



# РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

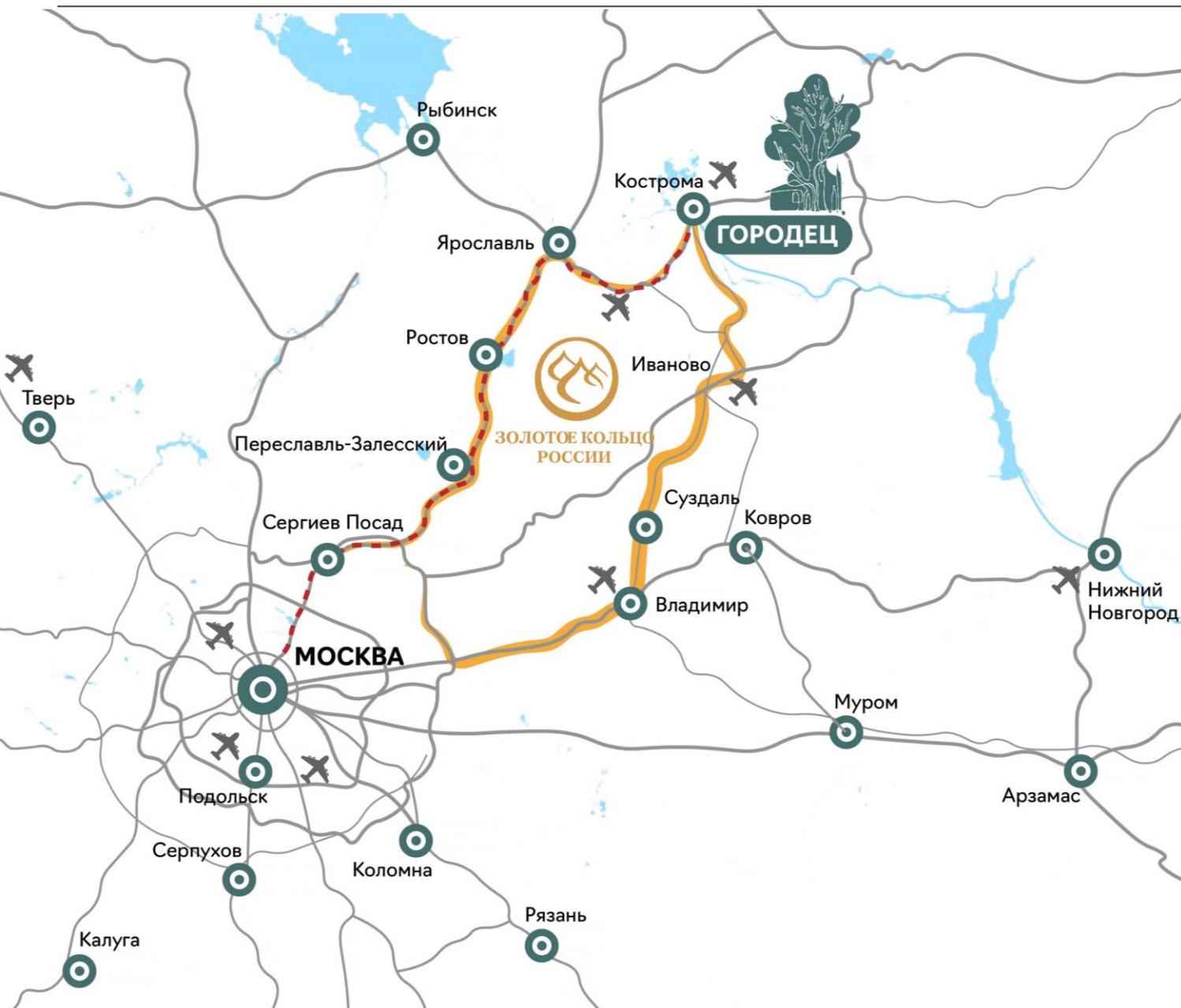
## Название сессии/мероприятия

Генеральный директор ООО «ИнвестКапитал»

Д.А. Виноградов

март 2025 года





Проект КРТ «Городец» расположен в уникальном месте — в **Костромской области, Красносельском районе.**

Всего **10 км от Костромы** и **350 км от Москвы** — это идеальное расстояние для тех, кто хочет жить в спокойном и экологичном месте, но при этом оставаться в зоне досягаемости крупных городов.

