



КЛУБ
ИНВЕСТОРОВ
МОСКВЫ

Адрес: Москва, Болотная набережная,
дом 5, строение 1, этаж 2
Тел.: +7(495) 933-1532
clubinvestmos@gmail.com
www.clubinvestmos.ru

Исх. № 18
«29» марта 2024г.

Заместителю Председателя Комитета
Государственной Думы Федерального Собрания
Российской Федерации по строительству и
жилищно-коммунальному хозяйству
Н.Н. Алексеенко

Уважаемый Николай Николаевич!

Клуб инвесторов Москвы направляет предложения в протокол/материалы круглого стола Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ на тему «Интеграция мастер-планов развития городов в законодательство Российской Федерации», прошедшего 28.03.2024 г.

Одной из задач составления мастер плана по функциональному наполнению отдельных территорий, является обеспечение всех планируемых проектов всеми видами инфраструктуры, требуемого объема и качества, с учетом увязки с жилищной, промышленной и туристической политикой, а также иными видами мест приложения труда.

При этом стоит учесть, что фактически все базовые ресурсы предоставляются компаниями, занимающими монопольное положение в своем секторе. Для **эффективного взаимодействия** главным заказчиком и контролером развития инфраструктуры на основании, разработанного мастер плана развития территории должен стать сам субъект.

Финансирование развития инфраструктуры может осуществляться исходя из планов развития. Во-первых, когда речь идет о развитии в рамках бюджетного заказа, то финансирование инфраструктуры может осуществляться с применением всех форматов, доступных субъекту, это бюджетные средства, инфраструктурные облигации, инфраструктурное меню и т.д. Во-вторых, для объектов, строящихся частными инвесторами, площадки под которые продаются с аукционов или КРТ, следует предусмотреть, чтобы затраты, необходимые для создания инфраструктуры, закладывались в стоимость аукционной цены, как одна из составляющих. В случае работы с частными инвесторами создание необходимой инфраструктуры должно синхронизироваться с планами реализации проекта. При этом, стоит подчеркнуть, что во всех случаях строительство инфраструктуры ведется по заказу и при контроле со стороны бюджета, не зависимо от того, кто является инициатором застройки – бюджет или частные инвесторы. Поскольку инвесторы во взаимоотношениях с монополистами, в отличие о субъекта, являются слабой стороной, особенно в вопросе определения затрат на возведение необходимых инфраструктурных объектов. Это позволит не допустить наличия «узких

мест», которые расположены вне площадок застройки, и на которые не могут повлиять локальные заказчики, осуществляющие строительство своих объектов.

Данный подход позволит продвигать развитие промышленной политики региона, развитие его туристической составляющей, а также формировать крупные проекты освоения территории, применяя механизм КРТ. При этом также позволит существенно снизить затраты и сделать процесс нового строительства плановым и управляемым, а также уйти от ненужных дополнительных работ и бесконечных аварийных ремонтов, которые монополист может навязать отдельным инвесторам и бюджету. Параллельно произойдет синхронизация работы всех ресурсоснабжающих компаний и требуемых мощностей для осуществления нового строительства, а также своевременная модернизация и ремонт существующих сетей, а возможно и создание нового надежного инженерного и транспортного каркаса территории.

С уважением,

**Исполнительный директор
Клуба инвесторов Москвы**



В.И. Преображенский