



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Новеллы законодательства в части обеспечения
жилищного строительства социальной инфраструктурой и
совершенствования института рассрочки по договору
участия в долевом строительстве

Косарева Надежда Борисовна,
президент Фонда
«Институт экономики города»

Москва, 12 сентября 2026 г.

Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»»
(в части установления правил участия застройщиков в развитии социальной инфраструктуры)

**Проект федерального закона разрабатывается в развитие пункта 29 направления «Недвижимость» модели целевых условий ведения бизнеса, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 29 ноября 2025 года № 3523-р*



Актуальность проблемы обеспечения жилищного строительства социальной инфраструктурой

1

Во многих, особенно крупных, городах полностью или частично приостановлена выдача РнС объектов жилого назначения:

- причина - необеспеченность социальной инфраструктурой

2

Федеральное регулирование - неполное:

- есть регулирование в части КРТ
- в иных случаях застройщик не обязан создавать социальную инфраструктуру либо платить компенсацию в бюджет

3

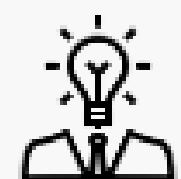
Регионы и муниципалитеты принимают свои нормативные правовые акты об инфраструктурных соглашениях / сборах:

- примеры: Москва, Санкт-Петербург, Пермь, Тюмень

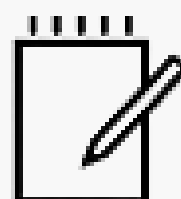
4

- Отсутствуют единые подходы судов к разрешению споров по обеспечению социальной инфраструктурой (риски для застройщиков)
- Суды поддерживают право регионов и муниципалитетов заключать инфраструктурные соглашения с застройщиками

Инфраструктурный сбор: международный опыт



Инфраструктурный сбор - это разовый платеж, который устанавливается муниципальными властями и взимается при строительстве жилых и (или) нежилых зданий для финансирования расходов на инфраструктуру



В исследованиях Фонда «Институт экономики города» представлен краткий обзор международного опыта установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов в Австралии, Бразилии, Великобритании, Индии, Канаде, Сингапуре и США

Полный текст
исследования
доступен по QR-коду



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 на общественную инфраструктуру) и другие

Обобщение международного опыта

- Инфраструктурный сбор, как правило, взимается при строительстве как жилых, так и нежилых зданий. В основном инфраструктурным сбором облагается новая застройка
- Доходы от инфраструктурного сбора, как правило, направляются на финансирование новой социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения новой застройки (например, США, Канада, Австралия, Индия)
- Ставки инфраструктурного сбора устанавливаются дифференцированно в зависимости от типа строящегося здания (жилое или нежилое, а также по видам нежилых зданий, например, торговое, офисное, др.)
- От уплаты инфраструктурного сбора могут быть освобождены социальные объекты, благотворительные организации, некоммерческое доступное жилье, жилье, построенное гражданами самостоятельно (Лондон)
- Средства, собираемые за счет инфраструктурного сбора, могут поступать в городской бюджет (например, в Австралии, Бразилии)

- Есть примеры обложения инфраструктурным сбором проектов редевелопмента уже застроенных территорий (например, в Канаде)
- Также доходы направляются на финансирование социальных программ по предоставлению доступного жилья, иных программ (например, в США, Бразилии)
- 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)
- Для некоторых объектов устанавливаются пониженные ставки (например, при строительстве арендного жилья (Канада))
- Также собираемые средства могут поступать в бюджеты государственных корпораций (например, в Лондоне) или обособленные от бюджета специальные городские фонды (например, в США)

Различные модели по обеспечению социальной инфраструктурой (в некоторых случаях и иной инфраструктурой) при реализации градостроительных проектов в регионах и муниципалитетах России

1

Заключение соглашения с застройщиком об участии в создании социальной и иной инфраструктуры (инфраструктурное соглашение), предполагающее строительство инфраструктуры застройщиком или внесение им денежного вноса (примеры: Москва, Санкт-Петербург, Пермь, Тюмень)

2

Установление в региональном акте или муниципальном акте запрета на строительство объектов жилого назначения без строительства необходимой инфраструктуры (Саратовская обл., муниципалитеты Краснодарского края (Краснодар Горячий Ключ, Новороссийск, Анапа, Геленджик), Сургут (ХМАО-Югра)) либо без заключения договора о КРТ (Сочи)

3

- Дополнение механизма КРТ инфраструктурными обязательствами:
- определение региональным НПА порядка расчета платежа в счет возмещения расходов бюджета на создание социальной инфраструктуры, который подлежит уплате застройщиком в рамках механизма КРТ (инфраструктурный платеж - Нижегородская область)
 - заключение инфраструктурного соглашения об обязательствах застройщика за границами КРТ (Москва)