Дополнительным преимуществом является близость к месту планируемого строительства второго моста. Это открывает новые перспективы для развития инфраструктуры и улучшения транспортной доступности.

*р. Волга*

- **Площадь территории - 376 га**
- **Местоположение: Костромская область,  
Красносельский район**
- **Категория земель: земли  
сельскохозяйственного назначения**



**Разработаны** проекты планировки и межевания территории (**ППТ и ПМТ**), изменения в генеральный план Боровиковского сельского поселения

**Разработана** динамическая финансовая модель до 16 лет



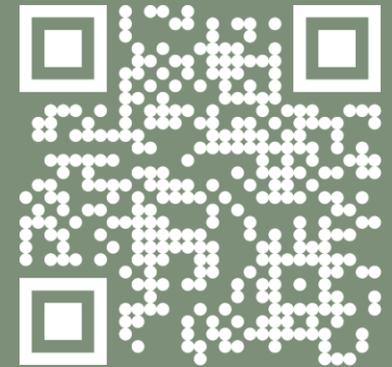
*!Сбербанк выразил намерение участвовать в проекте!*

**Разработаны** дизайн проекты типовых домов с внутренней инженерией, отделкой и расстановкой мебели

Проведены **геологические и геодезические изыскания**

**Разработана** схема планировочной организации земельного участка (**СПОЗУ**) со сводным планом наружных сетей (центральное газоснабжение, электроснабжение, ВК)

**Разработан сайт**  
<https://gorodec44.ru>  
на котором можно ознакомиться с наработками по проекту





**Инвестирование в создание  
домостроительного комбината  
(ДСК)**



**Создание спортивных объектов и  
строительство туристического  
направления**



**Сельскохозяйственное и иное  
производство  
(тепличные комплексы, аквафермы с  
применением передовых  
технологий и т.д.)**



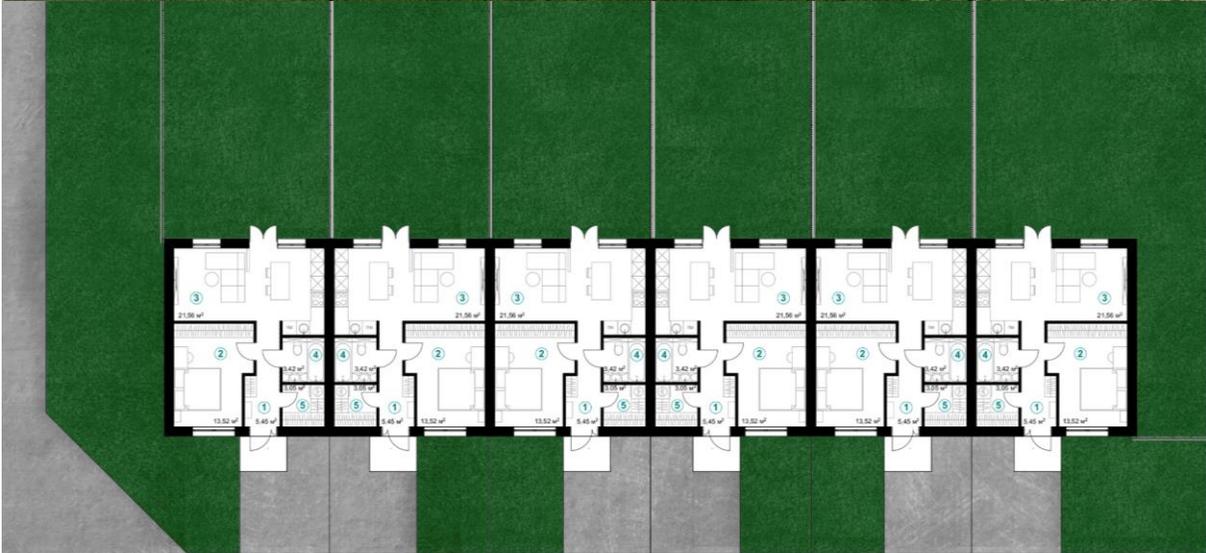
**Организация выставочных пространств**  
для развития ювелирного дела,  
гастрономических и  
туристических фестивалей



**Обеспечение доступным жильем населения**  
общей площадью не менее  
270 тыс. м<sup>2</sup> ИЖС с организацией  
рабочих мест в шаговой  
доступности



**Обеспечение социальной инфраструктуры**  
(строительство школы, детского сада, амбулаторно-поликлинического комплекса, объектов торговли и др.)



