

---

---

---

---

# ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ МАСТЕР- ПЛАНИРОВАНИЯ

---

# СОДЕРЖАНИЕ МАСТЕР-ПЛАНА

## Содержание стратегии социально-экономического развития

- Оценка достигнутых целей социально-экономического развития
- Определение конкурентных преимуществ и вызовов развития
- Определение стратегических приоритетов и сценариев развития
- Формирование целеполагания и задач развития, целевых показателей по стратегическим задачам и периодам
- Оценка финансовых ресурсов, необходимых для реализации, и определение механизмов реализации
- Формирование ожидаемых эффектов
- План / дорожная карта мероприятий по реализации

## Мастер-план



- Наличие единого комплексного анализа развития территории: пространства, экономики и социальной сферы
- Определение приоритетных проектов развития и инвестиционных проектов с ключевыми ТЭП, индикативной стоимостью реализации, предварительным функциональным зонированием, прогнозируемыми эффектами и этапами реализации
- Учет не бюджетной коммерческой инфраструктуры
- Предусмотрено минимум две стадии общественных обсуждений, в т.ч. на этапе комплексного анализа, и электронная платформа для сбора мнений жителей
- Визуализация ключевых проектов развития

## Содержание документов территориального планирования

- Функциональное зонирование территории и параметры зон
- Планирование основных объектов бюджетной инфраструктуры: транспортная, социальная, инженерная

**Разработанные ДОМ.РФ мастер-планы позволили качественно исполнить поручения Президента России о разработке мастер-планов городов Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны РФ**

# СРАВНЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ МАСТЕР-ПЛАНА И ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ (1/2)



№	ПУНКТ СРАВНЕНИЯ	ССЭР* СУБЪЕКТА РФ / МО*	СТП* СУБЪЕКТА РФ	СТП МО / ГЕНПЛАН МО	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	МАСТЕР-ПЛАН
1	НАЛИЧИЕ ГЛУБОКОГО <b>КОМПЛЕКСНОГО АНАЛИЗА</b> РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ЭКОНОМИКИ И СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ	+/- <small>(ПОВЕРХНОСТНЫЙ АНАЛИЗ БЕЗ УЧЕТА ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ПРИВЯЗКИ, БЕЗ МУЛЬТИПЛИКАТИВНОГО ЭФФЕКТА МЕЖДУ ТЕРРИТОРИЕЙ И ЭКОНОМИКОЙ)</small>	- <small>(ТОЛЬКО ТЕХНИЧЕСКИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, НЕ ВСЕГДА В РЕТРОСПЕКТИВЕ)</small>	- <small>(ТОЛЬКО ТЕХНИЧЕСКИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, НЕ ВСЕГДА В РЕТРОСПЕКТИВЕ)</small>	-	-	+
2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ <b>КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ И ВЫЗОВОВ</b> РАЗВИТИЯ	+	-	-	-	-	+
3	ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ <b>СТРАТЕГИЧЕСКИХ ПРИОРИТЕТОВ И СЦЕНАРИЕВ</b> РАЗВИТИЯ	+	-	-	-	-	+
4	ФОРМИРОВАНИЕ <b>ЦЕЛЕПОЛАГАНИЯ</b> И ЗАДАЧ РАЗВИТИЯ	+	-	-	-	-	+
5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ <b>ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ</b> ПО СТРАТЕГИЧЕСКИМ ЗАДАЧАМ И ПЕРИОДАМ	+	-	-	-	-	+
6	ФОРМИРОВАНИЕ <b>ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b> ТЕРРИТОРИИ И ПАРАМЕТРОВ ЗОН	-	-	+	-	-	+
7	ПЛАНИРОВАНИЕ <b>ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ БЮДЖЕТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	-	+	+	+	-	+
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ <b>ПРИОРИТЕТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТПРОЕКТОВ</b>	+/- <small>(НЕ ВСЕГДА)</small>	+/- <small>(НЕ ВСЕГДА)</small>	-	-	-	+
9	УСТАНОВЛЕНИЕ <b>ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ</b>	-	-	+	-	-	-
10	УСТАНОВЛЕНИЕ <b>ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ</b>	-	-	-	+	-	+/- <small>(КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИ ДЕТАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЙ НА КРУПНОМ МАСШТАБЕ)</small>
11	УСТАНОВЛЕНИЕ <b>ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>	-	-	-	+	-	-
12	УСТАНОВЛЕНИЕ <b>РЕГЛАМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>	-	-	-	-	+	-
13	ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ <b>НАЛИЧИЕ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ПРИВЯЗКИ</b> И КАРТОГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	-	+	+	+	+	+
14	ПРЕДУСМОТРЕНА <b>ПРОЦЕДУРА ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ</b>	+	-	+	+	+	+

# СРАВНЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ МАСТЕР-ПЛАНА И ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ (2/2)



№	ПУНКТ СРАВНЕНИЯ	ССЭР* СУБЪЕКТА РФ / МО*	СТП* СУБЪЕКТА РФ	СТП МО / ГЕНПЛАНЫ МО	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	МАСТЕР-ПЛАН
15	НАЛИЧИЕ <b>УЧЕТА НЕБЮДЖЕТНОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	+/-	-	-	+	+	+
16	НАЛИЧИЕ <b>ОЦЕНКИ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ, И ОПРЕДЕЛЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ РЕАЛИЗАЦИИ</b>	+	-	-	-	-	+
		(ОБОБЩЕННО)					
17	ФОРМИРУЮТСЯ <b>ОЖИДАЕМЫЕ ЭФФЕКТЫ</b> ОТ РЕАЛИЗАЦИИ	+	-	-	-	-	+
18	НАЛИЧИЕ ПЛАНА / <b>ДОРОЖНОЙ КАРТЫ</b> МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА РЕАЛИЗАЦИЮ МЕРОПРИЯТИЙ	+	-	-	-	-	+
19	НАЛИЧИЕ <b>СВЯЗИ С БЮДЖЕТНЫМ ПЛАНИРОВАНИЕМ</b> И ИНВЕСТПРОЕКТАМИ	+	-	-	+/-	+/-	+

\* Сокращения:

ССЭР – стратегия социально-экономического развития

СТП – схема территориального планирования

МО – муниципальное образование

# ИНТЕГРАЦИЯ МАСТЕР-ПЛАНА В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО (1)

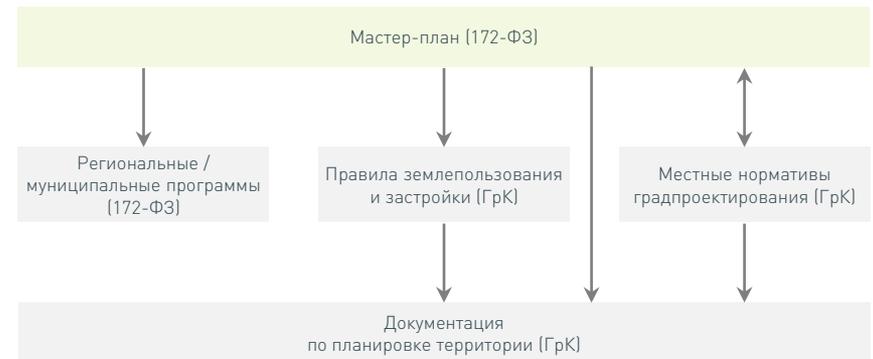
**Изначальное предложение ДОМ.РФ:** мастер-план – стратегический документ целеполагания, объединяет стратегию соцэкономразвития и генплан, альтернатива разработки и утверждения их как отдельных документов.

Решения мастер-плана напрямую транслируются в программы, ПЗЗ и ДПТ. Требует изменений в Закон № 172-ФЗ «О стратпланировании» и корреспондирующих изменений в Градкодекс.

Текущая схема документов (на местном уровне)



Схема документов ДОМ.РФ (на местном уровне)



# ИНТЕГРАЦИЯ МАСТЕР-ПЛАНА В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОСТЬ (2)

## Варианты интеграции, содержащие значимые риски

### 1. Мастер-план – материалы по обоснованию генплана

- Не обеспечит необходимую связь страт- и терпланирования
- Необязательный к учету статус
- Дублирование стратегических положений в мастер-плане и стратегии соэкономразвития
- Невозможность разработки на агломерацию (привязка к границам муниципалитета)
- Увеличение бюджетных затрат на генплан из-за объема мастер-плана и сохранение затрат на стратегию соэкономразвития, автоматическая обязательность разработки даже для населенных пунктов, не входящих в поручение

### 2. Мастер-план – единый документ (генплан + ПЗЗ)

- Фактически является переименованием единого документа в мастер-план, без изменения сути
- Нивелирование функции стратегического документа и увеличение частоты внесения изменений из-за включения ПЗЗ
- Увеличение объема и стоимости работ, сроков разработки, в т.ч. из-за решения вопросов землепользования с собственниками, что повлияет на исполнение поручения Президента о 200 мастер-планах
- Тяжеловесный документ, который неудобно использовать для управления территорией
- Ранее разработанные мастер-планы (Арктика и ДФО) существенно отличаются по составу, потребуются дополнительные бюджетные расходы