Обобщение особенностей существующих моделей регионального и муниципального регулирования участия застройщиков в развитии социальной инфраструктуры

Закрепление инфраструктурных требований в ПЗЗ

- **модель ПЗЗ Санкт-Петербурга** - инфраструктурные требования устанавливаются как общее обязательное условие для реализации установленных градостроительных регламентов, в том числе в части ВРИ и являются условием получения разрешения на строительство
- **модель ПЗЗ Перми, ПЗЗ Тюмени** - установление инфраструктурных обязательств застройщика в обмен на внесение изменений в градостроительные регламенты, позволяющих увеличить плотность (этажность) застройки

Соотношение инфраструктурных соглашений и договоров о КРТ

- **модель Перми, Тюмени, Барнаула** - порядок заключения инфраструктурных соглашений к КРТ не применяется
- **модель Москвы, Омска** - не исключается параллельное заключение с застройщиком, с которым заключен договор о КРТ, отдельного инфраструктурного соглашения
- **пример Нижегородской области** - утверждена методика включения денежных инфраструктурных обязательств застройщика непосредственно в договор о КРТ

Порядок возложения инфраструктурных обязательств на застройщиков в рамках инфраструктурных соглашений

- **модель Перми, Тюмени** - размер инфраструктурных обязательств застройщиков не зависит от текущего уровня обеспеченности территории социальной инфраструктурой, а определяется исходя из общей площади создаваемого жилья:
 - в Перми - сегодня только финансовая форма участия («плоская» ставка - в руб. за 1 кв. м нового жилья, рассчитанная исходя из стоимости объектов социальной инфраструктуры)
 - в Тюмени - финансовая или натуральная формы участия в пределах общего размера инфраструктурных обязательств (в руб.), который рассчитывается исходя из площади создаваемого жилья и стоимости 1 кв. м жилья на первичном рынке
- **модель Москвы** - возможность уменьшения объема инфраструктурных обязательств застройщика при определенных условиях в зависимости от текущего уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры (возможность учета существующих профицитов социальной инфраструктуры)

Законопроект об инфраструктурном сборе*

ОТ ЕДИНИЧНЫХ РЕГИОНАЛЬНЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРАКТИК —
К ЕДИНЫМ И ПРЕДСКАЗУЕМЫМ ПРАВИЛАМ

Что предлагает законопроект



- Запрет на выдачу РнС на МКД, которые не обеспечены объектами социальной инфраструктуры в соответствии с НГП, за исключением случаев, если:
 - 1) строительство, реконструкция необходимых объектов социальной инфраструктуры обеспечивается одним из следующих способов:
 - а) предусмотрено АИП субъекта Российской Федерации, муниципального образования или обеспечивается иным образом за счет средств бюджетной системы РФ
 - б) обеспечивается в рамках реализации договора о КРТ, соглашения о ГЧП/МЧП, концессионного соглашения, иного договора, соглашения
 - в) обеспечивается оператором КРТ
 - 2) застройщиком уплачен инфраструктурный платеж, предусмотренный инфраструктурным соглашением, в полном объеме или частично
- В ГрК РФ вводится новая статья 29.5 ГрК РФ, предусматривающая единые основы участия застройщиков в развитии социальной инфраструктуры и полномочие субъектов РФ по детальному регулированию такого участия
- Механизм: заключение инфраструктурного соглашения между застройщиком и уполномоченным органом
- Инструмент: уплата застройщиком инфраструктурного платежа в бюджет



Законопроект не распространяется на случаи:

- 1) строительства МКД в рамках КРТ и в рамках государственного/ муниципального заказа
- 2) когда обеспечение МКД социальной инфраструктурой предусмотрено:
 - адресной инвестпрограммой или бюджетом в иных случаях
 - в рамках договоров ГЧП/МЧП, концессии, иных договоров

Инфраструктурный платеж

МЕТОДИКА, ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ, СРОКИ, ЦЕЛЕВОЙ ХАРАКТЕР

Региональные правила участия застройщиков в развитии социальной инфраструктуры

- Виды объектов социальной инфраструктуры
- Порядок оценки потребности территории в социальной инфраструктуре в соответствии с НГП и с учетом фактической обеспеченности
- Условия, форма инфраструктурного соглашения, порядок его заключения
- Методика расчета размера инфраструктурного платежа
- Срок и порядок уплаты инфраструктурного платежа
- Случаи освобождения от заключения инф. соглашения

Возможность дифференциации размера платежа

- По муниципальным образованиям
- По местоположению
- По общей площади МКД
- По уровню обеспеченности территории социальной инфраструктурой

Целевой характер инфраструктурного платежа

- На строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры, указанные в региональных правилах, или на погашение кредитов (займов) на эти цели
- В соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры

Методика расчета размера инфраструктурного платежа

- С учетом затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и долей полного или частичного участия застройщиков в финансировании таких затрат

Сроки уплаты инфраструктурного платежа

- Основной принцип - до получения разрешения на строительство
- Субъект РФ может предусмотреть рассрочку платежа: не более 50 % размера платежа в течение не более 3 мес. после получения РНС
- Возврат платежа застройщику, если РНС не выдано в течение 6 мес.

