



Градостроительный аспекты, целеполагание и ролевые ценности в системе правоотношений при создании проектов «экономически эффективной недвижимости»

Бачурина Светлана Самуиловна
Ответственный секретарь Экспертного совета
по строительству, промышленности
строительных материалов и проблемам
долевого строительства при Комитете
Государственной Думы по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству, д.э.н.

Стратегическая задача для обеспечения экономического суверенитета и уверенного роста благосостояния многонационального народонаселения страны –

создание нового качества инфраструктуры для человека:

- жилищной,
- транспортной,
- социальной,
- коммунальной,
- промышленной.

Человек – главный капитал и решающий фактор синергии успеха комплексного развития (обновления**) городов, городских и сельских агломераций**

Где живем?

Куда ходим?

Где работаем?

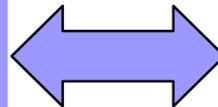
Где отдыхаем?

Стратегическое целевое равновесие



Приоритетный «квартирный вопрос»

Стоимость квадратного метра
жилой недвижимости
на рынке жилищных услуг



- при создании жилой недвижимости;
- при использовании
 - на праве собственности, в том числе долевой,
 - на праве социального / коммерческого найма

Сбалансированная градостроительная политика по Градостроительному кодексу РФ

<p style="text-align: center;"><i>Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ "О стратегическом планировании в Российской Федерации"</i></p>		<p style="text-align: center;"><i>"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ стратегия социально-экономического развития РФ ▪ стратегия пространственного развития РФ ▪ отраслевой документ стратегического планирования РФ 		<ul style="list-style-type: none"> • СТП отраслевые
<ul style="list-style-type: none"> ▪ стратегия социально-экономического развития субъекта РФ ... ▪ схема территориального планирования двух и более субъектов РФ, схема территориального планирования субъекта РФ (СТП региона) 		<ul style="list-style-type: none"> • СТП регионов <ul style="list-style-type: none"> ✓ зоны территорий активной градостроительной деятельности, мастер-планирование с определением <ul style="list-style-type: none"> ➤ границ территорий сбалансированного комплексного развития (промышленные, научно-технические кластеры, многофункциональные комплексы и т.д.), ➤ возможных источников акционерного и проектного финансирования
<ul style="list-style-type: none"> ▪ стратегия социально-экономического развития муниципального образования 		<ul style="list-style-type: none"> • Генеральный план <ul style="list-style-type: none"> • ПЗЗ
<p>Механизм реализации – Комплексная ГП «Строительство»</p>		<p>Механизм реализации – КРТ, Единый документ, градостроительные регламенты</p>

КОМПЛЕКСНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

Стратегические приоритеты и цели в сфере комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство»

Приоритетами государственной политики в сфере строительства и управления государственными капитальными вложениями являются:

- увеличение объемов строительства объектов современной инфраструктуры, необходимой для формирования комфортной и безопасной среды для проживания граждан;
- обеспечение долгосрочной сбалансированности адресной программы.

На достижение указанных приоритетов направлены следующие цели государственной политики, которые должны быть достигнуты при реализации Программы:

- **увеличение к 2027 году** не менее чем **в 1,5 раза объема ввода** в эксплуатацию объектов капитального строительства, включенных (подлежащих включению) в адресную программу, по отношению к объему ввода таких объектов в 2022 году;
- **сокращение к 2027 году** не менее чем **в 2 раза количества незавершенных объектов** капитального строительства, включенных в **федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства**.

Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2021 № 71 «Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования»

Настоящие Методические рекомендации направлены на оказание методической помощи при подготовке нормативов градостроительного проектирования (НГП)... как **одного из инструментов реализации** Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 13 февраля 2019 г. № 207-р (далее - СПР), **стратегий и программ социально-экономического развития субъектов РФ и муниципальных образований.**

Целью утверждения и применения НГП является **повышение качества обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и благоустройства** с учетом планируемых показателей социально-экономического развития, установленных соответствующими документами стратегического планирования субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Для **территориальной дифференциации в составе НГП** может быть выполнено **районирование территории субъекта Российской Федерации**, муниципального образования, отдельных населенных пунктов в составе муниципального образования. **Районирование может выполняться в виде карты** и (или) перечня муниципальных образований, населенных пунктов, частей муниципальных образований, частей населенных пунктов (**планировочных районов, зон**).

