

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**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**

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

2023

Оглавление

Введение.....	4
1. Город Пермь.....	11
1.1. Соглашение с застройщиком для развития социальной инфраструктуры	11
2. Город Москва.....	23
2.1. Плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка в частной собственности	23
2.2. Арендная плата за первый год аренды земельного участка в собственности города Москвы, предоставленного для строительства, реконструкции объектов капитального строительства	28
2.3. Запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке.....	32
2.4. 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	33
3. Московская область	37
3.1. Плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка в частной собственности	37
3.2. Арендная плата за земельный участок в собственности Московской области при изменении вида разрешенного использования земельного участка.....	40
4. Город Санкт-Петербург	42
4.1. Нормы правил землепользования и застройки по обеспечению новой застройки социальной инфраструктурой.....	42
4.2. Механизм заключения соглашений, предусматривающих создание объектов социальной и транспортной инфраструктуры, а также объектов	

благоустройства, с дальнейшей их передачей в собственность Санкт-Петербурга.....	45
5. Саратовская область	46
5.1. Запрет на строительство жилья без социальной инфраструктуры	46
6. Предложения по введению механизма обязательного участия профессиональных застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства, в развитии социальной инфраструктуры.....	46
7. Ожидаемые социально-экономические эффекты и возможные риски введения механизма обязательного участия профессиональных застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства, в развитии социальной инфраструктуры	50
Приложение	60

Введение

Проблема отставания развития социальной инфраструктуры от возрастающих объемов жилищного строительства достаточно остро стоит на повестке дня российских городов. В условиях ограниченных бюджетных возможностей на практике создание объектов социальной инфраструктуры в основном вменяется в обязанность застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства, что зачастую происходит на неформальной основе. В итоге такие затраты распределяются между застройщиками неравномерно, отсутствует возможность оценки объема таких затрат при формировании бизнес-плана проекта и, как следствие, становится невозможной эффективная организация финансирования таких затрат.

Вопрос установления обязательств застройщика по участию в создании инфраструктуры (как в финансовом, так и в натуральном выражении) при реализации градостроительных проектов является чрезвычайно актуальным не только для России, но и для других стран.

В международной практике широко распространены различные инструменты, позволяющие городам финансировать возрастающую потребность в общественной инфраструктуре и социальных программах, направленных на обеспечение устойчивого развития городов в условиях наращивания городской застройки. Анализ такой практики на примере таких стран, как Австралия, Бразилия, Великобритания, Индия, Канада, Сингапур и США, опубликован Фондом «Институт экономики города» в июле 2023 г. в исследовании [«Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов»](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi_opyt_ustanovleniya_ifrastrukturnyh_sborov_v_stroitelstve.pdf).¹

Краткий анализ международного опыта показал, что для решения проблемы отставания общественной инфраструктуры при увеличении

¹ Международный опыт установления инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов, 2023. // Фонд «Институт экономики города». URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/mezhdunarodnyi_opyt_ustanovleniya_ifrastrukturnyh_sborov_v_stroitelstve.pdf (Дата обращения: 10.08.2023)

объемов городской застройки широко используется инструмент «инфраструктурный сбор», и позволил сделать следующие 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). Инфраструктурой сбор применяется наряду с механизмом строительства объектов инфраструктуры застройщиком и дальнейшей передачей такого объекта в публичную собственность. Обычно сбор применяется, когда необходимо распределить затраты на инфраструктуру, между множеством застройщиков, строящих объекты, которые будут обслуживаться такой инфраструктурой.

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 (например, в Сингапуре, Великобритании, Австралии). От уплаты инфраструктурного сбора могут быть освобождены социальные объекты, благотворительные организации, некоммерческое доступное жилье, жилье, построенное гражданами самостоятельно (Лондон), для некоторых объектов устанавливаются пониженные ставки (например, при строительстве арендного жилья (Канада).

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.

В российском законодательстве уже существует практика установления инфраструктурных сборов некоторых видов. Например, в сфере обращения с отходами установлен 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)². Плательщики экологического сбора - производители или импортеры подлежащих утилизации товаров или упаковки, которые не утилизируют отходы от их использования.

² Статья 24⁵ Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

Также с 1 мая 2018 г. по 31 декабря 2024 г. проводится эксперимент по развитию курортной инфраструктуры³ в Республике Крым, Алтайском крае, Краснодарском крае, Ставропольском крае, городе федерального значения Санкт-Петербурге, федеральной территории «Сириус» в целях сохранения, восстановления и развития курортов, формирования единого туристского пространства, создания благоприятных условий для устойчивого развития сферы туризма. Эксперимент проводится путем введения платы за пользование курортной инфраструктурой (курортный сбор) для финансового обеспечения работ по проектированию, строительству, реконструкции, содержанию, благоустройству и ремонту объектов курортной инфраструктуры.

Все эти сборы уплачиваются лицами, которые создают потребность в дополнительной инфраструктуре (экологический сбор), или непосредственно пользователями инфраструктуры независимо от формы собственности и призваны компенсировать (хотя бы частично) необходимые затраты бюджета на создание соответствующей инфраструктуры.

Однако, по-прежнему, остаются недостаточно урегулированными вопросы участия застройщиков в создании социальной и транспортной инфраструктуры городов⁴ - базовой инфраструктуры, необходимой для обеспечения «устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований»⁵.

В случае, если строительный проект реализуется застройщиком по договору о комплексном развитии территории, Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) допускается возложение обязанности

³ Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 214-ФЗ «О проведении эксперимента по развитию курортной инфраструктуры».

⁴ В отношении инженерно-технической инфраструктуры ситуация лучше – в этой сфере установлены обязательные требования по уплате застройщиками платы за технологическое присоединение.

⁵ Цель территориального планирования в Российской Федерации в соответствии с ч. 1 ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

по созданию объектов инфраструктуры на застройщика. Если же застройщик планирует строительство (как одного дома, так и группы домов) самостоятельно, то для получения разрешения на строительство ГрК РФ не предусмотрено требований ни по уплате какого-либо платежа в бюджет в счет финансирования инфраструктуры, ни по подтверждению обязательства застройщика или публично-правового образования обеспечить создание объектов инфраструктуры, необходимых для выполнения минимальных требований обеспеченности территории инфраструктурой. Частью 1 статьи 51 ГрК РФ предусмотрена лишь косвенная возможность отказать в выдаче разрешения на строительство, если проект строительства не соответствует требованиям проекта планировки территории (ППТ), который, в свою очередь, должен соответствовать нормативам градостроительного проектирования. Однако, так как в большом числе случаев разработка ППТ не является обязательной⁶, а на практике жилищное строительство повсеместно осуществляется без утверждения ППТ, то и указанное косвенное основание не работает.

