

**Экспертный совет по строительству, промышленности
строительных материалов и проблемам долевого строительства
при Комитете Государственной Думы по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству**

**ПРОТОКОЛ СОВМЕСТНОГО ЗАСЕДАНИЯ СЕКЦИЙ
«АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО» и
«ЦИФРОВАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ»**

на тему:

«Мастер-планирование: нормативно-правовое регулирование»

г. Москва
Георгиевский пер., д.2, зал 830

20 ноября 2024 г.
16 час. 30 мин.

Председательствовал

Авдеев Михаил Юрьевич, Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, куратор Секции *«Цифровая трансформация строительной отрасли»*

Рассматривались вопросы:

- Каковы цели и основания для разработки мастер-плана? Кто выступает заказчиком и готовит техническое задание к договору о разработке мастер-плана? Какие нормативные документы используются?
- Кто может выступать разработчиком мастер-плана? Какие профессиональные компетенции для этого необходимы?
- Какие этапы разработки мастер-плана должны быть обязательными? Как определить сроки и стоимость? От чего они зависят?
- Как организовать процесс согласования и утверждения мастер-плана? Кто осуществляет приемку?
- Какие цифровые сервисы и государственные информационные ресурсы предлагается использовать для разработки мастер-плана?

I. Вступительное слово:

- *Авдеев Михаил Юрьевич, Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, куратор секции «Цифровая трансформация строительной отрасли»*

- **Бачурина Светлана Самуиловна**, Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ

II. Выступали и участвовали в обсуждении:

- **Колонтай Александр Николаевич**, Заместитель директора ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы» (презентация прилагается)
- **Финогенов Антон Владимирович**, Директор по развитию городской среды АО «ДОМ.РФ» (презентация прилагается)
- **Холоднов Александр Сергеевич**, Генеральный директор ООО «Урбан Про» (презентация прилагается)
- **Береговских Анна Николаевна**, Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей», советник РААСН, руководитель ИТП «Град» (презентация прилагается)
- **Синичич Мария Владимировна**, Директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России (презентация прилагается)
- **Чугуевская Елена Станиславовна**, Управляющий директор ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор»
- **Наринский Дмитрий Михайлович**, Эксперт Союза архитекторов России в сфере градостроительства, директор Центра региональных исследований Института региональных исследований и городского планирования Факультет городского и регионального развития НИУ ВШЭ
- **Сюткин Михаил Валерьевич**, член Совета Стратегов
- **Воронцов Алексей Ростиславович**, Вице-президент НОПРИЗ, Председатель Правления НП СРО «Гильдия архитекторов и проектировщиков»
- **Пономарев Илья Вадимович**, Руководитель комиссии по общественному контролю Общественного совета при Минстрое России
- **Демченко Ирина Владимировна**, Президент Национального Фонда поддержки объектов культурного и исторического значения «Наследие» (тезисы прилагаются)
- **Бутовецкий Алексей Игоревич**, Статс-секретарь – Заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

По результатам обсуждения представленных материалов и выступлений участников заседания **приняты решения:**

1. Отметить актуальность темы заседания и рассматриваемых вопросов в свете поручений и задач, поставленных Президентом страны перед Правительством РФ, научным и профессиональным сообществом **в целях совершенствования градостроительного законодательства для достижения национальных целей.**

Особое место отводится вопросам **законодательного (правового) закрепления мастер-планов**, как меры, направленной **на ускорение инвестиционно-строительного цикла**, как документа, необходимого для принятия **социально ориентированных**, сбалансированных градостроительных решений с определением параметров и механизмов участия стратегических партнеров (инвесторов), готовых **осуществлять инвестиционные проекты в населенных пунктах для их устойчивого социально-экономического развития.**

Исходя из сложившейся практики подготовки и использования в градостроительной деятельности **публичной властью мастер-планов**, назрела необходимость в принятии соответствующих поправок в градостроительное законодательство, а также, возможно, в другие законодательные акты.

2. Согласиться с представленным мнением экспертного сообщества и поддержать предложения:

2.1. В целях решения стратегических социально-экономических задач при градостроительном планировании можно выделить три случая применения в регионах мастер-плана:

- Мастер-план агломерации,
- Мастер-план города,
- Мастер-план части города.

В каждом случае **мастер-планирование, как процесс с обязательной экономической составляющей**, встраивается в **систему территориального планирования.**

В случае агломерации – это практически **схема территориального планирования (СТП)** группы муниципальных образований, которые имеют общие связи. Однозначно мастер-план может служить основой **для подготовки базовых мероприятий** по реализации **стратегии социально-экономического развития** субъекта и/или муниципального образования.

