



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Регулирование инфраструктурных обязательств застройщиков при реализации градостроительных проектов: международный опыт и предложения по совершенствованию законодательства Российской Федерации

(исследование выполнено за счет средств Целевого капитала Фонда "Институт экономики города")

Татьяна Полиди,
вице-президент
Фонда «Институт экономики города»

Актуальные вопросы на повестке градостроительного развития городов в мире - новое издание ИЭГ



- ✓ Сравнение показателей строительной отрасли по 16 странам
- ✓ Системы документов градостроительного регулирования
- ✓ Подходы к установлению ограничений использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории
- ✓ Координация развития сетей инженерно-технического обеспечения с градостроительным развитием
- ✓ Установление инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов,
- ✓ Внедрение электронных административных процедур
- ✓ Применение геоинформационных систем в строительстве
- ✓ Правовые и финансовые механизмы обеспечения ответственности участников строительной деятельности за качество построенных объектов
- ✓ Регулирование многофункционального использования зданий.



Регулирование инфраструктурных обязательств застройщиков при реализации градостроительных проектов в России

Единственный механизм, предусмотренный федеральным законодательством: только КРТ, при точечной застройке механизмы не предусмотрены

Региональные и муниципальные практики регулирования

1. Установление инфраструктурных обязательств застройщиков в договоре о комплексном развитии территории (Градостроительный кодекс Российской Федерации)

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

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

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

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



Соглашение с застройщиком для развития социальной инфраструктуры в городе Пермь

Регулирующие НПА:

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

Суть механизма:

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

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

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

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

Практика:

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



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

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

Регулирующие НПА:

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

Суть механизма:

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

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

Практика:

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

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

* Статья 582 Гражданского кодекса Российской Федерации.

** По информации Департамента градостроительной политики города Москвы.

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

Нормы правил землепользования и застройки по обеспечению новой застройки социальной инфраструктурой в Санкт-Петербурге

Регулирующие НПА:

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

Суть механизма:

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

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

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

Реальная практика:

В отношении данной нормы ПЗЗ Санкт-Петербурга ведется активная дискуссия, вызванная судебным решением по иску частного лица (собственника земельного участка), которому отказали в выдаче разрешения на строительство жилья. По мнению застройщика, указанное требование ПЗЗ ставит правообладателя земельного участка в условия, при которых он лишен возможности получить разрешение на строительство, нарушает его права и создает для него препятствия к освоению принадлежащего ему земельного участка. Но суды сочли требования ПЗЗ г. Санкт-Петербурга обоснованными.



Недостаточная формализация правил участия застройщиков в развитии городской инфраструктуры, не позволяет обеспечить устойчивое сбалансированное развитие городов и создает необоснованно высокие риски как для общества, государства, так и для бизнеса

ЦЕЛЬ предложений - не только обеспечить устойчивое развитие городов, но и повысить прозрачность отношений застройщиков и городов, прогнозируемость проектных затрат и доступность проектного финансирования

Предлагается решить следующие задачи:

- ✓ Ввести возможность использования градостроительной ренты для развития городской инфраструктуры
- ✓ Законодательно урегулировать механизм участия застройщиков в развитии городской инфраструктуры
- ✓ Установить прозрачные правила распределения инфраструктурных обременений застройщиков соразмерно объемам застройки
- ✓ Повысить прогнозируемость затрат застройщиков на реализацию проектов жилищного строительства, тем самым повысив качество инвестиционной оценки и доступность банковского финансирования проектов

Текущие проблемы, которые будут решены:

- ✓ Сегодня основной экономический источник развития городской инфраструктуры не задействован в реализации градостроительной политики, что снижает ее эффективность и приводит к наращиванию дефицита инфраструктуры и увеличению нагрузки на будущие поколения
- ✓ Региональная и муниципальная практика формируется в условиях правовой неопределенности
- ✓ Сегодня у одних застройщиков высокие обременения, у других - никаких
- ✓ Затраты на реализацию проектов жилищного строительства непредсказуемы, что затрудняет их реализацию и снижает доступность проектного финансирования



