



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Инфраструктурный сбор как инструмент
исполнения застройщиками инфраструктурных
обязательств при реализации
градостроительных проектов

Н. Б. Косарева,
президент Фонда
«Институт экономики города»

Москва, 24 марта 2026 г.

Исследования Института экономики города

Исследования ИЭГ по теме «Механизмы участия застройщиков в развитии инфраструктуры: международная и российская практика» (выполнены за счет ЦК ИЭГ), доступны по ссылке:



1

Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов (2023 г.)

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

2

Практика участия застройщиков в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в России и предложения по проведению эксперимента по введению механизма обязательного участия застройщиков жилья в развитии социальной инфраструктуры (2023 г.)

3

Обзор судебной практики по вопросам обеспечения территории объектами социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры при реализации проектов жилищного строительства в городах России (2024 г.)



Актуальность проблемы инфраструктурного обеспечения жилищного строительства в России

1

Более 40 российских городов полностью или частично приостановили выдачу РнС объектов жилого назначения

- наиболее остро проблема проявляется в крупных городах
- причина - необеспеченность социальной инфраструктурой

2

Федеральное регулирование - неполное

- есть регулирования 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 договорах / сборах

- примеры: Москва, Санкт-Петербург, Пермь, Тюмень и др.

Основной вывод
анализа судебной
практики:
отсутствуют единые
подходы судов к
разрешению споров
об обеспечении
инфраструктурой

1

Муниципальные образования вынуждены формировать свои практики стимулирования застройщиков к созданию инфраструктуры (путем отказа в выдаче РнС со ссылкой на ПЗЗ, ППТ, НГП, что ведет к судебным спорам)

2

При разрешении споров судам приходится давать правовую квалификацию как самим решениям об отказе в выдаче РнС, так и соответствующей градостроительной документации, в т.ч. определять соотношение ППТ и НГП

3

В ряде муниципальных образований формируется практика отмены (приостановления действия) РнС по причине необеспеченности инфраструктурой, но единого подхода судов к таким случаям нет, что влечет риски для развития городов

4

Суды признают возможность заключения между застройщиками и публично-правовыми образованиями «инфраструктурных договоров» на добровольной основе, допускают принуждение застройщиков к их исполнению

5

Непоследовательность и противоречивость в позициях судов свидетельствует о необходимости конкретизации на федеральном уровне требований к созданию инфраструктуры и участию в этом процессе застройщиков

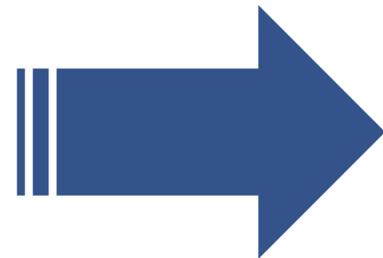


**1. Обзор международного опыта регулирования
инфраструктурных обязательств застройщиков при реализации
градостроительных проектов**

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

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



- 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

Австралия

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

Великобритания

Сбор на общественную инфраструктуру,
(Community Infrastructure Levy, CIL)

- Сбором облагается строительство как жилых, так и нежилых зданий
- Сбор рассчитывается исходя из общей площади здания
- В Лондоне предусмотрено *освобождение от инфраструктурного сбора 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
- Плата рассчитывается после подачи заявки на строительство в местный орган планирования
- Сбор подлежит оплате единовременно при начале работ по строительству, а при реализации крупных проектов с большими обязательствами по сбору оплата может быть произведена в рассрочку
- Средства от инфраструктурного сбора, полученные в каждом из районов Лондона местными ответственными органами власти, передаются в корпорацию Транспорт Лондона (Transport for London)
- В 2021 году сборы составили 143 млн фунтов стерлингов

Источник: Calculating CIL liability – standard cases – worked examples. С. 3. URL:

(Дата обращения: 12.07.2023)



Канада

Строительные сборы (Development Charges)

- Строительные сборы - единовременная плата, взимаемая при выдаче разрешения на строительство **для компенсации стоимости инфраструктуры**, необходимой для предоставления муниципальных услуг жителям новостройки
- Сбором облагаются **все здания**, для определенных типов застройки предоставляется многолетняя отсрочка платежа (в том числе для арендного жилья, некоммерческого жилья, домов долгосрочного ухода)
- В строительный сбор включаются следующие расходы на инфраструктуру (данные на 1 мая 2023 г.): строительство метро - 2,9 %, транзиты - 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)