**Одноэтажный малогабаритный таунхаус — это компромисс между квартирой и частным домом.**

Основные преимущества одноэтажного малогабаритного таунхауса:

- Доступная цена
- Близость к природе
- Экономия на коммунальных услугах
- Безопасность и комфорт

За изменение вида разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) отчисление **готовыми метрами** ~3000 м<sup>2</sup> (рассчитано по цене Минстроя РФ) для нуждающихся категорий граждан (участники СВО, врачи, учителя, сироты, малоимущие) **безвозмездно**



**Проект КРТ «Городец» – это масштабное комплексное развитие территории, которое станет новым этапом в жизни региона. Эффективное использование территории, сотрудничество стейкхолдеров и уникальные технологии производства строительной продукции, выгодное расположение, доступная цена жилья и экономическая эффективность делают его привлекательным для жизни и инвестиций.**



Эффективное  
использование  
территории



Условия для  
сотрудничества  
стейкхолдеров



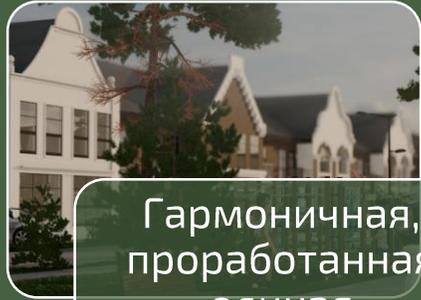
Уникальность  
технологии  
производства  
строительной  
продукции ДСК



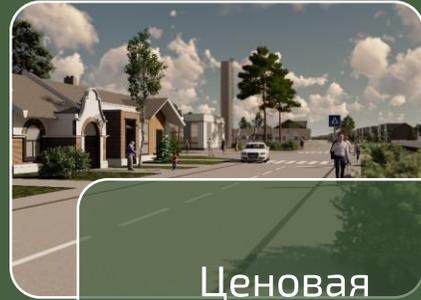
Выгодное  
географическое  
положение и  
транспортная  
доступность



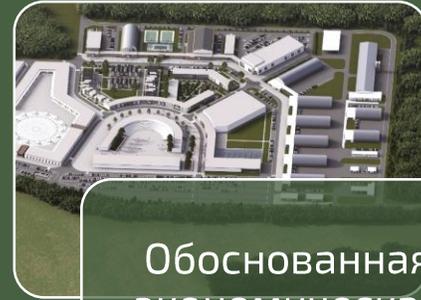
Создание жилого  
комплекса с  
постройкой  
объектов  
инфраструктуры



Гармоничная,  
проработанная  
единая  
концепция  
развития  
комплекса



Ценовая  
доступность  
жилья



Обоснованная  
экономическая  
эффективность  
проекта



**40%**

**4 560 508 988 руб.**  
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

**1%**

**90 014 680 руб.**  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

**59%**

**6 802 105 747 руб.**  
БЮДЖЕТ СУБЪЕКТА



*ПАО Сбербанк рассмотрел указанную финансовую модель и выразил готовность участвовать в проекте как финансовый партнер*



Чтобы выполнить одну из главных задач проекта – строить улицами, а не домами, нужны самые современные технологии в строительстве.

Крупноблочное строительство из полистиролбетона, которое:

- доступно и технологично;
- многократно ускоряет процесса строительства;
- даёт возможность возводить сооружения при любых погодных условиях;
- требует минимальных трудозатрат;
- не требует большого количества специальной строительной техники;
- не влияет дефицит кадров на рынке.