Регулирование инфраструктурных обязательств застройщиков при реализации градостроительных проектов в мире

Способы реализации инфраструктурных обязательств застройщиков

1

Создание инфраструктуры застройщиком - инфраструктурные обременения застройщиков урегулированы законодательно в большинстве стран и могут быть реализованы в рамках различных договорных конструкций как при реализации проектов комплексного застройки, так и при реализации проектов точечной застройки

2

Уплата инфраструктурного сбора - это разовый платеж, который устанавливается муниципальными властями и взимается при строительстве зданий, и позволяет инфраструктурные обязательства между различными застройщиками

?

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

Плательщики сбора - застройщики, собственники земельных участков

Когда уплачивается сбор - при строительстве жилых, нежилых зданий, влекущем потребность в увеличении объемов инфраструктуры или социальных программ

Форма сбора - плата за плотность застройки, плата за разрешение на строительство, плата за дополнительные права застройки

Как формируется фонд средств - в составе бюджета города или в обособленном фонде

Цели, на которые расходуются средства - развитие коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также реализация социальных программ, погашение облигаций, выпускаемых для указанных целей

Освобождения от уплаты сбора - некоммерческие организации, ИЖС, др.



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

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

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

Источник:

1) расчеты авторов ставки инфраструктурного сбора по следующим данным:

- Сан-Франциско: среднее значение между ставками на жилые объекты по сборам «Rincon Hill Community Infrastructure Impact Fee», «Central SOMA Infrastructure Impact Fee» и «Eastern Neighborhoods Infrastructure Impact Fee» по данным таблицы 12 отчета «Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов» https://www.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%A3%2C750%20per%20square%20metre>,

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

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

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

3) Численность населения - Википедия.



Бразилия

Charges for additional building rights

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

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

1. 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.
2. Это влечет за собой создание дополнительной площади здания - 4800 кв. м (1,5 дополнительных FAR x 3200 кв. м). Право на строительство с более высокой плотностью может быть приобретено застройщиком за 9,6 млн долларов США.
3. За 9,6 млн долларов, собранных с этого единственного проекта, могут быть созданы около 320 новых единиц социального жилья.
4. Поскольку застройщику дополнительная плотность застройки необходима для создания 32 дополнительных квартир класса люкс, то создание каждой такой квартиры покрывает стоимость десяти единиц жилья для нуждающихся семей с низкими доходами.



! 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

Индия

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

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

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

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

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

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

! 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



Австралия

Development Infrastructure Levy, Community Infrastructure Levy

Сбор на развитие инфраструктуры (Development Infrastructure Levy)

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

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

Сбор на общественную инфраструктуру (Community Infrastructure Levy)

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

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

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

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

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

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



Предложения по проведению эксперимента по реализации инфраструктурных соглашений с застройщиками в крупнейших агломерациях с населением более 1 млн чел. (срок - 3 года).
По итогам эксперимента - учет его результатов и подготовка поправок в законодательство

1. Обязательным условием получения разрешения на строительство жилья на территории эксперимента является выполнение одного из трех условий:

- создание объектов социальной инфраструктуры предусмотрено программой комплексного развития социальной инфраструктуры и (или) адресной инвестиционной программой и обеспечено бюджетным финансированием или иным источником финансирования (например, в рамках концессионного соглашения, соглашения о ГЧП/МЧП с другим застройщиком);
- заключено соглашение об участии в создании социальной инфраструктуры с застройщиком;
- заключен договор о КРТ, предусматривающий жилищное строительство и обязательства по созданию социальной инфраструктуры.

2. ОМСУ или ОИВ субъектов РФ заключают с застройщиками соглашения об участии в создании социальной инфраструктуры, предполагающего по выбору застройщика либо создание и передачу объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность или собственность субъекта РФ, либо уплату инфраструктурного платежа (форма такого соглашения определяется субъектом РФ).