Важно подчеркнуть: законодатель не предусматривает позитивное разрешение вопроса, так как даже при желании застройщика содействовать органу местного самоуправления в создании социальной и транспортной инфраструктуры отсутствуют правовые механизмы для такого содействия. В результате на практике часто без каких-либо оснований и соглашений застройщики создают объекты инфраструктуры, но затем возникают проблемы с передачей их в государственную или муниципальную собственность (в том числе влекущие налоговые последствия).

Отсутствие на федеральном уровне правил участия застройщиков в создании социальной и транспортной инфраструктуры городов приводит на практике к увеличению социальной напряженности по причине нарастания дефицита обеспеченности объектами инфраструктуры, в первую очередь

⁶ См. случаи, в которых разработка ДПТ является обязательной, в части 3 статьи 41 ГрК РФ.

социальной, в новых жилых районах. При этом компенсировать такой возрастающий дефицит только за счет бюджетных средств не представляется возможным.

Решить задачу распределения финансовых затрат на создание инфраструктуры между всеми застройщиками в городе можно путем определения размера финансового платежа, пропорционального объему строительства. В противном случае одни застройщики (например, реализующие крупные проекты жилищного строительства и строящие объекты инфраструктуры, а в конечном счете – покупатели такого жилья) финансируют создание инфраструктуры для обеспечения других, менее крупных проектов (например, по строительству одного многоквартирного дома). При этом застройщики, реализующие крупные проекты жилищного строительства, могли бы соответственно создавать необходимую социальную инфраструктуру в натуральной форме.

Законодательством о градостроительной деятельности, бюджетным и налоговым законодательством не предусмотрено право субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления вводить какие-либо финансовые платежи, *обязательные* для получения разрешения на строительство (за некоторыми исключениями, описанными в настоящем аналитическом материале). Однако, можно отметить один интересный пример установления *добровольного* платежа на инфраструктуру в Перми. Более обширная региональная практика все-таки стала развиваться по иному пути, к сожалению, на наш взгляд, не самому перспективному: установление запретов на «строительство жилья без инфраструктуры» (примеры будут приведены ниже)⁷. Более перспективным решением было бы урегулировать вопросы участия застройщиков в развитии инфраструктуры, а не запрещать новое строительство до тех пор, пока в бюджете не найдется ресурсов на ее создание

⁷ Так как регулирование градостроительной деятельности является предметом совместного ведения, то субъекты Российской Федерации и муниципалитеты чувствуют больше свободы по регулированию этих отношений по сравнению с регулированием вопросов в сфере налогового и бюджетного законодательства.

либо застройщик не обеспечит строительство инфраструктуры в отсутствие каких-либо правовых оснований для этого.

Кроме того, в последние годы в крупных городах также сформировалась отрицательная, на наш взгляд, практика по строительству апартаментов (де-юре – нежилых помещений, а де-факто – используемых для проживания), так как на такое строительство не распространяются нормативы градостроительного проектирования, установленные в отношении жилищного строительства. Возможно, установление инфраструктурного сбора не только со строящихся жилых, но и нежилых объектов, сняло бы и эту проблему, тем самым исключив негативные стимулы по строительству апартаментов.

Интересно также отметить, что формирующаяся судебная практика демонстрирует поддержку судами публично-правовых образований в спорах с застройщиками по вопросам обеспечения новой застройки объектами инфраструктуры, так как речь идет о защите публичных интересов.

В настоящей работе приведены примеры нормативного правового регулирования, а также судебной практики в отдельных городах и субъектах Российской Федерации в сфере регулирования участия застройщиков в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов.

На основе анализа международного опыта по установлению инфраструктурных сборов и представленного в настоящем материале обзора российской практики установления обязательств застройщиков по участию в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в разделе 6 материалы приведены предложения по проведению в 2024 – 2027 гг. эксперимента по апробированию механизма обязательного участия профессиональных застройщиков жилья в развитии социальной инфраструктуры в натуральной форме (путем строительства соответствующих объектов) или в финансовой форме (путем уплаты инфраструктурного платежа) на основе условий, которые должны быть определены в федеральном законе. В разделе 7 приведено описание

ожидаемых социально-экономических эффектов и возможных рисков реализации таких предложений.

1. Город Пермь

1.1. Соглашение с застройщиком для развития социальной инфраструктуры

В соответствии с Уставом города Перми, решением Пермской городской Думы от 27 августа 2019 года № 171 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007 года № 143» Пермская городская Дума статья 3 дополнена пунктом 12 следующего содержания:

«12. Внесение изменений в Правила в целях изменения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительных регламентах территориальных зон Ц-1, Ц-2, Ж-1, Ж-2 Правил в части увеличения коэффициента плотности застройки и/или высоты/этажности при реализации видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)", "среднеэтажная жилая застройка (2.5)" осуществляется путем установления в Правилах новой подзоны.

Установление в Правилах новой подзоны допускается при наличии обеспеченности испрашиваемой территории (земельного участка) объектами социальной инфраструктуры (местами в дошкольных образовательных учреждениях и общеобразовательных учреждениях) либо наличии источников финансирования ее обеспечения, в том числе внебюджетных источников.»

Также в 2019 г. в Перми был установлен порядок заключения соглашения о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми, который предусматривает уплату застройщиком сбора (далее

также – Порядок)⁸. Заключение соглашения не является обязательным для застройщика.

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 (далее - финансирование).

Финансирование обеспечивает создание (строительство) социальных объектов, предусмотренных программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Перми, в границах функциональных зон стандартных территорий нормирования благоприятных условий жизнедеятельности населения (далее - СТН), в границах которых планируется к строительству (реконструкции) объект капитального строительства жилого назначения с превышающими параметрами, либо ближайших к функциональной зоне СТН, в границах которой планируется к строительству (реконструкции) объект капитального строительства жилого назначения с превышающими параметрами;

1.5.2. создания (строительства) отдельно стоящего объекта капитального строительства или встроенно-пристроенных помещений в составе

⁸ 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».

планируемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства жилого назначения в целях размещения социального объекта за счет собственных (привлеченных) средств (далее - создание социального объекта) исходя из расчета потребности мест в социальных объектах в соответствии с Методикой, утвержденной настоящим решением.

Застройщик вправе самостоятельно определить способ оказания содействия муниципальному образованию город Пермь исходя из способов, перечисленных в пункте 1.5 настоящего Порядка.

В случае создания (строительства) социального объекта в виде отдельно стоящего объекта капитального строительства строительство социального объекта осуществляется вместимостью:

не менее чем на 280 мест (дошкольное образовательное учреждение);

не менее чем на 800 мест (общеобразовательное учреждение).

В случае создания (строительства) социального объекта в виде встроенно-пристроенных помещений в составе планируемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства жилого назначения строительство социального объекта осуществляется вместимостью не менее чем на 150 мест.».

