якорные» лоты для привлечения трафика).

ПЛАН ДЕЙСТВИЙ: КАК ВЫСТРОИТЬ ПРОДУКТОВУЮ ЛИНЕЙКУ

Шаг 1. Определите целевые сегменты

- Выделите 2–3 ценовых сегмента покупателей, актуальных для вашей локации.
- Для каждого сегмента определите:
  - ▸ комфортный бюджет покупки;
  - ▸ оптимальную площадь дома;
  - ▸ необходимый размер участка.

Шаг 2. Просчитайте экономику каждого типа лота

- Рассчитайте себестоимость строительства для каждой типологии.
- Определите рыночную цену на основе анализа конкурентов и спроса.
- Посчитайте маржу для каждого типа.
- Распределите доли в проекте:
  - ▸ лоты с максимальной маржой — ограничьте их количество (премиальный сегмент);
  - ▸ лоты с минимальной маржой — сделайте массовыми (входной сегмент);
  - ▸ основной продукт — сбалансируйте по соотношению цены и качества (базовый сегмент).

Шаг 3. Проверьте линейку на соответствие концепции

- Убедитесь, что все типы лотов соответствуют общей идее проекта и целевой аудитории.
- Если какой-то тип выбивается из концепции, примите решение:
  - ▸ измените концепцию (если это оправдано рыночными условиями);
  - ▸ исключите несоответствующий тип из линейки.
- Избегайте полумер — они размывают позиционирование и снижают доверие покупателей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Продуктовая линейка в малоэтажном строительстве — это не просто разнообразие типологий, а инструмент управления рисками и прибылью. Грамотно выстроенная структура из «якорных», основных и премиальных лотов позволяет:

- ускорить старт продаж;
- стабилизировать выручку при колебаниях спроса;
- повысить средний чек и общую маржинальность проекта.

Главное — соблюдать баланс между экономической эффективностью и логичностью концепции. Когда продукт и идея говорят одно и то же, покупатель это чувствует и принимает решение в вашу пользу.

ОШИБКА ДЕВЕЛОПЕРА: ТЕНДЕРНАЯ ПОЛИТИКА

Разбирали финансовую модель коттеджного посёлка. Всё выглядело перспективно: хороший участок, продуманная экономика, компетентная команда. Но когда дошли до тендера на инженерные сети, вскрылась типичная проблема.

В ЧЁМ ОШИБКА?

Застройщик разослал подрядчикам запрос: «Посчитайте, пожалуйста» — и получил два предложения:

- первый подрядчик оценил работы в 42 миллиона рублей;
- второй — в 61 миллион рублей.

Разница почти 50 %. Застройщик задумался: «Кто-то из них явно врёт. Как выбирать?»

Стандартное решение в такой ситуации — выбрать самое дешёвое предложение. Но это ловушка.

Мы разобрали обе сметы построчно и обнаружили:

- **первый подрядчик** (42 млн руб.) просто не включил в смету ливневую канализацию. Возможно, он планировал добавить этот объём позже через дополнительное соглашение — в самый неподходящий момент и по максимальной цене.
- **второй подрядчик** (61 млн руб.) учёл все работы, но заложил трубы с запасом по диаметру. Это увеличило стоимость материалов, но снизило риски проблем с гидравликой в будущем.

Реальная разница между предложениями составила около 8 миллионов рублей, а не 19 миллионов, как казалось изначально.

К ЧЕМУ ПРИВОДИТ ВЫБОР ПО ИТОГОВОЙ ЦИФРЕ

Если бы застройщик выбрал первого подрядчика, это привело бы к следующим проблемам.

- **Дополнительные расходы.** Необходимость доплачивать за ливневую канализацию в процессе стройки — скорее всего, по завышенной цене.
- **Срыв сроков.** Внезапное включение новых работ может задержать строительство.
- **Конфликты с подрядчиком.** Попытки «добрать» недосчитанное часто сопровождаются спорами и претензиями.
- **Рост бюджета.** Итоговая стоимость проекта превысила бы первоначальные расчёты.

КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ТЕНДЕР ПРАВИЛЬНО

Чтобы избежать подобных ситуаций, следуйте чёткому алгоритму:

ШАГ 1. РАССЧИТАЙТЕ СОБСТВЕННУЮ СМЕТУ

Прежде чем обращаться к подрядчикам, определите вилку цен самостоятельно. Используйте:

- нормативы;
- данные по аналогичным проектам;
- укрупнённые расценки.

Это ваша точка опоры. Без неё вы не сможете объективно оценить предложения подрядчиков.

ШАГ 2. ПОДГОТОВЬТЕ ЕДИНУЮ ФОРМУ ДЛЯ ПОДАЧИ ЗАЯВОК

Вместо расплывчатого «посчитайте мне» отправьте подрядчикам Excel-файл с:

- фиксированными строками (виды работ);
- заранее рассчитанными объёмами;
- чёткими позициями (материалы, оборудование, трудозатраты).

Требование простое: хотите участвовать — заполняйте форму. Это уравнивает условия для всех и исключает разночтения.

ШАГ 3. СРАВНИВАЙТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОСТРОЧНО

Анализируйте каждую позицию отдельно:

- метр трубы;
- колодец;
- врезка;
- земляные работы;
- стоимость материалов;
- накладные расходы и т.д.

Такой подход позволяет увидеть, кто забыл включить какие-то работы, кто заложил избыточные запасы, кто предлагает честные расценки.

ШАГ 4. ОЦЕНИВАЙТЕ НЕ ТОЛЬКО ЦЕНУ, НО И НАДЁЖНОСТЬ

При выборе подрядчика учитывайте:

- его опыт на аналогичных объектах;
- репутацию и отзывы;
- наличие ресурсов для выполнения работ в срок;
- прозрачность ценообразования.

ШАГ 5. ПРОПИСЫВАЙТЕ ЧЁТКИЕ УСЛОВИЯ В ДОГОВОРЕ

Закрепите в контракте:

- полный перечень работ и материалов;
- график выполнения этапов;
- порядок внесения изменений (исключите «допники» без веских причин);
- штрафы за срыв сроков или некачественное исполнение.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ УСПЕШНОЙ ТЕНДЕРНОЙ ПОЛИТИКИ

1. **Тендер — это не гонка за самой низкой ценой.** Цель — найти подрядчика, который честно посчитал все работы и готов выполнить их качественно.
2. **Прозрачность — залог успеха.** Единая форма заявки и построчный анализ исключают манипуляции.
3. **Подготовка — половина победы.** Собственная смета помогает отсеять заведомо некорректные предложения.
4. **Долгосрочная экономия важнее краткосрочной выгоды.** Дешёвое предложение сегодня может обернуться значительными расходами завтра.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тендерная политика — это не формальность, а стратегический инструмент управления затратами и рисками. Выбор подрядчика только по итоговой цифре — распространённая ошибка, которая ведёт к перерасходу бюджета, срыву сроков и конфликтам.

Инвестируйте время в подготовку: создайте собственную смету, разработайте единую форму заявки, анализируйте предложения построчно. Это позволит выбрать надёжного подрядчика, избежать неприятных сюрпризов в процессе строительства и сохранить контроль над бюджетом проекта.



КРТ: ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ — КАК СЧИТАТЬ ЭКОНОМИКУ ПРОЕКТА

За последнее время всё больше земельных участков попадают под комплексное развитие территорий (КРТ). Финансовая модель такого проекта существенно отличается от обычного девелопмента — нужно учитывать дополнительные затраты и источники финансирования. Разберёмся, как правильно посчитать экономику КРТ проекта.

ЧЕМ КРТ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ СТАНДАРТНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

При КРТ в структуру затрат добавляются новые статьи расходов, которые нужно закладывать в финансовую модель с самого начала.

ОСНОВНЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ:

1. **Разработка ППТ и ПМТ** (проекта планировки территории и проекта межевания территории) — от 3 до 15 млн руб. в зависимости от площади участка.
2. **Плата за изменение вида разрешённого использования (ВРИ)** — рассчитывается на основе удельных показателей стоимости капитального строительства (УПКС).
3. **Обязательства по строительству социальной инфраструктуры** — школы, детские сады, поликлиники и т.д. (регламентируется договором КРТ — ДКРТ).
4. **Затраты на выкуп или переселение правообладателей** — если на участке есть здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ РАСЧЁТА

УПКС (удельные показатели стоимости капитального строительства) — это базовый параметр для расчёта платы за изменение ВРИ в Московской области.

