

[16-17 сентября 2025]

ОСВОЕНИЕ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬ
КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ
ИНВЕСТИЦИИ
ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

ФОРУМ-ВЫСТАВКА



[ЗЕМЛИ РОССИИ]

РЕГУЛИРОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТУРИСТИЧЕСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ КАК МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ



Ненарокова Марина

Руководитель консалтинговой
юридической компании
«Природный кодекс».

Вице-президент Общенационального
Союза Индустрии Гостеприимства
(ОСИГ)

[16-17 сентября 2025]

ТЕЗИСЫ

1. Текущий регуляторный ландшафт фрагментирован: сегодня инвестор сталкивается с противоречиями между федеральными нормами и местными правилами, что создаёт правовую неопределённость и удорожание проектов.
2. Критическим барьером является «наследие прошлого»: работа со старыми объектами повсеместно требует устранения ошибок и ограничений, отнимая время и ресурсы.
3. Ключевая проблема — разрыв в координации: отсутствие единого окна и непрерывного диалога между уровнем федеральной, региональной власти и местного самоуправления блокирует принятие решений.
4. Решение — в синхронизации регулирования: чёткие и унифицированные правила игры на всех уровнях власти — основа инвестиционной привлекательности рекреационных территорий.

ТЕЗИСЫ

5. Необходимо развитие специальных инструментов: требуется активнее использовать и адаптировать под новые задачи механизмы ГЧП, концессий и КРТ для рекреационных кластеров и малоэтажных посёлков.
6. Технологии как драйвер прозрачности: тотальная цифровизация архивов и данных градостроительства позволит инвестору проводить анализ рисков, в т. ч. дистанционно и ускорит подготовку проектов.
7. Итог: переход от хаоса к системе: наша цель — создать комплексную и понятную экосистему для инвестора, где риски минимизированы, а процессы согласования выстроены в непрерывную цепочку.

КВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ ИНВЕСТОРЫ

«НЕКВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ ИНВЕСТОРЫ»

В контексте нефинансового рынка термин не является профессиональным, используется недавно, не является официальным статусом.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план)

ПРИМЕРНАЯ СХЕМА ИНВЕСТИЦИОННОГО КОНТУРА



Инвестор: идея, локация,
расчетно-финансовая часть,
прогнозирование и экономика

Работа с изучением территории, участка,
предевелопмент, подготовка правового и
экономического фундамента, прогноз рисков

Инвестиционно-
строительный цикл

Изыскания, проектирование,
проведение необходимых процедур,
календарный план, алгоритм и
дорожные карты

Разработка и согласование
проектной документации

Строительство

Сдача в эксплуатацию,
управление и эксплуатация

ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕГОДНЯ

- Застарелые ошибки в правоустанавливающей и градостроительной документации
- Любое изменение территориальной зоны, смена категории и ВРИ требует изменений в ГП – долго, дорого, в барьерах есть субъективные факторы
- Необходимость использовать земли с/х назначения и сложности их перевода
- Отсутствие четких федеральных и региональных регламентов строительства на землях ЛФ
- Неопределенность с использованием береговых полос - кто распоряжается?

ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕГОДНЯ

- Разорванность процедур и институтов, обеспечивающих практическую реализацию проекта
- Формирование и приобретение объекта, снятие ограничений
- Интеграция проекта в развитие территории, социально-демографические расчеты
- Банковская и государственная поддержка
- Транспортная связанность и логистика
- Подключение к инженерной инфраструктуре, возможности и требования РСО

ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕГОДНЯ

- Согласование проектной документации – Минприроды, Минкульт (!) – экспертизы и сроки
- Сложность работы с объектами СССР, РСФСР. Споры о праве, границах
- Непрозрачность процедур присоединения к границам населенных пунктов, отсутствие понятных требований к обоснованиям – НИР устарели
- Правовой блок по инвестсоглашениям, ГЧП, а также механизмам КРТ требует доработки. Инвестор фактически ограничен в правах
- Отсутствие согласованности и координации действий между федеральным, региональным уровнями власти и ОМСУ

**РЕШЕНИЕ — В СИНХРОНИЗАЦИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ: ЧЁТКИЕ И УНИФИЦИРОВАННЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ
НА ВСЕХ УРОВНЯХ ВЛАСТИ — ОСНОВА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕКРЕАЦИОННЫХ
ТЕРРИТОРИЙ**

Ответственность за срыв сроков и
препятствия инвесторам со стороны ОГВ и
ОМСУ

Минимизация субъективных решений и
полномочий ОМСУ в Градостроительном
кодексе. Прозрачность процедур

Изменение клиентского пути инвестора,
строящего капитальный туристический или
иной объект, создание измеримых
критериев и регламентов

ИЗМЕНЕНИЕ МЕНТАЛЬНОЙ СТРАТЕГИИ ИНВЕСТОРА И ГОСУДАРСТВА – НА ДОЛГИЕ ПРОЕКТЫ, ЛЬГОТЫ И ПОДДЕРЖКА ДО НАЧАЛА ЗАПУСКА И ПЕРВОГО ПЕРИОДА РАБОТЫ. «ПРИНЦИП ЩУСЕВА»

Повышение грамотности предпринимателей, ОМСУ, представителей власти в земельно-градостроительных вопросах

Интегрировать туристическую деятельность в общую стратегию комплексного освоения и развития территорий.

Целесообразно развивать специальные инструменты, активно адаптируя под новые задачи механизмы ГЧП, концессий и КРТ для реализации проектов рекреационных кластеров и малоэтажных посёлков.

Горизонт регулирования = горизонт планирования

Думать на 50 лет вперед

Градостроительство - инструмент социального и культурного преобразования среды. Подход к регулированию планирования территорий должен сочетать функциональность, историческую преемственность и адаптацию к современным потребностям

«План реконструкции» территории или города должен учитывать его историческую ткань, не разрушая, а развивая её

В результате градостроительного моделирования необходимо получить примерный баланс освоения территории

Данные параметры градостроительной модели формируют исходную информацию для экономических расчётов инвестиционной привлекательности и других аспектов эффективности проекта

Правовое регулирование – один из инструментов проектирования здорового земельного, градостроительного и инвестиционного баланса между всем участниками.

Ненарокова Марина

Руководитель консалтинговой юридической компании
«Природный кодекс».

Вице-президент Общенационального Союза Индустрии
Гостеприимства (ОСИГ)



priroda-kodeks.ru



+7 (925) 707-30-70



<https://rutube.ru/channel/34808023/>



Канал «Непаханое поле»

https://t.me/ne_pole



ЗЕМЛИ РОССИИ