## Заключены соглашения о сотрудничестве в сфере строительства спортивных объектов:

- ООО «Федерация гребли на байдарках и каноэ Костромской области»
- ООО «Федерация легкой атлетики Костромской области»
- КРОО «Федерация дзюдо»
- ООО «Федерация спортивной борьбы Костромской области»
- РОО «Олимпийский совет Костромской области»
- КОО по укреплению единства и развитию этнокультурного многообразия народов «Национальная Кострома»
- АНО «Центральный спортивный клуб «Кострома»
- РОО «Федерация шахмат Костромской области»



НА ОБРАЩЕНИЯ НА ИМЯ ГУБЕРНАТОРА  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ПОЛУЧЕНЫ ОТВЕТЫ  
ЗАМЕСТИТЕЛЕЙ О НЕОБХОДИМОСТИ  
ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КРТ С  
АДМИНИСТРАЦИЕЙ КРАСНОСЕЛЬСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



**Правообладатели  
земельных  
участков  
не могут  
преодолеть  
административный  
барьер,  
препятствующий  
реализации проекта  
КРТ «Городец»**



**Правообладатели земельных участков 09.06.2021 № 1/06/21  
обратились в Администрацию Красносельского района  
Костромской области с предложением рассмотрения  
проекта КРТ «Городец» к реализации в рамках комплексного  
развития территории**





ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ»



ГЛАВА  
КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ  
СТЕЦУРА А.А.



ООО «ГРАДСТРОЙКАПИТАЛ»

ЗАКЛЮЧИЛИ РАМОЧНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ «ГОРОДЕЦ»

02.08.2021

**Комплексное развитие территории по инициативе правообладателя по ГрК РФ**

Комплексное развитие территории (КРТ) по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о КРТ (ч.3 ст. 70 ГрК РФ)

Для заключения договора с правообладателями, принятие решения о КРТ не требуется. (ч. 4 ст. 70 ГрК РФ)

**В договор о комплексном развитии территории включаются:**

обязательство лица по подготовке и представлению на утверждение органу местного самоуправления документации по планировке территории комплексного развития (ч. 4 ст. 68 ГрК РФ)

обязательство органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения (ч. 4 ст. 68 ГрК РФ)

Заключение договора осуществляется без проведения торгов (ч. 8 ст. 70 ГрК РФ)

Если в целях КРТ требуется внесение изменений в ГП, решение главы администрации не требуется. Изменения вносятся в срок 90 дней со дня утверждения ППТ (ч. 2.1 ст. 24 ГрК РФ)

**Комплексное развитие территории по инициативе правообладателя по ЗКО**

Комплексное развитие территории (КРТ) по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о КРТ (ч.3 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

Для заключения договора с правообладателями, принятие решения о КРТ не требуется. (ч.4 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

Правообладатели направляют в уполномоченный орган местного самоуправления ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ и ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, а также проект договора и соглашения. (ч.8 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

Орган местного самоуправления в течение 20 раб. дней осуществляет проверку ППТ и ПМТ, и по результатам принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний (ч.9 ст. 9 от 26.04.2021 N 84-7-ЗКО)

Заключение договора осуществляется без проведения торгов

Орган местного самоуправления с учетом общественных обсуждений или публичных слушаний по ППТ, ПМТ в течение 20 раб. дней принимает решение об утверждении ППТ либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.



В рамках соглашения о комплексном развитии территории (КРТ) «Городец», подписанного А. А. Стецурой, правообладатели земельных участков взяли на себя следующие обязательства:

- реализовать проект комплексного развития;
- построить объекты дорожной сети;
- создать объекты коммунальной инфраструктуры;
- выделить земельные участки для строительства социальных объектов согласно проекту;
- разработать типовую проектную документацию на эти объекты, согласовать её и передать органам местного самоуправления Красносельского муниципального района.

Все работы правообладатели участков выполняют самостоятельно и за свой счёт.

**В сентябре 2021 года на должность Главы Красносельского муниципального района Костромской области вступила Ковальская С. В.**

**С этого момента все попытки правообладателей земельных участков начать реализацию проекта КРТ «Городец» безуспешны.**

# 1 Подлог в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП)

ФГИС ТП Федеральная государственная информационная система территориального планирования

Содержание документа

Основная информация

Данные

Версии документа

Предложения и замечания

Схема территориального планирования Красносельского муниципального района

Основная информация.

Тип документа  
Схема территориального планирования муниципального района

УИИ  
346160000201032012070953

УИИ документов, ссылающихся на данный документ

Дата публикации  
09.07.2012

Публикация документа просрочена на  
550 дней

Административно-территориальная единица  
Костромская область -> Муниципальные районы Костромской области -> Красносельский муниципаль.