Рекомендации содержат **методы применения НГП в рамках разработки документов территориального планирования и градостроительного зонирования, документации по планировке территории.**

Схема коммуникаций при подготовке и реализации инвестиционно-строительных проектов

ОРГАНЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ



ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ-ЗАСТРОЙЩИКИ
И ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКИ-ЗАСТРОЙЩИКИ

 - функциональные блоки, отвечающие за обеспечение безопасности объектов капитального строительства

 - государственные услуги, предоставляемые в электронном виде (на примере Москвы)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
№ 221

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
№ 234/пр

ПРИКАЗ
от 31 марта 2023 года

**О ПРИМЕРНЫХ АЛГОРИТМАХ
ДЕЙСТВИЙ ИНВЕСТОРА В РАМКАХ СВОДА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВИЛ
В ЧАСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
И ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

В целях реализации системы поддержки новых инвестиционных проектов в субъектах Российской Федерации, а также в соответствии с Методическими рекомендациями по внедрению свода инвестиционных правил субъекта Российской Федерации, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2021 г. № 591, приказываем:

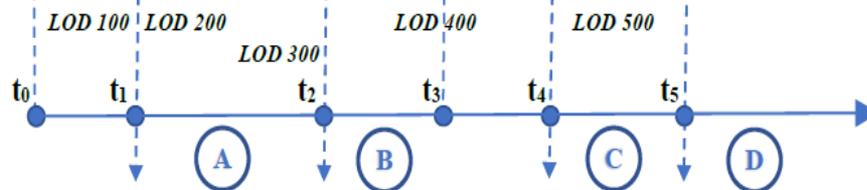
Рекомендовать к использованию примерный алгоритм действий инвестора **для получения разрешения на строительство, согласно приложению № 1**, и примерный алгоритм действий инвестора **для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, согласно приложению № 2**.

Министр экономического развития
Российской Федерации
М.Г.РЕШЕТНИКОВ

Министр строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
И.Э.ФАЙЗУЛЛИН

Инновационная модель нового инвестиционного цикла

Фазы нового инвестиционного цикла	Функциональные блоки	Фазы инвестиционного проекта		
		Прединвестиционная	Инвестиционная	Эксплуатационная
«Планирование»	<ul style="list-style-type: none"> Сбор исходных данных, эскизное проектирование, архитектурная концепция Формирование и утверждение комплексной концепции (бизнес-модели) проекта Принятие решения о возможности размещения объекта Утверждение Задания на проектирование (может включать изыскания), бизнес-плана проекта и состава исполнителей 			
«Строительство»	<ul style="list-style-type: none"> Решение организационно-финансовых вопросов Разработка и экспертиза проектно-сметной документации Строительство Завершение строительных работ на объекте 			
«Ввод в эксплуатацию»	<ul style="list-style-type: none"> Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Регистрация и передача прав на законченный строительством объект (части объекта) Постинвестиционное и гарантийное сопровождение 			



Для обновления и развития (реновации) территорий сложившейся застройки в регионах, муниципальных, городских округах и на территориях сельских поселений регионами предлагается:

1. Провести анализ существующей практики и действующих требований законодательства к механизму комплексного развития территорий.

Актуализация законодательной и нормативной правовой базы регионального и муниципального уровней с учетом последних изменений в федеральном законодательстве, особенностей градостроительной политики в регионе.

2. Обеспечить эффективность и согласованность всех уровней документов территориального планирования при определении приоритетных проектов, в том числе проектов комплексного развития территорий.

Принятие организационно-правовых мер для внедрения гибкой системы градостроительного нормирования и проектирования.

3. Определить типовой (минимальный обязательный) состав требований к разработке документов комплексного развития территорий по двухэтапной схеме подготовки соответствующих решений для выбора и реализации инвестиционно-строительных проектов.

Принятие правового акта высшего органа исполнительной власти региона.

4. Разработать регламент осуществления мониторинга и оценки инвестиционной эффективности проектов комплексного развития территорий с учетом жизненного цикла создаваемых активов и имущественных комплексов.

Принятие правового акта высшего органа исполнительной власти региона.



Благодарю за внимание!

С.С.Бачурина

Контакты:

8 (495) 956-81-24,

8 (985) 815-55-84 (м.)

BachurinaSS@mos.ru