- 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 на общественные блага (Community Benefits Charge)

- Сбор с застройщиков, реализующих проекты нового строительства или редевелопмента, которым облагаются здания выше 5 этажей и числом жилых единиц от 10 и более
- Средства сбора направляются **на создание объектов инфраструктуры, если эти затраты еще не были включены в два других сбора**
- Размер сбора не должен превышать 4 % от стоимости земли

Источник: The City of Toronto Plans to Increase Development Charges, Raising the Prices of Homes. URL:

обращения: 12.07.2023)

(Дата



Бразилия

Сборы за дополнительное право на строительство (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 за дополнительное право на строительство

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 дополнительное право на строительство поступают в муниципальный бюджет. *С 2006 по 2017 год город Сан-Паулу собрал более 1 миллиарда долларов США в виде платежей за право на дополнительное строительство*

При реализации проектов комплексной застройки и в некоторых иных случаях обязательства по созданию инфраструктуры могут возлагаться на застройщика, в этом случае уплата сбора не требуется

* FAR (Floor Area Ratio) - соотношение площади здания к площади земельного участка, на котором оно расположено

Источник: Smolka M. Charges for Building Rights – Brazil’s Successful Experiment with Value Capture (2018). С. 5. URL:

(Дата обращения: 12.07.2023)



Размер инфраструктурного сбора в Австралии (Ярра), Великобритании (Лондон) и США (Сан-Франциско) варьируется от 0,6 % до 3,1 % от средней стоимости строительства 1 кв. м жилья, в Канаде (Торонто) 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.urbanconomics.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.urbanconomics.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.urbanconomics.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.urbanconomics.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%A32%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.



Обобщение международного опыта

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

Есть примеры обложения инфраструктурным 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 нежилых 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)

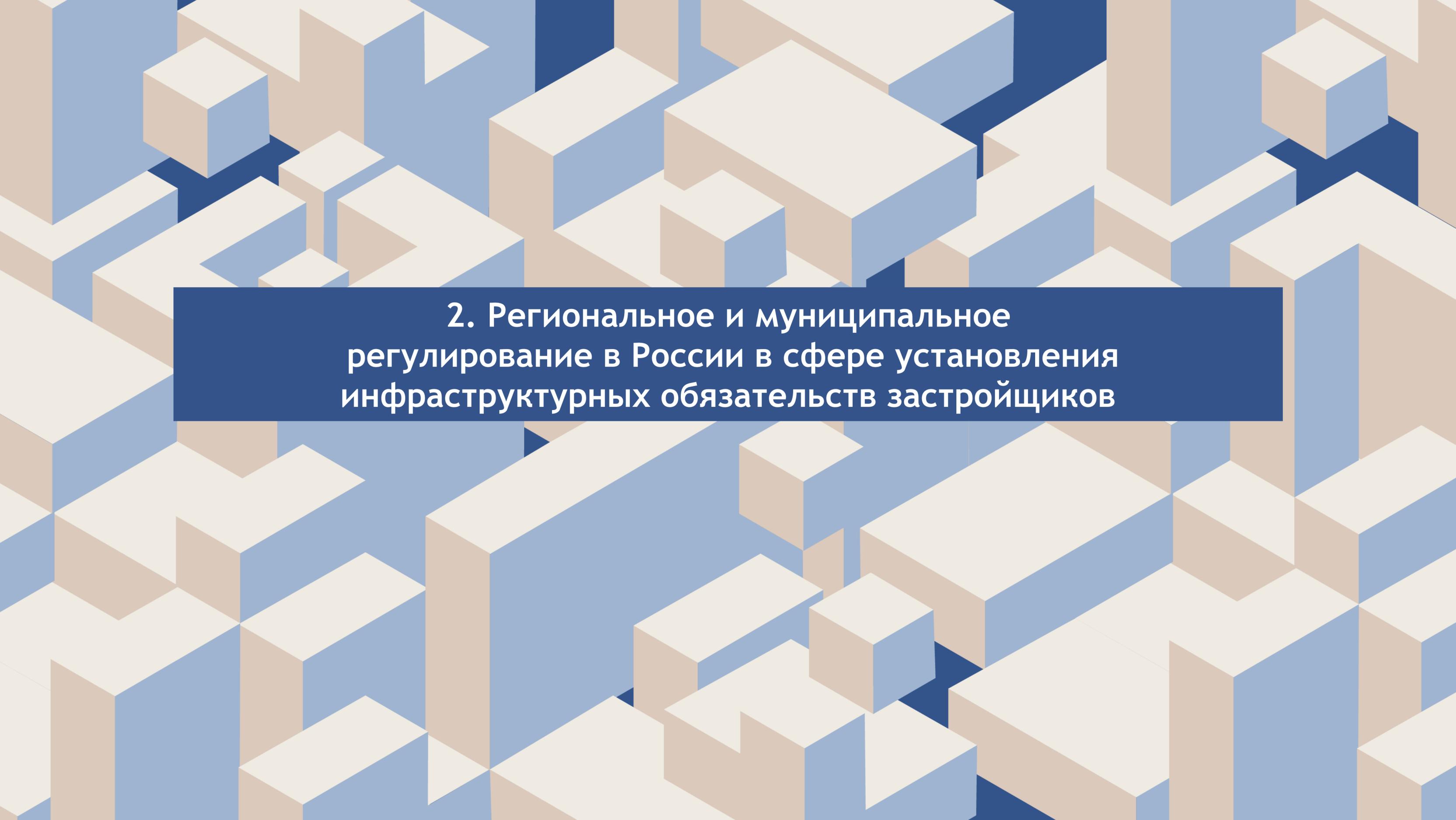
От уплаты инфраструктурного сбора могут быть освобождены социальные объекты, благотворительные организации, некоммерческое доступное жилье, жилье, построенное гражданами самостоятельно (Лондон)