# ИНТЕГРАЦИЯ МАСТЕР-ПЛАНА В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОСТЬ (3)

Текущий вариант законопроекта Минстроя России, размещенный на федеральном портале проектов нормативно-правовых актов [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru), представляет мастер-план как «усеченный» единый документ

- + Содержит социально-экономические положения (направления, цели, показатели развития) и план реализации
- + Предусматривает разработку мастер-планов на отдельные муниципалитеты и на агломерации
- + Содержит предложения о внесении изменений в СТП муниципального района и субъекта РФ
- + Предусматривает общественные обсуждения или публичные слушания

- Нет трансляции в бюджетное планирование – государственные и муниципальные программы
- Не разъяснены взаимоотношения с ПЗЗ (частично включаются элементы ПЗЗ, но само ПЗЗ также сохраняется)
- Нет упрощенного порядка внесения изменений в другие документы на основе мастер-плана, но есть требование о проверке на соответствие = риск снижения приоритетности мастер-плана
- Нет положений о возможности единого оператора разработки 200 мастер-планов

# ИНТЕГРАЦИЯ МАСТЕР-ПЛАНА В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО (4)

---

Внесение изменений в Закон № 172-ФЗ необходимо для сохранения опыта и ценности мастер-плана как стратегического документа и обеспечения связи с бюджетным планированием. Без этого мастер-план станет «генпланом 2.0», не имеющим механизма финансирования реализации

## Предложение ДОМ.РФ

- **Вариант 1.** Внесение минимальных правок в Закон № 172-ФЗ – по аналогии со схемами терпланирования субъектов РФ, содержащихся и в Законе № 172-ФЗ, и в Градкодексе
- **Вариант 2.** Интеграция мастер-плана целиком в Закон № 172-ФЗ с корреспондирующими изменениями в Градкодекс – изначальное предложение ДОМ.РФ – как альтернатива стратегии муниципалитета или части территории субъекта РФ

# ЕДИНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



система для комплексного сбора и обработки информации в жилищной сфере (225-ФЗ и 214-ФЗ)

## наш.дом.рф

комплексный мониторинг отрасли и сервисы для улучшения жилищных условий граждан

**11,9 тыс.**

строящихся  
домов

**4,3 тыс.**

застройщиков

**2 тыс.**

ОИВ / ОМСУ

## строим.дом.рф

суперсервис для строительства ИЖС, включающий каталог проектов и услуг, в том числе по получению ипотеки

**7,8 тыс.**

проектов домов

**3,8 тыс.**

подрядчиков

**12**

банков

## наследие.дом.рф

платформа для привлечения инвестиций в восстановление объектов культурного наследия

**672**

ОКН

**55**

субъектов РФ

## цифровизация и обучение

Технологии информационного моделирования

- ПО и консалтинг
- стандартизация в рамках ТК 505
- реестр ТИМ ПО, аналитика,

Цифровая академия  
ДОМ.РФ

- 11,5 тыс. выпускников

Искусственный интеллект

- Экспертная работа с Минстроем и сообществом;
- реестр ПО с ИИ
- методика оценки внедрения ИИ
- обучение, проектирование платформы данных, профильный Клуб при Альянсе в сфере ИИ

## Подсистема

### Цифровизация мастер-планов на базе ЕИСЖС

**Цель** – информационное взаимодействие при разработке и реализации мастер-планов

#### Модуль управления мастер-планами

- загрузка, валидация и управление мастер-планами
- визуализация картографии и количественных показателей
- управления бюджетами и план-графиками



Модуль управления  
НСИ и документами

Модуль управления  
задачами

Сервис мониторинга  
и отчетности

Сервисы для граждан  
и бизнеса

#### Проекты

- эффекты от реализации
- ключевые показатели
- механизм финансирования
- объемы финансирования

#### Программы развития

- жилье
- логистика и транспорт
- образование и наука
- здравоохранение и др.

#### Мероприятия

- ключевые ТЭП
- финансирование
- показатели развития
- статус, сроки и др.

#### Преимущества ДОМ.РФ в реализации Подсистемы:

- ✓ опыт ДОМ.РФ в реализации проектов разработки мастер-планов (59 реализованных проектов)
- ✓ глубокая экспертиза по созданию системы федерального уровня (ЕИСЖС)
- ✓ дочерняя ИТ-компания, профилирующаяся на создании высоконагруженных систем