Актуальный норматив: *Распоряжение МИО МО 15ВР 2453 от 28.11.2022,* которое утвердило удельные показатели для разных видов использования земли.

Этот показатель напрямую влияет на размер платы за изменение ВРИ — чем выше УПКС для выбранного типа застройки, тем больше придётся заплатить.

СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ КРТ ПРОЕКТА

Типичное распределение источников финансирования выглядит так:

- **Собственный капитал** — 20–30 % от общего бюджета проекта. Это средства застройщика, которые идут на стартовые расходы и покрытие части затрат до выхода на самоокупаемость.
- **Проектное финансирование (банк)** — 50–60 %. Основной источник средств для реализации проекта. Банки оценивают риски и требуют соблюдения ковенантов (условий кредитования).
- **Средства дольщиков через эскроу-счета** — 20–30 %, поступают по мере продаж. Это снижает нагрузку на кредитную линию и позволяет финансировать последующие этапы строительства.

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЁТА МАРЖИНАЛЬНОСТИ

Ключевой момент при моделировании экономики КРТ — баланс между ростом выручки и увеличением затрат:

- **Рост выручки.** КРТ часто позволяет увеличить пятно застройки и этажность, что повышает объём продаваемых площадей и общую выручку проекта.
- **Рост затрат.** Одновременно с этим растут расходы на инфраструктуру (инженерную и социальную), а также на соблюдение требований ДКРТ.

Финансовая модель должна честно отражать оба эффекта — не стоит переоценивать потенциальную прибыль без учёта дополнительных обязательств.

ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ

Для КРТ проектов точка безубыточности (момент, когда выручка покрывает все затраты) обычно достигается при продаже 40–50 % объёма. Этот показатель критически важен для переговоров с банком:

- Если точка безубыточности выше 55 %, банк может отказать в проектном финансировании — слишком высокий риск.
- Если она ниже 40 %, проект выглядит привлекательным для кредитора и имеет запас прочности.

ПЛАН ДЕЙСТВИЙ: КАК ПОСТРОИТЬ ФИНАНСОВУЮ МОДЕЛЬ КРТ

ШАГ 1. ПОЛУЧИТЕ АКТУАЛЬНЫЕ УПКС ДЛЯ ВАШЕГО РЕГИОНА

- Скачайте действующее распоряжение с УПКС (для Московской области — Распоряжение 15ВР 2453).
- Рассчитайте ориентировочную плату за изменение ВРИ для вашего участка.

Коэффициент может зависеть от локации, транспортной доступности и других факторов — уточните его в местном органе власти.

ШАГ 2. ДОПОЛНИТЕ ФИНАНСОВУЮ МОДЕЛЬ НОВЫМИ СТАТЬЯМИ ЗАТРАТ

Добавьте в таблицу три ключевые строки:

1. Затраты на разработку ППТ/ПМТ.
2. Плата за изменение ВРИ (рассчитанная на шаге 1).
3. Обязательства по социальной инфраструктуре (по условиям ДКРТ).

Пересчитайте маржу с учётом этих расходов. Оцените, как они влияют на общую рентабельность проекта.

ШАГ 3. ОПРЕДЕЛИТЕ ТОЧКУ БЕЗУБЫТОЧНОСТИ

- Постройте график зависимости выручки и затрат от процента продаж.
- Найдите точку пересечения — это и будет точка безубыточности.
- Проверьте, попадает ли она в диапазон 40–50 %.

Если точка безубыточности выше 55 %:

- пересмотрите концепцию застройки (снижение этажности, оптимизация площадей);
- найдите способы сократить затраты (переговоры с подрядчиками, оптимизация инфраструктуры);
- скорректируйте график продаж для более раннего выхода на самоокупаемость.

ШАГ 4. СОГЛАСУЙТЕ МОДЕЛЬ С БАНКОМ

Подготовьте презентацию финансовой модели для банка, включив:

- расчёт УПКС и платы за ВРИ;
- график поступления средств (собственные, кредитные, эскроу);
- точку безубыточности и график погашения кредита;
- анализ рисков и план их минимизации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Финансовая модель КРТ проекта требует особого подхода. В отличие от обычного девелопмента, здесь нужно учитывать:

- дополнительные затраты на ППТ/ПМТ, изменение ВРИ и социальную инфраструктуру;
- сложную структуру финансирования (собственные средства, банк, эскроу);
- баланс между ростом выручки (за счёт увеличения застройки) и ростом затрат (на инфраструктуру).

Ключевой показатель — точка безубыточности: она должна находиться в диапазоне 40–50 %, чтобы проект был привлекательным для банка и устойчивым к рискам.

Грамотно построенная финансовая модель позволяет:

- точно оценить рентабельность проекта;
- избежать неожиданных расходов;
- получить одобрение проектного финансирования;
- управлять рисками на всех этапах реализации КРТ.



27. ФАСАД ЗДАНИЯ КАК ОБЩЕДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ: ПОЧЕМУ ВАЖЕН АРХИТЕКТУРНЫЙ КОД

Представьте: вы выбираете дом в посёлке, очарованный единым стилем застройки, — гармоничные фасады, продуманные малые архитектурные формы, стильные входные группы. Вы покупаете недвижимость именно из-за этого образа. Но спустя время облик посёлка меняется: соседи переделывают фасады по своему вкусу, ставят разномастные ворота, меняют отделку. Единая концепция рушится, и вместо эстетичного пространства появляется хаотичное нагромождение стилей.

В ЧЁМ ЦЕННОСТЬ АРХИТЕКТУРНОЙ КОНЦЕПЦИИ И КОДА

Архитектурная концепция — это целостный замысел застройки территории: от общей планировки до деталей фасадов, малых форм, входных групп. Она задаёт стиль, цветовую гамму, материалы и пропорции.

Архитектурный код — набор правил, регламентирующих внешний вид зданий и элементов среды. Он может закрепляться:

- в градостроительных регламентах;
- в правилах благоустройства муниципалитета;
- во внутренних правилах коттеджного посёлка или ТСЖ;
- в договорах с застройщиком.

Зачем это нужно:

- **Сохранение инвестиционной привлекательности.** Единый стиль повышает стоимость недвижимости в районе.
- **Комфортная среда.** Гармоничная застройка улучшает качество жизни.
- **Идентичность места.** Уникальный облик делает посёлок или улицу узнаваемыми.
- **Предотвращение конфликтов.** Чёткие правила снижают риск споров между собственниками.

ЧТО ПРОИСХОДИТ НА ПРАКТИКЕ

После покупки недвижимости собственники нередко считают, что вправе менять фасад по своему усмотрению:

- перекрашивать стены в яркие цвета;
- заменять входные двери и козырьки;
- устанавливать нестандартные ворота и заборы;
- монтировать кондиционеры, антенны, вывески без согласования.

Результат — разрушение первоначального замысла, визуальный хаос и снижение эстетической ценности территории.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ФАСАДА: ПОЧЕМУ НЕЛЬЗЯ МЕНЯТЬ ЕГО ПРОИЗВОЛЬНО

Фасад здания — не частная собственность владельца квартиры или коттеджа, а **объект общей долевой собственности** всех собственников помещений в доме или комплексе (ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ). Это связано с тем, что фасад:

- является несущей конструкцией;
- обеспечивает эксплуатацию всего здания;
- влияет на безопасность и энергоэффективность.

Ключевые правовые положения:

- Любые изменения фасада требуют **согласования с другими собственниками** (через общее собрание).
- Для многоквартирных домов решение принимается большинством голосов (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).
- В коттеджных посёлках правила могут быть закреплены в договорах с застройщиком или уставе ТСЖ.
- Верховный Суд РФ неоднократно подтверждал: самовольное изменение фасада нарушает права других собственников (например, дело о демонтаже кондиционера на фасаде — определение ВС от 28.03.2023 № 5 КГ22 150 К2).

КАК ЗАЩИТИТЬ АРХИТЕКТУРНУЮ КОНЦЕПЦИЮ

1. **На этапе застройки:**
   - ▸ зафиксировать требования к фасадам в проектной документации;
   - ▸ включить правила в договоры с покупателями (например, запрет на изменение цвета отделки без согласования).
2. **Для действующих объектов:**
   - ▸ принять на общем собрании правила содержания фасадов (материалы, цвета, размещение оборудования);
   - ▸ создать комиссию по контролю за соблюдением архитектурного кода;
   - ▸ прописать штрафы за нарушения (если это допустимо по закону).
3. **Юридические инструменты:**
   - ▸ обращение в суд с требованием о приведении фасада в первоначальный вид;
   - ▸ жалобы в органы архитектурного надзора;
   - ▸ использование положений местных правил благоустройства.