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. Региональное и муниципальное регулирование в России в сфере установления инфраструктурных обязательств застройщиков

Регулирование инфраструктурных обязательств застройщиков при реализации градостроительных проектов в регионах и муниципалитетах России

Примеры региональных и муниципальных механизмов:

1

Соглашение 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)



САНКТ - ПЕТЕРБУРГ

В ПЗЗ Санкт-Петербурга установлено три варианта обеспечения новостроек объектами социальной инфраструктуры в соответствии*:

- с утвержденной ДПТ, 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
- с утвержденной Адресной инвестиционной программой, предусматривающей размещение объектов обслуживания, жилой застройки
- с документом, подтверждающим 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

Данные положения ПЗЗ позволяют заключать соглашения с застройщиками об участии в создании инфраструктуры

Суды сочли законными данную норму ПЗЗ, а также отказ в выдаче РИС на основании указанной нормы ПЗЗ

* Пункт 1.2.9 Приложения № 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»; норма введена с 28.06.2028



ПЕРМЬ

ПЗЗ Перми (п. 12 ст. 3)*:

внесение изменений в ПЗЗ в целях установления территориальных зон деловой активности и много- и среднеэтажной жилой застройки или изменения предельных параметров строительства, реконструкции в таких зонах, влекущих увеличение коэффициента плотности застройки и (или) высоты/этажности при реализации ВРИ, связанных с многоэтажной и среднеэтажной жилой застройкой, допускается при наличии обеспеченности территории (земельного участка) объектами местного значения в сферах образования, культуры, физической культуры и массового спорта либо при наличии источников финансирования ее обеспечения, в том числе внебюджетных.