Мастер-план не может заменить Генплан муниципального образования. **Мастер-план** может быть **концепцией для внесения изменений** в действующий **Генплан** и Правила землепользования и застройки (**ПЗЗ**), стимулировать реформирование Генплана и ПЗЗ в

направлении *Единого документа территориального планирования (ЕДТП)* с интеграцией фактического, перспективного и приоритетного зонирования в одном документе. *Мастер-план* с высокой степенью детализации может быть *самостоятельной обосновывающей частью для принятия ЕДТП*.

Мастер-план может быть *предметом конкурса* на лучшее решение для территории, которая предполагает реорганизацию и развитие, *объединяя* лучшее планировочное решение, лучшее экономическое решение, лучшую функциональную структуру территории, предлагает *предварительные регламенты*, границы и цели для разработки документации по планировке территории.

При этом *мастер-план*, как итоговый документ, должен разрабатываться и использоваться *в единой цифровой среде коммуникаций* с использованием данных государственных информационных систем о современном состоянии территории и представлять собой *инструментальный комплекс поддержки управленческих решений* для мониторинга поставленных задач.

Таким образом, учитывая возможность применения *понятия «мастер-план»* на региональном, муниципальном и локальном уровнях, *не целесообразно закреплять за этим понятием только один вид градостроительного документа*, например, на уровне муниципального образования.

Более того, введение *мастер-плана* как особого вида градостроительной документации в ГрК РФ параллельно с сохранением действующей системы *поставит под сомнение правовую определенность градостроительного регулирования в целом*.

2.2. Особая роль и практическая ценность мастер-планирования может заключаться в определении обязательных требований к мастер-плану, когда он используется как *концепция и стратегия развития части муниципального образования*, которая обозначена территорией преобразования в документах территориального планирования (ДТП) или зоной реализации приоритетной государственной программы, используя *механизм комплексного развития территорий (КРТ)*.

В этом случае мастер-план является *обосновывающим материалом к изменению ЕДТП или ПЗЗ*, а также *доказательной базой целесообразности* выбранного порядка разработки *документации по планировке территории (ДПТ)*, основанием для договора с инвестором на разработку ДПТ.

2.3. При подготовке заданий на разработку мастер-плана, рассмотрении и согласовании подготовленных материалов требуется *дифференцированный подход в части определения соотношений бюджетных и внебюджетных инвестиций* в развитие проектируемых территорий с учетом *возвращаемых налоговых эффектов*.

В рамках нацпроекта *«Инфраструктура для жизни»* предусмотрено основное финансирование планируемых мероприятий за счет бюджетных кредитов, а это означает, что *мероприятия мастер-плана должны быть выстроены на возвратной основе.*

2.4. Мастер-план – это *комплексный документ* для осуществления *современного пространственного анализа, планирования, регулирования и сбалансированного развития территории.* Неотъемлемой частью этого документа должен быть *план мероприятий («дорожная карта»)* по его реализации, включая сроки, предлагаемые объемы и источники финансового обеспечения в зависимости от вида и цели разрабатываемого документа.

При этом *для эффективной реализации мастер-плана* важен анализ всей *нормативной правовой базы регионального и муниципального уровней,* программ комплексного развития отдельно взятых инфраструктур, а также *качество исходных данных* для выбранного вида и соответствующего масштаба представления графической части документации. Особенно для *мастер-планирования исторических территорий,* в границах *исторических поселений,* обеспечивая их устойчивое развитие.

2.5. *Осуществление мастер-планирования в цифровой среде* с представлением итогового результата и объемно-пространственных решений по конкретному виду в соответствующем разделе (реестре) ГИСОГД предлагается *закрепить как обязательное требование по стандартизации данного процесса в нормативной базе.*

Примером такого подхода может служить утвержденное Правительством Москвы *Положение о цифровом мастер-планировании территории города Москвы* (Постановление Правительства Москвы от 11.03.2024 № 438-ПП, прилагается).

3. Для сохранения накопленного опыта и *ценности мастер-плана как стратегического документа,* основное назначение которого обеспечение *согласованности принимаемых градостроительных программ с решением социально-экономических задач* в условиях лимитов времени и бюджетного финансирования, полномасштабного *перехода к проектному финансированию с привлечением частного капитала* для реализации инфраструктурных проектов, в том числе социально-культурного и образовательного назначения, сферы туризма и индустрии гостеприимства *считать целесообразным внесение изменений* в Градостроительный кодекс РФ, а также корреспондирующих поправок в Федеральные законы № 172-ФЗ от 28.06.2014 *«О стратегическом планировании в Российской Федерации»*, № 73-ФЗ от 25.06.2002 *«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»* и другие законодательные акты.