ВЫВОД

Архитектурный код и концепция — не просто эстетика, а основа ценности недвижимости. Правовой режим фасада как объекта общей долевой собственности даёт инструменты для защиты единого стиля застройки. Главное — вовремя зафиксировать правила и обеспечить их соблюдение, чтобы посёлок или улица сохраняли изначальный образ долгие годы.



ФАСАД ЗДАНИЯ КАК ОБЪЕКТ ОБЩЕДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ЕГО ПРАВОВОЙ РЕЖИМ

Сложный вопрос, который часто становится предметом судебных споров. Особенно актуальна проблема сохранения архитектурной концепции и единства облика зданий, когда собственники помещений самовольно меняют элементы фасада, входные группы, малые формы, нарушая первоначальный замысел проекта.

ФАСАД КАК ОБЩЕДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Согласно нормам законодательства, фасад здания относится к общему имуществу и принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в здании. Это положение распространяется как на многоквартирные жилые дома (МКД) (ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ), так и на нежилые объекты (офисы, торговые центры и т. д.). Правовой режим общей долевой собственности закреплён в п. 1 ст. 259.1 ГК РФ, поскольку фасад предназначен для удовлетворения общих потребностей всех собственников помещений.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ФАСАДА МКД

Традиционно судебная практика рассматривает фасад МКД как общее имущество, необходимое для пользования и эксплуатации всего дома. Распоряжаться им (например, передавать в пользование иным лицам) можно только по решению общего собрания собственников помещений в доме, если это не нарушает права других граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ (п. 26 Обзора судебной практики №1, утверждённого Президиумом ВС 7 апреля 2021 года), правовой режим общего имущества в МКД запрещает единоличное пользование им без согласия других собственников.

Пример из практики: в деле, вошедшем в обзор судебной практики ВС №3 (2023), управляющая компания потребовала демонтировать наружный блок кондиционера, установленный собственником помещения на фасаде МКД. Верховный Суд подтвердил, что такие действия возможны только после получения согласия всех собственников на общем собрании.

АРХИТЕКТУРНЫЙ КОД И КОНЦЕПЦИЯ

Архитектурный код — это совокупность правил и требований к внешнему облику зданий, включая фасадные элементы, малые архитектурные формы, входные группы и другие элементы городской среды. Он может закрепляться на уровне муниципальных нормативных актов или в рамках архитектурно-градостроительной концепции (АГК) развития территории.

Архитектурно-градостроительная концепция определяет вектор развития территории, включая стилистику зданий, этажность, функциональное зонирование и другие параметры. Её цель — обеспечить единство облика района или комплекса, гармоничное вписание новых объектов в существующую среду.

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО?

- Сохранение идентичности. Архитектурный код помогает сохранить уникальность места, его культурный и исторический контекст.
- Эстетика и комфорт. Единый стиль застройки создаёт гармоничное пространство, приятное для жизни и восприятия.
- Инвестиционная привлекательность. Единообразие облика может повышать стоимость недвижимости и привлекать туристов.

ПРОБЛЕМЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Часто после приобретения недвижимости собственники начинают вносить изменения в облик здания по своему усмотрению: меняют материалы отделки, перестраивают входные группы, устанавливают дополнительные конструкции. Это приводит к визуальному диссонансу, нарушению первоначального проекта и снижению общей ценности объекта.

Например, если в посёлке или на улице изначально был запланирован единый стиль фасадов, а собственники начинают самовольно менять цвет, форму элементов или добавлять ненужные детали, это разрушает общий облик и может снизить стоимость недвижимости в районе.

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ В МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСАХ

Особую сложность представляют случаи с многофункциональными зданиями и комплексами, где сочетаются жилые и нежилые помещения или несколько функционально-планировочных компонентов. В таких ситуациях возникает вопрос о разграничении фасадов как общего имущества.

Например, в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 26 июня 2025 года по делу №А40-243813/2024 суд распространил режим общей долевой собственности на курортный многофункциональный комплекс апартаментов. Суд удовлетворил требование управляющей компании о демонтаже конструкций остекления открытых балконов, установленных собственником помещения, так как это нарушило целостность несущих конструкций здания.

ВЫВОДЫ

Фасад здания как объект общедолевой собственности требует согласованного подхода всех собственников. Архитектурный код и концепция играют ключевую роль в сохранении единства облика территории. Самовольные изменения фасадов не только нарушают права других собственников, но и могут привести к судебным спорам. Особенно актуальны эти вопросы в контексте многофункциональных комплексов, где необходимо чётко разграничивать права и обязанности владельцев помещений.

Для предотвращения конфликтов важно закреплять правила содержания фасада в документах общего собрания собственников, а также учитывать местные нормативные акты и архитектурные регламенты.

V. ПРАКТИЧЕСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРОДУКТ ДЛЯ ЖИТЕЛЯ

Запуск, стройка, домокомплект, стоимость и путь покупателя

Финальный блок переводит стратегию в практическую дорожную карту: декомпозиция проекта, строительные этапы, домостроение, стоимость и сценарий для будущего домовладельца.

28. ДЕКОМПОЗИЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА: СТРУКТУРА, УЧАСТНИКИ И ЭТАПЫ ЗАПУСКА

Реализовать девелоперский проект — задача масштабная и многогранная. Разберём её на ключевые элементы: это поможет обеспечить прозрачность процесса, повысить эффективность работы и снизить риски.

8 КЛЮЧЕВЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

1. **Аналитика**
   - юридический анализ;
   - градостроительный анализ;
   - маркетинговый анализ;
   - изучение целевой аудитории;
   - выявление ключевых факторов спроса;
   - конкурентный анализ;
   - формирование стратегии ценообразования;
   - оценка проектных рисков.
2. **Концепция**
   - проработка структуры проекта;
   - создание эскизного проекта;
   - разработка мастер-плана и технико-экономических показателей (ТЭПов).
3. **Финансы**
   - составление бизнес-плана проекта;
   - построение финансовой модели;
   - планирование получения финансирования (дорожная карта).
4. **Проектирование**
   - комплексное развитие территории (КРТ);
   - подготовка проекта планировки территории;
   - оформление проектной документации;
   - прохождение экспертизы проекта;
   - получение разрешения на строительство.
5. **Маркетинг**
   - создание продающих рендеров и планировок;
   - разработка брендбука;
   - запуск сайтов и лендингов;
   - оформление строительной площадки и офиса продаж;
   - дизайн впечатлений на пути клиента;
   - подготовка промо-материалов.
6. **Продажи**
   - формирование и обучение отдела продаж;
   - настройка системы продаж и KPI;
   - внедрение CRM-системы;
   - динамическое ценообразование.
7. **Реализация (строительство)**
   - проведение тендерных процедур;
   - организация производственного и управленческого учёта;
   - контроль строительного процесса;
   - строительный контроль;
   - процессное управление (BPM);
   - архитектурный надзор.
8. **Управление**
   - сдача объекта комиссии;
   - оформление юридических прав на объект;
   - создание управляющей компании;
   - цифровизация объекта.

9 УЧАСТНИКОВ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

1. Застройщик.
2. Инвестор.
3. Генеральный подрядчик.
4. Проектировщик.
5. Технический заказчик.
6. Банк.
7. Госстройнадзор.
8. Покупатель.
9. Управляющая компания.

Каждый участник играет свою роль: от финансирования и проектирования до контроля строительства и последующей эксплуатации объекта.

9 ЭТАПОВ ЗАПУСКА ПРОЕКТА

1. Анализ проекта.
2. Разработка паспорта проекта.
3. Создание продукта как среды обитания.
4. Предварительное согласование с банком.
5. Получение разрешения на строительство.
6. Публикация проектной декларации.
7. Получение банковского проектного финансирования.
8. Формирование состава участников проекта.
9. Строительство объекта.



