

Российская строительная неделя

27.02 – 01.03.2024

Градостроительные аспекты малоэтажной застройки

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?

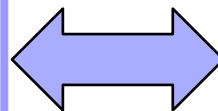
Где отдыхаем?

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 ✓ зоны территорий активной градостроительной деятельности, мастер-планирование с определением ➤ 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 • ПЗЗ
<p>Механизм реализации – Комплексная ГП «Строительство»</p>		<p>Механизм реализации – КРТ, Единый документ, градостроительные регламенты</p>

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

1. Настоящие Методические рекомендации направлены на оказание методической помощи при подготовке нормативов градостроительного проектирования...

Задачи Рекомендаций:

- предложить использование НГП как **одного из инструментов реализации** Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р (далее - СПР), **стратегий и программ социально-экономического развития субъектов РФ и муниципальных образований;**
- ...
- **детализировать рекомендуемые понятия допустимого уровня обеспеченности и допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур;**
- ...
- описать **рекомендуемый учет особенностей расчета указанных показателей в различных градостроительных и планировочных условиях:** при освоении свободных от застройки территорий и при развитии застроенных территорий, в зависимости от типа и характера застройки, в муниципальных образованиях различной специализации (курортных, с высокой долей вахтового населения, со снижающейся численностью населения и иных муниципальных образований с признаками динамично изменяющегося состава и численности населения);
- ...
- описать рекомендуемые **методы применения НГП в рамках разработки документов территориального планирования и градостроительного зонирования, документации по планировке территории.**

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

2. При подготовке НГП рекомендуется **руководствоваться основными принципами** законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, **определенными в статье 2 ГрК РФ.**

...

Разработку РНГП и МНГП рекомендуется осуществлять в рамках научно-исследовательских работ по заказам органов государственной власти субъектов Российской Федерации или ОМСУ поселений соответственно.

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.

...

В составе МНГП для **перспективных центров экономического роста** расчет показателей минимальной обеспеченности и максимальной доступности объектов местного значения рекомендуется осуществлять **с учетом** перспективного экономического роста, в том числе и **повышенных потребностей населения в инфраструктурном обеспечении такими объектами...**

Для целей **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**).

Предлагается 5 шагов:

1. Анализ существующей практики и действующих требований законодательства к механизму комплексного развития территорий для обновления и развития (реновации) территорий сложившейся застройки в регионах, муниципальных, городских округах и на территориях сельских поселений.

Требуется актуализация законодательной и нормативной правовой базы регионального и муниципального уровней с учетом последних изменений в федеральном законодательстве.

2. Определение механизмов и правил, обеспечивающих эффективность и согласованность всех уровней документов территориального планирования при планировании и реализации проектов комплексного развития территорий в регионах, муниципальных, городских округах и на территориях сельских поселений.

Необходимы меры по формированию гибкой системы нормирования градостроительного проектирования, учитывающие и обеспечивающие особенности градостроительной политики в регионе, опережающее социально-экономическое развитие и реализацию приоритетных проектов.

3. Разработка регламента реализации и осуществления мониторинга проектов комплексного развития территорий в регионах, муниципальных, городских округах и на территориях сельских поселений.

Принятие правового акта высшего органа исполнительной власти региона.

4. Формирование типового (обязательного) состава требований к разработке документов комплексного развития территорий для реновации территорий сложившейся застройки в регионах, муниципальных, городских округах и на территориях сельских поселений.

Принятие правового акта высшего органа исполнительной власти региона.

5. Подготовка методических рекомендаций по оценке эффективности внедрения механизма комплексного развития территорий для реновации территорий сложившейся застройки в регионах, муниципальных, городских округах и на территориях сельских поселений.

Принятие правового акта уполномоченного органа исполнительной власти региона.

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

**ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ МЕТОДОЛОГИЯ
ПО РАЗРАБОТКЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
"СТРОИТЕЛЬСТВО" НА РЕГИОНАЛЬНОМ И ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ**
(в ред. Приказов Росстата от 28.12.2016 № 877, от 26.04.2018 № 272)

Настоящая официальная статистическая методология по разработке показателей по виду деятельности "Строительство" разработана с целью получения полной и объективной информации об объемах и динамике производства **строительной продукции по полному кругу хозяйствующих субъектов**.

...

Система показателей, характеризующих строительную деятельность, включает:

- Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство";
- Индекс физического объема работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство" в сопоставимых ценах;
- Количество строительных организаций;
- Общий объем заключенных **договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов)**;
- Обеспеченность строительных организаций **договорами и прочими заказами (контрактами)**.

...

Основные **положения, регулирующие правоотношения в капитальном строительстве**, установлены **Гражданским кодексом Российской Федерации**, **понятия и правила осуществления строительной деятельности – Градостроительным кодексом Российской Федерации**.



Благодарю за внимание!

С.С.Бачурина

Контакты:

8 (495) 956-81-24,

8 (985) 815-55-84 (м.)

BachurinaSS@mos.ru