Градостроительная политика в регионах. Новый инвестиционный цикл

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.

Матрица зрелости экономического развития страны по индексу глобальной конкурентоспособности Global Competitiveness Index (GCI-система)[1]

Стадии экономического развития

	Стадия 1 Экономика базового периода	Стадия 2 Экономика, движимая эффективностью	Стадия 3 Экономика, движимая инновациями
Базовые условия	60%	40%	20%
Факторы эффективности	35%	50%	50%
Факторы инноваций	5%	10%	30%

[1] На основании материалов «Доклада о конкурентоспособности России 2011»

Российская экономика сталкивается с рядом серьезных вызовов:

- ***медленный рост производительности труда***;
- ***увеличение технологического отставания*** на фоне
  - ✓ *слабой интеграции страны в международные цепочки добавленной стоимости;*
  - ✓ *недоучета глобальных трендов;*
- ***инвестиционная близорукость***, которая проявляется в
  - ✓ *предпочтении краткосрочных активов долгосрочным;*
  - ✓ *спросе на такие активы, которые являются средствами накопления и не участвуют в обращении;*
  - ✓ *крупномасштабном бегстве капитала из страны.*

Следствие → **ЗАМЕДЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА**

Федеральная правовая рамка обеспечения сбалансированной градостроительной политики

*Федеральный закон от 28.06.2014 **№ 172-ФЗ** "О стратегическом планировании в Российской Федерации" (ред. от 13.07.2024)*		*"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 **№ 190-ФЗ** (ред. от 04.08.2026)*
▪ стратегия социально-экономического развития РФ ▪ **стратегия пространственного развития РФ** ▪ отраслевой документ стратегического планирования РФ		• **СТП отраслевые** (*федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения; оборона страны и безопасность государства; энергетика; высшее образование; здравоохранение)*
▪ стратегия социально-экономического развития субъекта РФ … ▪ схема территориального планирования двух и более субъектов РФ, ***схема территориального планирования субъекта РФ*** (СТП региона)		• **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***
▪ стратегия социально-экономического развития муниципального образования		• Генеральный план • ПЗЗ

Программно-целевое планирование и глубокий проектный подход

Механизм реализации		**Механизм реализации**
Нацпроект «Инфраструктура для жизни» *(Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309; ПП РФ от 15.08.2024 № 1093)* **Комплексная ГП «Строительство»** *(ПП РФ от 30.09.2022 № 1730 в ред. 17.10.2025, ПП РФ от 15.08.2024 № 1093)* **Реестр объектов капитального строительства (РОКС)** *(ст.179.1 БК РФ в ред. ФЗ от 28.11.2025 № 432-ФЗ, ПП РФ от 25.10.2023 № 1780 в ред. 01.09.2026)*		**Комплексное развитие территорий (КРТ)** *(Глава 10 ГрК РФ в ред. ФЗ от 04.08.2026 № 299-ФЗ)* **Единый документ** *(Ст. 28.1 ГрК РФ № 438-ФЗ в действующей редакции)* ***Градостроительные нормы и регламенты*** *(Глава 3.1 ГрК РФ в ред. ФЗ от 26.12.2024 № 486-ФЗ, СП 42.13330.2026 утв. Приказом Минстроя РФ от 11.06.2026 № 368/пр)*

Мастер-планирование: деятельность по комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработке территорий приоритетного развития

Направления аналитической работы по оценке существующего и ретроспективного состояния проектируемой территории:

1. Отраслевая структура экономики региона, муниципального образования (смежных территорий при агломерационном подходе, для целевых кластеров)

2. Демографическая ситуация. Баланс населения и рынка труда

3. Имущественные комплексы существующей застройки, оценка жилищного фонда

4. Природно-экологический каркас (система территориальных объектов с индивидуальными характеристиками природопользования, образующих пространственно-организационную структуру)

5. Историко-культурный каркас территории (совокупность объектов культурного наследия, их территорий и охранных зон, включает в себя устойчивые исторически сложившиеся градостроительные структуры)

6. Инженерный каркас и транспортный каркас являясь определяющими в формировании структуры жизнеобеспечения, представляют собой сетевую систему узловых объектов и линейных объектов опорной сети, обеспечивающей связи между ними

7. Коммунальная инфраструктура (комплекс взаимосвязанных федеральных, региональных и муниципальных объектов и инженерных сооружений, предназначенный для обеспечения населения коммунальными ресурсами и направленный на улучшение качества жизни населения)

8. Социальная инфраструктура (объекты образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта, молодежной политики)

9. Объекты административно-делового назначения, кредитно-финансового назначения, объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания

10. Инвестиционный потенциал градостроительного развития

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)»

Целевые задачи сбалансированной градостроительной политики в регионах

1. *Сокращение циклов планирования и реализации проектов КРТ и МаИП*
2. *Снижение судебных рисков*
3. *Предсказуемость расходов*
4. *Защита прав граждан*
5. *Повышение инвестиционной привлекательности*
6. *Качество городской среды*

- Координация и согласованность действий отраслевых РОИП при планировании и реализации проектов КРТ и МаИП
- Цифровая зрелость всех участников градостроительных проектов и программ