4. В целях рассмотрения обозначенных в Протоколе вопросов направить Протокол в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Комитет Государственной Думы по транспорту и развитию транспортной инфраструктуры, Минстрой России, Минэкономразвития России, Минкультуры России, Росреестр, ВЭБ.РФ, АО «ДОМ.РФ», членам Экспертного совета и экспертам, привлекаемым к работе Экспертного совета.

**Член Комитета ГД
по строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству,
Заместитель Председателя
Экспертного совета,
куратор Секции**



М.Ю. Авдеев

**Член Комитета ГД
по строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству,
Заместитель Председателя
Экспертного совета,
куратор Секции**



А.В. Якубовский

Ответственный секретарь
Экспертного совета по строительству,
промышленности строительных материалов
и проблемам долевого строительства
при Комитете Государственной Думы
по строительству и ЖКХ
С.С.Бачурина

Материалы к протоколу:

1. Презентация **Колонная А.Н.**, заместителя директора ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы» на тему: *«Цели и основания для разработки мастер плана. Место мастер-плана в системе градостроительного планирования».*

2. Презентация **Финогенова А.В.**, директора по развитию городской среды АО «ДОМ.РФ» на тему: *«Предложения по развитию мастер-планирования»*

3. Презентация **Холоднова А.С.**, генерального директора ООО «Урбан Про» на тему: *«Мастер-планы в системе управления комплексным развитием городов. Взгляд разработчика».*

4. Презентация **Береговских А.Н.**, руководитель ИТП «Град», член-корреспондент МААМ, советник РААСН, заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости, член Совета НП «Национальная гильдия градостроителей» на тему: *«Предложения по нормативно-правовому регулированию разработки и утверждения мастер-планов городов на основе практики ИТП «Град».*

5. Презентация **Синичич М.В.**, директора Департамента комплексного развития территорий Минстроя России на тему: *«Комплексное развитие территорий в субъектах Российской Федерации». Национальный проект «Инфраструктура для жизни».*

6. Тезисы **Демченко И.В.**, президента Национального Фонда поддержки объектов культурного и исторического значения «Наследие»

7. Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 № 279 (ред. от 16.05.2024) «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (вместе с «Правилами ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности», «Правилами предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»).

8. Приказ Минэкономразвития России от 06.05.2024 № 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)».

9. Проект актуализированного свода правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

10. Постановление Правительства Москвы от 11.03.2024 № 438-ПП «О цифровом мастер-планировании территории города Москвы» (вместе с «Положением о цифровом мастер-планировании территории города Москвы», «Планом мероприятий по реализации цифрового мастер-планирования территории города Москвы»)

Список участников заседания Экспертного совета 20.11.2024 г.

<i>Ответственный секретарь Экспертного Совета</i>	
Бачурина Светлана Самуиловна	Помощник Депутата ГД ФС РФ В.И.Ресина
<i>От Государственной Думы</i>	
Бондаренко Елена Вениаминовна	Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
Лябихов Роман Михайлович ВКС	Депутат Государственной Думы, Первый заместитель председателя Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
Стрелюхин Александр Михайлович	Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
Яценко Инга Александровна	Руководитель аппарата Комиссии ГД ФС РФ по обеспечению жилищных прав граждан
<i>От органов государственной власти</i>	
Авдеева Ольга Юрьевна ВКС	Ведущий консультант отдела территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России
Байдин Олег Анатольевич ВКС	Директор департамента Проектный офис «Уфа-450 лет» Правительства Республики Башкортостан
Бутовецкий Алексей Игоревич ВКС	Статс-секретарь – Заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
Вайгант Николай Юрьевич ВКС	Заместитель директора, Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности»
Губарев Алексей Дмитриевич ВКС	Заместитель председателя Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга

Костенкова Анна Николаевна <i>ВКС</i>	Главный специалист Отдела сопровождения инвестиционных проектов Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга
Кравченков Денис Олегович <i>ВКС</i>	Главный специалист сектора формирования и экспертизы Отдела сопровождения инвестиционных проектов Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга
Никифоров Андрей Афанасьевич	Врио директора Департамента планирования территориального развития Минэкономразвития России
Панина Алла Алексеевна <i>ВКС</i>	Начальник инспекции по контролю за сбалансированностью бюджетов субъектов РФ Счетной палаты РФ
Парфентьев Николай Александрович <i>ВКС</i>	Директор департамента цифрового развития Минстроя России
Румянцев Денис Александрович <i>ВКС</i>	Начальник Управления перспективного развития и координации проектно-изыскательских работ Комитета по строительству Санкт-Петербурга
Сайфуллин Наиль Анварович	Директор ППК «Фонд развития территорий»
Синичич Мария Владимировна	Директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России
Финогенов Антон Владимирович	Директор по развитию городской среды АО «ДОМ.РФ»
Цуканова Гелена Леонидовна <i>ВКС</i>	Исполнительный директор Центра законодательных инициатив ВЭБ.РФ
Шатрова Марина Валерьевна <i>ВКС</i>	Заместитель директора СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Представители Экспертного сообщества	
Агафонов Алексей Владимирович	Руководитель BIM-центра Новгородской области, член Комитета НОПРИЗ по цифровизации архитектурно-строительного проектирования
Береговских Анна Николаевна	Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей», советник РААСН, руководитель ИТП «Град»
Варданян Артур Давидович	Советник Транспортно-инженерного центра ГАУ «Институт Генплана Москвы»