Размер финансирования мероприятий для развития сети социальной инфраструктуры города Перми (дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения, в том числе предусмотренные в программе комплексного развития социальной инфраструктуры города Перми) за счет средств застройщиков – 3951,0 рубль с одного квадратного метра общей площади квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас в планируемом к строительству (реконструкции) объекте капитального строительства жилого назначения. Расчет настоящей ставки подробно представлен в Порядке и основан на стоимости одного места в дошкольном образовательном учреждении в пересчете на одного жителя, стоимости одного места в общеобразовательном учреждении в пересчете на одного жителя, показателе площади жилых зданий на одного жителя в городе Перми, включая площади

балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней, по каждому из которых также представлен расчет.

Порядок регламентирует процедуру подготовки, рассмотрения, подписания и контроля за исполнением соглашений о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми, заключаемых с застройщиком при изменении (увеличении) коэффициента плотности застройки и (или) высоты/этажности для реализации видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)», «среднеэтажная жилая застройка (2.5)» в целях установления новой подзоны в градостроительных регламентах территориальных зон Ц-1 (зона обслуживания и деловой активности городского центра), Ц-2 (зона обслуживания и деловой активности местного значения), Ж-1 (зона многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки), Ж-2 (зона среднеэтажной жилой застройки) Правил землепользования и застройки города Перми, утвержденных решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007 г. № 143.

На сайте администрации города Перми опубликован реестр соглашений⁹, заключенных с застройщиками до принятия Порядка. Всего в реестре содержится 4 соглашения, в том числе с ООО «Строительно-монтажное управление № 3 Сатурн-Р», о котором будет подробнее написано в подразделе «Судебная практика». Все соглашения до принятия Порядка предусматривали строительство объектов социальной инфраструктуры непосредственно застройщиком. Для данных соглашений не было установлено конкретного порядка, в связи с чем вопрос обеспечения новой жилой застройки объектами социальной инфраструктуры стал активно

⁹ Реестр соглашений, заключенных с застройщиками до принятия решения Пермской городской Думы от 17 декабря 2019 года № 316 «Об утверждении Порядка заключения 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/reestrsglasheniy/> (Дата обращения: 01.09.2023)

прорабатываться региональными властями с 2017 г., тогда же были заключены первые соглашения между застройщиком и региональными и муниципальными властями¹⁰.

В реестре соглашений о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми на 1 сентября 2023 г. представлено 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. (таблица 1). Ни в одном из соглашений, в отличие от реестра до принятия Порядка, соглашением не предусмотрено строительство застройщиком объектов социальной инфраструктуры, а только уплата сбора. Один многофункциональный жилой комплекс, остальные проекты подразумевают строительство многоквартирных жилых домов. Все платежи разбиваются на два этапа: первый платеж в размере не менее 50% должен быть уплачен в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения, второй платеж – не позднее трех месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

¹⁰ Проект с нагрузкой. // Коммерсантъ-Прикамье, 2019. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4013480> (Дата обращения: 10.08.2023)

**Таблица 1 – Реестр соглашений о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием
город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми**

№	Реквизиты Соглашения	Наименование, ИНН застройщика	Адрес (местонахождение) планируемого к строительству объекта капитального строительства жилого назначения, жилая площадь квартир (без учета лоджий, балконов, веранд и террас)	Реквизиты решения Пермской городской Думы, предусматриваю щего внесение изменений в Правила землепользован ия и застройки города Перми	Количество создаваемых мест в социальных объектах (дошкольные образовательны е учреждения, общеобразовате льные учреждения)	Размер финансирования	Создание (строительс тво) социальног о объекта (дошкольн ые образовате льные учреждени я, общеобраз овательные учреждени я)	Сроки исполнения Соглашения	Фактическое исполнение Соглашения застройщиком
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	от 26.11.2021 № 059-01-35/5- 189	ООО Специализиро- ванный застройщик «Созидатель»	г. Пермь, Дзержинский район, проспект Парковый, 56 Многофункциональ ный жилой комплекс, состоящий из четырех секций переменной этажности 9-19 этажей.	Постановление Правительства Пермского края от 02.12.2021 № 949-п «О внесении изменений в Правила землепользован ия и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы	-	63 633 952, 59 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми: 1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения; 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования	----- 26.11.2021 осуществлен 1 платеж в размере 31 817 000, 00 руб. -----

			Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов 20 132, 23 кв.м	от 26.06.2007 № 143»				не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на ввод последнего объекта капитального строительства жилого назначения, входящего в состав комплекса	
2	от 19.04.2022 № 059-01-35/5-26	ООО Специализированный застройщик «Орсо групп»	г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Уинская, 4/4 Многokвартирный жилой дом, этажность 11. Общая площадь квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас 6 235 кв.м	Постановление Правительства Пермского края от 13.05.2022 № 385-п «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143»	-	19 707 588, 00 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми: 1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения; 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства жилого назначения	----- --21.04.2022 осуществлен 1 платеж в размере 9 853 794, 00 руб. -----
3	от 19.04.2022 № 059-01-35/5-27 (доп.соглашение № 1	ООО Специализированный застройщик «Проект-2»	г.Пермь, Индустриальный район, ул.Космонавта Беляева, 31	Постановление Правительства Пермского края от 13.05.2022 № 385-п	-	47 919 624, 48 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми:	

	от 20.02.2023 № 059-01-35/5-11)		Многоквартирный жилой дом, этажность 26. Общая площадь квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас 15 160, 6 кв.м	«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143»				1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения; 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства жилого назначения	----- --21.04.2022 осуществлен 1 платеж в размере 23 959 812, 24 руб. -----
4	от 28.06.2022 № 059-01-35/5-123	ООО Специализированный застройщик «Садовый»	г. Пермь, Мотовилихинский район ул. Уинская, 2 Многоквартирный жилой дом, этажность 16. Общая площадь квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас 8238 кв.м	Постановление Правительства Пермского края от 02.11.2022 № 922-п «О внесении изменений в статью 49 Правил землепользования и застройки города Перми, утвержденных решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143»	-	26 038 670,40 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми: 1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения; 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на	----- --05.07.2022 осуществлен 1 платеж в размере 13 019 335, 20 руб. -----

								ввод объекта капитального строительства жилого назначения	
5	от 11.05.2023 № 059-01-35/5-87	ООО «Специализированный застройщик ПЗСП – Автозаводская, 5»	г. Пермь, Кировский район, ул. Автозаводская, 5 Комплекс многоквартирных домов, состоящий из 7 домов двадцати семи секций переменной этажности 10-17 этажей. Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов 100 556, 88 кв.м.	Постановление Правительства Пермского края от 29.06.2023 № 492-п «О внесении изменений в статью 49 Правил землепользования и застройки города Перми, утвержденных решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143»	-	317 840 186, 30 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми 1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на ввод последнего объекта капитального строительства жилого назначения, входящего в состав комплекса	----- 24.05.2023 осуществлен 1 платеж в размере 158 920 093, 00 руб. 26.05.2023 осуществлен 1 платеж в размере 0, 15 руб. -----
6	от 19.05.2023 № 059-01-35/5-122	ООО «Специализированный застройщик Энтузиаст»	г. Пермь, Кировский район, ул. Трамвайная, 27	Постановление Правительства Пермского края от 14.06.2023	-	111 691 925,28 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми	