Статус  
Выуренный статус  
Неактуальная редакция

Реквизиты утверждающего документа

Дата утверждения документа  
27.12.2010

Номер утверждающего документа  
№40

КАРТА | СХЕМА | ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ

НИКОЛАЕВСКАЯ ОБЛАСТЬ

! Данные схемы территориального планирования Красносельского района от 27.12.2010 заменены на схему территориального планирования Шарьинского района

# 2 Вместо приведения ГП в соответствие с СТП - попытка убрать проект КРТ «Городец» из СТП Красносельского района

СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КРАСНОСЕЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ

УСЛОВИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

существующие | 1 очередь | расчетный срок | перспектива

строительство экспериментального жилого комплекса "Городец"

строительство жилого поселка из местных материалов

РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

существующие | 1 очередь | расчетный срок | перспектива

строительство экспериментального жилого комплекса "Городец"

строительство жилого поселка из местных материалов

На текущий момент предписания прокуратуры, касающиеся неправомерных действий администрации, не были исполнены.

*Это означает, что администрация не приняла необходимые меры для устранения нарушений, выявленных в ходе проверки прокуратуры.*

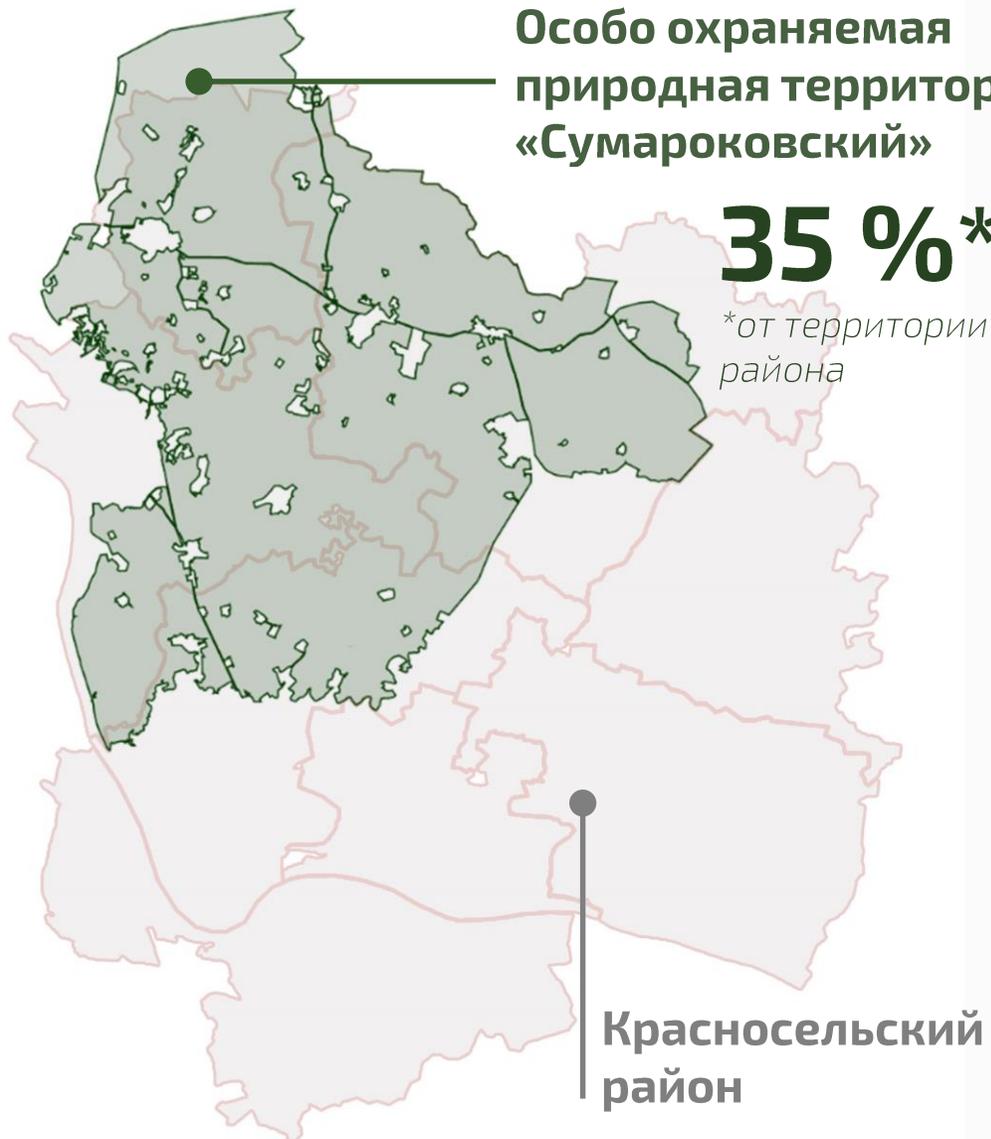
Администрация Красносельского района Костромской области предпринимает постоянные попытки расторгнуть соглашение о комплексном развитии территории (КРТ), которое было заключено ранее.