3. Предлагается установить, что инфраструктурный платеж застройщиков в рамках бюджетного законодательства является «безвозмездным поступлением от физических и юридических лиц» в местный или региональный бюджет (в зависимости от того, каким публично-правовым образованием заключено соглашение об участии) в целях развития социальной инфраструктуры (в том числе на строительство, реконструкцию, возможно также благоустройство и ремонт дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, поликлиник, погашение кредитов, займов на такие цели).



Предложения по проведению эксперимента по реализации инфраструктурных соглашений с застройщиками в крупнейших агломерациях с населением более 1 млн чел. (срок - 3 года). По итогам эксперимента - учет его результатов и подготовка поправок в законодательство

4. В целях отслеживания целевого использования таких поступлений на создание объектов социальной инфраструктуры (в том числе на строительство, реконструкцию, возможно также благоустройство и ремонт дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, поликлиник, погашение кредитов, займов на такие цели) и эффективности реализации эксперимента без нарушения принципа совокупного покрытия расходов бюджета предлагается определение для таких поступлений отдельного кода бюджетной классификации.

5. Средства инфраструктурного платежа в форме безвозмездного поступления поступают в муниципальный бюджет, бюджет города федерального значения и подлежат использованию в целях развития социальной инфраструктуры (дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, поликлиник).

Потенциальные ежегодные поступления от инфраструктурного платежа могут составить:

- от 27 до 54% от совокупных имущественных налогов на территориях 17 агломераций,
- от 95 до 190% объемов финансирования, привлекаемых за счет инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ,
- от 14 до 29% объема финансирования, привлекаемого регионами за счет инфраструктурных бюджетных кредитов.

За счет поступлений инфраструктурного платежа могут быть построены за один год: 71 школа при ставке инфраструктурного платежа 5 тыс. руб. и около 143 школ - при ставке 10 тыс. руб.

Ставка инфраструктурного сбора, руб./кв. м общей площади жилых помещений в МКД	Общий объем ввода МКД профессиональными застройщиками на территории 17 агломераций в 2022 г., млн кв. м	Поступления от инфраструктурного платежа, млрд руб. в год	Совокупные имущественные налоги на территории 17 агломераций в 2021 г., млрд руб.*	Отношение поступлений от инфраструктурного платежа к совокупным имущественным налогам на территории 17 агломераций, %	Потенциальное количество школ, которые можно построить на поступления от инфраструктурного платежа, ед.**	Расходы на федеральный проект «Современная школа» в 2022 г., млрд руб.	Отношение поступлений от инфраструктурного платежа к расходам на федеральный проект «Современная школа» в 2022 г., %	Объем финансирования инфраструктурных бюджетных кредитов по ФП «Инфраструктурное меню», млрд руб.	Отношение поступлений от инфраструктурного платежа к объему финансирования инфраструктурных бюджетных кредитов, %	Привлеченный объем инвестиций за счет инфраструктурных облигаций по ФП «Инфраструктурное меню», млрд руб.	Отношение поступлений от инфраструктурного платежа к привлеченному объему инвестиций за счет инфраструктурных облигаций, %
5 тыс. руб./кв. м	28,6	142,9	527,9	27,1	71,4	132,9	107,5	992,2	14,4	150	95,3
10 тыс. руб./кв. м		285,8		54,1	142,9		215,0		28,8		190,5

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

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dolgosrochnye_trendy_v_ekonomike_zhilishchnoi_i_gradostroitelnoi_sferah_krupneishih_gorodskih_aglomeracii_rossii_2023.pdf; расходы на федеральный проект «Современная школа» - Информационное иллюстрированное издание «Исполнение федерального бюджета и бюджетов бюджетной системы Российской Федерации за 2021 год»