			Многоквартирный жилой дом, этажность (количество наземных этажей) - не более 25 этажей. Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов 35 336, 60 кв.м.	№ 443-п «О внесении изменений в статью 49 Правил землепользования и застройки города Перми, утвержденных решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143»				1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства	----- -- 31.05.2023 осуществлен 1 платеж в размере 55 846 000,00 руб. -----
7	от 08.06.2023 № 059-01-35/5-128	ООО «Специализированный застройщик Стройтехмонтаж»	г. Пермь, ул. Чернышевского, ул. Героев Хасана, квартал 272 Многоэтажный жилой комплекс, этажность 1-30 этажей. Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов 149 092, 98 кв.м.		-	471 253 091,18 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми 1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на ввод последнего объекта капитального	----- -- 22.06.2023 осуществлен 1 платеж в размере 235 626 545,59 руб. -----

								строительства жилого назначения, входящего в состав комплекса	
8	от 17.07.2023 № 059-01-35/5-140	ООО «Специализированный застройщик ПЗСП-Танцорова»	г. Пермь, Кировский район, ул. Танцорова, з/у 96 Комплекс многоквартирных домов, состоящий из 2 домов шести секций переменной этажности 10,16 этажей. Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов 28 129,22 кв.м.	Постановление Правительства Пермского края от 31.08.2023 № 663-п «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143»	-	88 910 838,58 руб.	-	Перечисление в доход бюджета города Перми 1 платеж в размере не менее 50% от суммы финансирования в течение 10 рабочих дней со дня подписания соглашения 2 платеж в размере оставшейся суммы от суммы финансирования не позднее истечения 3 (трех) месяцев после дня выдачи разрешения на ввод последнего объекта капитального строительства жилого назначения, входящего в состав комплекса	----- 24.07.2023 осуществлен 1 платеж в размере 44 455 419,29 руб. -----

Источник: 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/> (Дата обращения: 01.09.2023)

В Перми сформировалась судебная практика в отношении соглашений с застройщиком для развития социальной инфраструктуры. При этом наиболее обсуждаемым стал спор по соглашению, которое было заключено еще до принятия Порядка, что, вероятно, и послужило толчком для принятия нормативно-правовой базы в отношении подобных соглашений.

Например, еще до принятия Порядка, описанного в предыдущем разделе, в Перми уже существовала практика заключения соглашений между городом и застройщиком об обеспечении социальной инфраструктуры в рамках строительных проектов. Так, в 2018 году администрация Перми, Правительство Пермского края и строительная компания «Сатурн-Р» заключили соглашение о безвозмездном проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию и передаче городу объектов социальной инфраструктуры, но в 2020 г. компания «Сатурн-Р» объявила об одностороннем выходе из соглашения и отказе передавать школу в Красных казармах в собственность муниципалитета¹¹.

В результате администрацией г. Перми был подан иск к застройщику (ООО «Строительно-монтажное управление № 3 Сатурн-Р») об обязанности исполнить обязательства по соглашению, заключенному между Правительством Пермского края и застройщиком, которым было предусмотрено безвозмездное проектирование, безвозмездное строительство, ввод в эксплуатацию и передача в муниципальную собственность г. Перми в качестве пожертвования школы и встроенно-пристроенных помещений на первых этажах многоквартирных жилых домов для размещения детского сада¹². Застройщиком был подан встречный иск о признании ничтожной сделкой указанного соглашения, об обязанности администрации г. Перми возратить застройщику оплату по дополнительному соглашению, заключенному в рамках соглашения о безвозмездном проектировании,

¹¹ В суде начали рассматривать дело о школе в Красных казармах — ее построили, но не отдают городу. Подробности с заседания. URL: <https://59.ru/text/gorod/2020/12/18/69638131/> (Дата обращения: 25.07.2023)

¹² Решение Арбитражного суда Пермского края от 25 мая 2021 года по делу № А50-23874/2020.

безвозмездном строительстве, вводе в эксплуатацию и передаче в муниципальную собственность г. Перми объектов социальной инфраструктуры. Застройщиком было заявлено, что здание школы было построено им на собственном земельном участке, предназначенном под жилищное строительство, тогда как администрация г. Перми не предоставила застройщику взамен земельный участок под строительство. В результате застройщик понес значительные убытки.

Принимая во внимание предмет соглашения, суд установил, отсутствие каких-либо встречных обязательств администрации перед обществом. Соглашением была предусмотрена обязанность администрации оказывать содействие в пределах своих полномочий в рамках действующего законодательства. Предметом соглашения являлись взаимные права и обязанности сторон по безвозмездному проектированию, безвозмездному строительству, вводу в эксплуатацию и передаче в муниципальную собственность города Перми в качестве пожертвования объекта капитального строительства.

В результате решение суда было принято в пользу администрации г. Перми. Суд обязал застройщика безвозмездно передать в муниципальную собственность г. Перми здание школы и земельного участка, на котором расположена школа, а также встроенно-пристроенное помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома для размещения детского сада.

2. Город Москва

2.1. Плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка в частной собственности

Плата за изменение вида разрешенного использования (далее - ВРИ) не определяется как сбор, направленный на финансирование инфраструктуры, так как у него нет целевого использования, но сходство с инфраструктурным сбором заключается в том, что как правило ВРИ изменяется на более предпочтительный с экономической точки зрения для застройщика ВРИ, в

основном на жилищное строительство, по сути это изъятие части земельной ренты (дохода) от застройки земельного участка в бюджет города.

В Москве установлена плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка¹³. Установленный порядок регулирует правоотношения, связанные с определением размера платы за изменение ВРИ земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральным законодательством и (или) законодательством города Москвы такая плата за изменение ВРИ земельного участка не взимается¹⁴.

Размер платы за изменение ВРИ земельного участка определяется Департаментом городского имущества города Москвы в соответствии со следующей формулой:

$P = (KC2 - KC1) \times k1 \times k2 \times K$, где:

P - размер платы за изменение ВРИ земельного участка (рублей);

KC1 - установленная кадастровая стоимость земельного участка на дату обращения об изменении ВРИ (рублей);

KC2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным ВРИ, рассчитанная исходя из максимального удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка для устанавливаемых ВРИ, на дату обращения об изменении ВРИ (рублей);

¹³ На основании статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

¹⁴ Постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 года № 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».

k1 - коэффициент изменения цен, установленный на дату обращения об изменении ВРИ. Устанавливается правовым актом Департамента городского имущества города Москвы на основании официальной ежеквартальной статистической информации Федеральной службы государственной статистики об уровне цен на рынке жилья в городе Москве, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

k2 - коэффициент местоположения, равный:

