ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ УСТАНОВЛЕНИЯ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ СБОРОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала Фонда «Институт экономики города)

Оглавление

Введение	3
1. Краткие выводы	6
2. Инфраструктурные сборы в Австралии	8
3. Инфраструктурные сборы в Бразилии	11
4. Инфраструктурные сборы в Великобритании	13
5. Инфраструктурные сборы в Индии	19
6. Инфраструктурные сборы в Канаде	22
7. Инфраструктурные сборы в Сингапуре	25
8. Инфраструктурные сборы в США	32
10. Сравнительный анализ размеров инфраструктурных сборов в	
рассмотренных странах	42

Введение

Развитие городов во всем мире всегда сопряжено с увеличением объемов жилой и нежилой застройки, что приводит к увеличению потребности в общественной инфраструктуры (социальной, коммунальной, развитии транспортной), обслуживающей такую застройку и обеспечивающей предоставление необходимых услуг горожанам. Кроме того, существуют и другие эффекты влияния увеличения застройки на экономику и социальную сферу городов. Например, замена ветхого малоэтажного жилья на новое многоэтажное в рамках проектов редевелопмента может привести к сокращению в городе объема доступного жилья (так как новое жилье дороже старого) и увеличению потребности в бюджетном финансировании жилищной поддержки семей с низкими доходами. Таким образом, развитие города сопряжено с прямыми и косвенными эффектами, которые необходимо компенсировать. В международной практике широко распространены финансировать различные инструменты, позволяющие городам возрастающую потребность в общественной инфраструктуре и социальных программах, направленных на обеспечение устойчивого развития городов в условиях наращивания городской застройки.

Опыт показывает, что стандартных налоговых доходов (налоги на доходы граждан, на прибыль корпораций и иные) городам часто недостаточно, чтобы профинансировать развитие инфраструктуры, особенно в условиях роста темпов жилищного и иного строительства. Поэтому, как правило, законодательно устанавливаются так называемые специальные «сборы за воздействие» новой застройки на город, уплачиваемые застройщиками при строительстве. В различных странах используются разные термины, в том числе «impact fee» (плата за воздействие), «linkage fee» (взаимосвязанный платеж), «infrastructure fee» (инфраструктурный сбор), «сомпшпity infrastructure levy» (сбор за общественную инфраструктуру) и другие.

В российском законодательстве существует аналогичный сбор за воздействие в сфере обращения с отходами - экологический сбор, который

призван обеспечить финансирование создания объектов инфраструктуры, предназначенных для сбора, транспортирования, обработки и утилизации единичного изделия или единицы массы изделия, утратившего свои потребительские свойства (то есть используется для компенсации негативного влияния образуемых отходов потребления и производства на окружающую среду)¹. В строительной сфере пока аналогичный инструмент на федеральном уровне законодательно не установлен. Однако аналогом можно считать плату за изменение вида разрешенного использования земельного участка, применяемую только в Москве² и Московской области³ при изменении вида разрешенного использования земельного участка с нежилищного на жилищное строительство.

В то же время проблема нехватки доходов местных и региональных бюджетов для финансирования инфраструктуры, особенно в крупных городах и городских агломерациях, становится с каждым годом все более острой. Например, по оценке на 2023 г., потребности в инвестициях, необходимых для замены (модернизации) коммунальных сетей в целом по России составили 4 288 млрд руб. для водопроводных сетей (731% от общей суммы годовых расходов организаций водопроводно-канализационного хозяйства) и 857 млрд руб. для канализационных сетей (146% от общей суммы годовых расходов организаций водопроводно-канализационного хозяйства)⁴. Для сравнения:

¹ Статья 24⁵ Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

² Постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 г. № 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».

³ Постановление Правительства Московской области от 31 декабря 2013 г. № 1190/57 «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области».

⁴ В исследовании «Инвестиционные балансы водопроводных и канализационных сетей централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения населенных пунктов России», Фонд «Институт экономики города», 2018 г. приведена оценка на 2018 г. Оценка на 2023 г. получена путем умножения оценки на 2018 г. на накопленный индекс потребительских цен Росстата за январь 2019 - май 2023 гг. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/investicionnye_balansy_v_vodosnabzhenii_i_vodootvedenii_0.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

совокупные доходы местных бюджетов в России в целом составили в 2022 г. 6 478 млрд руб., при этом сумма расходов местных бюджетов на ЖКХ составила 945,6 млрд руб.⁵, то есть 15% своих доходов (что не так мало). Из таких расходов на ЖКХ только часть направляется на капитальные вложения в развитие коммунальных систем, тогда как лишь на возмещение износа (а не на увеличение мощности и пропускной способности) систем водоснабжения и водоотведения требуется 5,1 трлн руб. В то же время национальным проектом «Жилье и городская среда» запланировано строительство до 2030 г. дополнительно 1 млрд кв. м жилья, таким образом, потребность в финансирования развития общественной инфраструктуры будет только возрастать.

Среди имеющихся в настоящее время у городов и регионов инструментов финансирования инфраструктуры (как бюджетных, так и рыночных, в том числе заемных) отсутствуют легитимные инструменты земельной (доходов перераспределения части ренты широком экономическом смысле) от градостроительного развития в бюджеты (в первую очередь, городов). Это не позволяет городам реализовывать полноценную градостроительную политику, направленную на обеспечение «устойчивого развития территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований» 6 .

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

⁵ Результаты мониторинга исполнения местных бюджетов и межбюджетных отношений в субъектах Российской Федерации на региональном и муниципальном уровнях за 2022 год. С. 3, 10. URL: https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/regions/monitoring results/Monitoring local?id 38=302619-rezultaty monitoring ispolneniya mestnykh byudzhetov i mezhbyudzhetnykh otnoshenii v subektakh rossiisk oi federatsii na regionalnom i munitsipalnom urovnyakh za 2022 god (Дата обращения: 12.07.2023).

⁶ Цель территориального планирования в Российской Федерации в соответствии с ч. 1 ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Краткие выводы

- 1. Инфраструктурой сбор, как правило, взимается при строительстве как жилых, так и нежилых зданий. В основном инфраструктурным сбором облагается новая застройка, но есть примеры и обложения таким сбором проектов редевелопмента уже застроенных территорий (например, в Канаде).
- 2. Доходы от инфраструктурного сбора, как правило, направляются на финансирование новой социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения новой застройки (например, США, Канада, Австралия, Индия), а также на финансирование социальных программ по предоставлению доступного жилья, иных программ (например, в США, Бразилии).
- 3. 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 Сингапуре, Великобритании, Австралии). 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).
- 4. Средства, собираемые за счет инфраструктурного сбора, могут поступать как в городской бюджет (например, в Австралии, Бразилии), так и в бюджеты государственных корпораций (например, в Лондоне) или обособленные от бюджета специальные городские фонды (например, в США).
- 5. Размер инфраструктурного сбора 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%.

6. 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 данный краткий обзор, целесообразность установления данного сбора подтверждается, даже если его размер составляет менее 1% от стоимости строительства.