Исключение - реализация КРТ, МИП

Застройщик участвует в создании объектов социальной инфраструктуры путем заключения соглашения о сотрудничестве для развития сети социальной инфраструктуры в обмен на увеличение значения коэффициента плотности застройки и (или) высоты (этажности)**

2019 г. - первая половина 2025 г. («старый» порядок)

ДЕНЕЖНАЯ ФОРМА

Размер финансирования мероприятий по строительству соц. объекта определяется исходя из значения 7629 руб. (первая половина 2025 г.) за 1 кв. м общей площади жилых помещений или

НАТУРАЛЬНАЯ ФОРМА

Строительство/реконструкция застройщиком ОКС в целях размещения объекта соц. инфраструктуры



Вторая половина 2025 г. - н. в. (действующий порядок)

только ДЕНЕЖНАЯ ФОРМА

Размер финансирования мероприятий по строительству соц. объекта, стоимость которого превышает 50 млн рублей, определяется исходя из значения 7673 руб. за 1 кв. м общей площади жилых помещений. Из полученной суммы вычитается произведение ставки налога на прибыль и размера финансирования

Финансирование осуществляется застройщиком в размере 100 % в течение 10 дней после заключения соглашения

К объектам соц. инфраструктуры были отнесены:

2019-2023 гг. - детские сады, школы

2024 - первая половина 2025 г. - школы, библиотеки, ФОКи

К объектам соц. инфраструктуры отнесены:

школы, библиотеки, ФОКи

На 25 ноября 2025 года в реестре указаны 10 пока не полностью выполненных соглашений с суммой сбора от 34 до 471 млн руб.***

* Утверждены решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143

** Порядок заключения соглашения о сотрудничестве для развития сети социальной инфраструктуры города Перми

(утвержден приказом Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 23.06.2025 № 31-02-1-4-1750)



*** Реестр соглашений о сотрудничестве для развития сети социальной инфраструктуры города Перми. URL: <https://migd.permkrai.ru/dokumenty/370139/>

Данные Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края

МОСКВА

Инфраструктурный договор, привязанный к плате за изменение ВРИ / арендной плате*:

- с застройщиком как жилых, так и нежилых зданий заключается *инфраструктурный договор для создания социальной, так и иной инфраструктуры (инженерной инфраструктуры, обслуживания жилой застройки, улично-дорожной сети и дорожно-транспортной инфраструктуры, благоустройства)*
- застройщику предоставляются льготы по плате за изменение ВРИ /арендной плате за передачу городу жилых помещений и мест приложения труда (различные объекты, сопутствующие жилой застройке, в т.ч. объекты здравоохранения, образования, спорта, отдельные коммерческие объекты (например, торговые центры и т.п.) или уплату соответствующей платы на создание таких объектов - *механизм экономического стимулирования застройщика к созданию инфраструктуры*
- привязка к плану реализации ППТ (содержит информацию об источниках финансирования реализации ППТ; если источники внебюджетные, то содержит положение о заключении инфраструктурного договора)
- инфраструктурные обязательства могут устанавливаться в денежной либо натуральной (строительство инфраструктуры застройщиком) форме
- ставка «инфраструктурного платежа» дифференцируется с учетом специфики конкретных объектов инфраструктуры

Ранее в Москве с застройщиками заключались договоры 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 соц. объектах, которые продолжают действовать по правилам, установленным при их заключении

* Порядок подготовки, заключения и исполнения инфраструктурного договора, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 24.12.2024 № 3135-ПП «О мерах по обеспечению жилой и (или) нежилой застройки на территории города Москвы объектами инфраструктуры и местами приложения труда» постановления Правительства Москвы, в которые указанным постановлением были внесены изменения:

- от 31.12.2019 № 1874-ПП «О мерах по реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории города Москвы»
- от 30.04.2019 № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве»
- от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве»
- от 10.09.2013 № 593-ПП «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка...» и др.



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

1. Закрепление инфраструктурных требований в ПЗЗ

- 1) **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
- 2) **модель ПЗЗ Перми, ПЗЗ Тюмени** - установление инфраструктурных обязательств застройщика в обмен на внесение изменений в градостроительные регламенты, позволяющих увеличить плотность (этажность) застройки

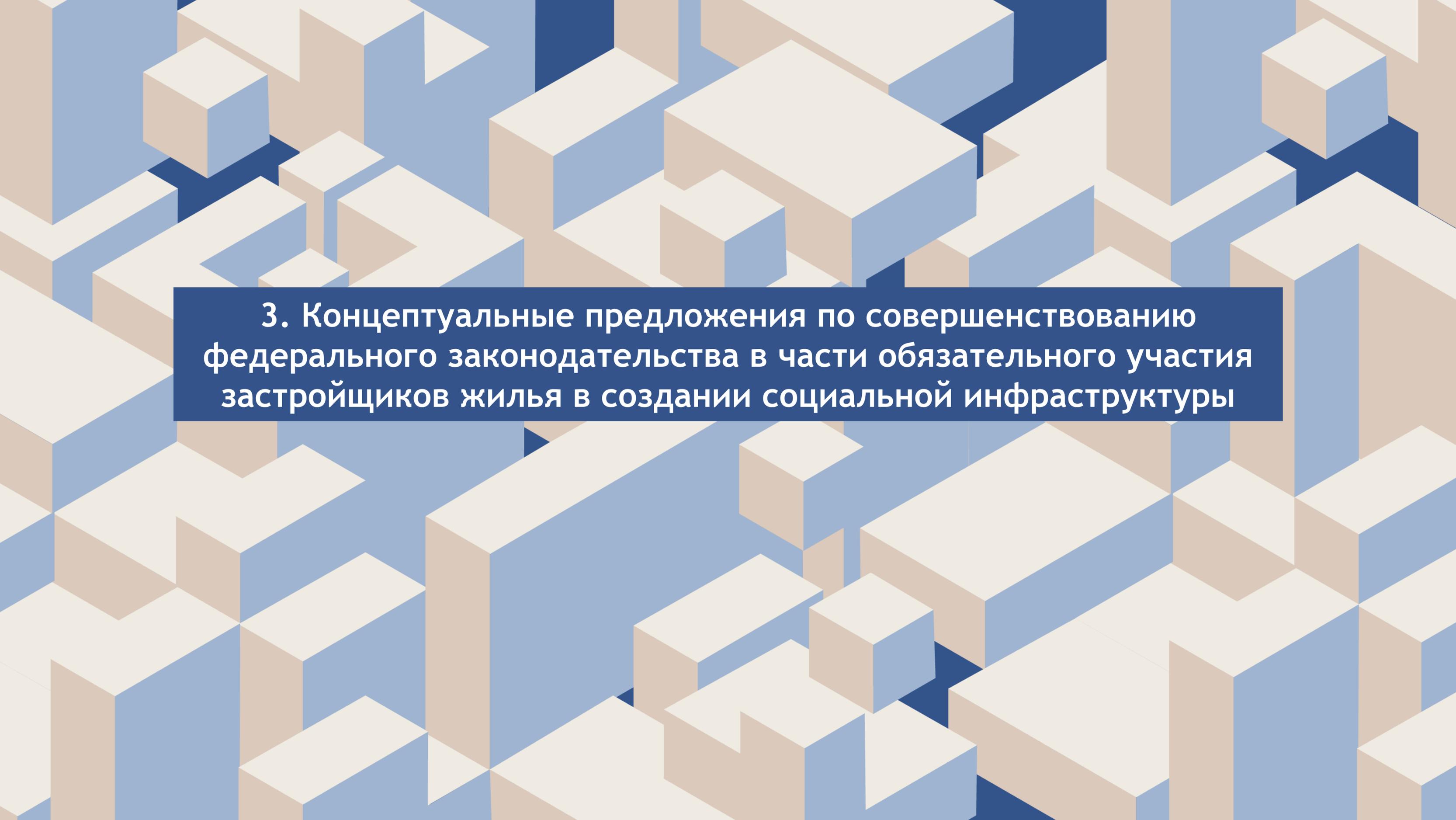
2. Порядок возложения инфраструктурных обязательств на застройщиков в рамках инфраструктурных соглашений

- 1) **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 и 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
- 2) **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)

3. Соотношение инфраструктурных соглашений и договоров о КРТ

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





3. Концептуальные предложения по совершенствованию федерального законодательства в части обязательного участия застройщиков жилья в создании социальной инфраструктуры

Распоряжение Правительства РФ от 29 ноября 2025 года № 3523-р «О национальной модели целевых условий ведения бизнеса до 2030 года»

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ ("ДОРОЖНАЯ КАРТА") ПО ДОСТИЖЕНИЮ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ЦЕЛЕВЫХ УСЛОВИЙ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА ДО 2030 ГОДА ПО НАПРАВЛЕНИЮ "НЕДВИЖИМОСТЬ" (приложение № 5, пункт 9)