- 0,001 - для изменения ВРИ земельного участка на предусматривающий строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства ВРИ земельного участка, расположенного за пределами внешних границ Третьего транспортного кольца города Москвы, за исключением изменения ВРИ земельного участка на ВРИ земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) жилого здания, гостиницы (иных объектов, одним из которых является гостиница), а также для изменения ВРИ земельного участка на ВРИ, который определен пунктами 3.4, 6.4 приложения 1 к Порядку присвоения, подтверждения и прекращения статуса инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы в рамках приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 31 декабря 2019 года № 1874-ПП «О мерах по реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории города Москвы» (далее - постановление Правительства Москвы № 1874-ПП), если указанный земельный участок расположен в кадастровом квартале, определенном в соответствии с таблицей 2 приложения 3 к постановлению Правительства Москвы № 1874-ПП, в пределах внутренних границ Третьего транспортного кольца города Москвы;

- 1 - для изменения ВРИ остальных земельных участков на предусматривающий строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства ВРИ земельного участка;

К - коэффициент расчета платы за изменение ВРИ земельного участка, который рассчитывается по формуле:

$$K = (S \times K_p \times P) / G, \text{ где:}$$

S - общая площадь объекта капитального строительства, в том числе помещений, измеряемая в габаритах наружных стен по внешнему обмеру (м²);

K_p - коэффициент ренты. Определяется в соответствии с таблицей 2 приложения 8 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве»;

P - базовый стоимостной показатель объекта капитального строительства. Определяется в соответствии с таблицей 1 приложения 8 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве»;

G - коэффициент разницы кадастровых стоимостей, который рассчитывается по формуле:

$$G = (KC2 - KC1) \times 1,00001, \text{ где:}$$

KC1 - установленная кадастровая стоимость земельного участка на дату обращения об изменении ВРИ (рублей);

KC2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным ВРИ, рассчитанная исходя из максимального удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка для устанавливаемых ВРИ, утвержденного в установленном порядке правовым актом Правительства Москвы на дату обращения об изменении ВРИ (рублей).

В 2020 году размер платы за изменение ВРИ земельных участков существенно увеличился¹⁵. Так, например, в отношении территории г. Москвы в зависимости от месторасположения земельного участка при расчете размера платы за изменение ВРИ полученное значение (по ранее рассчитываемой формуле¹⁶) стало необходимо дополнительно умножать на коэффициент 8 (для земельных участков в Троицком и Новомосковском АО г. Москвы) или на коэффициент 2 (для всех остальных земельных участков г. Москвы).

Собственнику земельного участка может быть предоставлена рассрочка на срок, не превышающий срок строительства и (или) реконструкции объекта капитального строительства. На весь срок действия рассрочки ежеквартально начисляются проценты в размере действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы платы.

В рамках порядка по определению платы за изменение ВРИ также установлен перечень объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение ВРИ земельного участка не взимается (всего 86 видов объектов)¹⁷. К таким объектам относятся, например, объекты индивидуального жилищного строительства, коммунального обслуживания, социального обслуживания, здравоохранения, культурного развития, спорта, курортной деятельности и др.

¹⁵ Постановление Правительства Москвы от 19 ноября 2020 года № 2019-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы».

¹⁶ Постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 года № 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».

¹⁷ Приложение 2 к постановлению Правительства Москвы от 10 сентября 2013 года № 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».

2.2. Арендная плата за первый год аренды земельного участка в собственности города Москвы, предоставленного для строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В Москве действует порядок, регулирующий размер арендной платы за земельные участки в собственности города¹⁸.

Так, по общему правилу арендная плата за землю в г. Москве определяется согласно Приложению 1 Постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (далее – ППМ №273) как доля от кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от целей предоставления и вида разрешенного использования.

В случаях, когда земельный участок предоставляется для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в том числе жилищного) установлен дополнительный единовременный платеж (в форме арендной платы за первый год аренды)¹⁹. Такая арендная плата за земельный участок в течение первого года после изменения значения площади либо функционального назначения объекта капитального строительства, подлежащего строительству (реконструкции), зависит от:

- функционального назначения помещений объекта согласно градостроительному плану земельного участка;
- общей площади объекта капитального строительства;
- базового стоимостного показателя помещений определенного функционального назначения;

¹⁸ Постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (вместе с «Перечнем видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для которых арендная плата за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели предоставления для осуществления строительства (реконструкции) устанавливается в размере, предусмотренном приложением 1 к настоящему постановлению», «Порядком определения ставки арендной платы по договорам аренды, предусматривающим строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства»).

¹⁹ Приложение 8 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

- коэффициентов ренты, доходности земельного участка и местоположения;
- кадастровой стоимости земельного участка.

Ставка такой арендной платы за первый год срока аренды земельного участка по договорам аренды, предусматривающим строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, рассчитывается по формуле²⁰:

$$\text{СТАВКА} = \sum_{i=1}^n \frac{P_i * S_i}{\text{КСЗУ} * 1,001} * k * k1 * k2 * 100\%, \text{ где:}$$

n - количество видов функционального назначения помещений в объекте(ах) капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

S_i - общая площадь объекта капитального строительства, в том числе помещений, измеряемая в габаритах наружных стен по внешнему обмеру, i -го вида функционального назначения в объекте(ах) капитального строительства (кв. м);

i - вид функционального назначения объекта(ов) капитального строительства и (или) помещения i -го вида функционального назначения в объекте(ах) капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

P_i - базовый стоимостной показатель помещения i -го вида функционального назначения в объекте(ах) капитального строительства (рублей за один квадратный метр помещения i -го вида функционального назначения). Определяется в соответствии с таблицей 1 приложения 8 постановления Правительства Москвы № 273-ПП. При отсутствии в кадастровом квартале стоимостного показателя объекта капитального строительства, расположенного за пределами территории города Москвы,

²⁰ Там же.

применяется базовый стоимостной показатель, равный 115502,39 рублей за кв. м для жилой застройки и 71051,37 рублей за кв. м для гостиниц и объектов временного проживания;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка (руб.);

k - коэффициент ренты. Определяется в соответствии с таблицей 2 приложения 8 постановления Правительства Москвы № 273-ПП. Для земельных участков, расположенных за пределами территории города Москвы, применяется коэффициент ренты, равный 0,1000. При этом для целей, указанных в пунктах 3.5(1).1 и 3.7.1.1 постановления Правительства Москвы № 273-ПП, размер коэффициента ренты уменьшается на 15 процентов;

k1 - коэффициент изменения цен, установленный на дату обращения. Устанавливается правовым актом Департамента городского имущества города Москвы на основании официальной ежеквартальной статистической информации Федеральной службы государственной статистики об уровне цен на рынке жилья в городе Москве, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

k2 - коэффициент доходности земельного участка равняется 1.

В случае если кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере его рыночной стоимости, коэффициент доходности не может быть меньше 1 и определяется по формуле:

$$k2 = \frac{P_{A1} * 100}{P_{A2} * 100} * \frac{КСЗУ_2}{КСЗУ_1}, \text{ где:}$$

P_{A1} - рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг по городу Москве для вида экономической деятельности «Строительство жилых и нежилых зданий» в первом квартале года, в котором кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере его рыночной стоимости (%).