ДОРОГА К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА: ПОШАГОВЫЙ ПЛАН

1. **Анализ земельного участка:**
   - ▸ проверка кадастрового статуса;
   - ▸ уточнение правового статуса;
   - ▸ анализ градостроительного статуса;
   - ▸ выявление обременений;
   - ▸ проверка наличия судебных споров.
2. **Разработка мастер-плана:**
   - ▸ определение зон и ограничений;
   - ▸ планирование инфраструктурных объектов;
   - ▸ учёт социальных объектов.
3. **Финансовое планирование:**
   - ▸ экспресс-финансовая модель (экспресс-ФМ);
   - ▸ составление бизнес-плана;
   - ▸ построение финансовой модели.
4. **Маркетинг и продвижение:**
   - ▸ определение целевой аудитории;
   - ▸ конкурентный анализ;
   - ▸ ценообразование.
5. **Проектирование и согласование:**
   - ▸ КРТ, проект планировки территории (ППТ), проект межевания территории (ПМТ);
   - ▸ инженерные изыскания;
   - ▸ разработка проектной (ПД) и рабочей документации (РД).
6. **Получение разрешений:**
   - ▸ разрешение на строительство;
   - ▸ публикация проектной декларации.
7. **Строительные работы:**
   - ▸ организация и контроль процесса;
   - ▸ пуско-наладочные работы.
8. **Продажи и управление:**
   - ▸ внедрение CRM и планирование продаж;
   - ▸ управление объектами.
9. **Сдача в эксплуатацию:**
   - ▸ ввод объекта в эксплуатацию;
   - ▸ создание управляющей компании.

ИТОГ

Такая декомпозиция позволяет:

- структурированно подходить к каждому этапу реализации девелоперского проекта;
- чётко распределять зоны ответственности между участниками;
- своевременно выявлять и минимизировать риски;
- обеспечивать прозрачность процессов для всех заинтересованных сторон;
- повышать общую эффективность проекта и его рентабельность.

Системный подход —
залог успешного запуска и реализации девелоперских проектов!

29. ПОДРОБНЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА МЖК

ЭТАП 1. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ВХОЖДЕНИИ В ПРОЕКТ

1. СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ОТ ВЛАДЕЛЬЦА ПРАВ:

- получение документации о правах на ЗУ (аренда, собственность);
- при отсутствии актуальной правоустановки — запрос информации о порядке и сроках её формирования;
- получение кадастровых номеров;
- запрос ГПЗУ, ППТ/ПМТ (если есть);
- сбор прочей документации: выписок, калькуляций, расчётов, финансовых моделей, бизнес планов, эскизных проектов, мастер планов, заключений, справок, ТУ, фото- и видеоматериалов.

2. СБОР ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ:

- получение данных из Публичной кадастровой карты;
- заказ справок ЕГРН/ЕГРЮЛ;
- скачивание ПЗЗ, КГЗ, карты функциональных зон, утверждённого ППТ/ПМТ на сайте администрации;
- уточнение данных у владельца прав.

3. АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ УСЛОВИЙ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА:

- анализ категории земли и видов разрешённого использования (ВРИ): основных, вспомогательных, условно разрешённых;
- анализ градостроительных ограничений, включая ЗОУИТ (28 видов по ЗК РФ);
- оценка наличия и перспектив развития инфраструктурных объектов (инженерных, УДС, социальных);
- анализ транспортной и инженерной доступности;
- изучение природных и видовых характеристик (рельеф, растительность, водоёмы и т.д.);
- оценка перспектив развития региона и платёжеспособного спроса;
- экспресс анализ рынка недвижимости, определение целевого сегмента и ценовых параметров;
- анализ конкурентных предложений и их сопоставление с планируемым проектом.

4. ОЦЕНКА ПРОЕКТА С УЧЁТОМ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ:

- оценка необходимости разработки дополнительной градостроительной документации (ППТ, ПМТ);
- оценка потребности в изменении категории земли и ВРИ, подготовке договора КРТ;
- определение ТЭПов проекта на основе аналогов или эскиза мастер плана;
- расчёт прогнозной средней цены продаж 1 кв. м. на период строительства;
- прогноз стоимости строительства на основе объектов аналогов и региональных особенностей;
- формирование показателей коммерческих расходов;
- составление бюджета проекта (3 главы: земля и правоустановка, строительство, коммерческие расходы);
- разработка экспресс-ФМ в квартальных потоках, оценка затрат на финансирование и налоги;
- формирование итоговых ТЭПов.

5. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ВХОЖДЕНИИ В ПРОЕКТ:

- сопоставление ТЭПов с показателями других перспективных проектов;
- оценка достаточности ресурсов для реализации;
- предварительное решение о вхождении;
- переговоры с владельцем прав, формирование ценовых и юридических условий;
- подписание предварительного договора;
- подключение профильных специалистов для Due diligence;
- формирование уточнённой ФМ и презентации/БП проекта;
- создание паспорта проекта;
- рассмотрение на инвестиционном комитете и принятие окончательного решения;
- вхождение в проект.

ЭТАП 2. РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ И ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. РАЗРАБОТКА ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ ЗАСТРОЙКИ:

- выезд на участок, фото и видеофиксация;
- встреча с администрацией, обращение в архив (при возможности);
- формирование концепции застройки и архитектурных решений (эскизы, мудборд);
- уточнение ТЭПов;
- маркетинговый анализ для банка;
- оценка возможности подключения к инженерным сетям (ТУ);
- подготовка презентационного альбома;
- внесение данных в паспорт проекта.

2. СОГЛАСОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ С АДМИНИСТРАЦИЕЙ:

- проведение переговоров по концепции;
- корректировка презентационного альбома (при необходимости);
- утверждение концепции администрацией.

3. ПОЛУЧЕНИЕ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ИРД):

- получение справок из ИСОГД или ГПЗУ;
- выпуск распоряжения администрации о согласовании застройки и изысканий;
- определение ЗОУИТ и СЗЗ;
- заключение департамента культурного наследия о наличии/отсутствии объектов наследия;
- справка об отсутствии ВОП;
- заключение Росавиации (для территорий рядом с аэродромами).

4. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ППТ) И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ПМТ):

- принятие решения о разработке ППТ, уведомление администрации;
- разработка ППТ/ПМТ;
- предварительное согласование в администрации;
- организация публичных слушаний;
- утверждение документации, выпуск распорядительного документа;
- выпуск комплекта ГПЗУ.

5. ПРОВЕДЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания.

6. РАЗРАБОТКА АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА (АГО):

- разработка АГО объектов (при необходимости);
- согласование и утверждение АГО в администрации.

ЭТАП 3. ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПОДГОТОВКА К СТРОИТЕЛЬСТВУ

1. ПОЛУЧЕНИЕ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ:

- формирование пакета документов для банка;
- подача заявки на кредит, получение Term Sheet 1;
- создание SPV-компании для реализации проекта;
- уточнение правовой и налоговой схемы;
- регистрация SPV, передача прав на ЗУ, постановка на баланс;
- углублённое маркетинговое исследование;
- подача заявки на кредит (Term Sheet 2), прохождение кредитного комитета;
- подписание кредитного договора, получение первого транша;
- ежемесячная отчётность по финмониторингу.

2. ПОДГОТОВКА К СТАРТУ ПРОДАЖ:

- формирование пакета документов для продаж (договоры, прайсы);
- составление плана продаж;
- настройка ПО (CRM), формирование воронки продаж;
- бюджет на рекламу и партнёрские программы;
- выбор подрядчиков, заключение договоров;
- обучение отдела продаж.

3. ПУБЛИКАЦИЯ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ:

- заполнение и подача декларации;
- отработка замечаний, публикация декларации на сайте Единого оператора «Дом РФ».

ЭТАП 4. СТРОИТЕЛЬСТВО И ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. СТАРТ РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ И ПРОДАЖ:

- запуск PR и digital-маркетинга;
- создание шоурума;
- проверочные продажи, обкатка скриптов;
- старт продаж по календарному плану.

2. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ:

- передача площадки по акту, подготовка территории;
- подземная часть: земляные работы, свайное основание, фундамент, дренаж, гидроизоляция;
- надземная часть: несущие и ограждающие конструкции, кровля, отделка, окна, двери;
- внутренние инженерные системы: водопровод, канализация, отопление, электроснабжение, слаботочные системы, вентиляция, лифты;
- внутриплощадочные сети: водоснабжение, электросети, теплоснабжение, канализация, газоснабжение;
- благоустройство и озеленение: тротуары, МАФ, освещение.

3. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР:

- строительный контроль и архитектурный надзор;
- приёмка скрытых работ, ответственных конструкций, смонтированного оборудования;
- проверка актов выполненных работ (КС 2, КС 3);
- участие в рабочей комиссии по приёмке объекта.

4. ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ:

- оформление разрешения на ввод;
- сдача объекта комиссии;
- оформление юридических прав на объект;
- создание управляющей компании (УК);
- цифровизация объекта.

ЭТАП 5. ПОСТПРОЕКТНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

- запуск УК, обслуживание объекта;
- мониторинг удовлетворённости покупателей;
- сбор обратной связи для будущих проектов;
- анализ эффективности проекта, формирование отчётности.

Этапы строительства малоэтажного комплекса



Этап 1. Подготовительные работы на площадке

- Приёмка строительной площадки, установка ограждения;
- Организация площадки: временные дороги, сети, бытовой городок, видеонаблюдение;
- Геодезическая разбивка осей и контуров котлована.



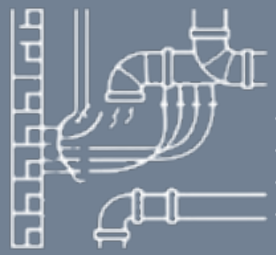
Этап 2. Земляные работы и подземная часть

- Разработка котлована, вывоз грунта;
- Устройство фундамента: подготовка основания, гидроизоляция, армирование, бетонирование;
- Монтаж дренажной системы и подземной гидроизоляции.



Этап 3. Возведение надземной части здания

- Монтаж несущих конструкций: стены, колонны, перекрытия, лестницы;
- Устройство ограждающих конструкций: кладка стен, утепление, окна, двери;
- Кровельные работы: стропильная система, изоляция, покрытие, водосток.



Этап 4. Внутренние инженерные системы

- Электроснабжение, освещение, слаботочные системы.
- Водоснабжение и канализация, сантехника.
- Отопление, вентиляция, кондиционирование.
- Газоснабжение (при наличии).



Этап 5. Отделочные работы

- Черновая отделка: выравнивание стен, стяжка пола, штукатурка;
- Чистовая отделка: напольные покрытия, облицовка стен, потолки, двери;
- Отделка мест общего пользования: холлы, лестницы, фасады.



Этап 6. Благоустройство территории

- Вертикальная планировка, дорожные работы, асфальтирование;
- Озеленение: посадка деревьев, газоны, автополив;
- Малые архитектурные формы: скамейки, площадки, освещение, ограждения.



Этап 7. Ввод в эксплуатацию и приёмка

- Пусконаладочные работы инженерных систем.
- Приёмка объекта: исполнительная документация, ЗОС, разрешение на ввод.
- Передача объекта: акты приёмки квартир, инструктаж УК.

Каждый этап сопровождается контролем качества, ведением журналов работ и соблюдением требований охраны труда.

30. ДЕТАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

ЭТАП 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ НА ПЛОЩАДКЕ

1. ПЕРЕДАЧА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ:
- подписание акта приёма-передачи площадки;
- определение границ зоны строительства;
- установка временного ограждения по периметру.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ:
- устройство временных дорог и проездов;
- монтаж временных инженерных сетей (электричество, вода);
- размещение бытовых помещений для рабочих;
- организация складов для материалов;
- установка пунктов мойки колёс автотранспорта;
- монтаж систем видеонаблюдения и охраны.

3. ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ РАЗБИВКА:
- вынос осей здания на местность;
- закрепление осей реперами;
- разметка контуров котлована;
- создание высотной основы для контроля строительства.

ЭТАП 2. ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ И УСТРОЙСТВО ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ

1. РАЗРАБОТКА КОТЛОВАНА:
- срезка растительного слоя;
- механизированная разработка грунта;
- вывоз лишнего грунта с площадки;
- планировка дна котлована.

2. УСТРОЙСТВО ФУНДАМЕНТА:
- подготовка основания (песчаная/щебёночная подушка);
- устройство гидроизоляции;
- армирование фундаментной плиты/лент;
- бетонирование фундамента;
- уход за бетоном (увлажнение, укрытие).

3. УСТРОЙСТВО ДРЕНАЖНОЙ СИСТЕМЫ:
- прокладка дренажных труб по периметру;
- устройство пристенного дренажа;
- монтаж дренажных колодцев;
- обратная засыпка пазух котлована с послойным уплотнением.

4. ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ:
- нанесение обмазочной гидроизоляции;
- монтаж рулонной гидроизоляции;
- устройство защитной стяжки.

ЭТАП 3. ВОЗВЕДЕНИЕ НАДЗЕМНОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ

1. МОНТАЖ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ:
- возведение стен и колонн (монолитный железобетон/кирпич);
- монтаж перекрытий между этажами;
- устройство лестничных маршей и площадок;
- возведение перегородок.

2. МОНТАЖ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ:
- кладка наружных стен;
- устройство теплоизоляции;
- монтаж оконных и дверных блоков;
- остекление балконов и лоджий.

3. КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ:
- монтаж стропильной системы;
- укладка пароизоляции, утеплителя, гидроизоляции;
- монтаж кровельного покрытия (металлочерепица, гибкая черепица и т.д.);
- установка водосточной системы;
- монтаж вентиляционных выходов и дымоходов.

ЭТАП 4. ВНУТРЕННИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

1. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:
- разводка кабельных линий;
- монтаж распределительных щитов;
- установка розеток, выключателей, светильников;
- подключение слаботочных систем (интернет, ТВ, сигнализация).

2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ:
- монтаж стояков ХВС и ГВС;
- разводка трубопроводов по квартирам;
- установка сантехнических приборов;
- монтаж канализационных стояков и отводов.

3. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ:
- монтаж радиаторов отопления;
- разводка системы тёплого пола (при наличии);
- установка вентиляционных решёток и каналов;
- монтаж кондиционеров (при необходимости).

4. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ (ЕСЛИ ПРЕДУСМОТРЕНО):
- разводка газовых труб;
- установка газовых плит и котлов.

5. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ:
- пожарная сигнализация;
- система видеонаблюдения;
- домофон;
- структурированная кабельная сеть.

ЭТАП 5. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

1. ЧЕРНОВАЯ ОТДЕЛКА:
- выравнивание стен и потолков;
- стяжка пола;
- гидроизоляция влажных зон;
- штукатурка и шпаклёвка поверхностей.

2. ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА:
- укладка напольных покрытий (ламинат, плитка, паркет);
- облицовка стен (плитка, обои, покраска);
- отделка потолков (подвесные, натяжные);
- установка плинтусов и наличников;
- монтаж межкомнатных дверей.

3. ОТДЕЛКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:
- облицовка холлов и лестничных клеток;
- установка перил;
- монтаж лифтов;
- отделка входных групп.

ЭТАП 6. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА:
- выемка и подсыпка грунта;
- устройство уклонов для отвода воды.

2. ДОРОЖНЫЕ РАБОТЫ:
- укладка асфальтового покрытия проездов и тротуаров;
- мощение пешеходных дорожек;
- установка бордюрного камня.

3. ОЗЕЛЕНЕНИЕ:
- посадка деревьев и кустарников;
- устройство газонов и цветников;
- монтаж системы автополива.

4. МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ:
- установка скамеек, урн, фонарей;
- оборудование детских и спортивных площадок;
- монтаж ограждений и калиток.

5. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ НА ТЕРРИТОРИИ:
- наружное освещение;
- поливочный водопровод;
- ливневая канализация.

Таблица сравнения вариантов

Критерий	Готовый дом	Строительство под ключ
Срок	Заезд сразу после оформления (1–2 месяца)	От 6 месяцев до 2 лет, зависит от сложности проекта
Бюджет	Фиксированная цена, меньше непредвиденных трат	Возможен рост стоимости до 15–30 % от сметы
Дизайн	Типовые планировки, ограниченная кастомизация	Полная свобода в планировке и отделке
Качество	Зависит от возраста и истории	Контролируется заказчиком на всех этапах
Коммуникации	Уже подключены и проверены	Требуется прокладка с нуля
Участок	Обычно благоустроен	Требует отдельного планирования и работ
Риски	Скрытые дефекты, износ коммуникаций	Задержки сроков, рост цен на материалы

Что подойдёт именно вам

ВЫБЕРИТЕ ГОТОВЫЙ ДОМ, ЕСЛИ:

- Вам нужно переехать срочно. Семья растёт, а аренда не устраивает.
- Бюджет строго ограничен. Вы точно знаете, сколько можете потратить, и не готовы к перерасходу.
- Нет опыта в строительстве. Не хотите вникать в тонкости выбора материалов, технологий и подрядчиков.
- Цените стабильность. Хотите избежать стресса, связанного с контролем стройки и общением с рабочими.
- Инфраструктура в приоритете. Важно наличие магазинов, школы, поликлиники рядом.

ВЫБЕРИТЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПОД КЛЮЧ, ЕСЛИ:

- У вас есть чёткое видение дома мечты. Представляете планировку, материалы, стиль — и не готовы к компромиссам.
- Участок с уникальными особенностями. Сложный рельеф, необычная форма, особые требования к ориентации дома.
- Долгосрочные планы. Планируете жить здесь много лет и хотите максимально адаптировать пространство под себя.
- Готовы инвестировать время. Можете участвовать в выборе проекта, материалов, контролировать этапы.
- Экологичность и энергоэффективность в приоритете. Возможность заложить современные технологии (тепловые насосы, солнечные панели, рекуперация).

Практические шаги для принятия решения

ЕСЛИ СКЛОНЯЕТЕСЬ К ГОТОВОМУ ДОМУ:

1. Проверьте историю объекта. Закажите выписку из ЕГРН, узнайте, сколько было собственников, не было ли споров.
2. Проведите технический аудит. Пригласите специалиста для осмотра фундамента, кровли, коммуникаций.
3. Оцените окружение. Поговорите с соседями, изучите транспортную доступность, наличие магазинов, школ.
4. Уточните условия ипотеки. Некоторые банки предлагают специальные программы на покупку готовых домов.

ЕСЛИ ПЛАНИРУЕТЕ СТРОИТЬ:

1. Подберите участок. Убедитесь, что категория земли позволяет строительство, проверьте подъездные пути.
2. Составьте техническое задание. Опишите свои требования: количество комнат, этажность, необходимые зоны (кабинет, мастерская, сауна).
3. Найдите надёжного подрядчика. Проверьте портфолио, отзывы, попросите контакты прошлых клиентов.
4. Заложите резерв в бюджет. Добавьте 15–20 % к первоначальной смете на непредвиденные расходы.
5. Оформите страхование стройки. Защитите себя от рисков, связанных с форс-мажором.

ГОТОВЫЙ ДОМ ИЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО ПОД КЛЮЧ: ЧТО ВЫБРАТЬ ДЛЯ ЖИЗНИ ЗА ГОРОДОМ?

Вывод

ФИНАНСОВЫЕ НЮАНСЫ

- Готовый дом. Цена зависит от локации, года постройки и состояния. В среднем на 20–30 % дешевле нового строительства аналогичной площади.
- Строительство. Стоимость складывается из:
- * участка (30–50 % бюджета);
- * проекта (5–10 %);
- * материалов (40–50 %);
- * работ (30–40 %);
- * коммуникаций (10–15 %).

Совет: если бюджет ограничен, рассмотрите компромисс — покупку готового дома с последующим ремонтом или модернизацией этапами.

- Готовый дом — выбор тех, кто хочет быстро и без стресса получить жильё «здесь и сейчас». Подходит семьям с детьми, людям предпенсионного возраста, тем, кто переезжает из квартиры.
- Строительство под ключ — вариант для тех, кто готов вложить время и средства в создание идеального пространства. Идеально для молодых семей, энтузиастов DIY, людей с уникальными потребностями (например, большая семья или хобби, требующее спецпомещения).
- Главное — чётко определите свои приоритеты перед началом поиска. Составьте список «must-have» и «nice-to-have», оцените реальные сроки и бюджет, и решение станет очевидным.

Преимущества дома в проекте КРТ «Городец»

КРТ «Городец» объединяет плюсы готового жилья и индивидуального строительства, предлагая сбалансированное решение для загородной жизни.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

1. Быстрый переезд с элементами персонализации:
   * Готовые дома в рамках КРТ сдаются с чистовой отделкой или под ключ — заезд быстрее, чем при самостоятельном строительстве.
   * Ограниченная кастомизация часто доступна на этапе выбора проекта: выбор цветовой гаммы фасада, материалов отделки, планировки из нескольких типовых вариантов.
2. Гарантированное качество и стандарты:
   * Все дома строятся по единому архитектурному коду, что обеспечивает эстетическую целостность посёлка.
   * Застройщик использует проверенные материалы и технологии, соответствующие современным нормам энергоэффективности.
   * Каждый этап проходит строгий контроль качества — как при индивидуальном строительстве, но без необходимости личного надзора со стороны покупателя.
3. Развитая инфраструктура с нуля:
   * В рамках КРТ параллельно с домами строятся:
   * дороги с освещением;
   * детские и спортивные площадки;
   * зоны отдыха и прогулочные маршруты;
   * магазины, кафе, пункты обслуживания (на первых этажах коммерческих помещений).
   * Планируется подключение к централизованным коммуникациям (газ, вода, канализация, интернет), что надёжнее автономных решений.

ЭТАП 7. ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ И ПРИЁМКА

1. ПУСКОНАЛАДКА ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ:

- опрессовка трубопроводов;
- проверка электроснабжения;
- настройка систем вентиляции и кондиционирования;
- тестирование пожарной сигнализации.

2. ПРИЁМКА ОБЪЕКТА:

- формирование исполнительной документации;
- проведение контрольных испытаний конструкций;
- получение заключения о соответствии (ЗОС);
- оформление разрешения на ввод в эксплуатацию.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА:

- составление актов приёма-передачи квартир;
- инструктаж представителей управляющей компании;
- передача технической документации.

КАЖДЫЙ ЭТАП СОПРОВОЖДАЕТСЯ:

- контролем качества выполненных работ;
- ведением общего и специальных журналов производства работ;
- оформлением актов скрытых работ;
- проведением лабораторных испытаний материалов;
- соблюдением требований охраны труда и техники безопасности.


ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА
ЗОНА ОТДЫХА
ВЕЛОДОРОЖКА
ПЕШЕХОДНАЯ ДОРОЖКА

31. ДОМОСТРОЕНИЕ: ПУТЬ К МАКСИМАЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ И КОМФОРТУ

Цель: преобразование пространства в богатство.

В мире домостроительного бизнеса задача одновременно проста и амбициозна: построить и продать максимальное количество жилья за наименьший промежуток времени. Представьте масштаб — 1 миллион единиц жилья за год! Как достичь такого уровня эффективности? Разберём ключевые подходы.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. **Создание сообществ.** Мы строим не просто дома, а пространства, где люди живут рядом, налаживают коммуникации и поддерживают взаимодействие. Это формирует устойчивые социальные связи и повышает ценность территории.
2. **Концентрация населения.** Привлекая жителей в одно место, мы создаём условия для развития инфраструктуры и обеспечения всех необходимых ресурсов для комфортной жизни.

ЗАДАЧИ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ УСПЕХА

- **Соответствие потребностям.** Предлагать дома, которые отвечают реальным запросам и финансовым возможностям покупателей.
- **Регулярность продаж.** Обеспечивать стабильный поток сделок, учитывая ограниченный бюджет потенциальных клиентов.
- **Экономия на земле.** Минимизировать влияние стоимости земельного участка на конечную цену жилья — например, за счёт выбора оптимальных локаций и эффективной планировки.
- **Децентрализация процессов.** Распределять производство и управление по разным звеньям цепочки, чтобы повысить гибкость и общую эффективность.

КЛЮЧЕВЫЕ ОШИБКИ И ПУТИ ИХ ПРЕОДОЛЕНИЯ

Самая распространённая ошибка — игнорирование местного контекста. Решение, которое сработало в одном регионе, может провалиться в другом.

КАК ИЗБЕЖАТЬ ПРОВАЛА:

- изучать культурные особенности и предпочтения местных жителей;
- адаптировать продукт под специфику рынка;
- анализировать спрос и инфраструктуру конкретной локации;
- учитывать климатические и географические условия.

ЭКОНОМИКА ДОМОСТРОЕНИЯ

- **Цепочка формирования стоимости.** Она должна начинаться с земли и заканчиваться образом жизни. Комплексный подход позволяет удовлетворить все потребности покупателя: от жилья до инфраструктуры и сервисов.
- **Длина цепочки.** Чем она длиннее (от выбора участка до благоустройства территории), тем выше маржинальность и устойчивость продукта.

