

Научная статья

Original article

УКД 711-1

doi: 10.55186/2413046X\_2023\_8\_11\_548

**МАСТЕР-ПЛАН В РАМКАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**  
**MASTER PLAN WITHIN THE FRAMEWORK OF THE INTEGRATED  
DEVELOPMENT OF THE TERRITORY**



**Рябов И.Г.**, аспирант, Московский государственный университет геодезии и картографии, Россия, г. Москва, i.g.ryabov@gmail.com

**Ryabov I.G.**, postgraduate student, Moscow State University of Geodesy and Cartography, Russia, Moscow, i.g.ryabov@gmail.com

**Аннотация.** Статья посвящена мастер-планированию в рамках комплексного развития территории. Рассмотрено текущее положение мастер-плана в структуре градостроительной документации и перспектива его развития.

Мастер-план – инструмент планирования развития территорий, который не имеет законодательно утвержденных требований к составу, содержанию и границам проектирования, что делает его гибким и открывает широкие возможности для применения самых разнообразных механизмов его реализации.

**Abstract.** The article is devoted to master planning in the framework of integrated development of the territory. The current position of the master plan in the structure of urban planning documentation and the prospects for its development are considered.

The master plan is a tool for planning the development of territories that does not have legally approved requirements for the composition, content and boundaries

of the design, which makes it flexible and opens up wide opportunities for the use of a wide variety of mechanisms for its implementation.

**Ключевые слова:** мастер-план, комплексное развитие территорий, градостроительная документация, генеральный план, градостроительная деятельность

**Keywords:** master plan, integrated development of territories, urban planning documentation, master plan, urban planning activities

Сокращение административных барьеров в градостроительной сфере является крайне актуальной. Для получения разрешения на строительство в РФ в 2013 году застройщику было необходимо пройти 42 процедуры, занимающие 344 дня.

Согласно плану мероприятий («дорожной карте») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденному Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2013 № 1336-р, к 2018 году количество необходимых для получения разрешения на строительство процедур должно сократиться до 11, а время на их прохождение – до 56 дней, что позволит России подняться по указанному показателю с 178-го на 34-е место в рейтинге Всемирного банка Doing Business<sup>1</sup>.

В 2014 году в целях упрощения порядка осуществления строительной деятельности Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ) был дополнен принципом: единство требований к порядку осуществления взаимодействия субъектов градостроительных отношений (введен Федеральным законом от 20.04.2014 N 80-ФЗ).

Для реализации данного принципа в ГрК РФ закреплено полномочие Правительства РФ утверждать исчерпывающие перечни процедур в строительстве и запрет на установление обязанностей осуществления процедур

---

<sup>1</sup> <https://www.vegaslex.ru/analytics/publications/74102/>

в рамках строительства, не предусмотренных исчерпывающими перечнями. Федеральным законом от 01.07.2021 N 275-ФЗ в ГрК РФ введена статья 5.2. «Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства».

«Одна из ключевых задач на сегодня – это ускорение строительно-инвестиционного цикла. При этом важно не создавать вакуума в регулировании. Более того, скажу, что избыточность в данном случае лучше, чем пустота. Основа нашего подхода состоит, прежде всего, в оптимизации и устранении дублирующих друг друга процедур и актов», - сказал Сергей Музыченко<sup>2</sup>.

Постановлением Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490 утвержден исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3 - 7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Понятие мастер-план пришло из зарубежной практики, где оно означало стратегию комплексного развития значительных по масштабам территорий.

Понятие мастер-плана не закреплено в системе градостроительной документации в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее - ГрК РФ), также мастер-план не содержится среди документов, сведений и материалов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490.

Впервые на официальном уровне в России понятие мастер-план было использовано при утверждении градостроительной документации города Перми в 2010 г., одновременно с Генеральным планом города компанией нидерландских архитекторов KСАР Architects&Planners была разработана

---

<sup>2</sup> <https://www.aocns.com/news/2750/>

программа архитектурно, пространственного социально-экономического и общественного развития г. Перми «Стратегический мастер-план».