Ежеквартально размещается на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

РА2 - рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг по городу Москве для вида экономической деятельности «Строительство жилых и нежилых зданий» в первом квартале года, предшествующего году, в котором кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере его рыночной стоимости (%). Ежеквартально размещается на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

КСЗУ1 - кадастровая стоимость земельного участка, установленная в размере его рыночной стоимости в рублях;

КСЗУ2 - кадастровая стоимость земельного участка, установленная в порядке, определенном статьей 14 или статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в рублях.

В соответствии с п. 3.8 ППМ №273:

«В случае если в установленном порядке изменяется значение площади либо функциональное назначение объекта капитального строительства, подлежащего строительству (реконструкции), размер арендной платы за первый год срока аренды после внесения таких изменений в договор аренды подлежит увеличению на сумму, равную разнице между арендной платой, установленной в сумме ставки согласно приложению 1 к настоящему постановлению и ставки, определенной в порядке, предусмотренном приложением 8 к настоящему постановлению, исходя из значений площади, функционального назначения объекта капитального строительства, подлежащего строительству (реконструкции), до и после такого изменения. Сумма доплаты, указанная в настоящем пункте, подлежит внесению арендатором в срок не позднее 90 календарных дней со дня направления Департаментом городского имущества города Москвы арендатору соответствующего уведомления.».

То есть арендатор вносит дополнительный единовременный платёж в случаях, когда увеличиваются параметры градостроительного освоения земельного участка, в том числе это может происходить и без изменения ВРИ (то есть без изменения функционального назначения объекта, но с изменением его площади, этажности), а также это распространяется не только на строительство многоквартирных домов, но и иных объектов (за некоторыми исключениями).

Аналогично регулированию платы за изменение ВРИ, дополнительный платеж в счет арендной платы не взимается в отношении социальных и иных важных для социально-экономического развития города объектов.

2.3. Запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке

Установление запрета на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке означает, что собственник земельного участка в силу ограничений по использованию земельного участка также не сможет увеличивать нагрузку на инфраструктуру, соответственно, снятие запрета и строительство новых объектов на территории повлечет за собой дополнительную нагрузку на существующую инфраструктуру или даже создание новой инфраструктуры, что, скорее всего, приведет к дополнительным расходам бюджета на ее обеспечение, в связи с чем сбор на снятие такого запрета по сути является сбором за обеспечение дополнительных расходов на инфраструктуру.

Запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке в Москве установлен на те 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

сооружений²¹. Владельцы выкупали их по цене в размере 20 процентов от кадастровой стоимости земельного участка²². При этом на такие земельные участки устанавливался запрет на строительство, реконструкцию, за исключением случая, если реконструкция не приведет к изменению ВРИ²³.

Запрет на строительство, реконструкцию может быть снят уполномоченным Правительством Москвы органом, принявшим решение о передаче соответствующего земельного участка в собственность, по заявлению собственника земельного участка. Размер платы за снятие запрета на строительство, реконструкцию составляет 80% от кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент снятия запрета.

Плата за снятие запрета на строительство, реконструкцию не взимается в случае, если ВРИ земельного участка на основании градостроительного регламента предусматривает осуществление исключительно образовательной, научной, производственной и (или) промышленной деятельности и включен в перечень, утверждаемый Правительством Москвы²⁴.

2.4. 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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» органы государственной власти города Москвы устанавливают особенности состава, содержания, порядка разработки, утверждения документации по планировке территории. Так, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от

²¹ Ст. 7 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве».

²² Как снять запрет на строительство на земельном участке. URL: <https://www.mos.ru/otvet-dokumenty/kak-snyat-zapret-na-stroitelstvo-na-zemelnom-uchastke/> (Дата обращения: 25.07.2023)

²³ П.2. Ст. 7 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве».

²⁴ Постановление Правительства Москвы от 10 июля 2018 года № 672-ПП «О перечне видов разрешенного использования земельных участков, в отношении которых плата за снятие запрета на строительство, реконструкцию не взимается, и внесении изменений в правовые акты города Москвы».

30 апреля 2019 г. № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве» при подготовке проектов планировки территории, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, подготовке также подлежат планы затрат на реализацию предусмотренных ими мероприятий (планы реализации).

В целях обеспечения выполнения планов реализации с 2021 года в городе Москве распространяется практика заключения между Правительством Москвы и правообладателями земельных участков, реализующих проекты по размещению жилой застройки (далее – инвесторы) Договоров участия в развитии социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры застраиваемой территории города Москвы (далее – договор участия).

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 в соответствии с согласованным профильными органами исполнительной власти города Москвы технологическим и (или) медико-технологическим заданием, построить и передать в собственность города Москвы определенный по соглашению сторон перечень объектов социальной (объекты образования и здравоохранения), транспортной и инженерной инфраструктуры (далее – Объекты).

Договор участия включает в себя в том числе сроки проектирования, строительства и ввода Объектов в эксплуатацию, которые устанавливаются во взаимоувязке со сроками проектирования и строительства объектов жилого назначения, а также положения об ответственности инвестора за их нарушение.

Как сообщает Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства А.Ю. Бочкарев²⁵, «С начала 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».²⁶

Например, в 2023 году между ООО Москомстройинвестом и СЗ «Озерная 44» был заключен договор о строительстве и передаче в собственность города Москвы школы на 1 000 мест в районе Очаково-Матвеевское²⁷.

В качестве альтернативы договору участия, в частности в случаях, когда строительство инфраструктурных объектов соглашение о перечислении денежных средств в бюджет города Москвы в счёт компенсации мест в социальных объектах (далее – соглашение о компенсации), представляющее собой договор пожертвования²⁸, выступающее аналогом инфраструктурного сбора.²⁹

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.

Договоры участия в развитии инфраструктуры и соглашения о денежной компенсации (соглашения по ОИ) с инвесторами заключаются на территории

²⁶ 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-pолоvine-2023-goda> (Дата обращения: 12.09.2023)

²⁷ Москомстройинвест подписал с девелопером договор о передаче городу школы в районе Очаково-Матвеевское. URL: <https://www.mos.ru/news/item/128276073/> (Дата обращения: 11.09.2023);

²⁸ Статья 582 Гражданского кодекса Российской Федерации;

²⁹ По информации Департамента градостроительной политики города Москвы.

города Москвы с июля 2021 года. В таком соглашении определены следующие условия:

- обязательства инвестора по строительству и передаче городу объектов инфраструктуры, а также сроки строительства;
- обязательства инвестора по компенсации расходов города на создание инфраструктуры;
- финансовая ответственность за нарушение условий (неустойка при нарушении сроков строительства).