РЕШЕНИЯ, ДВИЖУЩИЕ ОТРАСЛЬ ВПЕРЁД

- **Фокус на решениях.** Успех зависит от того, насколько эффективно мы решаем задачи всех участников процесса: инвесторов, землевладельцев, потребителей и производителей стройматериалов.
- **Оптимизация выбора.** Предлагать широкий спектр опций:
  - выбор локации (город, пригород, экозона);
  - типовые и индивидуальные проекты домов;
  - варианты отделки и планировки;
  - гибкие финансовые схемы (ипотека, рассрочка).

БУДУЩЕЕ ДОМОСТРОЕНИЯ

Отрасль движется в сторону:

- Индивидуализации и массовости. Объединение уникальных проектов с технологиями массового производства позволяет удовлетворить растущий спрос на жильё и повысить доходность бизнеса.
- Инвестиций в образование и инфраструктуру. Строительство школ, поликлиник, спортивных комплексов и парков повышает ценность территории, привлекая новых жителей и инвесторов.
- Цифровизации и автоматизации. Внедрение BIM-технологий, роботизированного строительства и умных систем управления домами сокращает сроки и затраты.
- Экологичности. Использование энергоэффективных материалов и «зелёных» технологий снижает нагрузку на окружающую среду и эксплуатационные расходы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Домостроение — это не просто возведение стен. Это создание условий для комфортной и успешной жизни людей.

Адаптируясь к изменениям рынка, внедряя инновации и внимательно изучая потребности покупателей, мы можем:

- сделать мечту о собственном доме реальностью для миллионов;
- повысить качество жизни в городах и регионах;
- укрепить экономику через развитие строительной отрасли.

В эпоху перемен домостроение остаётся ключевым сектором, способным к адаптации и росту. Применение описанных принципов — залог успешного развития в этой сфере.



32. СКОЛЬКО СТОИТ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОМА?

Один из самых частых вопросов от покупателей — сколько стоит построить индивидуальный дом. К сожалению, однозначного ответа нет: цена зависит от множества факторов. Разберёмся, из чего складывается стоимость и почему ИЖС сегодня — непростой выбор для девелоперов.

ПОЧЕМУ ИЖС СТАНОВИТСЯ МЕНЕЕ ПОПУЛЯРНЫМ?

В ближайшие годы вряд ли стоит ожидать массового появления новых проектов ИЖС. Причина — ряд законодательных изменений, сделавших такие проекты убыточными для застройщиков:

- **Передача 20 % земли.** При переводе участка под ИЖС (а также в СНТ) девелопер обязан безвозмездно передать 20 % территории.
- **Места общего пользования.** Ещё минимум 25 % площади уходит под дороги, проезды, парковки, игровые площадки и т.п.
- **Комплексное развитие территории (КРТ).** Девелопер обязан за свой счёт строить объекты социальной и иногда транспортной инфраструктуры.

Из-за этих требований большинство проектов ИЖС становятся невыгодными. В результате застройщики предпочитают работать с:

- участками СНТ;
- землями промышленного назначения.

ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОМА?

Общая нагрузка на застройщика может достигать 35% от стоимости квадратного метра. Разберём основные статьи расходов:

1. ВНЕШНИЕ ЗАТРАТЫ (НА ПРОЕКТ В ЦЕЛОМ):

- земельный участок — 9,6 %;
- изменение вида разрешённого использования — 1 %;
- строительство дорог — 2,9 %;
- сети (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, ливневая канализация) — по 1 % на каждый тип;
- благоустройство территории — 2,9 %;
- исходно-разрешительная документация — 0,2 %;
- ввод в эксплуатацию — 1 %;
- финансирование/инвестирование проекта — 5,8 %;
- отдел продаж — 2,9 %;
- генподрядные работы — 4,8 %;
- социальные объекты — 9,6 %;
- налоги — 20,9 %.

2. СТОИМОСТЬ «КОРОБКИ» ДОМА (ПРЕДЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА):

- фундамент — 16 %;
- цоколь — 2 %;
- кладка стен — 29 %;
- окна и двери — 5 %;
- кровля — 19 %;
- электроснабжение — 5 %;
- отопление, водоснабжение, канализация — 11 %;
- внутренняя отделка — 7 %;
- отмостка — 6 %.

ОТ ЧЕГО ЕЩЁ ЗАВИСИТ КОНЕЧНАЯ ЦЕНА?

На итоговую стоимость строительства влияют:

- **Местоположение.** Цена земли и коммуникаций сильно варьируется в зависимости от региона и удалённости от города.
- **Площадь дома.** Чем больше площадь, тем ниже удельная стоимость квадратного метра (за счёт экономии на общих затратах).
- **Материалы.** Выбор материалов для стен, кровли, отделки напрямую влияет на бюджет.
- **Уровень благоустройства.** Ландшафтный дизайн, беседки, бассейны и другие элементы повышают стоимость.
- **Инженерные решения.** Умный дом, альтернативные источники энергии, сложные системы вентиляции увеличивают затраты.
- **Архитектурные особенности.** Сложные фасады, мансарды, эркеры могут увеличить стоимость строительства.

ЧТО БУДЕТ ДАЛЬШЕ С ИЖС?

Проект ИЖС может быть рентабельным только в нескольких случаях:

- застройка больших массивов земли;
- участие крупных городских застройщиков с субсидированными ставками по кредитам;
- государственная поддержка (например, перевод муниципальных земель под ИЖС с подведением дорог и сетей).

В ближайшие годы ожидается:

- снижение ввода домов ИЖС;
- рост доли многоквартирных комплексов и участков в СНТ;
- усиление роли государства в развитии ИЖС (если будут найдены механизмы снижения рисков).

ВЫВОД

Строительство индивидуального дома — это комплексный процесс, где цена квадратного метра зависит не только от стройматериалов, но и от множества внешних факторов: законодательства, инфраструктуры, налогов и логистики.

Чтобы получить точную оценку стоимости строительства, важно:

1. Выбрать участок и уточнить его статус.
2. Рассчитать затраты на подключение коммуникаций.
3. Определить планировку и материалы.
4. Обратиться к профессиональным застройщикам для составления сметы.



33. ХОЧУ ПОСТРОИТЬ ДОМ. С ЧЕГО ВООБЩЕ НАЧАТЬ?

Многие мечтают о собственном доме, но не знают, с чего начать. Разберёмся пошагово, чтобы избежать распространённых ошибок и сэкономить время и деньги.

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

Начинать нужно не с забора и не с проекта. Сначала проанализируйте ограничения участка и сопоставьте свои желания с этими ограничениями и бюджетом.

Главное правило: без проекта — ни шага на участке.

ЧТО НЕ НУЖНО ДЕЛАТЬ СРАЗУ

Не спешите:

- заказывать геологические изыскания;
- делать топосъёмку;
- заказывать проект;
- начинать какие-либо работы на участке.

Пока вы не понимаете, как правильно заказать эти услуги и что требовать от исполнителей, вы рискуете потратить деньги впустую. Техника должна заезжать на участок только после того, как у вас будет чёткий план.

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ

1. **Проверьте исходные условия и ограничения участка.** Изучите:
   - рельеф;
   - тип грунта;
   - наличие инженерных сетей;
   - ограничения по застройке (отступы от границ, нормы инсоляции и т. д.).
2. **Определите бюджет.** Сопоставьте свои ожидания с рыночными ценами. Чем глубже вы разберётесь в реальной стоимости строительства, тем выше шансы на успех.
3. **Выберите способ строительства:**
   - профессионально («по науке») — с привлечением специалистов;
   - «хозспособом» — самостоятельно или с помощью неквалифицированных рабочих.
4. **Сформулируйте пожелания** с учётом бюджета и возможностей участка.
5. **Определитесь с архитектурной концепцией:**
   - готовый проект;
   - индивидуальный проект (тогда сначала нужно проработать задание для архитектора).

   Архитектор поможет заказать топосъёмку.
6. **Отберите подрядчиков и получите предварительные расчёты.** Имея концепцию, запросите у потенциальных подрядчиков предварительные сметы для разных вариантов строительства.
7. **Выберите технологии и материалы.** Сравните варианты, оцените их стоимость и практичность.
8. **Найдите проектировщика для технической части проекта.** Он поможет:
   - заказать геологические изыскания;
   - сформировать техническое задание (ТЗ) на техническую часть проекта.
9. **Закажите техническую часть проекта.** Делайте это поэтапно, с пониманием последующих шагов.