Обязательство публичной стороны инфраструктурного соглашения

- Обеспечить жителей построенных МКД объектами социальной инфраструктуры в срок не более чем на 6 мес. позже ввода МКД



Что дает застройщику механизм инфраструктурного платежа

Выгоды для застройщика

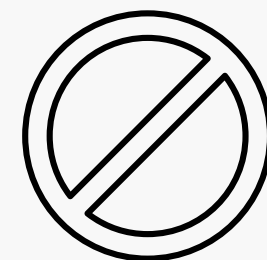
Прозрачность правил

Единые федеральные основы вместо «ручных» требований муниципалитетов



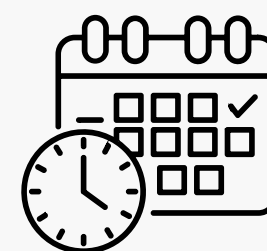
Снятие риска отказа в РнС

Уплата платежа - законное основание для получения разрешения на строительство



Предсказуемость сроков

Соглашение фиксирует обязательства публичной стороны: срок обеспечения инфраструктурой - не более чем на 6 месяцев позже ввода МКД



Рост стоимости и скорости продаж

Жилье в районах с детскими садами, школами и поликлиниками продается быстрее и дороже



Как это работает

Застройщик заключает инфраструктурное соглашение

Застройщик уплачивает инфраструктурный платеж (полностью или в рассрочку)

Застройщик получает разрешение на строительство

Публичная сторона строит объекты социальной инфраструктуры

Жители получают социальную инфраструктуру, застройщик - ликвидный продукт



Переходные положения

КОГДА И КАК ВКЛЮЧАЕТСЯ МЕХАНИЗМ

Вступление новаций в силу

- Закон - через 10 дней после официального опубликования
- Отказ в выдаче разрешения на строительство при отсутствии обеспечения инфраструктурой - с 1 января 2028 года

Сроки для субъектов РФ

- Утверждение правил участия застройщиков - не позднее 31 декабря 2027 года
- Действующие региональные и муниципальные акты - привести в соответствие не позднее 31 декабря 2027 года

Временные отклонения от нормативов градостроительного проектирования

- До 1 января 2030 года субъекты РФ и муниципалитеты могут устанавливать временные отклонения от расчетных показателей территориальной доступности объектов социальной инфраструктуры
- Порядок и критерии таких временных отклонений устанавливает Правительство РФ



Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
(об установлении возможности уплаты стоимости объекта по ДДУ после ввода в эксплуатацию с рассрочкой платежа)



Рассрочка по ДДУ после ввода объекта в эксплуатацию

ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА, ОСОБЕННОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ



Цели законопроекта

- На практике застройщики уже используют механизм рассрочки уплаты цены по ДДУ до ввода объекта в эксплуатацию
- Действующей редакцией 214-ФЗ передача объекта дольщику допускается только при условии полной оплаты цены договора до ввода объекта в эксплуатацию
- Механизм позволит снизить финансовую нагрузку на граждан в период строительства и более равномерно распределить их траты на более длительный срок в условиях высоких ставок по рыночной ипотеке



Досрочный возврат долга и меры ответственности при просрочке платежа

- Допускается досрочный возврат оставшейся суммы долга
- ДДУ может быть предусмотрена уплата процентов на сумму задолженности при просрочке платежа (максимальный размер - не более 20 % годовых от остатка долга) вместо уплаты неустойки в размере 1/300 ставки ЦБ РФ от суммы долга



