



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Регулирование инфраструктурных
обязательств застройщиков
при реализации градостроительных проектов

Агеев Виктор Геннадьевич,
первый заместитель генерального директора
Фонда «Институт экономики города»

Москва, 3 марта 2026 г.

Предложения по введению механизма обязательного участия профессиональных застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства, в развитии социальной инфраструктуры

ЦЕЛЬ - не только обеспечить устойчивое развитие городов, повысить гарантии прав граждан на комфортную и благоустроенную городскую среду и социальные услуги, 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



Предлагается внести в законодательство следующие изменения:

1. Законодательно закрепить полномочие органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению порядка участия застройщиков в развитии социальной инфраструктуры при реализации ими градостроительных проектов в соответствии с основными подходами, которые должны быть установлены федеральным законом (например, ГрК РФ)
2. Установить в федеральном законе требования к порядку участия застройщиков в развитии социальной инфраструктуры, который утверждается субъектом Российской Федерации, включая:
 - требования к составу и содержанию разделов таких порядков
 - возможные случаи заключения инфраструктурного соглашения между органом публичной власти (муниципальным или региональным) и застройщиком
 - существенные условия инфраструктурного соглашения, порядок расторжения, изменения соглашения, в том числе до или после получения разрешения на строительство объекта, обеспечение инфраструктурой которого предусмотрено соглашением
 - требования к форме участия застройщиков, которая может быть предусмотрена инфраструктурным соглашением
 - требования к порядку расчета размера платы за инфраструктуру
 - рекомендуемая форма инфраструктурного соглашения
 - случаи освобождения застройщиков от участия в развитии инфраструктуры, льготы по уплате платы за инфраструктуру
 - порядок мониторинга реализации мероприятий по обеспечению территории объектами коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры
3. Законодательно закрепить в качестве обязательного условия получения РнС жилья выполнение одного из трех условий:
 - создание объектов социальной инфраструктуры предусмотрено адресной инвестиционной программой либо обеспечено бюджетным финансированием иным образом или иным источником финансирования (например, в рамках концессионного соглашения, соглашения о ГЧП/МЧП с другим застройщиком)
 - заключено инфраструктурное соглашение в целях создания социальной инфраструктуры с застройщиком
 - заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий жилищное строительство и обязательства по созданию социальной инфраструктуры (или внесения платежа в бюджет в счет исполнения такого обязательства)



4. Инфраструктурное соглашение может предусматривать следующие формы участия застройщика в развитии социальной инфраструктуры:
 - создание и передачу объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность или собственность субъекта Российской Федерации
 - либо уплату инфраструктурного платежа (в первую очередь может применяться для проектов точечного жилищного строительства и в иных случаях, когда затраты на создание объекта инфраструктуры необходимо распределить между различными источниками (несколькими застройщиками или между застройщиком и бюджетом))
5. 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 инфраструктурное соглашение) в целях развития социальной инфраструктуры (в т.ч. на строительство, реконструкцию, благоустройство и ремонт дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, поликлиник, объектов культуры и спорта, погашение кредитов, займов на такие цели)
6. В целях отслеживания целевого использования таких поступлений на создание объектов социальной инфраструктуры предлагается определение для таких поступлений отдельного кода бюджетной классификации
7. Инфраструктурные платежи также могут обеспечить погашение субъектами Российской Федерации займа Специализированного общества проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» - дочернего общества ДОМ.РФ (далее - СОПФ ДОМ.РФ), которое выпускает инфраструктурные облигации (средства сбора, возможно, также могут использоваться в рамках и иных механизмов «Инфраструктурного меню», например, для погашения инфраструктурных бюджетных кредитов).

Это позволит также создать прогнозируемый финансовый поток для погашения заимствований, повысить кредитоспособность субъектов Российской Федерации и, следовательно, увеличить объем привлечения регионами заемных средств от размещения инфраструктурных облигаций СОПФ ДОМ.РФ или использования иных долговых механизмов «Инфраструктурного меню».

Данный механизм позволит обеспечить создание необходимой социальной инфраструктуры, распределив затраты между всеми застройщиками (альтернатива займам СОПФ конкретным застройщикам).



8. Одним из возможных вариантов определения размера инфраструктурного платежа для конкретного проекта жилищного строительства могло бы быть определение затрат на создание социальной инфраструктуры, необходимой с учетом нормативов градостроительного проектирования, в расчете на 1 кв. м общей площади строящихся жилых помещений.

Размер платежа может дифференцироваться по территории муниципального образования в зависимости от наличия свободных мест в существующих объектах социальной инфраструктуры и потребности в дополнительных местах в связи с новым жилищным строительством. Однако предлагается обратить внимание на опыт Перми, как наиболее простой способ введения инфраструктурного сбора (единая ставка для всех проектов в городе независимо от расположения)

Справочно: размер финансирования мероприятий для развития сети социальной инфраструктуры города Перми за счет средств застройщиков - 7629 рублей с одного квадратного метра общей площади общей площади жилых помещений в планируемом к строительству (реконструкции) объекте капитального строительства жилого назначения либо ОКС, входящих в состав ОКС жилого назначения. Расчет настоящей ставки получен на основе показателей нормативов градостроительного проектирования в части обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, среднего размера домохозяйства, площади жилых зданий на одного жителя, площади жилых помещений на одного жителя в Перми

9. Объекты социальной инфраструктуры, на которые направляются средства инфраструктурного платежа, должны быть предусмотрены программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования
10. Предоставить право субъектам Российской Федерации самостоятельно определить:
- форму соглашения об участии застройщика в создании социальной инфраструктуры
 - методику расчета размера инфраструктурного платежа
 - случаи освобождения застройщиков от обязанности заключения соглашения об участии (дополнительно к общему основанию освобождения застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территорий)
 - порядок размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сведений о перечне построенных, реконструированных объектов социальной инфраструктуры



Ожидаемые положительные социально-экономические эффекты:

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



Возможные риски введения предлагаемого механизма:

1

Риск увеличения затрат застройщиков на реализацию проектов строительства и, как следствие, роста цен на жилье и другую недвижимость (данный риск наиболее социально значим именно в отношении объектов жилищного строительства), поскольку на застройщиков будет возложено дополнительное фин. бремя

С другой стороны, необходимо отметить, что:

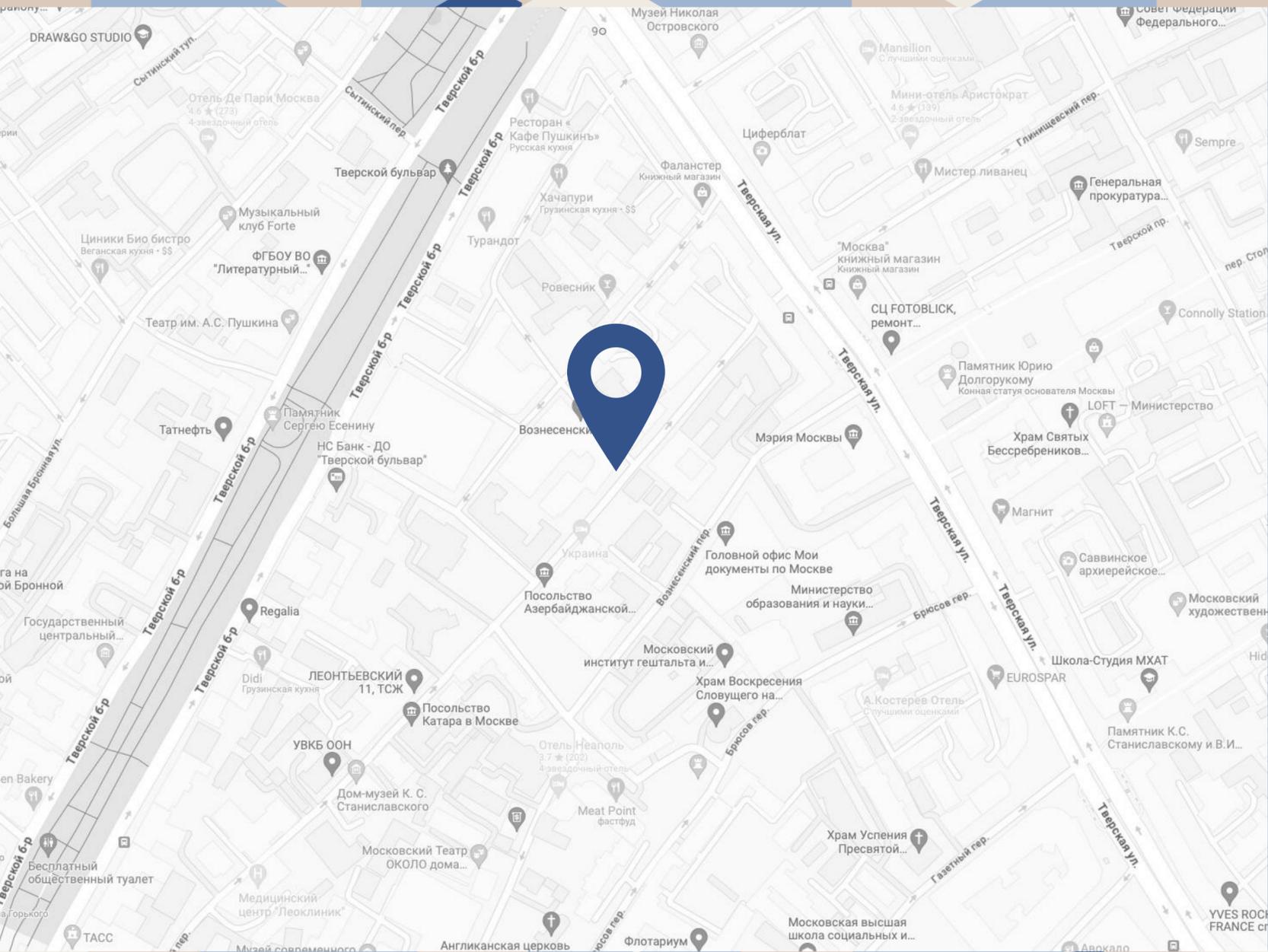
- в настоящее время финансовое бремя по обеспечению инфраструктурой так или иначе все равно ложится на застройщиков многоквартирных домов, но при этом оно распределено между застройщиками неравномерно. Реализация предложений позволит исправить эту ситуацию и, кроме того, обеспечить доп. финансирование создания инфраструктуры
- что касается потенциального риска роста цен на жилье, то этот риск оценивается как низкий, при этом:
 - введение предлагаемого механизма может не повысить, а снизить затраты застройщиков, на которых сегодня уже возлагаются обременения в большем объеме, за счет перераспределения таких затрат в пользу иных застройщиков, которые пока не платят ничего
 - снижение затрат возможно и за счет повышения прозрачности процесса оценки затрат проекта, что в свою очередь может привести к снижению стоимости проектного финансирования за счет снижения премии за риск
- уже сегодня существует дефицит социальной и иной инфраструктуры, что сдерживает жилищное строительство и вызывает социальное недовольство. Введение регионами и городами запретов на строительство, если отсутствуют, например, объекты социальной инфраструктуры, способно еще более серьезно ограничить темпы жилищного строительства
- предлагаемый механизм не предусматривает перенос всего объема инфраструктурных обременений только на застройщиков

2

Риск нецелевого использования собираемых муниципалитетами средств платы за инфраструктуру на иные виды бюджетных расходов ввиду отсутствия эффективной системы контроля за такими расходами

Для снижения данного риска предлагается предусмотреть: 1) определение для таких поступлений отдельного кода бюджетной классификации; 2) проведение постоянного мониторинга целевого расходования поступлений на создание 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

