ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Комиссия в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий

ПРОТОКОЛ № ОС-2025/3.К.3.8 заседания Комиссии в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий
(далее – Комиссия)

04 декабря 2025 года г. Москва

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

1	ТИХОНОВА Татьяна Владимировна	-	Руководитель Комиссии в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий, генеральный директор ООО «РГ-Девелопмент»
2	КУЗЬМЕНКО Светлана Петровна	-	Помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, ответственный секретарь Общественного совета
3	СИНИЧИЧ Мария Владимировна	-	Директор департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
4	ГАЛЬ Максим Евгеньевич	-	Заместитель директора департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
	Члены Комиссий:		
5	ВОРОНИН Анатолий Леонидович ВКС	-	Руководитель Комиссии по вопросам разрешительной деятельности и совершенствования нормативной базы в строительстве, генеральный директор ООО «МОСЭКСПЕРТ»
6	ПОСОХИН Михаил Михайлович ВКС	-	Руководитель Комиссии по вопросам урбанизма агломераций и малых городов, главный архитектор АО «Моспроект-2» им. М.В. Посохина
7	ПОНОМАРЕВ Илья Вадимович ВКС	-	Руководитель Комиссии по общественному контролю
8	СИРАЕВ Тимур Альбертович	-	Директор Фонда развития производственных систем и промышленного туризма (ГК Росатом)

9	ШУМАКОВ Николай Иванович	-	Президент «Союза архитекторов России»

Эксперты Комиссии и Рабочих групп:

10	БЕЛЯЕВА Елена Львовна	-	Советник РААСН, академик РАЕН, директор ООО «ИГБИ»
11	ГЕБЕЛЕВ Артем Маратович	-	Руководитель рабочей группы по инфраструктуре для собак
12	ТКАЧЕНКО Александр Андреевич	-	Руководитель рабочей группы по развитию игровой среды
13	ШУЛЬЖЕНКО Станислав Игоревич	-	Руководитель рабочей группы по КРТ

Приглашенные участники заседания:

14	БАНДОРИН Леонид Евгеньевич	-	Доцент кафедры экологического и земельного права Юридического факультета МГУ
15	БАБИН Максим Александрович	-	Руководитель проектов Ассоциации инвесторов Москвы
16	БАЧУРИНА Светлана Самуиловна	-	Помощник депутата ГД РФ Ресина В.И., Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ
17	ВЕРХОВСКИЙ Дмитрий Александрович	-	Начальник мастерской планирования и анализа исторических территорий Института Генплана Москвы
18	ВУЙМЕНКОВ Семен Алексеевич	-	Ведущий научный сотрудник Финансового университета при Правительстве РФ
19	ГАЛЯУТДИНОВА Эльвира Ринатовна	-	вице-президент Союза строителей Республики Татарстан, эксперт в девелопменте
20	КИРСАНОВ Андрей Романович	-	Заместитель генерального директора компании MR Group
	ВКС		
21	КЛИМОВА Наталия Александровна	-	Совет главных архитекторов субъектов РФ, Советник президента РААСН

22	МЕЖЕЦКАЯ Вероника Анатольевна ВКС	-	Генеральный директор «Гильдии профессионалов ландшафтной индустрии»
23	МОЖАЕВА Анна Александровна	-	Советник по коммуникациям Клуба инвесторов Москвы
24	МУРЫГИН Алексей Валентинович	-	Директор по развитию ООО СЗ «Отделфинстрой»
25	НАРИНСКИЙ Дмитрий Михайлович ВКС	-	Проректор по учебно-методической и научной работе, ФАУ «РосКапСтрой»
26	ПОПОВА Ирина Валентиновна ВКС	-	Заместитель директора ООО "НИИ ПГ".
27	ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ Владислав Игоревич	-	Исполнительный директор «Клуба инвесторов Москвы»
28	САХНО Александр Сергеевич ВКС	-	Директор по привлечению инвестиций, партнера девелоперской компании «Унистрой»
27	СТУЛЬНИКОВ Данил Андреевич	-	Руководитель направления по работе с органами государственной власти Ассоциации развития стального строительства
28	ТРАКТИН Руслан Владимирович ВКС	-	Председатель комиссии по строительству, ЖКХ и энергетике, Общественная организация «Новая формация»
29	ЦВЕТКОВА Любовь Юрьевна		Председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы
30	ХОЛОПИК Кирилл Вадимович ВКС	-	Генеральный директор Единого ресурса застройщиков
	Аппарат Комиссий:		
31	ДЗЮНЯ Анна Артуровна	-	Исполнительный секретарь Комиссии в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий Общественного совета при Минстрое России
32	ЛЮБИМОВ Сергей Юрьевич	-	Куратор Комиссии секретариата Общественного совета при Минстрое России
33	МЕЛЬНИКОВА Ирина Павловна ВКС	-	Руководитель экспертной группы по мониторингу общественного мнения, пресс-секретарь Общественного совета при Минстрое России

1. Вступительное слово. Первая пятилетка КРТ: итоги реализации программы и предложения по совершенствованию механизма комплексного развития территорий

2. Предложения по совершенствованию механизма комплексного развития территорий (КРТ)

3. Особые подходы к КРТ в границах исторических территорий

4. О внедрении результатов научно-исследовательской работы по определению драйверов развития малых городов в методологические подходы комплексного развития территорий.

5. О повышении качества работы и ответственности института негосударственной экспертизы

6. Организационные вопросы

ЗАСЛУШАЛИ:

1. По 1-му вопросу – сообщения Тихоновой Т.В., Синичич М.В., Кузьменко С.П.

2. По 2-му вопросу –доклад Преображенского В.И.

3. По 3-му вопросу – доклад Верховского Д.А.

4. По 4-му вопросу – доклад Вуйменкова С.А.

5. По 5-му вопросу – доклад Бачуриной С. С.

6. По 6-му вопросу – сообщение Тихоновой Т.В.

РЕШИЛИ:

1.В рамках рассмотрения 1-го вопроса:

1.1. Принять к сведению сообщение Тихоновой Т.В. о том, что Комиссия в 2020 году носила название Комиссия по градостроительной деятельности и архитектуре, а в 2023 году в силу высокой значимости развития механизма КРТ, важности его представления как отдельного направления, была переименована в Комиссию по градостроительной деятельности и КРТ. Наша основная задача – аккумулировать инициативы и предложения, которые важно учитывать на государственном уровне в условиях, когда механизм КРТ как развивающаяся система подвержен трансформации, регулярно дополняется, корректируется нормами законодательства.

1.2. Принять к сведению сообщение Синичич М.В. о том, что в конце 2025 года успешно завершается реализация первых проектов КРТ. Минстрой выступает с инициативой организации в 2026 году федерального конкурса проектов, а также с инициативой организовать ряд встреч в регионах, где активно реализуются проекты КРТ. Комплекс всех предложений, озвученных в рамках заседания итоговой Комиссии, представить для анализа в Департамент по КРТ Минстроя РФ для дальнейшей проработки и направления в Правительство РФ, Государственную Думу РФ с целью дальнейшего совершенствования механизма КРТ.

1.3. Принять к сведению сообщение Кузьменко С.П., что по итогам работы Комиссии в 2025 году принят важный ГОСТ по благоустройству территории общего пользования для владельцев собак, в котором прописаны требования к типологии, проектированию, оборудованию и содержанию такой территории, в том числе это становится актуально при реализации масштабных проектов КРТ по всей

стране. Кроме того, Кузьменко С.П. отметила, что Комиссия ведет активно работу по поддержке военнослужащих в зоне СВО. Работа будет продолжена и в следующем году.

2. В рамках рассмотрения 2-го вопроса принять к сведению доклад Преображенского В.И. о мерах по снижению налоговой и финансовой нагрузки на застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территорий, направленных на повышение прозрачности и предсказуемости условий реализации проектов, а также развитие сегмента жилищного строительства.

2.1. Рекомендовать Минстрою России обратиться в Правительство Российской Федерации с предложениями:

– Внести изменения в Налоговый кодекс РФ, предоставив застройщикам, работающим с эскроу-счетами по 214-ФЗ, право формировать резервы на завершение строительства, устранение недостатков, а также на создание объектов инфраструктуры и благоустройство. Резервы могут создаваться на срок до трех лет с даты подписания акта приёма-передачи объекта. Это позволит равномерно распределить расходы и сбалансировать налоговую нагрузку на всех этапах реализации проекта.

– Расширить действие налогового вычета (до 80% понесенных расходов) при создании транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры индивидуальных жилых домов через механизмы КРТ, включающие строительство индивидуальных жилых домов. Эта мера призвана стимулировать инвестиции в малоэтажное строительство и повысить привлекательность ИЖС в рамках КРТ.

– Дополнить Жилищный кодекс РФ основанием для исключения многоквартирных домов из региональной программы капитального ремонта, если такие дома находятся в границах КРТ и подлежат сносу или реконструкции. Это исключит необоснованные расходы собственников и инвесторов на капремонт объектов, подлежащих демонтажу.

– Исключить из размера возмещения за изымаемые помещения в аварийных МКД компенсации за непроизведенный капитальный ремонт. На сегодня собственники получают рыночную стоимость жилья плюс дополнительную компенсацию от фонда капремонта (до 10-процентов), что необоснованно увеличивает затраты инвесторов.

– Внести изменения в Налоговый кодекс РФ, освободив от НДС товары (работы, услуги), связанные с мероприятиями КРТ (статья 46 НК РФ), а также включив в расходы для целей налогообложения прибыли затрат, связанных с исполнением обязательств по договорам КРТ (статья 265 НК РФ). Это снизит избыточную налоговую нагрузку на застройщиков, выполняющих иные обязательства перед публичными субъектами в рамках реализации проектов КРТ, в частности, по безвозмездной передаче в государственную (муниципальную) собственность проектной и технической документации и результатов работ в рамках отдельных этапов создания (строительства) объектов инфраструктуры. Принять во внимание, что все предлагаемые меры разработаны с учетом текущих вызовов отрасли и направлены на повышение инвестиционной привлекательности проектов КРТ, в том числе в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

2.2. Просить Минстрой России проинформировать Комиссию о принятых решениях.

3. В рамках рассмотрения 3-го вопроса принять к сведению доклад Верховского Д.А. о том, что цель проектов КРТ не только прирост квадратных метров, но и раскрытие социально-экономического потенциала исторической среды.

3.1. В рамках реализации проектов КРТ с вовлечением объектов культурного наследия (ОКН) важно позиционирование наследия как опорного инструмента развития территории. Необходимо формировать подходы с использованием элементов социально-экономической ценности наследия (СЭЦН), проводить анализ и учет ограничений использования территории по условиям государственной охраны ОКН, а также проводить историко-культурный аудит территории КРТ до разработки ТЭПов.

3.2. При разработке финансовой модели проекта рассматривать ОКН как показатель «инвестиционного горизонта» проекта на основе принципа «культурная ценность наравне с финансовой». Конвертировать идентичность и подлинность ОКН в потребительскую лояльность, тем самым повышая стоимости квадратного метра коммерческой и жилой недвижимости. Использовать историческую среды как уникальное конкурентное преимущество и инвестицию в маркетинг. Снижать долговую нагрузки по проекту через привлечение льготных финансовых инструментов на сохранение ОКН.

3.3. Проектное решения формировать не только исходя из ТЭПов застройки, о и эффекта от реализации социально-экономического потенциала ОКН. Проводить анализ проектных решений на соответствие ограничениям развития территории. Обеспечить сохранение секторов визуального восприятия ОКН, и композиционно-пространственной структуры территории.

3.4. В ходе реализации проектов адаптировать повторное использование исторических материалов и деталировки для сохранения подлинности. Использовать качественные и соответствующие контексту исторической среды проектные решения как обоснование для актуализации требований по условиям госохраны ОКН.

3.5. Использование сохраненных элементов исторической среды для дальнейшей генерации трафика (ритейл, туризм). Снижать социальное напряжение при реализации КРТ за счет сохранения исторической среды.

4. В рамках рассмотрения 4-го вопроса принять к сведению сообщение Вуйменкова С.А.

4.1. Рекомендовать Финансовому университету при Правительстве Российской Федерации подготовить и вынести на рассмотрение Комиссии предложения по дальнейшему совершенствованию методического обеспечения КРТ с учётом положений Стратегии пространственного развития России и методики оценки качества среды для жизни в опорных населенных пунктах, включающие стандартизацию данных, формирование единого сценарного аппарата и разработку системы мониторинга, позволяющей комплексно оценивать достижение целевых показателей качества среды в опорных населённых пунктах.

4.2. В случае необходимости обеспечить со стороны Комиссии дополнительную информационно-методологическую поддержку в адрес

Финансового университета при Правительстве Российской Федерации в рамках подготовки предложений в соответствии с п. 4.1. решений настоящего протокола.

5. В рамках рассмотрения 5-го вопроса принять к сведению доклад Бачуриной С. С. о повышении качества работы и ответственности института негосударственной экспертизы, необходимости обеспечить комплексный подход в оказании экспертных услуг на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства.

5.1. Принять во внимание, что профессиональным сообществом подготовлен проект федерального закона, в рамках которого предлагается внести следующие изменения в Градостроительный кодекс:

- Изыскания и проект должны рассматриваться в одной экспертизе;
- В аккредитованной экспертной организации на постоянной основе должны работать специалисты всех ключевых направлений, не менее чем по трем направлениям в сфере инженерных изысканий и не менее чем по 10 направлениям на право подготовки заключений экспертизы проектной документации;
- Эксперт после окончания ВУЗа должен поработать проектировщиком не менее 8 лет и сформировать профессиональное портфолио реализованных проектов;
- Должна появиться норма обязательного (принудительного) страхования гражданской ответственности экспертизы;
- Эксперты должны использовать в работе цифровую модель 3D;
- Загрузку документации в ЕГРЗ осуществлять через платформу ФАУ «Главгосэкспертиза России»;
- Экспертное сопровождение начинать с предпроектной подготовки проекта на этапе архитектурно-градостроительной концепции.

5.2. Просить Ответственного секретаря Общественного совета оказать необходимую помощь в продвижении подготовленного пакета документов.

5.3. Общественный Совет при Минстрое РФ проинформировать Комиссию по градостроительной деятельности и КРТ о принятых решениях.

6. В рамках рассмотрения 6-го вопроса.

6.1. Принять в состав членов Комиссии в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий новых членов: Цветкову Любовь Юрьевну Председателя Правления Ассоциации инвесторов Москвы, Сахно Александра Сергеевича, директора по привлечению инвестиций, партнера девелоперской компании «Унистрой», Мурыгина Алексея Валентиновича, директора по развитию ООО «СЗ «Отделфинстрой», заслуженного строителя Чувашской Республики.

7. Иное.

7.1. Поддержать предложение Шульженко Д.А., руководителя рабочей группы по КРТ принять во внимание особую роль решений судов в формировании практик КРТ. Дать поручение Рабочей группе по КРТ готовить обобщения судебной практики по ключевым вопросам градостроительства и КРТ и представлять на заседаниях Комиссии (такой обзор подготовлен Шульженко Д.А. за 2023-2025 годы и представлен рабочей группе по КРТ).

Срок: Ежеквартально

7.2. Также Шульженко Д.А. высказал поддержку проекту конкурса Минстроя по лучшим проектам КРТ и предложил выделить в рамках конкурса

лучшие региональные практики проектов КРТ (лучшие примеры взаимодействия органов власти и бизнеса).

7.3. Поддержать предложение эксперта Комиссии Беляевой Е. Л. уделять особое внимание методике оценки и учета ценности историко-культурного наследия и историко-градостроительной среды, факторов и критериев, определяющих подходы к сохранению и обеспечению сохранности наследия. Целесообразна разработка методических рекомендаций по проектированию КРТ на исторических территориях.

7.4. Учесть, что подходы к оценке и учету ценности градостроительного наследия малых исторических городов и крупных городов существенно отличаются. Соответственно, критерии и методика обоснования проектов должна быть специализированной. Рекомендуется учитывать методологию и методику обоснования и проектирования проекта планировки ЦАО Москвы, выполненного под руководством Э.А. Гутнова и разработки методических документов для проектирования 80-90 годов, т.ч. МГСН 1.01. 99.

7.5. Проведение специальных историко-градостроительных, историко-архитектурных и историко-ландшафтных обоснований в рамках проектов КРТ предлагается считать обязательной частью предпроектных обоснований.

7.6. При формировании и проектировании КРТ с использованием инвестиционных механизмов в Москве в границы объектов КРТ необходимо включать прилегающие или приближенные территории, градостроительное развитие которых с помощью инвестиционных механизмов позволит обеспечить проведение мероприятии по сохранению ОКН.

7.7. Особое внимание при проектировании КРТ исторических территорий должно отводиться проблематике и задачам благоустройства, модернизации сетей и озеленения, проведения реставрационных мероприятий с учетом сохранения и обеспечения сохранности наследия. Рекомендуется включать исторические парки и части парков, природные и озелененные территории в границы КРТ, уточняя предмет охраны этих объектов и методы сохранения наследия.

7.8. Принимая во внимание острую повестку по вопросам регулирования механизма КРТ на исторических территориях, поддержать предложение Демченко И.В. о внесение вопроса в план на 2026 год и провести совместное заседания Комиссии в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий и Комиссии по сохранению объектов культурного наследия Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ РФ в первом квартале 2026 года для выработки совместных предложений по формированию особого порядка и состава обязательных требований к проектам комплексного развития исторических территорий.

Срок: 1 квартал 2026 года.

Руководитель Комиссии Т.В. Тихонова

Ответственный секретарь
Общественного совета
при Минстрое России С.П. Кузьменко