[https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/process/otchet/2022?id_65=300261-](https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/process/otchet/2022?id_65=300261-informatsionnoe_illyustrirovannoe_izdanie_ispolnenie_federalnogo_byudzheta_i_byudzhetrov_byudzhetnoi_sistemy_rossiiskoi_federatsii_za_2021_god)

[informatsionnoe_illyustrirovannoe_izdanie_ispolnenie_federalnogo_byudzheta_i_byudzhetrov_byudzhetnoi_sistemy_rossiiskoi_federatsii_za_2021_god](https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/process/otchet/2022?id_65=300261-informatsionnoe_illyustrirovannoe_izdanie_ispolnenie_federalnogo_byudzheta_i_byudzhetrov_byudzhetnoi_sistemy_rossiiskoi_federatsii_za_2021_god); объемы финансирования Инфраструктурного меню - Аналитическая справка об «Инфраструктурном меню». Фонд «Институт экономики города», 2023. URL:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/analiticheskaya_spravka_ob_infrastrukturnom_menyu_2023.pdf (Дата обращения: 11.09.2023)

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

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



Размер ставки инфраструктурного платежа должен быть определен индивидуально для каждого муниципалитета с учетом активности градостроительных процессов, уровня социально-экономического развития и потребности в развитии социальной инфраструктуры

№	Агломерация	Общий объем ввода МКД профессиональными застройщиками в 2021 г., млн кв. м	Поступления от инфраструктурного платежа, млрд руб.		Потенциальное количество школ, которые можно построить на поступления от инфраструктурного платежа, ед.	
			При ставке инфраструктурного платежа 5 тыс. руб./кв. м	При ставке инфраструктурного платежа 10 тыс. руб./кв. м	При ставке инфраструктурного платежа 5 тыс. руб./кв. м	При ставке инфраструктурного платежа 10 тыс. руб./кв. м
1	Московская	10,5	52,3	104,7	26,2	52,3
2	Санкт-Петербургская	4,5	22,5	44,9	11,2	22,5
3	Краснодарская	2,4	12,1	24,2	6,0	12,1
4	Екатеринбургская	1,5	7,7	15,4	3,9	7,7
5	Новосибирская	1,4	7,2	14,3	3,6	7,2
6	Ростовская	1,3	6,3	12,5	3,1	6,3
7	Уфимская	1,0	4,8	9,5	2,4	4,8
8	Воронежская	0,9	4,7	9,4	2,4	4,7
9	Красноярская	0,8	4,1	8,1	2,0	4,1
10	Пермская	0,7	3,5	7,0	1,8	3,5
11	Самарско-Тольяттинская	0,7	3,3	6,6	1,7	3,3
12	Челябинская	0,6	3,1	6,2	1,5	3,1
13	Казанская	0,6	3,0	6,0	1,5	3,0
14	Нижегородская	0,5	2,6	5,1	1,3	2,6
15	Владивостокская	0,5	2,3	4,7	1,2	2,3
16	Саратовская	0,4	2,1	4,2	1,1	2,1
17	Волгоградская	0,3	1,4	2,8	0,7	1,4

Источник: расчеты авторов по данным о вводе жилья - Долгосрочные тренды в экономике, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских агломераций России. Фонд «Институт экономики города», 2023. URL: https://www.urbanconomics.ru/sites/default/files/dolgosrochnye_trendy_v_ekonomike_zhilishchnoi_i_gradostroitelnoi_sferah_krupneishih_gorodskih_aglomeracii_rossii_2023.pdf



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

Презентация подготовлена на основе исследований Института экономики города (выполнены за счет ЦК ИЭГ, опубликованы в 2023 г.)