По состоянию на 2023 г. региональным законодательством нескольких субъектах РФ предусмотрена разработка мастер-планов, в том числе установлено требование о включении их параметров в качестве приложения к решению (проекту решения) о КРТ (Воронежская, Московская, Республика Крым, Нижегородская, Пензенская обл.)

Так в Московской области, одном из лидеров среди субъектов РФ по объему строительства, принят Закон Московской области от 30.03.2022 N 34/2022-ОЗ "О внесении изменения в Закон Московской области «О Генеральном плане развития Московской области» введено понятие мастер-плана комплексного развития территории, согласно которому:

«Мастер-план комплексного развития территории - документ, подготовленный в результате комплексной градостроительной проработки территории, содержащий сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.».

Постановлением Совета министров Республики Крым от 04.10.2021 N 580 «О некоторых вопросах комплексного развития территории в Республике Крым» закреплено определение мастер-плана комплексного развития территории. Мастер-план комплексного развития территории - концепция градостроительного развития территории, определяющая планировочные и объемно-пространственные решения застройки, принципы формирования открытых пространств и подходы к благоустройству. Также указанным Постановлением зафиксирована цель мастер-плана - осуществление

комплексного градостроительного анализа существующего положения территории, а также определения функционально-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории комплексного развития.

Законодательством нескольких субъектов РФ предусмотрена разработка мастер-планов, в том числе установлено требование о включении их параметров в качестве приложения к решению (проекту решения) о КРТ.

Однако ввиду законодательной пустоты, отсутствия общеустановленных параметров мастер-плана, единый взгляд на мастер-план в этих документах отсутствует.

Отдельными решениями о КРТ предусмотрены: о сведения, обосновывающие границы территории застройки (г. Архангельск), расчетные показатели обеспеченности и территориальной доступности объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для населения (г. Кемерово), общие технико-экономические параметры планируемого строительства (г. Белгород, г. Брянск, г. Красноярск), о этапы реализации решения о КРТ (Тюменская область), сведения о ЗОУИТ в границах КРТ.

Итак, мастер-план - документ, в котором определяется наиболее предпочтительный вариант развития территории (функциональное зонирование территории, эскизные планировочные решения, социально-экономическое, инфраструктурное развитие и т.д.) и формируется концепция.

На стадии мастер-плана до разработки более дорогостоящих и сложных с точки зрения глубины проработки градостроительных документов важно определиться с концептуальными решениями развития территории, что на последующих этапах (проект планировки) значительно снизит временные и денежные затраты.

В разработку мастер-плана в зависимости от задач и глубины проработки могут входить следующие виды работ:

1. Анализ предпосылок развития территории:

- текущего состояния территории проекта (анализ существующего функционального зонирования территории, фактического использования и

состояния объектов, инфраструктурного обеспечения, анализ наличия объектов культурного наследия, прав на объекты недвижимости и т.д.);

- социально-экономической ситуации, анализ рынка недвижимости, прогноз потребности;

- планов развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры;

- определение ограничений (градостроительных, инфраструктурных, ЗОУИТ, культурно-исторических и т.д.);

## 2. Разработка Концепции развития территории:

- вариантов планировочных решений, ключевых объектов или системы объектов, их функций;

- транспортной схемы, общей инфраструктурной схемы;

- финансово-экономического обоснования проекта;

- организационно-правовой схемы реализации проекта, социально-экономического эффекта реализации проекта.

- плана реализации проекта.

Иные разделы исходя из потребностей заказчика и городских структур.

Процесс перехода к активному использованию мастер-планов, в том числе при реализации проектов комплексного развития территории, находится на ранней ступе своего развития, но безусловно за данным документом будущее.

Активному формированию института мастер-плана может послужить внедрение единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, включенного ГрК РФ федеральным законом от 19.12.2022 № 541-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции». Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2023 г. № 1076 утвержден порядок и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования.

Указанный институт может стать переходным звеном между жестким инструментом пространственного градостроительного развития – генеральным планом и гибким, оперативным– мастер-планом.

#### **Список источников**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №
2. 190-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Постановление Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490 «Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3 - 7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»- Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».
4. Распоряжение Правительства РФ от 29.07.2013 N 1336-р (ред. от 08.11.2018) «Об утверждении плана мероприятий ("дорожной карты") "Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».
5. Закон Московской области от 30 марта 2022 г. N 34/2022-ОЗ «О внесении изменения в Закон Московской области "О Генеральном плане развития Московской области» – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».
6. Постановление Совета министров Республики Крым от 04.10.2021 N 580 «О некоторых вопросах комплексного развития территории в Республике Крым» – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».
7. Постановление Правительства РФ от 29.06.2023 N 1076 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения единого документа территориального

планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа» – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

8. Малинова О.В. О реформировании территориального планирования в Российской Федерации в целях комплексного и устойчивого развития территории. Мастер-план // Academia. Архитектура и строительство. 2020. №1. - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-reformirovanii-tern'torialnogo-planirovaniya-v-rossiyskoy-federatsii-v-tselyah-kompleksnogo-i-ustoychivogo-razvitiya-territorii-1>.

9. Тузовский Владимир Сергеевич, Становление понятия «Мастер-план» в отечественной градостроительной теории и практике // Ноэма. 2019. №S3 (3). - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/stanovlenie-ponyatiya-master-plan-v-otechestvennoy-gradostroitelnoy-teorii-i-praktike>.

### References

1. Town-planning Code of the Russian Federation dated 29.12.2004 No.
2. 190-FZ. – Access from the legal reference system "Consultant Plus".
3. Resolution of the Government of the Russian Federation of 12/25/2021 N 2490 "On Approval of an Exhaustive List of Documents, Information, Materials, Approvals Provided for by Regulatory Legal Acts of the Russian Federation and Required by the Developer, Technical Customer for the Implementation of the Measures Provided for in Parts 3 - 7 of Article 5.2 of the Urban Planning Code of the Russian Federation during the Implementation of the project for the Construction of a Capital Construction Facility, and the Invalidation of Certain acts and separate provisions of certain acts of the Government of the Russian Federation"- Access from the legal reference system "Consultant Plus".
4. Order of the Government of the Russian Federation dated 29.07.2013 N 1336-r (ed. dated 08.11.2018) "On approval of the action plan ("roadmap") "Improvement of



the legal regulation of urban development and improvement of the business climate in the construction sector" – Access from the legal reference system "Consultant Plus".

5. The Law of the Moscow region of March 30, 2022 N 34/2022-OZ "On amendments to the Law of the Moscow region "On the Master Plan for the development of the Moscow region" – Access from the legal reference system "Consultant Plus".

6. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Crimea of 04.10.2021 N 580 "On some issues of integrated development of the territory in the Republic of Crimea" – Access from the legal reference system "Consultant Plus".

7. Decree of the Government of the Russian Federation of 06/29/2023 N 1076 "On approval of the Rules for the preparation and approval of a single document of territorial planning and urban zoning of a settlement, municipal district, urban district, Making Changes to It and the composition of materials on the justification of a single document of territorial planning and urban zoning of a settlement, municipal district, urban district" – Access from the reference legal system "Consultant Plus".

8. Malinova O.V. On the reform of territorial planning in the Russian Federation for the purpose of integrated and sustainable development of the territory. Master plan // Academia. Architecture and construction. 2020. No. 1. - Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-reformirovanii-tern'torialnogo-planirovaniya-v-rossiyskoy-federatsii-v-tselyah-kompleksnogo-i-ustoychivogo-razvitiya-territorii-1>.

9. Tuzovsky Vladimir Sergeevich, The formation of the concept of "Master plan" in Russian urban planning theory and practice // Noema. 2019. No.S3 (3). - Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/stanovlenie-ponyatiya-master-plan-v-otechestvennoy-gradostroitelnoy-teorii-i-praktike>.

**Для цитирования:** Рябов И.Г. Мастер-план в рамках комплексного развития территории // Московский экономический журнал. 2023. № 11.  
URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2023-15/>