ЧТО ТАКОЕ ПРОЕКТ?

Проект — это комплект документации (чертежи, схемы, спецификации), который описывает:

- архитектурные решения;
- конструктивные решения;
- инженерные решения;
- решения по интерьеру и участку.

Важно: проект — это не просто папка с чертежами, а прежде всего принятые решения. Чертежи — лишь способ зафиксировать эти решения.

ПРИМЕРЫ:

- Решение: расположить дом в 8 метрах от забора.
- Информация: чертёж схемы участка, где это зафиксировано.
- Решение: плита фундамента должна быть толщиной 250 мм из бетона В25 с определённым армированием.
- Информация: чертёж, который описывает это решение для строителей.

ЗАЧЕМ НУЖЕН ПРОЕКТ? ОН РЕШАЕТ ЧЕТЫРЕ ЗАДАЧИ:

1. **Даёт наглядное представление и позволяет внести коррективы.** На этапе проектирования вы видите:
   - ▸ где стоит дом;
   - ▸ какая у него планировка;
   - ▸ как пройдут сети;
   - ▸ как дом выглядит снаружи и внутри.

   Если нужно, можно поменять решение «на бумаге», а не ломать стены.
2. **Позволяет составить точную смету.** Без проекта любой разговор о цене — гадание. Для расчёта нужны объёмы:
   - ▸ сколько кубов бетона;
   - ▸ сколько тонн арматуры;
   - ▸ сколько квадратов гидроизоляции и т. д.

   Точная смета — это перечень работ и материалов на основе данных из проекта.
3. **Служит техзаданием для строителей.** Строители должны строить, а не проектировать. Их задача — выполнять то, что указано в проекте.

   Аналогия: проектировщик — автор файла, строители — принтер, а готовый дом — распечатанный лист.
4. **Нужен для приёмки работ.** Без проекта у вас нет критериев качества. Вы сравниваете то, что зафиксировано в чертежах, с тем, что построено по факту. Отклонение от проекта — повод не подписывать акты и не платить деньги.

ПОЧЕМУ НЕЛЬЗЯ СТРОИТЬ БЕЗ ПРОЕКТА?

Без проекта:

- процесс превращается в череду непредсказуемых событий;
- итоговая стоимость и качество дома становятся известны только в конце строительства;
- строители могут принимать решения «на глаз», что приведёт к перерасходу средств и некачественному результату;
- невозможно проверить соответствие построенного объекта задуманному.

ПОЧЕМУ НЕ СТОИТ ПОКУПАТЬ ГОТОВЫЙ ПРОЕКТ В ИНТЕРНЕТЕ?

Найти идеальное совпадение почти невозможно. Подойти должны:

- планировка;
- внешний вид;
- техническая часть проекта.

Проблемы готовых проектов:

- нет привязки к вашему участку;
- техническая часть часто описана поверхностно;
- несовпадение материалов (если проект рассчитан на газобетон 400 мм, а вы хотите керамический блок 440 мм);
- необходимость «привязки» проекта к участку (посадка дома, фундамент, наружные сети).

НУЖНА ЛИ ГЕОЛОГИЯ УЧАСТКА?

Да, если вы строите каменный дом. Без данных из отчёта геолога конструктор не сможет рассчитать фундамент.

Что такое геология? Это бурение скважин, взятие проб грунта и их исследование в лаборатории. Итог — отчёт о свойствах грунта на разной глубине.

Когда геология не нужна? Для лёгких построек:

- бытовки;
- хозблоки;
- беседки;
- каркасные дома на винтовых сваях.

ТРИ ПУТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. **Индивидуальное проектирование «под ключ»**
   - ▸ Плюсы: индивидуальность, свобода решений, полный контроль.
   - ▸ Минусы: требует времени и бюджета.
2. **Готовый проект + строительство**
   - ▸ Плюсы: скорость, предсказуемость, экономия на проектировании.
   - ▸ Минусы: нельзя вносить изменения.
3. **Проектирование «хозспособом»**
   - ▸ Плюсы: экономия за счёт самостоятельного управления.
   - ▸ Минусы: подходит только для простых домов (до 100 м^2), требует глубоких знаний в строительстве.

ВЫВОД

Строительство дома — это сложный процесс, который требует тщательной подготовки. Начните с анализа участка и бюджета, затем разработайте концепцию и проект. Не экономьте на проектировании — это поможет избежать перерасхода средств и получить дом, который будет соответствовать вашим ожиданиям.

Если у вас остались вопросы или нужна помощь в каком либо этапе строительства, не стесняйтесь обращаться к профессионалам. Грамотный совет может сэкономить вам время, деньги и нервы.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 1
«ГОРОДЕЦ»: город начинается с рода 3

I. ЗЕМЕЛЬНАЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПРОЕКТА

1. ИЖС, СНТ, ЛПХ, ДНП: в чём разница между этими земельными участками? 7
Как видят земельные участки разные участники 7
2. Что важно знать о разрешённом использовании садовых участков 9
3. Двойные стандарты: ИЖС vs СНТ — кто выигрывает? 11
4. Комплексное развитие территорий поселений (КРТ): новый подход с 2021 года .. 12
5. Малоэтажный жилой комплекс (МЖК) 15
6. Дом блокированной застройки 17
7. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ): полный обзор 19
8. Схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ): обязательный документ для получения разрешения на строительство 20
9. Исключительные случаи перевода сельскохозяйственных угодий в иные земли: полный гайд 22
10. Постановление Администрации Костромской области № 77-а от 23 марта 2026 года 25

II. СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТА «ГОРОДЕЦ»

11. О развитии ИЖС в Российской Федерации и реализации проекта КРТ «Городец» 27
12. Проект КРТ ИЖС «Городец»: комплексное развитие территорий — реальность или нереальность? 31
13. Реализация проекта КРТ «Городец»: от идеи до комфортной среды для жизни 35
Центр реабилитации для участников СВО в Костроме: почему он так нужен? 39
Новые правила комплексного развития территорий 41
«Городец»: как реализовать масштабный проект комплексного развития территории в эпоху ИЖС 43
Что такое ВРИ 45
Рынок недвижимости перешёл от продажи «метров» к продаже опыта проживания. главные изменения 47
Требования к развитию территорий ИЖС и КРТ ИЖС в Московской области 49
Как в проекте КРТ «Городец» продумывают будущую территорию для жизни людей 51
14. «Городец»: территория жизни, отдыха и бизнеса 53
15. Чек-лист оценки посёлка 55

III. СОЦИАЛЬНАЯ МИССИЯ, ПАРТНЁРСТВА И ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА

16. Развитие проекта КРТ ИЖС «Городец» и создание реабилитационного центра для участников СВО 57
17. Проект «Городец»: новая надежда для ветеранов СВО 61
18. IX Конференция «Малоэтажная Россия 2026»: открывая путь к новому качеству жизни 63

IV. ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ МОДЕЛЬ, РЫНОК И УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ

19. Психологические роли в сфере недвижимости: треугольники взаимодействия ... 65
20. Проект КРТ «Городец»: девелопмент, домостроение, домовладение 67
21. Девелопмент, домостроение, домовладение: ключ к территории для жизни 68
22. Девелопмент и домостроение: ключевые аспекты и различия подходов 70
23. Деньги – это люди: принципы современного девелопмента и домостроения 72
24. Сначала территория, а потом дома: принципы современного девелопмента 75
25. Принципы девелопмента и домостроения 78
26. Ошибка девелопера: документооборот как зеркало проекта 81
Ошибка девелопера: тендерная политика 83
КРТ: финансовая модель — как считать экономику проекта 84
27. Фасад здания как общедолевая собственность: почему важен архитектурный код 87
Фасад здания как объект общедолевой собственности и его правовой режим 89

V. ПРАКТИЧЕСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРОДУКТ ДЛЯ ЖИТЕЛЯ

28. Декомпозиция девелоперского проекта: структура, участники и этапы запуска 90
29. Подробные этапы реализации девелоперского проекта на примере строительства МЖК 92
30. Детальные строительные этапы реализации проекта малоэтажного жилого комплекса 95
31. Домостроение: путь к максимальной продуктивности и комфорту 99
32. Сколько стоит строительство индивидуального дома? 101
33. Хочу построить дом. С чего вообще начать? 102

АССОЦИАЦИЯ МЖС

ГоРОДец
семейные ценности жизни

https://t.me/AMGS24

https://gorodec44.ru