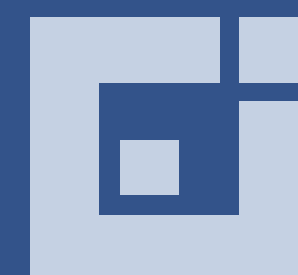
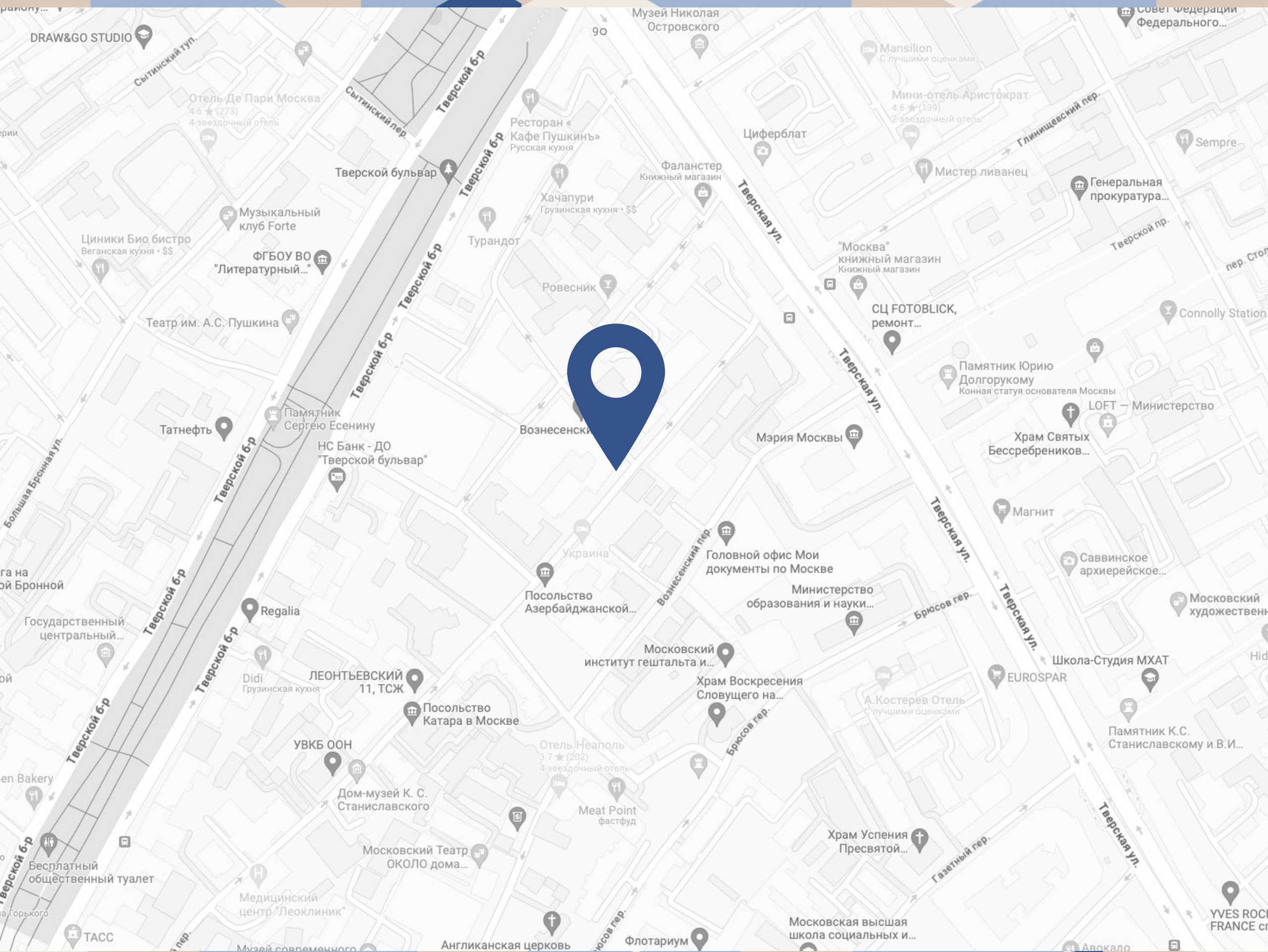
1. Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов

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





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