	Наименование мероприятия	Ожидаемый результат	Вид документа	Срок	Ответственный исполнитель
9.	Урегулирование возможности выполнения инфраструктурных обязательств застройщиком при реализации градостроительных проектов посредством разового платежа, уплачиваемого в пользу органа публичной власти	внесение изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации	федеральный закон	февраль 2027 г.	Минфин России, Минстрой России, Минэкономразвития России
		обеспечение потребностей в увеличении объемов инфраструктуры или социальных программ, возникающих вследствие строительства, без создания инфраструктуры застройщиком; развитие институтов "контрактного землепользования"; распространение положительного международного опыта по перечислению инфраструктурных платежей	акт Правительства Российской Федерации (при необходимости)	в течение 6 месяцев после принятия федерального закона	Минстрой России, Минэкономразвития России, Минфин России



Предложению по внесению изменений федеральное законодательство (1)

1. Закрепить в ГрК РФ обязательное условие получения РнС жилья - выполнение одного из условий:
 - создание объектов социальной инфраструктуры предусмотрено за счет бюджетных средств
 - ИЛИ заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий обязательства по созданию социальной инфраструктуры (или внесения платежа в бюджет в счет исполнения такого обязательства)
 - ИЛИ с застройщиком заключено инфраструктурное соглашение в целях создания социальной инфраструктуры
 - ИЛИ заключен иной договор (например, концессионное соглашение, соглашения о ГЧП/МЧП с другим застройщиком), предусматривающих создание объектов инфраструктуры
2. Наделить органы государственной власти субъектов РФ полномочием по установлению порядка участия застройщиков жилья в развитии социальной инфраструктуры в соответствии с основными подходами, которые должны быть установлены ГрК РФ
3. Установить в ГрК РФ требования к порядку участия застройщиков жилья в развитии социальной инфраструктуры, предусмотрев, что таким порядком должны быть установлены:
 - типы проектов жилищного строительства, на который распространяется порядок (не распространяется на строительство объектов ИЖС населением)
 - виды объектов социальной инфраструктуры, на обеспечение которыми направлен порядок
 - порядок оценки обеспеченности территории объектами инфраструктуры в соответствии с нормативами градостроительного проектирования (территория населенного пункта в целом, административный район, элемент планировочной структуры)
 - возможные случаи заключения инфраструктурного соглашения между органом публичной власти (муниципальным или региональным) и застройщиком
 - требования к форме участия застройщиков, которая может быть предусмотрена инфраструктурным соглашением (натуральная или денежная)
 - существенные условия инфраструктурного соглашения (в соответствии с требованиями , установленными в ГрК РФ), порядок изменения и расторжения соглашения, а также форма соглашения
 - методика расчета размера платы за инфраструктуру в случае денежной формы участия об участии застройщика в создании социальной инфраструктуры
 - порядок размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сведений о перечне построенных, реконструированных объектов социальной инфраструктуры в рамках порядка



Предложения по внесению изменений федеральное законодательство (2)

4. Минстрою России утвердить методические рекомендации по разработке органами государственной власти субъектов РФ порядка участия застройщиков жилья в развитии социальной инфраструктуры и инфраструктурного соглашения, в том числе предусматривающие рекомендации:
- ✓ к объектам социальной инфраструктуры, на которые направляются средства инфраструктурного платежа - такие объекты должны быть предусмотрены программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования
 - ✓ по оценке обеспеченности объектами инфраструктуры в соответствии с НГП административного района или района, как элемента планировочной структуры, при необходимости внеся изменения в НГП
 - ✓ по распространению порядка на строительство любых МКД и нераспространению порядка (по крайней мере на первом этапе) на строительство объектов ИЖС профессиональными застройщиками
 - ✓ по установлению только денежной формы участия застройщиков в создании социальной инфраструктуры в случае, когда затраты на создание объекта инфраструктуры составляют величину, превышающую объем обязательств застройщика
 - ✓ по установлению в порядке особенностей его применения в случае заключения договора о КРТ (инфраструктурное соглашение не заключается, но в договоре о КРТ объем обязательств застройщика по созданию социальной инфраструктуры в натуральной форме или в денежной форме определяется по той же методологии)
 - ✓ размер инфраструктурного платежа определяется как затраты на создание социальной инфраструктуры, необходимой с учетом НГП, в расчете на 1 кв. м общей площади строящихся жилых помещений (единая ставка для всех проектов), но может быть и дифференциация ставки по территории населенного пункта