2. Инфраструктурные сборы в Австралии

В Австралии достаточно широко распространен инфраструктурный сбор, причем есть два вида сборов⁷. Сбором облагаются как жилые, так и нежилые здания. Эти сборы устанавливаются муниципальными властями в рамках Планов участия в развитии территории (Development contributions plans), которые должны быть согласованы с правительством штата. В рамках Плана определяются ключевые услуги и инфраструктура, необходимые для поддержки местного сообщества на территории; План позволяет определить и предоставить сметы для инфраструктурных проектов на всей территории, создать структуру финансирования для реализации этих проектов, убедиться, что расходы на инфраструктуру будут справедливо распределены⁸. Сборы поступают в городской бюджет.

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.

_

⁷ Infrastructure contributions. Funding infrastructure for new and growing communities. Разделы «Development infrastructure levy», «Community infrastructure levy». URL: https://www.planning.vic.gov.au/guides-and-resources/legislation-regulation-and-fees/infrastructure-contributions (Дата обращения: 12.07.2023).

⁸ Development Contributions Plans (DCPs) and Current Rates. Раздел «What are Development Contributions and why do they matter?». 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).

Суммы сбора на развитие инфраструктуры устанавливаются органом планирования на основе сметной стоимости создания инфраструктуры (таблицы 1 и 2).

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 (таблицы 1-3).

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,	Описание
	австралийских	
	долларов	
DCPO1 Жилой район Кейсборо - Сбор на общественную инфраструктуру (CIL)	489,34	за жилую единицу
DCPO1 Жилой район Кейсборо - Сбор на развитие инфраструктуры (DIL)	292 690,01	за 1 га территории
DCPO2 Промышленная зона Кейсборо – Сбор на развитие инфраструктуры (DIL)	8,21	за 1 кв. м площади здания
DCPO3 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).

Таблица 2 – Пример ставок сбора на развитие инфраструктуры и сбора на общественную инфраструктуру в городе Ярра, штат Виктория, Австралия; 1 июля 2022 г.

Зона	Сбор на развитие инфраструктуры, австралийских долларов за 1 жилую единицу	Сбор на общественную инфраструктуру, австралийских долларов за 1 жилую единицу	Всего
Зона 01 – Карлтон Норт-Принсес Хилл	1684,41	904,20	2588,61
Зона 02 – Фицрой Норт	2133,51	904,20	3037,71
Зона 03 — Клифтон Хилл	3255,14	904,20	4159,34
Зона 04 – Фэрфилд-Альфингтон	430,57	904,20	1334,77
Зона 05 — Фицрой	1390,22	1253	2643,22
Зона 06 – Коллингвуд	894,25	1253	2147,25
Зона 07 – Абботсфорд	1003,44	1253	2256,44
Зона 08 – Северный Ричмонд	565,09	1238	1803,95
Зона 09 – Центральный Ричмонд	773,62	1238	2012,48
Зона 10 – Бернли-Ричмонд Юг	598,43	1253	1851,43
Зона 11 – Креморн	598,43	1253	1851,43

Источник: Residential DCP levy rates. URL: https://www.yarracity.vic.gov.au/services/planning-and-development/planning-applications/yarra-development-contributions-plan/residential-dcp-levy-rates (Дата обращения: 12.07.2023).

Таблица 3 — Максимальные значения сбора на общественную инфраструктуру для жилых единиц, 1 июля 2022 г.

Год	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Ставка сбора,					
австралийских					
долларов за	1190	1210	1225	1253	1346
жилую					
единицу					

Источник: Infrastructure contributions. Funding infrastructure for new and growing communities. Раздел «Community infrastructure levy and indexation». URL: https://www.planning.vic.gov.au/guides-and-resources/legislation-regulation-and-fees/infrastructure-contributions (Дата обращения: 12.07.2023).

3. Инфраструктурные сборы в Бразилии

Инструмент, регулирующий сборы за дополнительные права на строительство в Сан-Паулу, Бразилия (Outorga Onerosa do Direito de Construir, OODC)⁹, основан на подходе, что право застройки владельца земельного участка ограничено базовым коэффициентом плотности застройки (FAR), который отличается от максимального значения FAR, возможного на данной территории. 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 строительство¹⁰.

Пример расчета сборов за права на дополнительное строительство¹¹

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 х 3200 кв. м). Право на строительство с более высокой

⁹ Smolka M. Charges for Building Rights – Brazil's Successful Experiment with Value Capture (2018). C. 5. URL: https://www.up.ac.za/media/shared/223/Working%20Papers/charges-for-building-rights-smolka.zp154262.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

¹⁰ Там же. С. 7.

¹¹ Там же. С. 6.

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 покроет стоимость десяти единиц жилья для нуждающихся семей с низкими доходами.

4. Инфраструктурные сборы в Великобритании

Сбор на общественную инфраструктуру, или инфраструктурный сбор (Community Infrastructure Levy – CIL), активно применяется в городах Великобритании, в том числе Mayoral Community Infrastructure Levy (MCIL) был впервые введен в Лондоне в 2012 г. для помощи в финансировании крупной новой железнодорожной ветки Элизабет (Crossrail), которая соединяет центральный Лондон с Редингом и Хитроу на западе и Шенфилдом и Эбби Вуд на востоке¹².

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 целях¹³.

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 стерлингов¹⁴. Существующие ставки инфраструктурного сбора в Лондоне представлены в таблицах 4 и 5.

¹² Mayoral Community Infrastructure Levy. URL: https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/mayoral-community-infrastructure-levy (Дата обращения: 12.07.2023).

¹³ Там же. Раздел «How MCIL Works».

¹⁴ MCIL Annual Return Overview (2012-2022). URL: https://www.london.gov.uk/media/99156/download?attachment (Дата обращения: 12.07.2023).

Таблица 4 – Ставки МСІ для строительства всех зданий в Лондоне (по состоянию на 2023 год), за исключением ставок на офисные, торговые и гостиничные здания в центре Лондона и на Собачьем острове (см. таблицу 5), а также на здания здравоохранения и образования во всем Большом Лондоне

Зона	Районы Лондона	Ставки с 1 апреля 2019 г. (£ за кв. м)	
1	Camden, City of London, City of		
	Westminster, Hammersmith and Fulham,	80	
	Islington, Kensington and Chelsea,	80	
	Richmond-upon-Thames, Wandsworth		
2	Barnet, Brent, Bromley, Ealing, Enfield,		
	Hackney, Haringey, Harrow, Hillingdon,		
	Hounslow, Kingston upon Thames,		
	Lambeth, Lewisham, Merton, Redbridge,	60	
	Southwark, Tower Hamlets, Waltham	00	
	Forest, London Legacy Development		
	Corporation (LLDC), Old Oak and Park		
	Royal Development Corporation (OPDC)		
3	Barking and Dagenham, Bexley, Croydon,	25	
	Greenwich, Havering, Newham, Sutton	23	

Источник: Mayoral Community Infrastructure Levy. URL: https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/mayoral-community-infrastructure-levy (Дата обращения: 12.07.2023).

Таблица 5 — Тарифы MCIL для строительства офисов, магазинов и отелей в центре Лондона и на Собачьем острове

Вид разрешенного строительства	Ставка MCIL2 с 1 апреля 2019 года (£ за кв. м)
Офис	185
Розничная торговля	165
Гостиница	140

Источник: Mayoral Community Infrastructure Levy. URL: https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/mayoral-community-infrastructure-levy Дата обращения: 12.07.2023

Примеры расчета размера инфраструктурного сбора

Инфраструктурный сбор рассчитывается по следующей формуле¹⁵:

$$CIL = \frac{R * A * I_p}{I_c}$$
, где

CIL – инфраструктурный сбор;

R — ставка (£ за кв. м) для этого типа зданий, как указано в таблице ставок;

A – предполагаемая площадь здания, подлежащая обложению инфраструктурным сбором по ставке R;

 I_p — значение индекса CIL, опубликованное RICS 16 за календарный год, в котором было предоставлено разрешение на строительство;

 I_c — значение индекса СІL для календарного года, в котором вступил в силу график, содержащий ставку R.

При этом предполагаемая площадь здания, подлежащая обложению инфраструктурным сбором (A), рассчитывается по формуле:

$$A = G_R - K_R - (\frac{G_R * E}{G})$$

G – общая внутренняя площадь облагаемого сбором здания;

 G_R — общая внутренняя площадь части здания, облагаемой сбором по ставке R;

 K_R — сохранившиеся части находящихся в эксплуатации зданий или сохранившиеся части, использование которых по назначению уже разрешено;

Е – общая площадь зданий, подлежащая сносу.

¹⁶ Служба информации о стоимости строительства Королевского института дипломированных оценщиков.

¹⁵ Calculating CIL liability – standard cases – worked examples. C. 1. URL: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/828396/CIL_standard_cases_-_worked_example.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

Пример 1. Строительство нового жилого здания 17

Ставка для жилой застройки	(R)	£200
Общая внутренняя площадь (кв. м)	(G)	1000
Общая внутренняя площадь жилой застройки	(G_R)	1000
(KB. M)		
Сохранившиеся части находящихся в	(K_R)	0
эксплуатации зданий или сохранившиеся		
части, использование которых по назначению		
уже разрешено (кв. м)		
Общая площадь зданий, подлежащих сносу	(E)	0
(KB. M)		
Показатель для принятого годового графика	(I_c)	100
взимания платы		
Показатель индекса на год выдачи разрешения	(I_p)	120
на строительство	F	

Первым шагом является расчет предполагаемой площади здания (А):

$$A = G_R - K_R - \left(\frac{G_R * E}{G}\right) = 1000 - 0 - \left(\frac{1000 * 0}{1000}\right) = 1000 - 0 - 0 = 1000$$

Таким образом, начисляемая сумма инфраструктурного сбора составляет:

$$\frac{R*A*I_p}{I_c} = \frac{200*1000*120}{100} = £240,000$$

Пример 2. Строительство нового жилого здания, а также сохранение и снос частей существующих зданий, находящихся в эксплуатации¹⁸

Показатель	Обозначение	Значение показателя
	показателя	
Ставка для жилой застройки	(R)	£200
Общая внутренняя площадь (кв. м)	(G)	1000
Общая внутренняя площадь жилой	(G_R)	1000
застройки (кв. м)		
Сохранившиеся части находящихся в	(K_R)	300
эксплуатации зданий или		
сохранившиеся части, использование		
которых по назначению уже		
разрешено (кв. м)		

¹⁷ Calculating CIL liability – standard cases – worked examples. C. 2. URL:

https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment data/file/828396/CIL stand ard cases - worked example.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

¹⁸ Calculating CIL liability – standard cases – worked examples. C. 3. URL:

https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/828396/CIL_standard_cases_-_worked_example.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

Общая площадь зданий, подлежащих	(E)	200
сносу (кв. м)		
Показатель для принятого годового	(I_c)	100
графика взимания платы		
Показатель индекса на год выдачи	(I_p)	120
разрешения на строительство	E	

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

$$A = G_R - K_R - \left(\frac{G_R * E}{G}\right) = 1000 - 300 - \left(\frac{1000 * 200}{1000}\right) = 1000 - 300 - 200 = 500$$

Таким образом, начисляемая сумма инфраструктурного сбора составляет:

$$\frac{R*A*I_p}{I_c} = \frac{200*500*120}{100} = £120,000$$

Пример 3. Строительство многофункционального здания, включающего жилые и офисные помещения, а также предполагающее сохранение и снос частей существующих зданий, находящихся в эксплуатации¹⁹

Жилье

Показатель Обозначение Значение показателя показателя Ставка для жилой застройки £200 (R)Общая внутренняя площадь (кв. м) (G)1600 Общая внутренняя площадь жилой (G_R) 1000 застройки (кв. м) Сохранившиеся части находящихся в (K_R) 300 эксплуатации зданий или сохранившиеся части, использование которых по назначению уже разрешено (кв. м) 200 Общая площадь зданий, подлежащих сносу (E)Показатель для принятого годового графика (I_c) 100 взимания платы 120 Показатель индекса на год выдачи (I_n) разрешения на строительство

17

¹⁹ Calculating CIL liability – standard cases – worked examples. C. 4. URL: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/828396/CIL_standard_cases_-_worked_example.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

Офисы

Показатель	Обозначение	Значение показателя
	показателя	
Ставка для жилой застройки	(R)	£50
Общая внутренняя площадь (кв. м)	(G)	1600
Общая внутренняя площадь жилой	(G_R)	600
застройки (кв. м)		
Сохранившиеся части находящихся в	(K_R)	100
эксплуатации зданий KR(i) или		
сохранившиеся части, использование		
которых по назначению уже разрешено		
KR(ii) (kb. m)		
Общая площадь зданий, подлежащих сносу	(E)	200
(KB. M)		
Показатель для принятого годового графика	(I_c)	100
взимания платы		
Показатель индекса на год выдачи	(I_p)	120
разрешения на строительство		

Расчетная площадь жилой застройки составляет:

$$A = G_R - K_R - \left(\frac{G_R*E}{G}\right) = 1000 - 300 - \left(\frac{1000*200}{1600}\right) = 1000-300-125=575$$
 кв.

M

Начисляемая сумма за строительство жилой части здания площадью 575 кв. м составляет:

$$\frac{R*A*I_p}{I_c} = \frac{200*575*120}{100} = £138\ 000$$

Расчетная площадь нежилой застройки составляет:

$$A = G_R - K_R - \left(\frac{G_R * E}{G}\right) = 600 - 100 - \left(\frac{600 * 200}{1600}\right) = 600 - 100 - 75 = 425$$
 кв. м

Начисляемая сумма за строительство офисной части здания площадью 425 кв. м составляет:

$$\frac{R*A*I_p}{I_c} = \frac{50*425*120}{100} = £25500$$

Таким образом, общая подлежащая оплате сумма инфраструктурного сбора за строительство многофункционального здания площадью 1000 кв. м составляет:

5. Инфраструктурные сборы в Индии

В Индии действует два вида инфраструктурных сборов: внешние строительные сборы (External development charges – EDC) и инфраструктурные строительные сборы (Infrastructure development charges – IDC). Сборы регулируются законом «The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016». 20

Средства инфраструктурных строительных сборов (IDC), OT 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 проекта²¹. EDC применяется в отношении жилой недвижимости, а IDC применяются в отношении жилой и нежилой недвижимости.

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 жилья²². 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. ²³

²⁰ The real estate (regulation and development) act, 2016. URL: https://www.icsi.edu/media/portals/86/bare%20acts/THE%20REAL%20ESTATE%20(REGULATION%20AND%20DEVELOPMENT)%20ACT,%202016.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

What are external development charges? Раздел «Difference between EDC and IDC». URL: https://housing.com/news/external-development-charges/ (Дата обращения: 12.07.2023).

²² Обычно в разных странах в случаях, когда требуется присоединение объекта к существующей сети, и не требуется увеличение ее мощности, инфраструктурный сбор может не применяться, а заявителем оплачивается плата за присоединение, которая включает только затраты на покладку соединительной трубы или кабеля (так называемая «последняя миля»).

²³ 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/ (Дата обращения: 12.07.2023).

Пример расчета размера внешнего строительного сбора

Для каждого конкретного проекта размер внешнего строительного сбора рассчитывается исходя из предельной разрешенной плотности застройки земельного участника (FAR) в соответствии с градостроительным регламентом. Ставки сбора устанавливаются за 1 акр площади земельного участка, но застройщики переводят при расчете сбора значение на 1 кв. фут площади здания. Исходя из предельного значения FAR на застраиваемой территории, который устанавливается местными органами власти, застройщик должен определить максимальную возможную площадь здания.

Например, для группы жилых зданий FAR, разрешенный в Гургаоне (штат Харьяна), составляет 1,75. Ставки сбора в разных городах штата зависят от того, к какой зоне штата отнесен город: зоны максимального, высокого, среднего и низкого градостроительного потенциала. Таким образом, если FAR = 1,75, а 1 акр = 43560 кв. футов, то общая разрешенная площадь здания = 1,75 х 43560 = 76230 кв. футов. Для разных типов застройки установлены следующие ставки внешнего строительного сбора (в таблице 6 приведены данные на 2009 год).

Таблица 6 – Ставки внешнего строительного сбора в Гургаоне (штат Харьяна), 2009 г.

№	Тип застройки	Ставка внешнего строительного сбора, млн рупий за 1 акр
1	Точечное строительство (1 объект на земельном участке)	5,876
2	Стандартная комплексная жилая застройка с плотностью до 300 жилых единиц на акр	17,628
3	Стандартная комплексная застройка доступным жильем с плотностью до 600 жилых единиц на акр	17,628
4	Коммерческая застройка, включая торговые площади, с FAR 1,75	27,441

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

обращения: 12.07.2023).

В таблице 7 приведен расчет ставки за 1 кв. фут разрешенной площади здания в 2009-2012 гг. (ставка 2009 г. индексируется на 10% каждый год).

Таблица 7 — 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 (рупий за акр)	Разрешенная площадь строительства (кв. футов) с FAR=1,75	Ставка внешнего строительного сбора (рупий за кв. фут)
2009	17628000	76230	231,25
2010	19390800	76230	254,37
2011	21329880	76230	279,81
2012	23462868	76230	307,79

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

6. Инфраструктурные сборы в Канаде

В Торонто установлены строительные сборы (Development Charges), которые действуют в соответствии с законом Development Charges Act, 1997²⁴. Законодательно предусмотрено 3 вида сборов, которые обеспечивают рост города: Development Charges, Community Benefits Charge, Alternative Parkland Dedication Rate. Эти три сбора позволяют собирать каждый год около 750 млн канадских долларов.

Строительные сборы (Development Charges) — единовременная плата, взимаемая при выдаче разрешения на строительство для компенсации стоимости инфраструктуры, необходимой для предоставления муниципальных услуг жителям новостройки, такой как дороги, транспорт, инфраструктура водоснабжения и канализации, общественные центры, пожарная служба и полиция. Сбором облагаются все здания, но для определенных типов застройки предоставляется многолетняя отсрочка платежа (в том числе для арендного жилья, некоммерческого жилья, домах долгосрочного ухода)²⁵. Также предоставляется скидка по строительным сборам при строительстве арендного жилья.

В строительный сбор (Development Charges) включаются следующие будущие расходы на инфраструктуру (на 1 мая 2023 г.)²⁶, причем сбор распределяется между различными видами инфраструктуры следующим образом: 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

²⁴ Development Charges Act, 1997. URL: https://www.ontario.ca/laws/statute/97d27 (Дата обращения: 12.07.2023).

²⁵ Municipal development and community benefits charges, and parklands. Раздел «How municipalities can implement a development charge». URL: https://www.ontario.ca/page/municipal-development-and-community-benefits-charges-and-parklands#section-3 (Дата обращения: 12.07.2023).

²⁶ Bylaw 1137-2022 — Effective august 15, 2022. С. 24. URL: https://www.toronto.ca/legdocs/bylaws/2022/law1137.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

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. В соответствии с The Planning Act провинции Онтарио²⁷ муниципалитеты имеют право требовать от застройщиков выделения парковых зон по базовым ставкам в размере 2% площади земли, застроенной под коммерческие/промышленные цели, и 5% площади земли, застроенной для всех других целей. При жилищной застройке муниципалитеты могут вместо этого потребовать выделения парковых зон на основе альтернативных ставок: до 1 га на 300 единиц жилья для передачи земли под территорию парковых зон (для Торонто эта ставка составляет 0,4 га на 300 единиц жилья²⁸) и 1 га на 500 единиц жилья для расчета в денежном выражении. 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 земли²⁹.

Городские власти должны проводить переоценку таких трех инструментов финансирования роста ввода жилья каждые пять лет с

act#:~:text=The%20Planning%20Act%20(the%20Act,open%2C%20accessible%2C%20timely%20and%20efficient (Дата обращения: 12.07.2023).

²⁷ The Planning Act. Section 51.1, section 42. URL: https://www.ontario.ca/document/citizens-guide-land-use-planning-planning-

²⁸ Alternative Parkland Dedication Rate - City of Toronto. C. 9. URL https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2022/ex/bgrd/backgroundfile-228164.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

²⁹ Municipal development and community benefits charges, and parklands. Раздел «How municipalities can implement a community benefits charge». URL: https://www.ontario.ca/page/municipal-development-and-community-benefits-charges-and-parklands#section-3 (Дата обращения: 12.07.2023).

привлечением сторонней консалтинговой фирмы. Предлагаемое увеличение ставки сборов рассчитывается путем оценки требуемых капитальных проектов по развитию инфраструктуры за период от 10 до 20 лет и деления связанных с ними затратами на количество запланированных к строительству жилых и нежилых единиц.

Например, в 2022 году сследование компании Hemson Consulting Ltd. показало, что для создания необходимой инфраструктуры, обеспечивающей рост населения и строительства, необходимо повышение ставки на 49% для жилой застройки и на 40% для нежилой застройки (таблица 8). Это увеличение должно помочь городу подготовиться к росту населения и новых инвестиций в строительство. Исследование показывает, что, если город не повысит плату за развитие, жители могут ожидать снижения качества своей жизни. 30

Таблица 8 – 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).

24

³⁰ 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).

7. Инфраструктурные сборы в Сингапуре

В Сингапуре до 2022 г. применялись три вида сборов и платежей: строительный сбор (Development Charge), дифференцированная премия (Differential Premium), временный строительный сбор (Temporary Development Levy), которые с 1 августа 2022 года были объединены в один сбор за улучшение земли (Land betterment charge)³¹.

Новый сбор 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. Принцип расчета размера нового сбора сохранился такой же, какой ранее применялся для строительного сбора и дифференцированной премии и который известен как «метод таблицы ставок». 32

Далее рассмотрим ранее применявшийся в Сингапуре строительный сбор, который представлял собой плату, которая, как и новый сбор за улучшение земли, взималась при выдаче разрешения на строительство для реализации проектов застройки, повышающих стоимость земли.

Ставки сборов пересматривались каждые 6 месяцев (1 марта и 1 сентября) по согласованию с Главным оценщиком Налогового управления Сингапура (IRAS). Для расчета сбора использовалась следующая формула³³:

³¹ Land Betterment Charge Arising From Planning Applications And / Or Involving Lifting Of Restrictive Covenants. URL: https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Circulars/dc22-08 (Дата обращения: 12.07.2023).

³² Land betterment charge. URL: https://www.sla.gov.sg/properties/land-sales-and-lease-management/lease-management/lease-management (Дата обращения: 12.07.2023).

³³ Development Charge. Раздел «How is development charge calculated?». URL https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Development-Control/Planning-Permission/Folder/DC-Charge-Rates (Дата обращения: 12.07.2023).

Строительный максимум	- стоимость всей предлагаемой застройки, получившей разрешение на строительство от Urban Redevelopment Authority (URA).
Базовый уровень развития	- стоимость утвержденного строительного проекта на основе утвержденного использования и плотности застройки для данного участка. Он также учитывает, был ли строительный сбор уплачен ранее или было освобождение от уплаты, строительный сбор был отменен или оплата не требуется.
Освобождение от строительного сбора	- освобождение относится к разнице между площадью застройки, которая является безопасной в соответствии с исторической разрешенной площадью (Safeguarded Historical Baseline – SHB) для данного участка, и площадью, которая определяется базовым уровнем развития (Development Baseline) для данного проекта.

URA Сингапура также использовало дополнительную информацию для расчета строительного сбора, такую как³⁴:

существенная дата (material date) — дата временного разрешения на строительство (Provisional Permission) или второго/последующего продления временного разрешения;

номер географического сектора (geographical sector number) – местоположение земельного участка;

группа видов разрешенного использования земельного участка, к которой относится предполагаемое строительство (таблица 9), и базового развития (use group of the proposed and baseline development);

ставка строительного сбора группы использования в соответствующей таблице строительного сбора (таблица 10);

зонирование, плотность, соотношение участков и другие соответствующие данные из генеральных планов 1958, 1980 и 2003 годов.

Таблица 9 — Группы видов разрешенного использования земельного участка

Группа видов	
разрешенного	Виды разрешенного использования земельного участка

³⁴ Development Charge. Раздел «How is development charge calculated?». URL: https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Development-Control/Planning-Permission/Folder/DC-Charge-Rates (Дата обращения: 12.07.2023).

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
С	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
Е	Религиозные объекты, общественные здания, общественное здание для занятий спортом и фитнесом, образовательное и институциональное использование, правительственное здание
F	Открытое пространство, заповедник
G	Сельское хозяйство
Н	Канализация, дорога, железная дорога, кладбище, маршрут массового скоростного транспорта, маршрут легкорельсового транспорта

Источник: Use Groups Table. URL: https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Development-Control/Planning-Permission/Folder/DC-Charge-Rates/DC-rates/2022/use-groups-table/u-groups2008mar2022 (Дата обращения: 12.07.2023).

Таблица 10 — Ставки строительного сбора в зависимости от группы видов разрешенного использования земельного участка, март 2022 года, сингапурских долларов за 1 кв. м площади строящегося объекта

Географи	Группа видов разрешенного использования земельного участка								
ческий сектор	A	B1	B2	C	D	E	F	G	Н
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	\$10,85 0	\$12,040	\$14,490	\$378	\$385	\$10	\$34	\$1
118	\$980	\$945	\$980	\$910	\$378	\$385	\$10	\$34	\$1
Источ	ник: Dev	elopment	Charge	Sector	Map d	& Rate:	s 202	2. UI	RL:

Источник: Development Charge Sector Map & Rates 2022. https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Development-Control/Planning-Permission/Folder/DC-Charge-Rates/DC-rates/2022/rates-table/dc-rates/203 (Дата обращения: 12.07.2023).

Важно отметить, что в отличие от других рассмотренных стран в Сингапуре применялась сложная методика расчета размера строительного сбора (в настоящее время такая же сложная методика применяется и к новому сбору за улучшение земли) в зависимости от исторического использования земельных участков, определяющего размер освобождения, который, в свою очередь, влияет на эффективную ставку сбора (ставку в отношении 1 кв. м строящегося объекта). Таким образом, кажущиеся явно завышенными базовые ставки строительного сбора, указанные в таблице 10 (например, относительно стоимости строительства 1 кв. м жилья, которая составляет в Сингапуре в среднем 3,5 тыс. сингапурских долларов³⁵), существенно уменьшаются после применения вычета.

Пример расчета строительного сбора³⁶



Компания Logistics Pte Ltd работает в промышленном здании на Boon Keng Road. Площадь его участка составляет 4 000 кв. м, а площадь здания — 8 000 кв. м (утвержденная застройка).

Чтобы получить больше контрактов, компания хочет увеличить складскую площадь здания на 2 200 кв. м, доведя общую площадь до 10 200 кв. м (предлагаемое увеличение застройки).



Компания подала заявку на строительство, и 12 августа 2011 года (отчетная дата) URA было предоставлено временное разрешение на предлагаемое увеличение застройки.

³⁵ International construction market survey 2023, с. 3, среднее значение по многоквартирным домам и таунхаусам.

URL: https://assets.foleon.com/eu-central-1/de-uploads-7-21-12/48/604/innex-22-data-0-2001-14-15-s-46/Universed-12-07-2023

<u>7e3kk3/48604/icms 23 data.9ca991dc4e15.pdf</u> (Дата обращения: 12.07.2023). ³⁶ Example Scenario on Calculating Development Charge. URL:

https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Development-Control/Planning-Permission/Folder/DC-Charge-Rates/Example-Scenario-Calculating-DC (Дата обращения: 12.07.2023).

Расчет строительного максимума:

Это стоимость планируемой застройки, получившей разрешение на строительство от URA, которая рассчитывается по следующей формуле:

$$D1 = S1 \times R$$
, где

D1 – строительный максимум;

S1 – планируемая общая площадь здания;

 R – ставка строительного сбора для земельного участка в зависимости от его географического номера сектора и группы видов разрешенного использования.

Ставка строительного сбора определяется следующим образом:

- номер географического сектора «Boon Keng Road» 54;
- группа видов разрешенного использования земельного участка недвижимость для складирования (D);
- ставка строительного сбора для сектора 54 и группы видов разрешенного использования земельного участка D – 840 сингапурских долларов за 1 кв. м.

Следовательно, строительный максимум составляет:

 $D1 = 10\ 200\$ кв. м х 840 сингапурских долларов за кв. м = 8,568 млн сингапурских долларов.

Расчет базового уровня развития:

Базовый уровень развития рассчитывается по следующей формуле:

$$D2 = S2 \times R$$
, где

D2 – базовый уровень развития;

S2 – одобренная общая поэтажная площадь здания;

 R – ставка строительного сбора для земельного участка в зависимости от его географического номера сектора и группы видов разрешенного использования.

Следовательно, базовый уровень развития составляет:

D2 = 8~000 кв. м х 840 сингапурских долларов за кв. м = 6,72 млн сингапурских долларов.

Расчет освобождения от строительного сбора:

В этом примере освобождение от строительного сбора рассчитывается исходя из разницы между безопасным историческим исходным состоянием участка (SHB) и базовым уровнем развития:

D3 = SHB - D2, где

D3 – освобождение от строительного сбора;

SHB – безопасное историческое исходное состояние участка;

D2 – базовый уровень развития.

Чтобы определить значение SHB, необходимо уточнить историческое землепользование и интенсивность использования земельного участка из генеральных планов прошлых лет. В случае рассматриваемого примера историческая общая поэтажная площадь здания, которое могло быть построено на данном участке, составляла 10 000 кв. м. Чтобы рассчитать значение SHB в денежном выражении, историческая разрешенная площадь в размере 10 000 кв. м умножается на ставку строительного сбора за март 2011 г., основанную на существенной дате выдачи временного разрешения (12 августа 2011 г.), т. е.:

SHB = 10~000~ кв. м х 840~ сингапурских долларов за кв. м = 8,4~ миллиона сингапурских долларов.

Следовательно, освобождение от строительного сбора составляет:

D3 = 8,4 млн сингапурских долларов -6,72 млн сингапурских долларов =1,68 млн сингапурских долларов

Расчет строительного сбора:

Строительный сбор, который компания A&A Logistics Pte Ltd должна была заплатить за предлагаемое расширение, составляет:

D = D1 - D2 - D3, где

D – строительный сбор;

D1 – строительный максимум;

D2 – базовый уровень развития;

D3 – освобождение от строительного сбора.

D = 8,568 млн сингапурских долларов -6,72 млн сингапурских долларов -1,68 млн сингапурских долларов = 168 тыс. сингапурских долларов.

8. Инфраструктурные сборы в США

Одной из первых стран, где активно вводился инфраструктурный сбор, являются США. Первым штатом, который в 1987 году ввел возможность устанавливать инфраструктурный сбор, стал Техас. В настоящее время в 29 штатах уже приняты разные формы инфраструктурного сбора (рисунок 1).³⁷

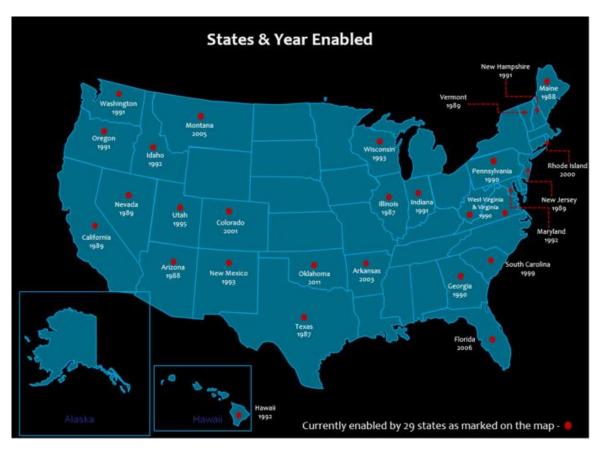


Рисунок 1 – Карта, показывающая штаты США, в которых принято законодательство об инфраструктурном сборе, а также год принятия законодательства

Источник: Developmental Impact Fees. Process. Analysis. Implementation. 2017-2018. C. 7. URL: https://www.nyc.gov/assets/manhattancb1/downloads/pdf/studies-and-reports/Sarita Impact%20Fee%20Report 2018.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

32

³⁷ Developmental Impact Fees. Process. Analysis. Implementation. 2017-2018. C. 7. URL: https://www.nyc.gov/assets/manhattancb1/downloads/pdf/studies-and-reports/Sarita_Impact%20Fee%20Report_2018.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

Инфраструктурный сбор (Ітраст Fee, дословный перевод — «плата за воздействие») — это разовый платеж, который устанавливается муниципальными властями и взимается при строительстве жилых или нежилых зданий, для обеспечения необходимых расходов на новую инфраструктуру. Для штатов, в которых установлен инфраструктурный сбор, характерны общие требования³⁸:

- все штаты требуют, чтобы местные органы власти определяли территории, в границах которых будет применяться инфраструктурный сбор, а также обязывают расходовать собранные средства исключительно на территории, с которой взимается сбор (таким образом, использование средств сбора носит целевой характер);
- в большинстве штатов установлены конкретные сроки, в течение которых необходимо израсходовать инфраструктурный сбор на создание соответствующего общественного объекта (обычно в большинстве штатов 5–15 лет);
- штаты также требуют, чтобы сбор устанавливался на основе комплексного плана города (comprehensive plan)/генеральном плане (general plan), который учитывает будущее развитие и рост.

В таблице 11 представлены основные характеристики инфраструктурных сборов в городах США.

33

³⁸ Developmental Impact Fees. Process. Analysis. Implementation. 2017-2018. C. 10. URL: https://www.nyc.gov/assets/manhattancb1/downloads/pdf/studies-and-reports/Sarita_Impact%20Fee%20Report_2018.pdf (Дата обращения 12.07.2023).

Таблица 11 – Основные характеристики инфраструктурного сбора в городах США

	Город, штат					
Характеристики	Сан-Франциско, Калифорния	Белвью, 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: - добавление жилых единиц; - добавление торговой площади; - увеличение количества единиц сантехники; - увеличение мощности счетчика водопотребления; - строительство новой или дополнительной площади жилых или коммерческих помещений; - подключение к новой ливневой или канализационной системе; - необходимость увеличения мощности, пропускной способности существующих коммунальных систем; - проект создает новую реконструированную изолированную зону; - изменение вида разрешенного использования земельного			
Ответственный орган	Рассчитывается Planning Department for development projects (Плановый департамент строительных проектов),	Поступления собираются Department of Transportation (Департамент транспорта) и должны быть внесены в специализированный фонд.	среды). b. Portland Parks and Recreation (Организация			

собирается Department of	Средства от сбора направляются	
Building Inspection	на строительство дорог общего	
(Департамент инспекции	пользования, которые включены	
зданий)	в план капитальных сооружений	
	комплексного плана города	

Источник: Developmental Impact Fees. Process. Analysis. Implementation. 2017-2018. C. 12-23. URL: 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://www.portland.gov/bds/current-fee-schedules/system-development-charges-sdcs (Дата обращения: 12.07.2023).

Чаще всего инфраструктурный сбор используется в городах штата Калифорния, а также применяется в штатах Флорида, Вашингтон, Орегон³⁹. Хотя цель сбора является одинаковой во всех штатах – дать возможность городам обеспечивать финансирование необходимой инфраструктуры при росте городов, виды такой инфраструктуры различаются. Первоначально средства от инфраструктурного сбора использовались в первую очередь для финансирования улучшения водоснабжения, канализации и дорог; затем диапазон использования доходов от инфраструктурного сбора расширился, чтобы удовлетворить потребности увеличивающегося населения. Многие штаты установили ограничения на использование доходов в зависимости от типа инфраструктуры, и почти все штаты запрещают использование средств обслуживания существующих ДЛЯ улучшения ИЛИ инфраструктуры 40 .

Инфраструктурный сбор в основном используется для финансирования создания таких объектов, как⁴¹:

- водоочистные и канализационные очистные сооружения;
- объекты управления отходами и их переработки;
- объектов снабжения питьевой водой;
- новые дороги и расширение дорог;
- парки отдыха;
- общественные школы, библиотеки, кладбища и т.д.;
- объекты медицины;
- полицейские участки / объекты иных правоохранительных органов;
- объекты противопожарной защиты.

Например, в Сан-Франциско существует 40 различных инфраструктурных сборов («Development Impact Fees» - сборы за воздействие строительства). Некоторые такие сборы применяются по всей территории

³⁹ Developmental Impact Fees. Process. Analysis. Implementation. 2017-2018. C. 8. URL: https://www.nyc.gov/assets/manhattancb1/downloads/pdf/studies-and-reports/Sarita_Impact%20Fee%20Report_2018.pdf (Дата обращения: 12.07.2023).

⁴⁰ Там же. С. 8.

⁴¹ Там же. С. 8.

города к различным типам девелоперских проектов, другие сборы применяются только в определенных районах города; при этом часть сборов применяется только тогда, когда застройщик решает платить их вместо выполнения определенного требования акта о зонировании (например, в части требования о сохранения пригодных для использования открытых пространств)⁴². В таблице 12 приведены примеры нескольких сборов в Сан-Франциско.

-

⁴² Development Impact Fees. URL: https://sfplanning.org/project/development-impact-fees#about (Дата обращения: 12.07.2023).

Таблица 12 — Примеры инфраструктурных сборов в городе Сан-Франциско, Калифорния, США (по состоянию на 2022 г.)

Название сбора	Описание	Тип объектов, к которым применяется сбор	Ставка	Пороговые значения	Возможность выбора
Affordable Housing	Сбор действует на	Жилые объекты	230,91 долл. США за	Любой проект по	Уплата взноса, или
Fee (сбор на	территории всего	(за исключением	кв. фут	строительству	создание доступного
доступное жилье) в	города. Направлен на	определенных	соответствующей	жилья,	жилья на территории
рамках	обеспечение	видов	доли площади жилья в	предусматри-	либо за территорией
Inclusionary	создания	разрешенного	проекте:	вающий создание	проекта, или
Affordable Housing	инклюзивного	использования)	- малый проект (<25	10 или более	предоставление земли
Program	доступного жилья.		единиц): 20%	жилых единиц	(только в определенных
(Программы по			- большой проект,		районах)
инклюзивному			аренда жилья: 30%		
доступному жилью)			- крупный проект,		
			право собственности		
			на жилье: 33%.		
			Применяемый		
			процент может		
			различаться по		
			территориальным		
			зонам		
Central SOMA	Сбор применяется	Жилые и нежилые	Жилая	Новое	Уплата взноса или
Infrastructure Impact	для реализации на	объекты	недвижимость:	строительство или	предоставление в
Fee	территории района	(за исключением	Многоквартирные	добавление	натуральной форме
(Инфраструктурный	Central SOMA	определенных	дома 23,15 долл.	площади свыше	
сбор в районе Central	специальной	видов	США/кв. фут	800 кв. футов	
SOMA)	программы развития	разрешенного	Арендные дома 11,58		
	территории,	использования)	долл. США/кв. фут		
	предусматривающей		Нежилая		
	достижение к 2040		недвижимость:		

Название сбора	Описание	Тип объектов, к которым применяется сбор	Ставка	Пороговые значения	Возможность выбора
	году устойчивости во всех аспектах — социальном, экономическом и экологическом.		23,15-48,03 долл. США/ кв. фут в зависимости от типа здания		
Child Care Fee – Office/Hotel (сбор на уход за детьми с офисов и гостиниц)	Применяется на территории всего города. Обеспечивает услуги по уходу за детьми рядом с офисами и отелями, в которых работают родители.	Офисы и отели (за исключением определенных видов разрешенного использования)	2,14 долл. США/кв. фут	Проекты строительства офисов и отелей, предусматривающ ие дополнительную площадь 25 000 кв. футов или более офисных или гостиничных площадей	Обеспечение услуг по уходу за детьми в границах или за границами территории проекта или уплата взноса
Rincon Hill Community Infrastructure Impact Fee (Инфраструктурный сбор в районе Ринкон-Хилл)	Район развивается в рамках Плана района Ринкон-Хилл Генерального плана Сан-Франциско. В целом план района Ринкон-Хилл направлен на преобразование района в многофункциональный район в центре города со значительным	Жилые объекты (за исключением определенных видов разрешенного использования)	14,94 долл. США /кв. фут	(1) Создание, по крайней мере, одной новой жилой единицы; (2) пристройка более 800 кв. футов к существующей жилой единице; (3) создание, по крайней мере, одного нового общежития или интерната по	Уплата взноса или предоставление в натуральной форме

Название сбора	Описание	Тип объектов, к которым применяется сбор	Ставка	Пороговые значения	Возможность выбора
	количеством жилья,			уходу за	
	обеспечивая при			больными и	
	этом полный спектр			престарелыми;	
	услуг и удобств,			(4) пристройка	
	поддерживающих			более 800 кв.	
	городскую жизнь.			футов к	
				существующему	
				общежитию или	
				интернату по	
				уходу за	
				больными и	
				престарелыми	
Eastern	Восточные районы	Жилые и нежилые	Уровень 1:	Жилые объекты:	Уплата взноса или
Neighborhoods	развиваются в	объекты	Жилая недвижимость	создание, по	предоставление в
Infrastructure Impact	рамках специальной	(за исключением	- 13,89 долл. США/кв.	крайней мере,	натуральной форме
Fee (Mission, Central	программы развития	определенных	фут Нежилая	одной новой	
Waterfront, East	«The Eastern	видов	недвижимость -10,42	жилой единицы	
SOMA, Western	Neighborhoods Area	разрешенного	долл. США/кв. фут	или	
SoMa, Showplace,	Plan» (План	использования)	Уровень 2:	пристройка более	
Central SOMA)	территории		Жилая недвижимость	800 кв. футов к	
(Инфраструктурный	Восточных районов).		- 20,83 долл. США/кв.	существующей	
сбор в указанных	Его основной целью		фут Нежилая	жилой единице.	
Восточных районах	является создание		недвижимость - 17,36	**	
Сан-Франциско)	значительного		долл. США/кв. фут	<u>Нежилые</u>	
	количества нового		Уровень 3:	объекты:	
	жилья, доступного		Жилая недвижимость	Любое новое	
	семьям и отдельным		- 27,78 долл. США/кв.	строительство или	
	лицам с низким или,		фут Нежилая	пристройка более	
	средним доходом, а		недвижимость -24,32	800 кв. футов к	
	также полноценных		долл. США/кв. фут		

Название сбора	Описание	Тип объектов, к которым применяется сбор	Ставка	Пороговые значения	Возможность выбора
	кварталов, которые			существующему	
	обеспечивают			зданию	
	соответствующие				
	удобства для этих				
	новых жителей. План				
	обязывает всю				
	новую застройку в				
	Восточных				
	кварталах				
	способствовать				
	достижению этих				
	целей, внося вклад в				
	удовлетворение				
	потребностей в				
	доступном жилье и				
	выплачивая сбор за				
	воздействие в				
	Восточных				
II GANEDA	кварталах.				

Источник: SAN FRANCISCO CITYWIDE DEVELOPMENT IMPACT FEE REGISTER. C. 2-7. URL:

https://sfplanning.org/sites/default/files/forms/Impact Fee Schedule-2022.pdf (Дата обращения: 12.07.2023), информация в колонке «Описание» для Central SOMA Infrastructure Impact Fee - San Francisco Planning Code. SEC. 433. CENTRAL SOMA INFRASTRUCTURE IMPACT FEE AND FUND. URL:

https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-60357 (Дата обращения: 12.07.2023); Child Care Fee – Office/Hotel - San Francisco Planning Code. SEC. 414. CHILD-CARE REQUIREMENTS FOR OFFICE AND HOTEL DEVELOPMENT PROJECTS. URL:

https://codelibrary.amlegal.com/codes/san francisco/latest/sf planning/0-0-0-23687 (Дата обращения: 12.07.2023); Rincon Hill Community Infrastructure Impact - San Francisco Planning Code. SEC. 418. RINCON HILL COMMUNITY IMPROVEMENTS FUND AND SOMA COMMUNITY STABILIZATION FUND. URL:

https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-24049 (Дата обращения: 12.07.2023); Fee Eastern Neighborhoods Infrastructure Impact Fee - San Francisco Planning Code. SEC. 423. EASTERN NEIGHBORHOODS IMPACT FEES AND PUBLIC BENEFITS FUND. URL:

https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-24497 (Дата обращения: 12.07.2023).

10. Сравнительный анализ размеров инфраструктурных сборов в рассмотренных странах

Как было описано выше, в разных странах применяются разные подходы к расчету размеров инфраструктурных сборов, однако особый интерес вызывает относительный размер таких сборов (например, относительно средних затрат на строительство зданий, в отношении которых такие сборы устанавливаются).

В таблице 13 представлены размеры инфраструктуры сборов при строительстве жилья в рассмотренных зарубежных странах⁴³. Для обеспечения сопоставимости все ставки на 1 кв. м жилья переведены из национальных валют в доллары США по паритету покупательской способности⁴⁴. Также в таблице 13 представлена информация о размере инфраструктурных сборов в рассмотренных странах в рублях, исходя из курса рубля к доллару по паритету покупательской способности.

Максимальное значение ставки сбора - 9,9 тыс. долларов по ППС за 1 кв. м жилья - установлено в Торонто (Канада), где проживает 2,7 млн чел. - Минимальное значение - 198,3 долларов по ППС за 1 кв. м жилья — установлено в Ярре (Австралия), где проживает 95 тыс. чел. При этом следует отметить, что стоимость строительства 1 кв. м жилья в Торонто в 1,8 раза выше, чем в Ярре.

Размер инфраструктурного сбора 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.

⁴³ За исключением Сингапура, где установленная методика расчета размера сбора привязана к историческому использованию земельных участков, определяющему размер освобождения, который, в свою очередь, влияет на эффективную ставку сбора (другими словами, некорректно применять установленные базовые ставки, так как они существенно уменьшаются после применения вычета). Ввиду указанного базовые ставки в Сингапуре несопоставимы со ставками в других рассмотренных странах и в данном сравнении не использовались.

⁴⁴ Purchasing power parities (PPP). URL: https://data.oecd.org/conversion/purchasing-power-parities-ppp.htm#indicator-chart (Дата обращения: 12.07.2023).

Таблица 13 — Сравнение средних ставок инфраструктурного сбора при строительстве жилья в рассмотренных зарубежных странах

Страна, город	Численн ость населени я, 2021 г. (если не указано иное)	Ставка инфраструкт урного сбора, долл. США по ППС на 1 кв. м жилья	Стоимост ь строитель ства 1 кв. м, долл. США по ППС на 1 кв. м жилья	Отношение ставки инфраструкт урного сбора и стоимости строительств а в расчете на 1 кв. м жилья, %	Ставка инфраструкт урного сбора, рублей по ППС на 1 кв. м жилья
США, Сан- Франциско	874 тыс. чел. (агломер ация – 7,8 млн чел.) (2020 г.)	216,5	6 996,5	3,1	6 237,5
Великобрит ания, Лондон	8,9 млн чел.	80,8	5 139,5	1,6	2 326,3
Канада, Торонто	2,8 млн чел. (агломер ация – 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 (Дата обращения: 12.07.2023); 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">https://www.abs.gov.au/articles/average-floor-area-new-residential-dwellings (Дата обращения: 12.07.2023).

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 настоящего обзора;
 - Лондон: среднее значение ставок по данным таблицы 4 настоящего обзора;
- 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/ (Дата обращения: 12.07.2023).;
 - Торонто: среднее значение между ставками за 2022 г. по данным таблицы 8 настоящего обзора;

- Ярра: среднее значение между ставками по данным таблицы 2 настоящего обзора,
- 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/ (Дата обращения: 12.07.2023),
- Лондон: фактическое значение по данным: https://www.proficiencyltd.co.uk/cost-of-building-a-bouse.html#:~:text=In%202023%2C%20the%20cost%20of,%C2%A32%2C750%20per%20square%20metre (Дата обращения: 12.07.2023),
- 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 (Дата обращения: 12.07.2023),
- 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 (Дата обращения: 12.07.2023),
- 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/ (Дата обращения: 12.07.2023),
 - 3) Численность населения Википедия.

В заключение следует от метить, что инфраструктурный сбор – важный инструмент финансирования развития общественной инфраструктуры в растущих городах. При этом размер такого сбора может зависеть от множества факторов, определяющих потребность в наращивании инфраструктуры, с одной стороны, и возможностей ее финансирования за счет стандартных источников бюджетных доходов, с другой. При этом необходимо в том числе учитывать размер города (агломерации) и динамику роста численности его населения, интенсивность градостроительных процессов, модель градостроительного развития (расползание или компактное развитие), уровень затрат строительстве И на недвижимость, уровень общего цен налогообложения в экономике. Однако, как показывает данный краткий обзор, целесообразность установления инфраструктурного сбора подтверждается, даже если его размер составляет менее 1% от стоимости строительства.