Великанова Марина Дмитриевна ВКС	Директор Департамента по работе с Комитетами НОПРИЗ
Викторов Михаил Юрьевич	Президент Ассоциации «Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования» (НОТИМ), Руководитель Комиссии по цифровизации строительной отрасли и ЖКХ Общественного совета при Минстрое России
Воронцов Алексей Ростиславович	Вице-президент НОПРИЗ, Председатель Правления НП СРО «Гильдия архитекторов и проектировщиков»
Гафарова Светлана Анатольевна ВКС	Президент Национальной Ассоциации водоснабжения и водоотведения
Демченко Ирина Владимировна	Президент Национального Фонда поддержки объектов культурного и исторического значения «Наследие»
Ермолаева Оксана Александровна	Руководитель департамента технического заказчика АО «Мосинжпроект»
Жикин Игорь Борисович	Советник генерального директора ООО "СТРЕЛА", помощник Депутата ГД ФС РФ Морозова О.В.
Жуков Владимир Сергеевич ВКС	Помощник депутата ГД ФС РФ Лябихова Р.М.
Зубарик Юлия Леонидовна	Генеральный директор ООО «МАСТЕР'С ПЛАН»
Зубкова Анастасия Сергеевна	Генеральный директор ООО «ПРОЕКТ» МАЛЫЕ ГОРОДА»
Илюхина Мария Андреевна	Генеральный директор ГК «ПРОФИТ», генеральный директор Проектного бюро «Мадо», член Экспертного совета НОТЕХ
Киселева Елена Николаевна	Общественный представитель по национальным проектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей
Колонтай Александр Николаевич	Заместитель директора ГАУ «Институт Генплана Москвы»

Коротаев Владимир Прохорович ВКС	Начальник центра пространственного и регионального развития ФГБНИУ «Совет по изучению производительных сил» (ВАВТ)»
Кравцова Оксана Владимировна	Генеральный директор ООО «ЕВРОСТРОЙ»
Лазарев Андрей Владимирович	Вице-президент Страхового акционерного общества «ВСК»
Леонова Ольга Ивановна	Эксперт, привлекаемый к работе Экспертного совета
Мордовина Ирина Александровна ВКС	Руководитель Управления разрешительной документации и технических условий АО «Мосинжпроект»
Наринский Дмитрий Михайлович	Эксперт Союза архитекторов России в сфере градостроительства, профессор Международной Академии Архитектуры отделение в Москве (МААМ), директор Центра региональных исследований Института региональных исследований и городского планирования Факультет городского и регионального развития НИУ ВШЭ
Плетнева Юлия Сергеевна	Директор по GR вопросам ГК Самолет Плюс, Вице-президент Общероссийского межотраслевого объединения работодателей «Российский союз участников рынка недвижимости»
Пономарев Илья Вадимович ВКС	Руководитель комиссии по общественному контролю Общественного совета при Минстрое России
Пошев Азраил Умар-Бекович	Генеральный директор BIM Envelop
Преображенский Владислав Игоревич	Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы
Семенова Виктория Викторовна	Эксперт Минстроя России
Середин Антон Валерьевич	Помощник депутата ГД ФС РФ Заварзина В.М., член федерального комитета по строительству «ОПОРА РОССИИ»
Сюткин Михаил Валерьевич	Член Совета стратегов
Умаев Залибек Касумович	Участник программы «Время Героев»

Усманов Рамиль Назымович <i>ВКС</i>	Президент Федерации ИЖС
Фархутдинов Игорь Александрович	Член Общественного совета при Федеральном агентстве железнодорожного транспорта («РОСЖЕЛДОР»), Заместитель генерального директора «ПромКомСтрой»
Филиппов Никита Владимирович <i>ВКС</i>	Заведующий Московской городской коллегией адвокатов Бюро адвокатов «Де-юре»
Холоднов Александр Сергеевич	Генеральный директор и владелец ООО «Урбан Про»
Чернышов Леонид Николаевич <i>ВКС</i>	Советник президента НОПРИЗ
Чугуевская Елена Станиславовна	Управляющий директор ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор»