



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Инфраструктурный сбор при  
реализации градостроительных  
проектов: международный опыт и  
перспективы введения в России

*Дискуссионный клуб*

г. Москва, 20 сентября 2023 г.

# Исследования Института экономики города (выполнены за счет ЦК ИЭГ, опубликованы в 2023 г.)

**1. Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов**



**2. Практика установления обязательств застройщиков по участию в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в России и предложения по проведению эксперимента по введению инфраструктурного сбора**



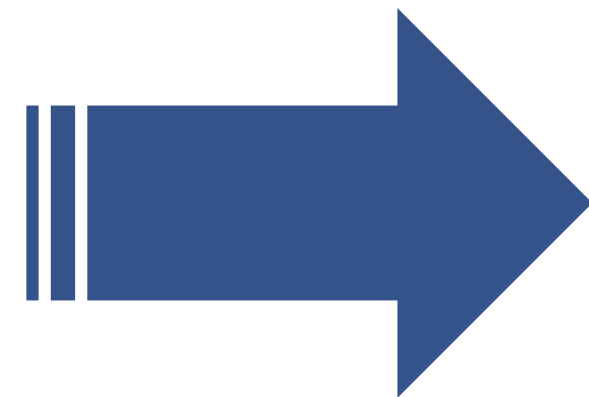


# 1. Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов

# Инфраструктурный сбор - это разовый платеж, который устанавливается муниципальными властями и взимается при строительстве жилых или нежилых зданий, для обеспечения необходимых расходов на новую инфраструктуру

В проведенном исследовании представлен краткий обзор международного опыта установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов в Австралии, Бразилии, Великобритании, Индии, Канаде, Сингапуре и США

В различных странах используются разные термины, в том числе «impact fee» (плата за воздействие), «linkage fee» (взаимосвязанный платеж), «infrastructure fee» (инфраструктурный сбор), «community infrastructure levy» (сбор за общественную инфраструктуру) и другие



- Размер инфраструктурного сбора может зависеть от множества факторов, определяющих потребность в наращивании инфраструктуры, с одной стороны, и возможности ее финансирования за счет стандартных источников бюджетных доходов, с другой, в том числе от размера города, интенсивности градостроительных процессов, модели градостроительного развития (расползание или компактное развитие), уровня затрат в строительстве и цен на недвижимость, уровня общего налогообложения в экономике
- Однако, как показывает обзор международной практики, *целесообразность установления данного сбора подтверждается, даже если его размер составляет менее 1% от стоимости строительства*

# Австралия

## Development Infrastructure Levy, Community Infrastructure Levy

### **Сбор на развитие инфраструктуры (Development Infrastructure Levy)**

Сбор применяется в отношении жилой и нежилой застройки и направляется на строительство или приобретение земли для размещения объектов инфраструктуры, таких как:

- дороги;
- общественный транспорт;
- основные улучшения общественных пространств;
- дренажные системы;
- центры здоровья матери и ребенка;
- центры по уходу за детьми;
- детские сады.

### **Сбор на общественную инфраструктуру (Community Infrastructure Levy)**

Сбор применяется только в отношении жилой застройки и направляется на строительство других общественных или социальных объектов, таких как:

- библиотеки;
- общественные залы;
- центры соседства;
- центры для пожилых людей;
- общественные туалеты;
- водные центры;
- другие спортивные сооружения.

Этот сбор был ограничен в 2019-2020 гг. на уровне 1190 австралийских долларов за жилую единицу (без привязки к площади жилой единицы) и теперь корректируется 1 июля каждого года)

Таблица 1 - Пример ставок сбора на развитие инфраструктуры и сбора на общественную инфраструктуру в городе Большой Данденонг, штат Виктория, Австралия; 1 июля 2022 г.

Сбор	Ставка, австралийских долларов	Описание
ДСРО1 Жилой район Кейсборо - Сбор на общественную инфраструктуру (CIL)	489,34	за жилую единицу
ДСРО1 Жилой район Кейсборо - Сбор на развитие инфраструктуры (DIL)	292 690,01	за 1 га территории
ДСРО2 Промышленная зона Кейсборо - Сбор на развитие инфраструктуры (DIL)	8,21	за 1 кв. м площади здания
ДСРО3 Промышленная зона Линдхерст - Сбор на развитие инфраструктуры (DIL)	25,39	за 1 кв. м площади здания

Источник: Development Contributions Plans (DCPs) and Current Rates. URL: <https://www.greaterdandenong.vic.gov.au/planning-forms-fees-and-information-guides/development-contributions-plans-dcps-and-current-rates> (Дата обращения: 12.07.2023).



# Бразилия

## Charges for additional building rights

Право застройки с плотностью, не превышающей базовое значение FAR, реализуется бесплатно, но застройщики, желающие строить с более высокой плотностью (FAR), установленной законом о зонировании (правилами землепользования и застройки), должны выплатить городу компенсацию (charges for additional building rights).

После 2014 года город Сан-Паулу ввел универсальный базовый FAR на уровне 1,0 (что означает возможность строительства на земельном участке здания с площадью, равной площади земельного участка). Шкала FAR варьируется от 1,0 до максимум 4,0 в зависимости от зонирования. Средства от платы за дополнительные права на строительство поступают в муниципальный бюджет. С 2006 по 2017 год Город Сан-Паулу собрал более 1 миллиарда долларов США в виде платежей за права на дополнительное строительство.

- Например, застройщик заинтересован в земельном участке площадью 3200 кв. м (по цене 6,4 млн долларов США), и его цель состоит в том, чтобы построить здание площадью 8000 кв. м на основе максимального FAR 2,5.
- Это влечет за собой создание дополнительной площади здания - 4800 кв. м (1,5 дополнительных FAR x 3200 кв. м). Право на строительство с более высокой плотностью может быть приобретено застройщиком за 9,6 млн долларов США, или по цене 2000 долларов США за каждый дополнительный квадратный метр строительства здания (это сумма, которую застройщик мог бы заплатить за другой соседний участок земли площадью 4800 кв. м и FAR, равный 1).
- За 9,6 млн долларов, собранных с этого единственного проекта, могут быть созданы около 320 новых единиц социального жилья. Поскольку застройщику дополнительная плотность застройки необходима для создания 32 дополнительных квартир класса люкс, то создание каждой такой квартиры покрывает стоимость десяти единиц жилья для нуждающихся семей с низкими доходами.



# Великобритания

## Community Infrastructure Levy - CIL

- Сбор рассчитывается исходя из общей площади здания. Сбором облагается строительство как жилых, так и нежилых зданий.
- В Лондоне предусмотрено освобождение от инфраструктурного сбора в отношении медицинских и образовательных зданий, некоммерческого доступного жилья, жилья, строящегося гражданами своими силами, и застройки благотворительных организаций в благотворительных целях.
- Местные органы планирования в Лондоне несут ответственность за расчет размера инфраструктурного сбора и сбор платежей от имени мэра города.
- Плата рассчитывается после подачи заявки на строительство в местный орган планирования. Сбор подлежит оплате единовременно, когда начинаются работы над новым строительным проектом, а при реализации крупных проектов с большими обязательствами по сбору оплата может быть произведена в рассрочку.
- Собранные средства от инфраструктурного сбора, полученные в каждом из районов города местными ответственными органами власти, передаются в корпорацию Транспорт Лондона (Transport for London). В 2021 году сборы составили 143 млн фунтов стерлингов.

### Пример

Строительство нового жилого здания, а также сохранение и снос частей существующих зданий, находящихся в эксплуатации

Предполагаемая площадь здания, облагаемая сбором, рассчитывается по следующей формуле:

$$A = G_R - K_R - G_R * E / G = 1000 - 300 - 1000 * 200 / 1000 = 1000 - 300 - 200 = 500$$

Таким образом, начисляемая сумма инфраструктурного сбора составляет:

$$R * A * I_{plc} = 200 * 500 * 120 / 100 = \text{£}120,000$$

Показатель	Обозначение показателя	Значение показателя
Ставка для жилой застройки	(R)	£200
Общая внутренняя площадь (кв. м)	(G)	1000
Общая внутренняя площадь жилой застройки (кв. м)	(G <sub>R</sub> )	1000
Сохранившиеся части находящихся в эксплуатации зданий или сохранившиеся части, использование которых по назначению уже разрешено (кв. м)	(K <sub>R</sub> )	300
Общая площадь зданий, подлежащих сносу (кв. м)	(E)	200
Показатель для принятого годового графика взимания платы	(I <sub>c</sub> )	100
Показатель индекса на год выдачи разрешения на строительство	(I <sub>p</sub> )	120

<sup>11</sup> Calculating CIL liability - standard cases - worked examples. С. 3. URL: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/82839/6/CIL\\_standard\\_cases\\_-\\_worked\\_example.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/82839/6/CIL_standard_cases_-_worked_example.pdf) (Дата обращения: 12.07.2023).



# Индия

## External development charges (EDC), Infrastructure development charges (IDC)

- Средства внешнего строительного сбора (EDC) используются для создания таких объектов как канализация, электроснабжение, водоснабжение, проведения озеленения и т. д., необходимые исключительно для данного конкретного проекта по строительству жилья.
- Ставка EDC различается по городам. Например, в городе Ноида в 2022 г. для жилых зданий ставка составляла 3 219 рупий за 1 кв. м, для групп жилых домов и коммерческих проектов - 5 729 рупий за 1 кв. м. В Дели ставка составляла от 3 500 рупий до 11 000 рупий за 1 кв. м в зависимости от локации и типа застройки. В Гургаоне ставка составляла от 5 000 рупий до 11 000 рупий за 1 кв. м.

- Средства от инфраструктурных строительных сборов (IDC), уплачиваемых застройщиками, используются городскими властями для строительства крупных инфраструктурных проектов, включая автомагистрали, мосты, сети метро и т. д. Размер этих сборов обычно колеблется от 50 до 300 рупий за 1 кв. м жилья и зависят от территории города, планов по ее развитию, а также от типа проекта

Расчет ставки внешнего строительного сбора в Гургаоне (штат Харьяна) относительно разрешенной площади строительства с учетом индексации, 2009-2012 гг.

Год выдачи разрешения на строительство	Ставка внешнего строительного сбора (млн рупий за акр)	Разрешенная площадь строительства (кв. футов) с FAR=1,75	Ставка внешнего строительного сбора (рупий за кв. фут)
2009	17,628	76230	231,25
2010	19,391	76230	254,37
2011	21,330	76230	279,81
2012	23,463	76230	307,79

Источник: EDC IDC Charges in Real Estate. URL: <https://assetyogi.com/edc-idc-charges/> (Дата обращения: 12.07.2023).





# Канада

## Development Charges, Community Benefits Charge, Alternative Parkland Dedication Rate

- Строительные сборы (Development Charges) - единовременная плата, взимаемая при выдаче разрешения на строительство для компенсации стоимости инфраструктуры, необходимой для предоставления муниципальных услуг жителям новостройки. Сбором облагаются все здания, но для определенных типов застройки предоставляется многолетняя отсрочка платежа (в том числе для арендного жилья, некоммерческого жилья, домах долгосрочного ухода)
- В строительный сбор (Development Charges) включаются следующие будущие расходы на инфраструктуру (на 1 мая 2023 г.): расширение метро - 2,9%, транзит - 33,6%, парки и зоны отдыха - 12,6%, библиотеки - 1,9%, приюты - 1,1%, доступное жилье - 12,5%, полиция - 0,6%, противопожарная безопасность - 0,2%, скорая помощь - 0,6%, исследования, связанные с развитием - 0,1%, длительный уход - 0,9%, уход за детьми - 0,8%, управление отходами - 0,4%, дороги - 17,3%, водоснабжение - 3,3%, канализация - 8%, управление ливневыми стоками - 3,1%

- Альтернативная ставка выделения парковых зон (Alternative Parkland Dedication Rate) - это механизм, в соответствии с которым муниципалитеты могут получить землю для парков на территории, на которой реализуется строительный проект или проект редевелопмента. Вместо выделения парковой зоны застройщик может внести денежную сумму.

- Сбор за общественные блага (Community Benefits Charge) - это сбор с застройщика за проекты нового строительства и редевелопмента, которым облагаются создаваемые здания выше 5 этажей и объемом от 10 жилых единиц. Средства сбора направляются на капитальные затраты при создании объектов инфраструктуры, услуги и материалы, необходимые для их строительства и реконструкции, если эти затраты еще не были включены в два других сбора. Размер сбора не должен превышать 4% от стоимости земли

Ставки строительного сбора в Торонто на апрель 2022 г. и планы по их увеличению в 2023 г.

Тип жилой единицы	Действующая ставка на апрель 2022, канадских долл. за жилую единицу	Предлагаемая ставка, канадских долл. за жилую единицу	Прирост, %
Индивидуальный жилой дом, блокированный дом с двумя жилыми единицами	93 978	139 830	49
Квартиры с 1 спальней и студии в многоквартирных домах	38 968	57 976	49
Квартиры с 2 и более спальнями в многоквартирных домах	77 679	115 579	49
Апартаменты (1 спальня или студия)	35 910	53 432	49
Апартаменты (2 и более спален)	55 012	81 852	49
Комната	25 470	37 894	49

Источник: The City of Toronto Plans to Increase Development Charges, Raising the Prices of Homes. URL: <https://www.gta-homes.com/real-insights/news/the-city-of-toronto-plans-to-increase-development-charges-raising-the-prices-of-homes/> (Дата обращения: 12.07.2023).



# Сингапур

## Land betterment charge

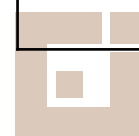
- Сор за улучшение земли - это налог на повышение стоимости земли в результате выданного за плату разрешения на любой вид строительства.
- Если в результате планируемого строительства стоимость земельного участка повысится, то собственники земельных участков, которые хотят получить разрешение на строительство, должны заплатить сбор за улучшение земли

Группа видов разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования земельного участка
A	Магазин, офис, кинотеатр, индустрия развлечений, клиника, медпункт, ресторан, АЗС, автосервис, коммерческий гараж, рынок, спортивные и досуговые комплексы
B1	Жилье с правом собственности на землю
B2	Жилье без права собственности на землю
C	Больница, гостиница и виды использования, связанные с гостиницей
D	Промышленность, склад, научный парк, бизнес-парк, транспортное депо, аэропорт, док, виды использования, связанные с портом, объекты коммунального хозяйства, телекоммуникационная инфраструктура, станция скоростного общественного транспорта, станция легкорельсового транспорта
E	Религиозные объекты, общественные здания, общественное здание для занятий спортом и фитнесом, образовательное и институциональное использование, правительственное здание
F	Открытое пространство, заповедник
G	Сельское хозяйство
H	Канализация, дорога, железная дорога, кладбище, маршрут массового скоростного транспорта, маршрут легкорельсового транспорта

Ставки строительного сбора в зависимости от группы видов разрешенного использования земельного участка, март 2022 года, сингапурских долларов за 1 кв. м площади строящегося объекта

Географический сектор	Группа видов разрешенного использования земельного участка								
	A	B1	B2	C	D	E	F	G	H
1	\$13,300	\$4,270	\$12,250	\$13,300	\$854	\$910	\$10	-	\$1
2	\$13,300	\$4,270	\$12,250	\$13,300	\$854	\$910	\$10	-	\$1
3	\$13,300	\$4,270	\$12,250	\$15,050	\$854	\$910	\$10	-	\$1
4	\$13,300	\$4,270	\$12,250	\$14,210	\$854	\$910	\$10	-	\$1
5	\$13,300	\$4,270	\$12,250	\$15,050	\$854	\$910	\$10	-	\$1
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
114	\$9,450	\$3,780	\$5,600	\$4,970	\$637	\$735	\$10	\$34	\$1
115	\$9,450	\$3,780	\$5,600	\$4,970	\$840	\$735	\$10	\$34	\$1
116	\$980	\$945	\$980	\$910	\$441	\$385	\$10	\$34	\$1
117	\$8,400	\$10,850	\$12,040	\$14,490	\$378	\$385	\$10	\$34	\$1
118	\$980	\$945	\$980	\$910	\$378	\$385	\$10	\$34	\$1

Источник: Development Charge Sector Map & Rates 2022. URL: <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Development-Control/Planning-Permission/Folder/DC-Charge-Rates/DC-rates/2022/rates-table/dc-rates2203> (Дата обращения: 12.07.2023).



# США

## Development Impact Fees, Community Impact Fees, Traffic Impact Fees и др.

Характеристики	Город, штат		
	Сан-Франциско, Калифорния	Бельвью, Вашингтон	Портленд, Орегон
Название	Development Impact Fees (включает 40 разных сборов)	Transportation Impact Fee	System Development Charges (Community Impact Fees and Traffic Impact Fees)
Плательщики сбора	Застройщики	Застройщики	Застройщики
Когда взимается сбор	Сбор взимается при новых строительных проектах в соответствии с типом программы, которые различаются по целям и видам объектов (жилые, нежилые объекты, в том числе офисы, отели, магазины, производственные помещения).	Сбор взимается при получении разрешения на строительство или разрешения на изменение разрешенного использования земельного участка. Размер сбора варьируется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (жилье, коммерческое использование, в том числе различается в зависимости от конкретного вида коммерческого использования)	Сборы применяются как к новому строительству, так и к иным проектам (реконструкция, иное), которые увеличивают воздействие на городскую инфраструктуру и предусматривают: <ul style="list-style-type: none"> <li>- добавление жилых единиц;</li> <li>- добавление торговой площади;</li> <li>- увеличение количества единиц сантехники;</li> <li>- увеличение мощности счетчика водопотребления;</li> <li>- строительство новой или дополнительной площади жилых или коммерческих помещений;</li> <li>- подключение к новой ливневой или канализационной системе;</li> <li>- необходимость увеличения мощности, пропускной способности существующих коммунальных систем;</li> <li>- проект создает новую реконструированную изолированную зону;</li> <li>- изменение вида разрешенного использования земельного участка.</li> </ul>
Ответственный орган	Рассчитывается Planning Department for development projects (Плановый департамент строительных проектов), собирается Department of Building Inspection (Департамент инспекции зданий)	Поступления собираются Department of Transportation (Департамент транспорта) и должны быть внесены в специализированный фонд. Средства от сбора направляются на строительство дорог общего пользования, которые включены в план капитальных сооружений комплексного плана города	a. Bureau of Environmental Services (Бюро окружающей среды). b. Portland Parks and Recreation (Организация Портленда по паркам и рекреации). c. Portland Bureau of Transportation (Бюро Портленда по транспорту). d. Portland Water Bureau (Бюро Портленда по водоснабжению).

Источник: Developmental Impact Fees. Process. Analysis. Implementation. 2017-2018. С. 12-23. URL:

[https://www.nyc.gov/assets/manhattancb1/downloads/pdf/studies-and-reports/Sarita\\_Impact%20Fee%20Report\\_2018.pdf](https://www.nyc.gov/assets/manhattancb1/downloads/pdf/studies-and-reports/Sarita_Impact%20Fee%20Report_2018.pdf), Transportation Impact Fee Rates, effective 01/01/2023. URL: [https://bellevuewa.gov/sites/default/files/media/pdf\\_document/impact-fee-rates.pdf](https://bellevuewa.gov/sites/default/files/media/pdf_document/impact-fee-rates.pdf), System Development Charges (SDCs). URL: <https://www.portland.gov/bds/current-fee-schedules/system-development-charges-sdcs>



Размер инфраструктурного сбора в рассмотренных странах варьируется от 0,6% до 3,1% от средней стоимости строительства 1 кв. м жилья в Австралии (Ярра), Великобритании (Лондон) и США (Сан-Франциско), тогда как в Канаде (Торонто) он составляет 16,1%, а в Индии (Ноида) - 25,6% от средней стоимости строительства 1 кв. м жилья

Страна, город	Численность населения, 2021 г. (если не указано иное)	Ставка инфраструктурного сбора, долл. США по ППС на 1 кв. м жилья	Стоимость строительства 1 кв. м, долл. США по ППС на 1 кв. м жилья	Отношение ставки инфраструктурного сбора и стоимости строительства в расчете на 1 кв. м жилья, %	Ставка инфраструктурного сбора, рублей по ППС на 1 кв. м жилья
США, Сан-Франциско	874 тыс. чел. (агломерация - 7,8 млн чел.) (2020 г.)	216,5	6 996,5	3,1	6 237,5
Великобритания, Лондон	8,9 млн чел.	80,8	5 139,5	1,6	2 326,3
Канада, Торонто	2,8 млн чел. (агломерация - 6,7 млн чел.)	342,2	2 130,8	16,1	9 858,1
Индия, Ноида	637,3 тыс. чел.	186,0	727,0	25,6	5 356,4
Австралия, Ярра	91,5 тыс. чел.	6,9	1 162,8	0,6	198,3

Примечание: для Торонто ставка инфраструктурного сбора пересчитана на 1 кв. м путем деления ставки за жилую единицу на среднюю площадь жилой единицы по данным о площади в провинции Онтарио для различных типов жилых единиц: «Single-detached house», «Semi-detached house», «Row house». URL: <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/190503/cg-b004-eng.htm>; для Ярры ставка инфраструктурного сбора пересчитана на 1 кв. м путем деления ставки за жилую единицу на среднюю площадь жилой единицы в штате Виктория по данным таблицы «Average floor area of new houses, Victoria and Queensland» за 2022 г. URL: <https://www.abs.gov.au/articles/average-floor-area-new-residential-dwellings>.

Источник:

1) расчеты авторов ставки инфраструктурного сбора по следующим данным:

- Сан-Франциско: среднее значение между ставками на жилые объекты по сборам «Rincon Hill Community Infrastructure Impact Fee», «Central SOMA Infrastructure Impact Fee» и «Eastern Neighborhoods Infrastructure Impact Fee» по данным таблицы 12 отчета «Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов» [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi\\_opyt\\_ustanovleniya\\_ifrastrukturyh\\_sborov\\_v\\_stroitelstve.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi_opyt_ustanovleniya_ifrastrukturyh_sborov_v_stroitelstve.pdf);

- Лондон: среднее значение ставок по данным таблицы 4 отчета «Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов» [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi\\_opyt\\_ustanovleniya\\_ifrastrukturyh\\_sborov\\_v\\_stroitelstve.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi_opyt_ustanovleniya_ifrastrukturyh_sborov_v_stroitelstve.pdf);

- Ноида: среднее между минимальным и максимальным значением ставки на жилые объекты по данным What is EDC and IDC? Раздел «What is the EDC in Noida, Delhi, and Gurgaon?». URL: <https://myrealestate.in/blog/what-is-edc-and-idc-get-to-know-everything-about-edc-in-noida-delhi-and-gurgaon/>;

- Торонто: среднее значение между ставками за 2022 г. по данным таблицы 8 отчета «Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов» [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi\\_opyt\\_ustanovleniya\\_ifrastrukturyh\\_sborov\\_v\\_stroitelstve.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi_opyt_ustanovleniya_ifrastrukturyh_sborov_v_stroitelstve.pdf);

- Ярра: среднее значение между ставками по данным таблицы 2 отчета «Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов» [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi\\_opyt\\_ustanovleniya\\_ifrastrukturyh\\_sborov\\_v\\_stroitelstve.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi_opyt_ustanovleniya_ifrastrukturyh_sborov_v_stroitelstve.pdf);

2) расчеты авторов стоимости строительства по следующим данным:

- Сан-Франциско: среднее значение между минимальной и максимальной стоимостью строительства 1 кв. фута, переведенное в стоимость в расчете на 1 кв. м, по данным таблицы «Average cost to build a home in California by city» <https://www.homelight.com/blog/buyer-cost-to-build-a-house-in-california/>;

- Лондон: фактическое значение по данным: <https://www.proficiencyltd.co.uk/cost-of-building-a-house.html#:~:text=In%202023%2C%20the%20cost%20of,%C2%A3%2C750%20per%20square%20metre>,

- Ноида: фактическое значение по данным таблицы «Noida Construction Cost using Builder (Material + Labour Outsourced)» за дом, переведенное в значение за 1 кв. фут и далее за 1 кв. м, <https://property.todaypricerates.com/construction-cost-in-Noida>,

- Торонто: среднее значение для Торонто за 1 кв. фут, переведенное в стоимость в расчете на 1 кв. м, по данным таблицы «Average cost to build a house» <https://www.nerdwallet.com/ca/mortgages/how-much-does-it-cost-to-build-a-house#:~:text=might%20be%20cheaper-,How%20much%20does%20it%20cost%20to%20build%20a%20house%20in,quality%20of%20the%20materials%20used>,

- Ярра: среднее значение между стоимостью одноэтажного 3-х комнатного дома за 1 кв. м в Мельбурне, для которого Ярра является пригородной территорией, по данным раздела «What is the average cost to build a house in Melbourne?» <https://astonhomes.com.au/cost-build-housemelbourne-2022/>,

3) Численность населения - Википедия.



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Инфраструктурой сбор, как правило, взимается при строительстве как жилых, так и нежилых зданий. В основном инфраструктурным сбором облагается новая застройка

Есть примеры обложения таким сбором проектов редевелопмента уже застроенных территорий (например, в Канаде)

Доходы от инфраструктурного сбора, как правило, направляются на финансирование новой социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения новой застройки (например, США, Канада, Австралия, Индия)

Также доходы направляются на финансирование социальных программ по предоставлению доступного жилья, иных программ (например, в США, Бразилии)

Ставки инфраструктурного сбора устанавливаются дифференцированно в зависимости от типа строящегося здания (жилое или нежилое, а также по видам таких зданий (например, торговое, офисное, др.)

Для жилых объектов ставки могут быть как ниже (например, в Индии), так и выше, чем для других типов зданий, на дифференциацию ставок также оказывает влияние район города, в котором осуществляется строительство (например, в Сингапуре, Великобритании, Австралии)


От уплаты инфраструктурного сбора могут быть освобождены социальные объекты, благотворительные организации, некоммерческое доступное жилье, жилье, построенное гражданами самостоятельно (Лондон)

Для некоторых объектов устанавливаются пониженные ставки (например, при строительстве арендного жилья (Канада))

Средства, собираемые за счет инфраструктурного сбора, могут поступать в городской бюджет (например, в Австралии, Бразилии)

Также собираемые средства могут поступать в бюджеты государственных корпораций (например, в Лондоне) или обособленные от бюджета специальные городские фонды (например, в США)





## 2. Практика установления обязательств застройщиков по участию в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в России

# Примеры установления обязательств застройщиков по участию в создании инфраструктуры и запретов на строительство без инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в России

1. Соглашение с застройщиком об участии в создании социальной инфраструктуры (Пермь, Москва (и иной инфраструктуры), Санкт-Петербург), предполагающее строительство или денежный взнос (например, в Перми 3951 руб. за 1 кв. м жилья)

2. Плата за изменение ВРИ земельного участка в частной собственности в Москве, Московской области (на ВРИ, предполагающий строительство, реконструкцию)

3. Арендная плата за земельный участок в собственности Москвы, Московской области, предоставленного для строительства, реконструкции объектов капитального строительства или при изменении ВРИ на предполагающий строительство, реконструкцию (в Москве за первый год аренды, в МО - не более чем за 3 года с даты изменения ВРИ)

4. Сбор за снятие запрета на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке в Москве (распространяется на земельные участки, которые до 1 июля 2012 года продавались юридическим и физическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям, которые были собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений или сооружений, за 20% от кадастровой стоимости)

5. Запрет на строительство жилья без социальной инфраструктуры (Саратовская область, Санкт-Петербург)

# Соглашение с застройщиком для развития социальной инфраструктуры в городе Пермь

## Регулирующие НПА:

Решение Пермской городской Думы от 17 декабря 2019 года № 316 «Об утверждении порядка заключения соглашения о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми»

## Суть механизма:

В соответствии с установленным Порядком застройщик обеспечивает создание социальной инфраструктуры в обмен на увеличение значения отдельных предельных параметров разрешенного строительства (в частности, коэффициента плотности застройки, высоты (этажности)). В соответствии с п. 1.5 Порядка установлены способы участия застройщика в создании социальной инфраструктуры:

1.5. Соглашением определяются действия застройщика, направленные на оказание содействия муниципальному образованию город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми следующими способами:

1.5.1. безвозмездного финансирования мероприятий за счет собственных (привлеченных) средств в размере 3951,0 рубля с одного квадратного метра общей площади квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас в планируемом к строительству (реконструкции) объекте капитального строительства жилого назначения за вычетом суммы, равной размеру налога на прибыль с суммы финансирования, подлежащей перечислению.

1.5.2. создания (строительства) отдельно стоящего объекта капитального строительства или встроенно-пристроенных помещений в составе планируемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства жилого назначения в целях размещения социального объекта за счет собственных (привлеченных) средств исходя из расчета потребности мест в социальных объектах в соответствии с утвержденной Методикой.

## Практика:

На 1 сентября 2023 г. заключено 8 соглашений между застройщиками и городом, в соответствии с которыми застройщик обязывается выплатить городу сбор на развитие социальной инфраструктуры в обмен на увеличение значения отдельных предельных параметров разрешенного строительства (в частности, коэффициента плотности застройки, высоты (этажности)),, которые предусмотрены градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон; сумма сбора при этом варьируется от 19 до 471 млн руб.\*



\* Реестр соглашений о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми. URL: <https://www.gorodperm.ru/actions/building-up/reestrsglasheniya/>



# Плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка в частной собственности в Москве

## Регулирующие НПА:

- На основании статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 года № 593-ПП «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается»

## Суть механизма:

Плата за изменение ВРИ земельного участка по сути является изъятием части земельной ренты (дохода) от застройки земельного участка в бюджет города, так как ВРИ как правило изменяется на более предпочтительный с экономической точки зрения для застройщика ВРИ.

Размер платы за изменение ВРИ земельного участка определяется Департаментом городского имущества города Москвы в соответствии со следующей формулой:

$$П = (КС2 - КС1) \times k1 \times k2 \times К, \text{ где:}$$

П - размер платы за изменение ВРИ земельного участка (рублей);

КС1 - установленная кадастровая стоимость земельного участка на дату обращения об изменении ВРИ (рублей);

КС2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным ВРИ, рассчитанная исходя из максимального удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка для устанавливаемых ВРИ, на дату обращения об изменении ВРИ (рублей);

k1 - коэффициент изменения цен, установленный на дату обращения об изменении ВРИ;

k2 - коэффициент местоположения;

К - коэффициент расчета платы за изменение ВРИ земельного участка.

В рамках порядка по определению платы за изменение ВРИ также установлен перечень объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение ВРИ земельного участка не взимается.

## Практика:

В 2020 году размер платы за изменение ВРИ земельных участков существенно увеличился\*. Так, например, в отношении территории г. Москвы в зависимости от месторасположения земельного участка при расчете размера платы за изменение ВРИ полученное значение стало необходимо дополнительно умножать на коэффициент 8 (для земельных участков в Трицком и Новомосковском АО г. Москвы) или на коэффициент 2 (для всех остальных земельных участков г. Москвы).



\* Постановление Правительства Москвы от 19 ноября 2020 года № 2019-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы».

# Механизм подписания договора участия в развитии социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры застраиваемой территории города Москвы и соглашения о перечислении денежных средств в бюджет города Москвы в счет компенсации мест в социальных объектах

## Регулирующие НПА:

Постановлением Правительства Москвы от 30 апреля 2019 г. № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве» предусмотрены планы реализации ППТ, в том числе в части создания объектов инфраструктуры. Нормативная в процессе формирования.

## Суть механизма:

Договор участия заключается на основании письменного обращения правообладателя земельного участка, содержащего предложение о заключении договора. Решение о заключении договора участия со стороны Правительства Москвы принимается Градостроительно-земельной комиссией города Москвы. По договору участия инвестор обязуется спроектировать, построить и передать в собственность города Москвы определенный по соглашению сторон перечень объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

В качестве альтернативы договору участия используется соглашение о перечислении денежных средств в бюджет города Москвы в счёт компенсации мест в социальных объектах, представляющее собой договор пожертвования\*, выступающее аналогом инфраструктурного сбора\*\*. По соглашению о компенсации инвестор обязуется перечислить в бюджет города Москвы денежные средства, необходимые для устранения создаваемого в связи с размещением жилой застройки дефицита объектов образования и здравоохранения.

## Практика:

С начала 2023 года столичные инвесторы закрепили свои обязательства о передаче городу 95 социальных объектов, рассчитанных почти на 34,6 тыс. мест. Для этого компании подписали с Москомстройинвестом 53 договора участия в развитии социальной и транспортной инфраструктуры в рамках жилых проектов\*\*\*.

в настоящее время Правительством Москвы осуществляется проработка вопроса о возможности принятия проекта постановления Правительства Москвы, предусматривающего необходимость заключения между застройщиком и городом инфраструктурного договора, который заменит договоры участия и соглашения о компенсации и может содержать, в зависимости от градостроительной ситуации, обязательства застройщика как по строительству объектов, так и по перечислению в бюджет города Москвы денежных средств в счет их компенсации.

\* Статья 582 Гражданского кодекса Российской Федерации.

\*\* По информации Департамента градостроительной политики города Москвы.

\*\*\* Инвесторы подписали с Москомстройинвестом 53 договора о передаче городу соцобъектов в первой половине 2023 года. URL: <https://www.interfax-russia.ru/index.php/moscow/ekonomika-moskvy/investory-podpisali-s-moskomstroyinvestom-53-dogovora-o-peredache-gorodu-socobektov-v-pervoy-polovine-2023-goda>



# Нормы правил землепользования и застройки по обеспечению новой застройки социальной инфраструктурой и практика заключения соглашений с застройщиками в Санкт-Петербурге

## Регулирующие НПА:

Пункт 1.2.9 Приложения № 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»

## Суть механизма:

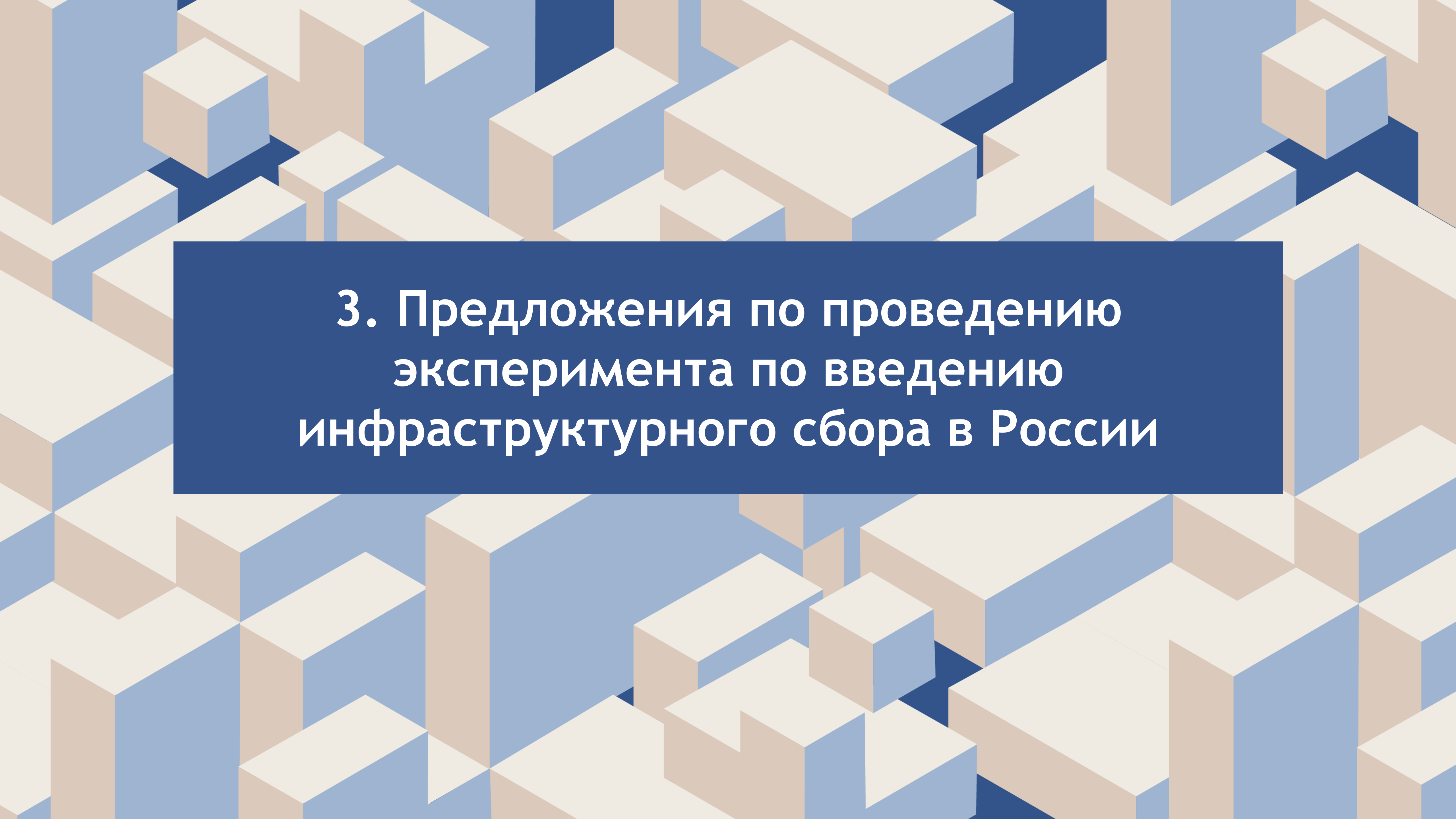
Наложение обязательств по обеспечению новой застройки социальной инфраструктурой на застройщиков. В ПЗЗ установлено три варианта обеспечения новостроек объектами социальной инфраструктуры, которые определяются одним из следующих документов:

- утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки, при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;
- утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания, жилой застройки;
- документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки.

При отсутствии таких документов застройщику будет отказано в выдаче разрешения на строительство. Соблюдение таких требований контролируется Градостроительной комиссией Санкт-Петербурга, к задачам которой отнесено определение условий реализации проектов жилищного строительства в части обеспеченности объектами обслуживания жилой застройки.

## Практика:

В отношении данной нормы ПЗЗ Санкт-Петербурга ведется активная дискуссия, вызванная судебным решением по иску частного лица (собственника земельного участка), которому отказали в выдаче разрешения на строительство жилья. По мнению застройщика, указанное требование ПЗЗ ставит правообладателя земельного участка в условия, при которых он лишен возможности получить разрешение на строительство, нарушает его права и создает для него препятствия к освоению принадлежащего ему земельного участка. Но суды сочли требования ПЗЗ г. Санкт-Петербурга обоснованными. Также развивается практика заключения соглашений между городом и застройщиками о создании объектов социальной инфраструктуры или внесении компенсирующего платежа (нормативная база формируется).



### 3. Предложения по проведению эксперимента по введению инфраструктурного сбора в России

Эксперимент по введению инфраструктурного сбора (по аналогии с экспериментом по введению курортного сбора) предлагается повести на территориях муниципальных образований и городов федерального значения, входящих в состав 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел. (срок - 3 года)

**Инфраструктурный сбор** призван финансировать строительство, реконструкцию (возможно также благоустройство и ремонт) объектов социальной инфраструктуры (дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные учреждения)

1. В рамках эксперимента установить, что обязательным условием получения разрешения на строительство жилья на территории эксперимента является выполнение одного из трех условий:
  - создание объектов социальной инфраструктуры предусмотрено программой комплексного развития социальной инфраструктуры и (или) адресной инвестиционной программой и обеспечено бюджетным финансированием или иным источником финансирования (например, в рамках концессионного соглашения, соглашения о ГЧП/МЧП с другим застройщиком);
  - заключено соглашение об участии в создании социальной инфраструктуры с застройщиком;
  - заключен договор о КРТ, предусматривающий жилищное строительство и обязательства по созданию социальной инфраструктуры.
2. В рамках проведения эксперимента предлагается заключение органами местного самоуправления или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации с застройщиками соглашения об участии в создании социальной инфраструктуры, предполагающего по выбору застройщика либо создание и передачу объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность или собственность субъекта Российской Федерации, либо уплату инфраструктурного сбора. При этом предлагается предоставить право субъектам Российской Федерации, на территории которых проводится эксперимент, определить форму такого соглашения.
3. Размер сбора может устанавливаться в рублях в расчете на один кв. м общей площади строящихся жилых помещений. Расчет основан на стоимости одного места в дошкольном образовательном учреждении в пересчете на одного жителя, стоимости одного места в общеобразовательном учреждении в пересчете на одного жителя, показателе площади жилых зданий на одного жителя в городе. Расчет потребности мест в дошкольных образовательных учреждениях и общеобразовательных учреждениях осуществляется в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования согласно утвержденной методике.



## Продолжение:

6. Размер сбора может дифференцироваться по территории муниципального образования в зависимости от наличия свободных мест в существующих объектах социальной инфраструктуры и потребности в дополнительных местах в связи с новым жилищным строительством. Однако предлагается обратить внимание на опыт Перми, как наиболее простой способ введения инфраструктурного сбора (единая ставка для всех проектов в городе независимо от расположения).
7. Средства инфраструктурного сбора поступают в Фонд развития социальной инфраструктуры - часть средств бюджета субъекта Российской Федерации, подлежащая использованию в целях развития социальной инфраструктуры (дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных учреждений).
8. Бюджетные ассигнования Фонда развития социальной инфраструктуры направляются исключительно на финансовое обеспечение работ по проектированию, строительству, реконструкции (возможно также работ по благоустройству и ремонту) объектов социальной инфраструктуры на территориях эксперимента и на цели, указанные в пункте 9. Объекты социальной инфраструктуры, на которые направляются средства сбора, должны быть предусмотрены программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования.



# Продолжение:

9. Средства инфраструктурного сбора также могут направляться субъектами Российской Федерации на погашение займа Специализированного общества проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» - дочернего общества ДОМ.РФ (далее - СОПФ ДОМ.РФ), которое выпускает инфраструктурные облигации (средства сбора, возможно, также могут использоваться в рамках и иных механизмов «Инфраструктурного меню», например, для погашения инфраструктурных бюджетных кредитов). Это позволит также создать прогнозируемый финансовый поток для погашения заимствований, повысить кредитоспособность субъектов Российской Федерации и, следовательно, увеличить объем привлечения регионами заемных средств от размещения инфраструктурных облигаций СОПФ ДОМ.РФ. Данный механизм позволит обеспечить создание необходимой социальной инфраструктуры, распределив затраты между всеми застройщиками (альтернатива займам СОПФ конкретным застройщикам).

10. Объем бюджетных ассигнований Фонда развития социальной инфраструктуры утверждается законом субъекта Российской Федерации о бюджете на очередной финансовый год и плановый период в размере не менее прогнозируемого объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации от уплаты инфраструктурного сбора.

11. Законом субъекта Российской Федерации, который принимает участие в эксперименте, устанавливаются: территория эксперимента; форма соглашения об участии застройщика в создании социальной инфраструктуры; размер инфраструктурного сбора для каждого муниципального образования на территории эксперимента; порядок и сроки его перечисления в бюджет субъекта Российской Федерации; порядок осуществления контроля за исполнением требований федерального закона, на основании которого проводится эксперимент, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, связанных с проведением эксперимента; порядок предоставления сведений о ходе эксперимента законодательному (представительному) органу государственной власти субъекта Российской Федерации; порядок размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сведений о перечне построенных, реконструированных объектов социальной инфраструктуры.



Потенциальные ежегодные поступления от инфраструктурного сбора могут составить от 27 до 54% от совокупных имущественных налогов на территориях 17 агломераций, от 95 до 190% объемов финансирования, привлекаемых за счет инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ, и от 14 до 29% объема финансирования, привлекаемого регионами за счет инфраструктурных бюджетных кредитов. За счет поступлений инфраструктурного сбора могут быть построены за один год: 71 школа при ставке инфраструктурного сбора 5 тыс. руб. и около 143 школ - при ставке 10 тыс. руб.

Ставка инфраструктурного сбора, руб./кв. м общей площади жилых помещений в МКД	Общий объем ввода МКД профессиональными застройщиками на территории 17 агломераций в 2022 г., млн кв. м	Поступления от инфраструктурного сбора, млрд руб. в год	Совокупные имущественные налоги на территории 17 агломераций в 2021 г., млрд руб.*	Отношение поступлений от инфраструктурного сбора к совокупным имущественным налогам на территории 17 агломераций, %	Потенциальное количество школ, которые можно построить на поступления от инфраструктурного сбора, ед.**	Расходы на федеральный проект «Современная школа» в 2022 г., млрд руб.	Отношение поступлений от инфраструктурного сбора к расходам на федеральный проект «Современная школа» в 2022 г., %	Объем финансирования инфраструктурных бюджетных кредитов по ФП «Инфраструктурное меню», млрд руб.	Отношение поступлений от инфраструктурного сбора к объему финансирования инфраструктурных бюджетных кредитов, %	Привлеченный объем инвестиций за счет инфраструктурных облигаций по ФП «Инфраструктурное меню», млрд руб.	Отношение поступлений от инфраструктурного сбора к привлеченному объему инвестиций за счет инфраструктурных облигаций, %
5 тыс. руб./кв. м	28,6	142,9	527,9	27,1	71,4	132,9	107,5	992,2	14,4	150	95,3
10 тыс. руб./кв. м		285,8		54,1			142,9		215,0		28,8

Источник: расчеты авторов по данным: ввод жилья, совокупные имущественные налоги - Долгосрочные тренды в экономике, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских агломераций России. Фонд «Институт экономики города», 2023. URL:

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dolgosrochnye\\_trendy\\_v\\_ekonomike\\_zhilishchnoi\\_i\\_gradostroitelnoi\\_sferah\\_krupneishih\\_gorodskih\\_aglomeracii\\_rossii\\_2023.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dolgosrochnye_trendy_v_ekonomike_zhilishchnoi_i_gradostroitelnoi_sferah_krupneishih_gorodskih_aglomeracii_rossii_2023.pdf); расходы на федеральный проект «Современная школа» - Информационное иллюстрированное издание «Исполнение федерального бюджета и бюджетов бюджетной системы Российской Федерации за 2021 год»

[https://minfin.gov.ru/ru/document?id\\_4=303683-informatsionnoe\\_illyustrirovannoe\\_izdanie\\_ispolnenie\\_federalnogo\\_byudzheta\\_i\\_byudzhetrov\\_byudzhetnoi\\_sistemy\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_za\\_2022\\_god](https://minfin.gov.ru/ru/document?id_4=303683-informatsionnoe_illyustrirovannoe_izdanie_ispolnenie_federalnogo_byudzheta_i_byudzhetrov_byudzhetnoi_sistemy_rossiiskoi_federatsii_za_2022_god); объемы финансирования Инфраструктурного меню - Аналитическая справка об «Инфраструктурном меню». Фонд «Институт экономики города», 2023. URL:

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/analiticheskaya\\_spravka\\_ob\\_infrastrukturnom\\_menyu\\_2023.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/analiticheskaya_spravka_ob_infrastrukturnom_menyu_2023.pdf) (Дата обращения: 11.09.2023)

\* К имущественным налогам относятся: налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций, земельный налог.

\*\* Предполагая строительство школы на 1000 мест при стоимости создания одного места в школе около 2 млн руб. (текущая экспертная оценка затрат на создание одного места в школе, соответствующего современным стандартам).

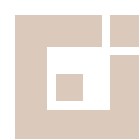




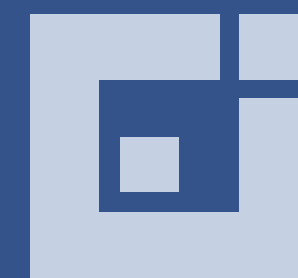
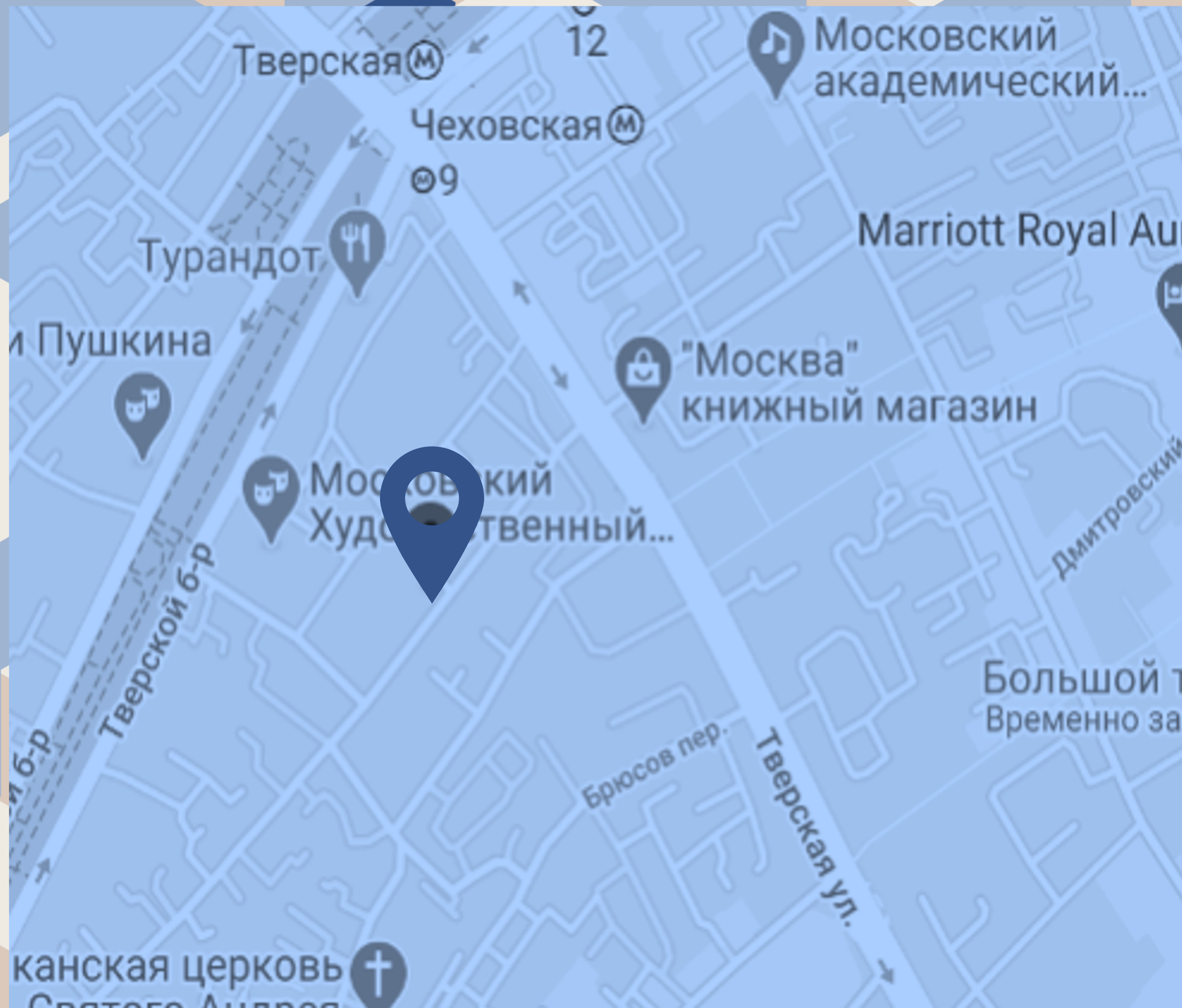
В Московской агломерации объем потенциальных сборов максимальный, и, соответственно, может быть построено наибольшее количество школ: при ставке 5 тыс. руб./кв. м - 26 школ, а 10 тыс. руб./кв. м - 52 школы. В Санкт-Петербургской агломерации может быть построено от 11 до 22 школ в зависимости от размера ставки

№	Агломерация	Общий объем ввода МКД профессиональными застройщиками на территории 17 агломераций в 2022 г., млн кв. м	Поступления от инфраструктурного сбора, млрд руб.		Потенциальное количество школ, которые можно построить на поступления от инфраструктурного сбора, ед.	
			При ставке инфраструктурного сбора 5 тыс. руб./кв. м	При ставке инфраструктурного сбора 10 тыс. руб./кв. м	При ставке инфраструктурного сбора 5 тыс. руб./кв. м	При ставке инфраструктурного сбора 10 тыс. руб./кв. м
1	Московская	10,5	52,3	104,7	26,2	52,3
2	Санкт-Петербургская	4,5	22,5	44,9	11,2	22,5
3	Краснодарская	2,4	12,1	24,2	6,0	12,1
4	Екатеринбургская	1,5	7,7	15,4	3,9	7,7
5	Новосибирская	1,4	7,2	14,3	3,6	7,2
6	Ростовская	1,3	6,3	12,5	3,1	6,3
7	Уфимская	1,0	4,8	9,5	2,4	4,8
8	Воронежская	0,9	4,7	9,4	2,4	4,7
9	Красноярская	0,8	4,1	8,1	2,0	4,1
10	Пермская	0,7	3,5	7,0	1,8	3,5
11	Самарско-Тольяттинская	0,7	3,3	6,6	1,7	3,3
12	Челябинская	0,6	3,1	6,2	1,5	3,1
13	Казанская	0,6	3,0	6,0	1,5	3,0
14	Нижегородская	0,5	2,6	5,1	1,3	2,6
15	Владивостокская	0,5	2,3	4,7	1,2	2,3
16	Саратовская	0,4	2,1	4,2	1,1	2,1
17	Волгоградская	0,3	1,4	2,8	0,7	1,4

Источник: расчеты авторов по данным о вводе жилья - Долгосрочные тренды в экономике, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских агломераций России. Фонд «Институт экономики города», 2023. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dolgosrochnye\\_trendy\\_v\\_ekonomike\\_zhilishchnoi\\_i\\_gradostroitelnoi\\_sferah\\_krupneishih\\_gorodskih\\_aglomeracii\\_rossii\\_2023.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dolgosrochnye_trendy_v_ekonomike_zhilishchnoi_i_gradostroitelnoi_sferah_krupneishih_gorodskih_aglomeracii_rossii_2023.pdf)



\* Предполагая строительство школы на 1000 мест при стоимости создания одного места в школе около 2 млн руб. (текущая экспертная оценка затрат на создание одного места в школе, соответствующего современным стандартам).



## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,  
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1  
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 212-05-11,  
E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)  
Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