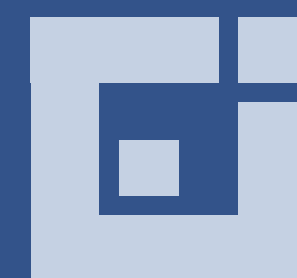
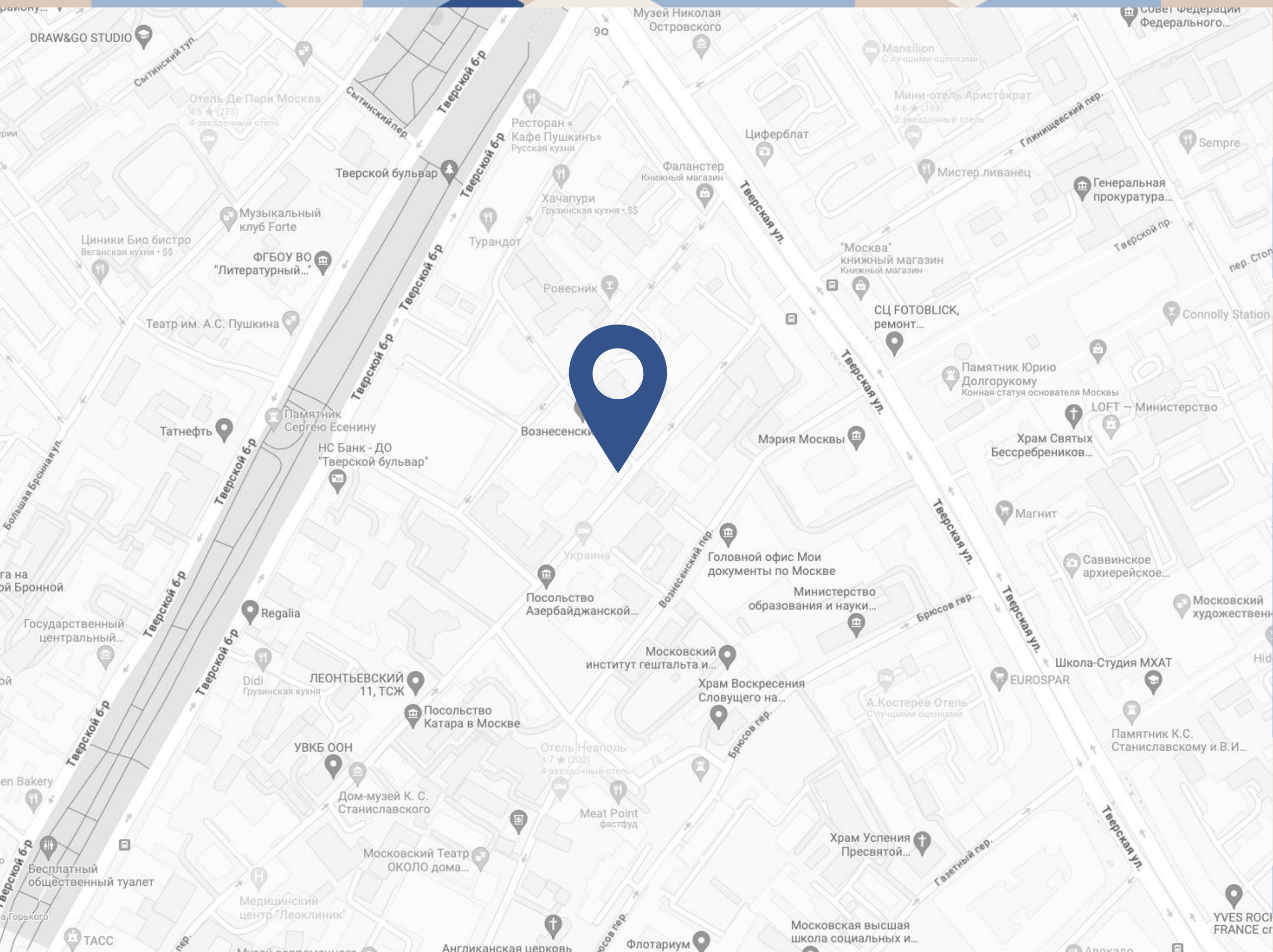
Правила предоставления

- Срок предоставления рассрочки - не более 3 лет после ввода объекта в эксплуатацию
- Право собственности дольщика на объект регистрируется с одновременным возникновением ипотеки объекта в пользу застройщика до момента полной оплаты дольщиком стоимости объекта по ДДУ



Особенности и ограничения

- Для застройщика количество заключаемых ДДУ с рассрочкой ограничено: не более 25 % от совокупной площади всех строящихся объектов в рамках проекта строительства могут быть реализованы по ДДУ с условием о рассрочке; увеличение доли возможно с согласия банка - кредитора застройщика
- Дольщика необходимо информировать о разнице между ценой ДДУ с рассрочкой и без нее
- ДДУ с рассрочкой заключается исключительно в электронном виде
- Застройщик и Росреестр обязаны передавать в банк информацию о ДДУ с рассрочкой для последующей передачи такой информации банком в бюро кредитных историй



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1,
стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