Учитывая, что статьей 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» органы государственной власти города Москвы наделены полномочиями по установлению особенностей состава, содержания, порядка разработки, утверждения не только документации по планировке территории, но также правил землепользования и застройки города Москвы, в целях обобщения и нормативного закрепления имеющейся практики установления договорных обязательств застройщика по обеспечению объектов жилого назначения необходимой инфраструктурой в настоящее время Правительством Москвы осуществляется проработка вопроса о возможности принятия проекта постановления Правительства Москвы, предусматривающего необходимость заключения между застройщиком и городом инфраструктурного договора.

Инфраструктурный договор 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.³⁰

³⁰ По информации Департамента градостроительной политики города Москвы.

3. Московская область

3.1. Плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка в частной собственности

В Московской области также установлена плата за изменение ВРИ земельного участка³¹. Установленный порядок регулирует правоотношения, связанные с определением размера платы за изменение ВРИ земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство, реконструкцию объекта капитального строительства³².

Размер платы за изменение ВРИ земельного участка определяется Министерством имущественных отношений Московской области с учетом разницы между кадастровой стоимостью земельного участка с установленным на день подачи заявления собственника земельного участка ВРИ и кадастровой стоимостью земельного участка с измененным ВРИ по формуле:

$$P_{п} = C \times (KC2 - KC1),$$

где:

$P_{п}$ - размер платы за изменение ВРИ земельного участка;

C - ставка для расчета платы за изменение ВРИ земельного участка³³;

$KC1$ - кадастровая стоимость земельного участка на дату подачи заявления собственника земельного участка о получении расчета размера

³¹ На основании статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³² Постановление Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года № 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».

³³ Приложение № 2 к постановлению Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года № 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».

платы за изменение ВРИ земельного участка, в том числе в соответствии с правилами землепользования и застройки, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

КС2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным ВРИ определяется расчетным методом по формуле:

$$КС2 = S \times УПКС,$$

где:

КС2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным ВРИ;

S - площадь земельного участка;

УПКС - средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кадастровых кварталов и групп ВРИ земельных участков, утвержденный в установленном порядке правовым актом Московской области, действующий на дату подачи заявления, соответствующего ВРИ для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок.

В случае отсутствия среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в кадастровом квартале земельного участка применяется значение утвержденного в установленном порядке правовым актом Московской области, действующим на дату подачи заявления, среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в разрезе городских округов Московской области и групп видов использования земельных участков.

При наличии проекта планировки территории, утвержденного или согласованного уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также утвержденных проекта межевания территории и градостроительного плана земельного участка размер платы за изменение ВРИ земельного участка осуществляется по формуле:

$$P_{\Pi} = \frac{КС2 - КС1}{S_{\text{зу}}} * S_{\text{зстр}} * КЭ,$$

где:

P_{Π} - размер платы за изменение ВРИ земельного участка;

КС1 - кадастровая стоимость земельного участка на дату обращения об изменении ВРИ земельного участка, в том числе в соответствии с правилами землепользования и застройки, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

КС2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным ВРИ, определяется расчетным методом по формуле (приведена выше);

$S_{\text{зстр}}$ - площадь застройки, применяемая в расчете в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

$S_{\text{зу}}$ - площадь земельного участка;

КЭ - коэффициент этажности, применяемый в расчете платы за изменение ВРИ земельного участка в зависимости от этажности зданий, расположенных в границах земельного участка³⁴.

Если при изменении ВРИ земельного участка КС1 и КС2 равнозначны или значение КС1 превышает значение КС2, размер платы за изменение ВРИ земельного участка устанавливается в размере 10% от значения КС2 и 20% от значения КС2 для случаев каждого последующего изменения ВРИ земельного участка.

На территории Московской области в 2014 году также был введен «повышающий» коэффициент (раньше, чем в Москве)³⁵ - так называемый

³⁴ Приложение № 3 к постановлению Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года № 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».

³⁵ Постановление Правительства Московской области от 30 декабря 2014 года № 1165/52 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года № 1190/57 «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования

коэффициент этажности (его значение принимается равным значению в диапазоне от 0,1 до 5 в зависимости от этажности строящихся объектов капитального строительства на земельном участке, изменение ВРИ которого запрашивается его правообладателем).

В порядке определения платы за изменение ВРИ в Московской области также прописан перечень видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области, в отношении которых плата за изменение ВРИ не взимается (всего 66 видов объектов).

За первое полугодие 2023 года в Московской области сумма сборов за изменение ВРИ, поступивших в бюджет, составила 755 млн руб., при этом положительных решений на изменение ВРИ было принято на сумму порядка 1,5 млрд руб.³⁶

3.2. Арендная плата за земельный участок в собственности Московской области при изменении вида разрешенного использования земельного участка

Арендная плата за земельные участки на территории Московской области регулируется законодательством Московской области, если речь идет о земельных участках в региональной собственности и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, и на уровне муниципальных образований, когда речь идет о земельных участках в муниципальной собственности.

земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области».

³⁶ Свыше 755 млн рублей составили доходы за смену ВРИ земельных участков в Подмоскovie. URL: <https://riamo.ru/article/652089/svyshe-755-mln-rublej-sostavili-dohody-za-smenu-vri-zemelnyh-uchastkov-v-podmoskove> (Дата обращения: 25.07.2023)

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Московской области или государственная собственность на который не разграничена, определяется по формуле³⁷:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S},$$

где:

Аб - базовый размер арендной платы (определяется в соответствующем финансовом году законом Московской области³⁸);

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

Частью 3.1 статьи 14 закона Московской области от 29 ноября 2022 года № 215/2022-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год» установлено следующие требование:

«В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусматривающий строительство (реконструкцию), Кд, равный 1,5, применяется с даты принятия соответствующего правового акта, но не более чем на три года».

Соответственно, в случае изменения ВРИ земельного участка, арендная плата пересчитывается с применением соответствующих значений показателей с даты принятия правового акта об изменении ВРИ земельного участка. В случае изменения ВРИ земельного участка на ВРИ,

³⁷ Закон Московской области от 7 июня 1996 года № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

³⁸ Закон Московской области от 29 ноября 2022 года № 215/2022-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год».

предусматривающий строительство (реконструкцию), коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка (Кд), принимается равным 1,5 и применяется с даты принятия соответствующего правового акта, но не более чем на три года.

4. Город Санкт-Петербург

4.1. Нормы правил землепользования и застройки по обеспечению новой застройки социальной инфраструктурой

В Санкт-Петербурге реализуется практика по наложению обязательств по обеспечению новой застройки социальной инфраструктурой на застройщиков. Так, в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга установлено три варианта обеспечения новостроек объектами социальной инфраструктуры, которые определяются одним из следующих документов³⁹:

- 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 всех таких документов застройщику будет отказано в выдаче разрешения на строительство. Соблюдение таких требований

³⁹ Пункт 1.2.9 Приложения № 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

контролируется Градостроительной комиссией Санкт-Петербурга⁴⁰, к задачам которой отнесено определение условий реализации проектов жилищного строительства в части обеспеченности объектами обслуживания жилой застройки.