СПРАВОЧНО: В Перми установлена ставка инфраструктурного платежа - 7629 рублей с одного кв. м общей площади жилых помещений в планируемом к строительству (реконструкции) доме. Расчет ставки получен на основе показателей НГП города в части обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, среднего размера домохозяйства, площади жилых зданий на одного жителя, площади жилых помещений на одного жителя



Предложения по обеспечению целевого использования средств инфраструктурного платежа

- ❑ Установить в ГрК РФ (при необходимости также в Бюджетном кодексе РФ), что средства инфраструктурных платежей:
 - поступают в региональный или местный бюджет (в зависимости от того, с каким органом публичной власти заключено инфраструктурное соглашение)
 - направляются на цели строительства (реконструкции, капитального ремонта объектов социальной инфраструктуры, погашение кредитов, займов на такие цели), то есть имеют целевой характер
- ❑ В числе базовых принципов бюджетной системы РФ - принцип общего (совокупного) покрытия расходов бюджета (ст. 35 БК РФ), но установлены исключения - «если иное не предусмотрено законом (решением) о бюджете» в установленных случаях, в том числе в отношении:
 - отдельных видов неналоговых доходов, предлагаемых к введению (отражению в бюджете) начиная с очередного финансового года
 - расходов бюджета, осуществляемых в случаях и в пределах поступления отдельных видов неналоговых доходов
- ❑ *Вариант 1*: целевой характер инфраструктурного платежа может быть предусмотрен в акте о бюджете соответствующего публично-правового образования, но при этом носить временный, а не постоянный характер
- ❑ *Вариант 2*:
 - в методических документах, например, в Основных направлениях бюджетной и налоговой политики субъекта РФ (муниципального образования), подготавливаемого в соответствии со ст. 172 и 184.2 БК РФ, может быть предусмотрена желательность планирования расходов на социальную инфраструктуру в объеме, не менее объема средств, полученных от инфраструктурных платежей, за отчетный год
 - для мониторинга таких объемов можно предусмотреть отдельные коды бюджетной классификации для соответствующих доходов и расходов бюджета
- ❑ *Вариант 3*: внести изменения в БК РФ



Ожидаемые положительные социально-экономические эффекты

- 1 Введение возможности использования градостроительной ренты как основного экономического источника для развития городской инфраструктуры, повышение эффективности градостроительной политики, предупреждение дальнейшего наращивания дефицита социальной инфраструктуры
- 2 Создание единых для субъектов градостроительной деятельности в различных городах и регионах страны правовых основ для участия застройщиков в развитии социальной инфраструктуры и сокращение числа судебных споров по вопросам такого участия
- 3 Введение прозрачных для бизнеса и власти правил распределения инфраструктурных обременений застройщиков соразмерно объемам застройки, что позволит улучшить предпринимательский климат и условия конкуренции в строительстве
- 4 Повышение прогнозируемости затрат застройщиков на реализацию проектов жилищного строительства и улучшение качества оценки рисков проекта, что позволит повысить доступность банковского проектного финансирования



Возможные риски введения предлагаемого механизма

1

Риск увеличения затрат застройщиков на реализацию проектов жилищного строительства и, как следствие, роста цен на жилье

с другой стороны:

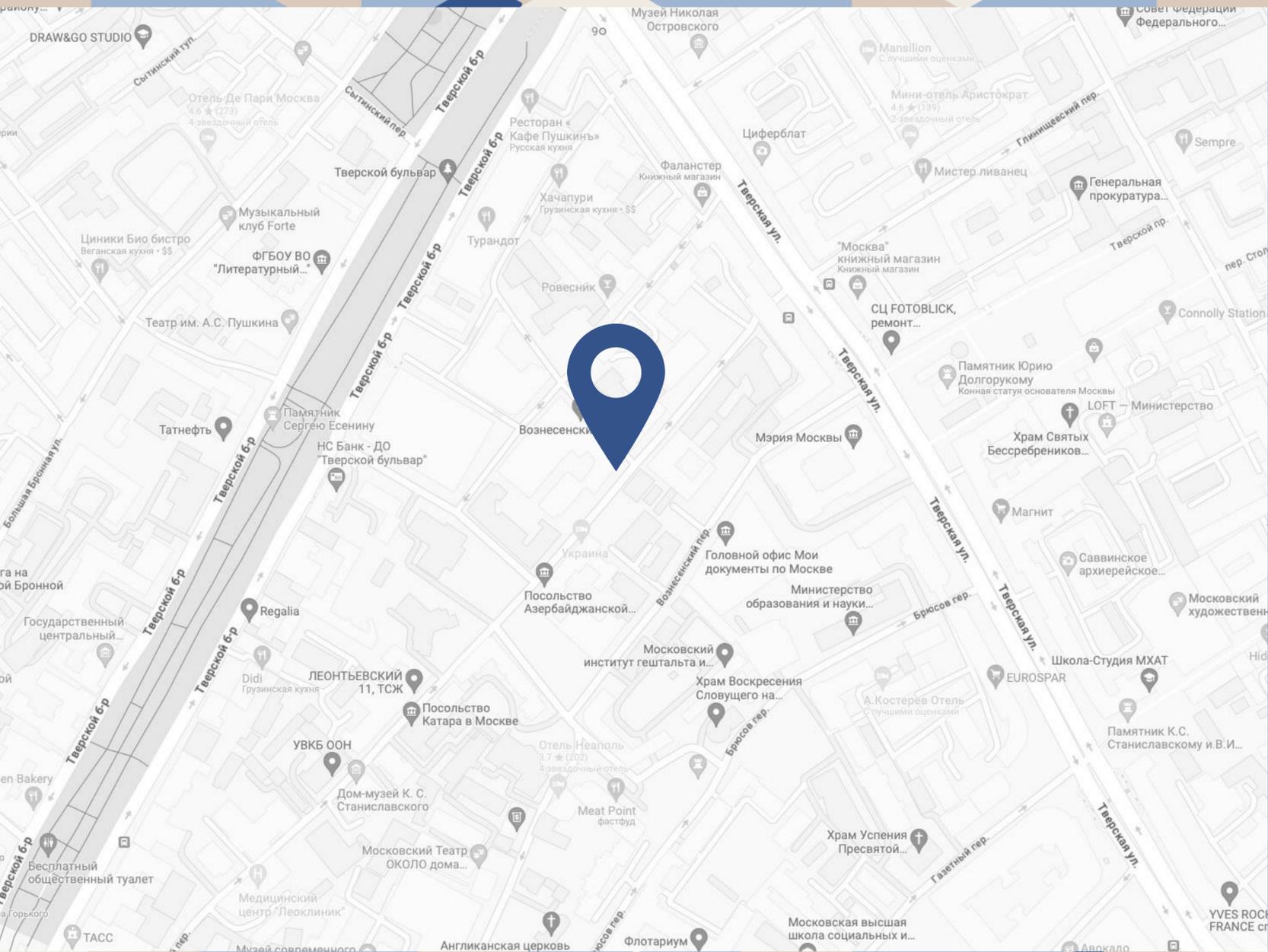
- в настоящее время финансовое бремя по обеспечению социальной инфраструктурой так или иначе все равно ложится на застройщиков МКД, но при этом оно распределено между застройщиками неравномерно
- потенциальный риск роста цен на жилье оценивается как низкий, в том числе в силу возможности снижения затрат на строительство за счет повышения прозрачности процесса оценки затрат проекта, что, в свою очередь, может привести к снижению стоимости проектного финансирования за счет снижения премии за риск
- предлагаемый механизм не предусматривает перенос всего объема инфраструктурных обременений только на застройщиков

2

Риск нецелевого использования средств инфраструктурных платежей на иные виды бюджетных расходов ввиду отсутствия эффективной системы контроля за такими расходами

Предложения по снижению данного риска см. предложения выше.





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