Нормативно-правовая база

1. Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года»
2. Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ (ред. от 13.07.2024) «О стратегическом планировании в Российской Федерации»
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)**
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)**
5. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)**
6. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)**
7. Закон Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 **(ред. от 08.03.2026)** «О недрах»
8. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)**
9. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)** «Об охране окружающей среды»
10. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ **(ред. от 10.06.2026)** «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
11. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)** «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
12. Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ **(ред. от 04.11.2025)** «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»
13. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

14. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ **(ред. от 04.08.2026)** «О пожарной безопасности»
15. Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ **(ред. от 23.03.2026)** «О газоснабжении в Российской Федерации»
16. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ **(ред. от 23.03.2026)** «О водоснабжении и водоотведении»
17. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ **(ред. от 23.03.2026)** «О теплоснабжении»
18. Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ **(ред. от 26.06.2026)** «Об электроэнергетике»
19. Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ **(ред. от 23.03.2026)** «Об отходах производства и потребления»
20. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ **(ред. от 25.05.2026)** «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
21. Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
22. Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ **(ред. от 04.07.2026)** «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»
23. Федеральный закон от 20.03.2025 № 33-ФЗ **(ред. от 09.04.2026)** «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти»

24. Распоряжение Правительства РФ от 29.11.2025 № 3523-р ***(ред. от 09.10.2026)*** «О национальной модели целевых условий ведения бизнеса до 2030 года»
25. Распоряжение Правительства РФ от 07.02.2023 № 267-р (ред. от 10.07.2026) «Об утверждении перечня объектов капитального строительства, мероприятий ***(укрупненных инвестиционных проектов)***, объектов недвижимого имущества, входящего в систему документов комплексной государственной программы Российской Федерации "Строительство"»
26. Постановление Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 **(ред. от 01.07.2026)** «Об утверждении Правил проведения ***торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории***, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий»
27. Постановление Правительства РФ от 30.05.2024 № 702 **(ред. от 30.06.2026)** ***«Об управлении капитальными вложениями, финансовое обеспечение которых осуществляется*** (планируется осуществлять) ***за счет средств федерального бюджета»*** (вместе с "Положением о порядке формирования и ведения реестра объектов капитального строительства, объектов недвижимого имущества, строительство (реконструкция, в том числе с элементами реставрации, техническое перевооружение) или приобретение которых осуществляется (планируется осуществлять) за счет средств федерального бюджета", "Правилами принятия решений об осуществлении капитальных вложений в объекты капитального строительства и приобретение объектов недвижимого имущества за счет средств федерального бюджета", "Правилами осуществления капитальных вложений в объекты капитального строительства и приобретение объектов недвижимого имущества за счет средств федерального бюджета")

28. Постановление Правительства РФ от 25.10.2023 № 1780 **(ред. от 04.03.2026)** «Об утверждении Правил предоставления из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации субсидий, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, физическим лицам»
29. Постановление Правительства РФ от 26.05.2021 № 786 **(ред. от 07.07.2026)** «О системе управления государственными программами Российской Федерации» (вместе с "Положением о системе управления государственными программами Российской Федерации")
30. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1093 **(ред. от 04.07.2026)** «О федеральном государственном контроле (надзоре) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия»(вместе с "Положением о федеральном государственном контроле (надзоре) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия")
31. Постановление Правительства РФ от 26.05.2021 № 786 **(ред. от 07.07.2026)** «О системе управления государственными программами Российской Федерации» (вместе с "Положением о системе управления государственными программами Российской Федерации")
32. Постановление Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 **(ред. от 01.08.2026)** «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации»
33. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857 **(ред. от 10.05.2026)** «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства»

34. Постановление Правительства РФ от 15.08.2024 № 1093 «Об утверждении Правил планирования параметров финансового обеспечения национальных проектов, государственных программ Российской Федерации, структурных элементов государственных программ Российской Федерации за счет внебюджетных источников»
35. Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 **(ред. от 14.10.2025)** «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в Российской Федерации»
36. Постановление Правительства РФ от 30.05.2024 № 708 «Об утверждении требований к содержанию результатов применения предусмотренных частью 6 статьи 15 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" способов обоснования соответствия архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений и мероприятий по обеспечению безопасности зданий, сооружений, процессов, осуществляемых на всех этапах их жизненного цикла, требованиям, установленным указанным Федеральным законом, порядку их подготовки и утверждения»

37. Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 (ред. от 06.02.2025) «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»
38. Приказ Минстроя России от 25.07.2024 № 483/пр **(ред. от 26.03.2026)** «Об утверждении формы паспорта инвестиционного проекта»
39. Приказ Минстроя России от 09.06.2026 № 363/пр «Об утверждении ***методики расчета показателя "Улучшение качества среды для жизни*** в опорных населенных пунктах" федерального проекта "Развитие инфраструктуры в населенных пунктах" национального проекта "Инфраструктура для жизни"»
40. Приказ Минстроя России от 11.06.2026 № 368/пр «Об утверждении СП 42.13330.2026 ***"Градостроительство. Планировка и застройка территорий"***» (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)»
41. Приказ Минэкономразвития России от 05.05.2023 № 302 (ред. от 04.06.2025) «Об утверждении перечня видов объектов туристской индустрии»
42. Приказ Минэкономразвития России от 11.11.2025 № 746 «Об утверждении методических рекомендаций по созданию и функционированию *центров компетенций в сфере социально-экономического и пространственного развития городов*»

Благодарю за внимание!



С.С.Бачурина

Контакты:
8 (985) 815-55-84 (м.)
BachurinaSS@mos.ru