В результате рассмотрения дела суд и прокуратура признали бездействие администрации Красносельского района в рамках исполнения законодательства о комплексном развитии территории (КРТ).

В нарушение вступивших в 2017 году положений ч. 7 ст. 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ, не приведены в соответствие ПЗЗ в части установления территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию

3 4  
5 6

7



В Красносельском районе Костромской области расположено 33 897 гектаров земель сельскохозяйственного назначения заповедника ООПТ «Сумароковский». Согласно законодательству, эти земли предназначены исключительно для развития сельского хозяйства.

Однако местные органы самоуправления не осуществляют обработку и использование этих земель. Программы по развитию сельского хозяйства в районе не разрабатываются. Вместо этого земли сельскохозяйственного назначения переводятся под индивидуальное жилищное строительство, размещение полигонов твёрдых бытовых отходов и кладбищ.

Кроме того, изъятые земельные участки Учхоза «Боровиковское» общей площадью 250 гектаров за последние семь лет так и не были освоены.

**Эти шаги помогут преодолеть административные барьеры и продвинуть проект КРТ «Городец» к успешной реализации.**





## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ РАМОЧНОГО СОГЛАШЕНИЯ**

Для начала проектных работ и определения объектов, которые будут реализованы в рамках комплексного развития территории, а также их объёма и финансирования, необходимо заключить рамочное соглашение. После этого будет подписан детальный договор комплексного развития территории (ДКРТ).



## **СОГЛАСОВАНИЕ С МЕСТНЫМИ ВЛАСТЯМИ**

Необходимо продолжить переговоры с представителями местных органов власти, в том числе с главой Красносельского района, для корректировки существующего соглашения о комплексном развитии территории.

Это позволит учесть актуальные потребности и приоритеты развития района.



## ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА

Для обеспечения успешной реализации проекта комплексного развития территории необходимо привлечь квалифицированных юридических специалистов. Они будут представлять интересы проекта в следующих случаях:

- Оспаривание административных решений, которые препятствуют реализации проекта.
- Защита интересов проекта в суде при возникновении правовых споров.

Юридическая поддержка позволит оперативно реагировать на правовые вызовы и минимизировать риски, связанные с реализацией проекта.



## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОБЩЕСТВЕННОСТЬЮ: ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Для обеспечения прозрачности процесса реализации проекта КРТ и получения поддержки местного населения и общественных организаций необходимо организовать дополнительные публичные слушания и информационные мероприятия.

На публичных слушаниях жители района смогут получить подробную информацию о проекте, его целях и задачах, а также высказать свои предложения и замечания. Это позволит учесть интересы и потребности местного населения при разработке и реализации проекта.



## ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Для успешной реализации проекта КРТ необходимо разработать детальную финансовую модель. Она должна включать в себя следующие элементы:

- расчёт необходимых инвестиций для всех этапов проекта;
- определение источников финансирования;
- планирование доходов и расходов;
- оценка рисков и возможных путей их минимизации.

На основе финансовой модели можно будет привлечь дополнительных инвесторов и партнёров. Это позволит обеспечить стабильное финансирование проекта и создать условия для его успешной реализации.



## **МОНИТОРИНГ И ОТЧЁТНОСТЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОЗРАЧНОСТИ ПРОЕКТА**

Для успешного выполнения проектных работ и повышения доверия к проекту необходимо вести регулярный мониторинг и предоставлять отчёты заинтересованным сторонам.

Мониторинг позволит отслеживать ход выполнения работ, выявлять возможные отклонения и оперативно принимать меры для их устранения. Отчёты будут содержать информацию о достигнутых результатах, текущем статусе проекта и планах на будущее.

# Д.А. Виноградов, генеральный директор ООО «ИнвестКапитал»

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Телефон:

+7 (903) 634-84-56

Почта:

dirdms@mail.ru

