



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Предложения по проведению эксперимента по
заключению инфраструктурных соглашений с
застройщиками при реализации
градостроительных проектов

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

Исследования 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



Предложения по проведению эксперимента по заключению инфраструктурных соглашений с застройщиками в крупнейших агломерациях с населением более 1 млн чел.

По итогам эксперимента - учет его результатов и подготовка поправок в законодательство

ЦЕЛЬ - 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, соразмерных 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



Основные параметры и условия проведения эксперимента (1)

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, предполагающие по выбору застройщика или создание и передачу объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность либо собственность субъекта РФ, или уплату инфраструктурного платежа (форма такого соглашения определяется субъектом РФ), за исключением случаев реализации проектов КРТ и ИЖС гражданами



Основные параметры и условия проведения эксперимента (2)

3. 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)
4. 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)
5. 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



Потенциальные ежегодные поступления инфраструктурного платежа (ставка 5 или 10 тыс. руб./кв. м) на территориях 17 крупнейших агломераций могут составить:

- от 27 до 54% от совокупных имущественных налогов на территориях 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 инфраструктурного платежа за один год могут быть построены:**
71 школа - при ставке 5 тыс. руб./кв. м и около 143 школ - при ставке 10 тыс. руб./кв. м

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_infrastruktornom_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).



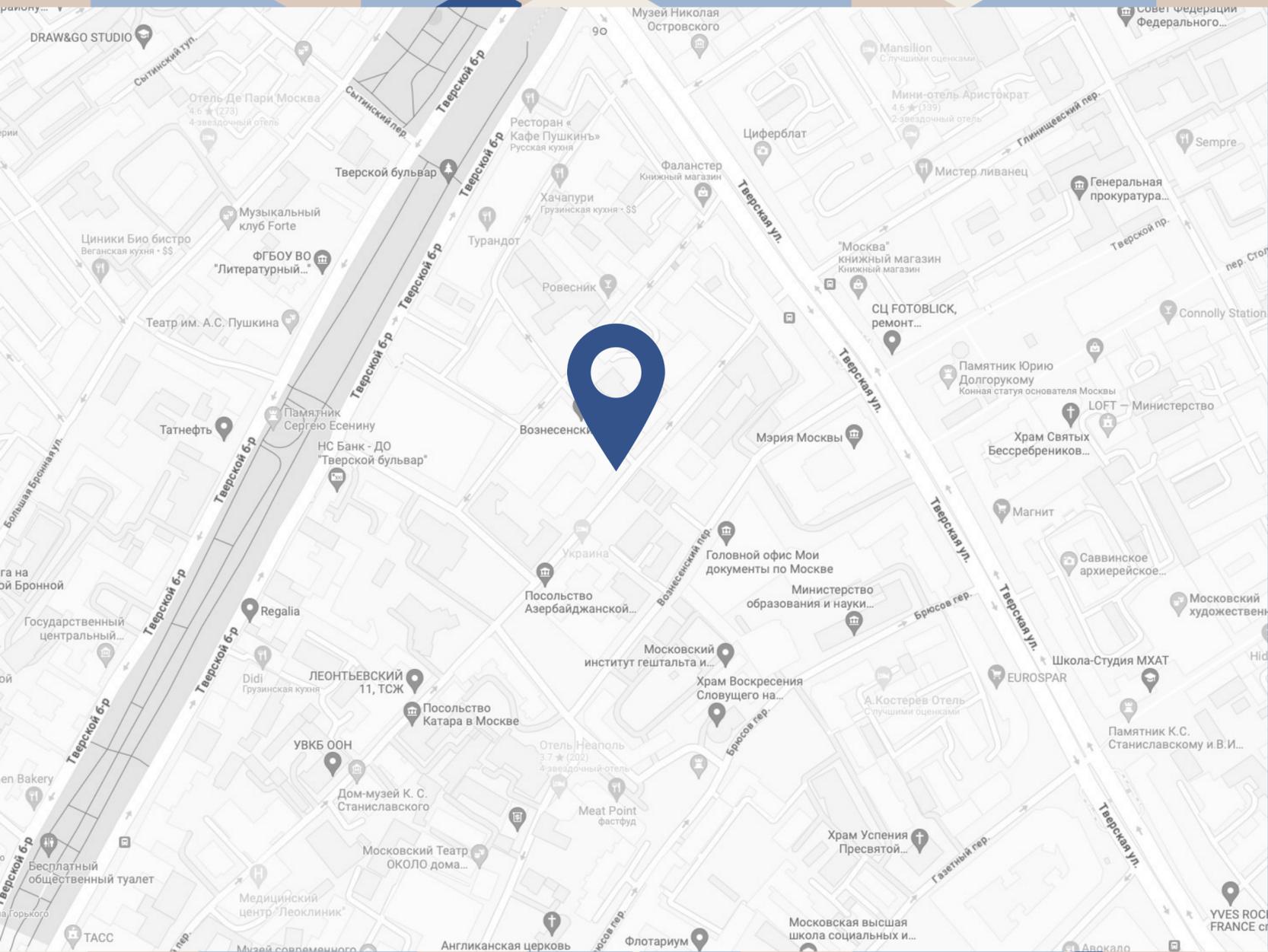
Размер ставки инфраструктурного платежа должен быть определен индивидуально для каждого муниципалитета с учетом активности градостроительных процессов, уровня социально-экономического развития и потребности в развитии социальной инфраструктуры

№	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.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dolgosrochnye_trendy_v_ekonomike_zhilishchnoi_i_gradostroitelnoi_sferah_krupneishih_gorodskih_aglomeracii_rossii_2023.pdf



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



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский 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