В отношении нормы ПЗЗ Санкт-Петербурга, направленной на обеспечение новой застройки социальной инфраструктурой, ведется активная дискуссия, вызванная судебным решением по иску частного лица (собственника земельного участка), которому отказали в выдаче разрешения на строительство жилья. Отказ был обоснован невыполнением требований ПЗЗ Санкт-Петербурга об обеспечении новой застройки социальной инфраструктурой, и застройщик подал иск в суд^{41,42}.

Застройщику - ООО «Монтажник наружных работ-1» было отказано в выдаче разрешения на строительство гостиницы по мотиву несоответствия проектной документации требованиям градостроительного регламента территориальной зоны, в границах которой расположен принадлежащий ему на праве собственности земельный участок, так как планируемое размещение вышеуказанного объекта капитального строительства нормативно не обеспечено объектами социального использования в соответствии с требованиями ПЗЗ г. Санкт-Петербурга. 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.

⁴⁰ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 мая 2021 года № 314 «О создании Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга».

⁴¹ Решение Санкт-Петербургского городского суда от 12 апреля 2022 года по делу 3 За-49/2022 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующими пунктов 1.2.9 и 1.2.10 раздела 1 Приложения № 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года № 524 (ред. от 26.02.2021) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

⁴² Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2023 года № 88а-708/2023 по делу № 3а-49/2022 «Об отмене апелляционного определения Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2022 и оставлении в силе решения Санкт-Петербургского городского суда от 12 апреля 2022 года, которым отказано в признании недействующим абзаца шестого пункта 1.2.9 раздела 1 приложения № 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Суд первой инстанции, позицию которого поддержал впоследствии суд кассационной инстанции, отказал в удовлетворении исковых требований и отметил следующее:

- требование ПЗЗ г. Санкт-Петербурга о необходимости обеспечения жилой застройки объектами социальной инфраструктуры не устанавливает необходимость получения застройщиком каких-либо согласований и разрешений, а устанавливает правила использования земельного участка с определенным видом разрешенного использования как обязательное требование в составе градостроительного регламента;
- норма, которой установлено данное требование, отвечает признаку определенности, поскольку содержит однозначно толкуемое требование об обеспечении территории конкретными объектами социальной инфраструктуры, подтверждаемое перечисленными в ПЗЗ документами;
- доводы о невозможности определения достаточности имеющейся социальной инфраструктуры для размещения объекта капитального строительства, понимания того, каким образом, за чей счет и в какие сроки должна быть достигнута обеспеченность планируемого к размещению объекта объектами социальной инфраструктуры, являются необоснованными, поскольку в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24 мая 2021 года № 314 «О создании Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга» в целях реализации единой государственной политики в сфере обеспечения объектами обслуживания жилой застройки при осуществлении градостроительной деятельности создана Градостроительная комиссия Санкт-Петербурга, к задачам которой отнесено определение условий реализации проектов жилищного строительства в части обеспеченности объектами обслуживания жилой застройки.

Таким образом, суды сочли требования ПЗЗ г. Санкт-Петербурга обоснованными.

4.2. Механизм заключения соглашений, предусматривающих создание объектов социальной и транспортной инфраструктуры, а также объектов благоустройства, с дальнейшей их передачей в собственность Санкт-Петербурга

В Санкт-Петербурге с 2021 года активно реализуется практика заключения соглашений, предусматривающих создание объектов социальной и транспортной инфраструктуры, а также объектов благоустройства, с дальнейшей их передачей в собственность Санкт-Петербурга.

Такие соглашения заключаются исходя из рекомендаций Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга⁴³, к задачам которой отнесено определение условий реализации проектов жилищного строительства в части обеспеченности объектами обслуживания жилой застройки. «Во исполнение выданных Комиссией рекомендаций в 2021-2022 годах заключено 323 соглашения, предусматривающих создание объектов социальной и транспортной инфраструктуры, а также объектов благоустройства, с дальнейшей их передачей в собственность Санкт-Петербурга. По 47 объектам (школы, детские сады и другие объекты) - выданы разрешения на строительство. Ведется проектирование 25 объектов (школы, детские сады, поликлиники). Из них по 11 объектам, в соответствии с установленными в соглашениях сроками, стадия подготовки проектной документации составляет 50% и более.». ⁴⁴

В некоторых проектах объекты инфраструктуры город выкупает у застройщиков, а в некоторых объекты передаются городу на безвозмездной основе⁴⁵.

⁴³ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 мая 2021 года № 314 «О создании Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга».

⁴⁴ В Санкт-Петербурге до конца года будет введено более 3 млн кв. м жилья, обеспеченного необходимой социальной инфраструктурой. URL: <https://www.gov.spb.ru/press/governor/264023/> (дата обращения 21.09.2023).

⁴⁵ Вложись и строй: петербургские девелоперы смирились с социальной нагрузкой
Автор фото: Лидия Верещагина. URL: <https://www.dp.ru/a/2023/05/08/vlozhis-i-stroj-peterbur> (дата обращения 21.09.2023).

5. Саратовская область

5.1. Запрет на строительство жилья без социальной инфраструктуры

В Саратовской области также наблюдаются попытки властей ввести обязательства по строительству социальной инфраструктуры застройщиками при реализации проектов жилищного строительства. Так, весной 2023 года областной думой активно обсуждалось внесение изменений в градостроительное законодательство Саратовской области, в соответствии с которыми фактически планировалось установить запрет на выдачу разрешений на строительство без социальной инфраструктуры⁴⁶. В итоге изменения, принятые в мае 2023 года, оказались не такими жесткими, и в законе лишь было установлено, что не только «проектирование», но и «строительство» должно учитывать нормативы обеспеченности социальной инфраструктурой: «Проектирование и строительство объектов жилого назначения осуществляется с учетом необходимого количества объектов социального назначения, определенных в составе проекта планировки территории элемента планировочной структуры, в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установленных региональными и местными нормативами градостроительного проектирования»⁴⁷.

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

На основе анализа международного опыта по установлению инфраструктурных сборов и представленного в настоящем материале обзора

⁴⁶ Саратовские депутаты хотят запретить строить жилье без инфраструктуры. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5979122> (Дата обращения: 15.08.2023)

⁴⁷ Пункт 3 статьи 22.1.1 Закона Саратовской области от 9 октября 2006 года № 96-ЗСО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области».

русской практики установления обязательств застройщиков по участию в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов предлагается провести в 2024 – 2027 гг. эксперимент по введению механизма обязательного участия профессиональных застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства (за исключением проектов комплексного развития территорий), в развитии социальной инфраструктуры на территориях муниципальных образований и городов федерального значения, входящих в состав 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел. (см. Приложение), предусмотрев в отдельном федеральном законе следующие условия.

1. В рамках эксперимента установить, что обязательным условием получения разрешения на строительство жилья на территории эксперимента является 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 соглашение об участии в создании социальной инфраструктуры с застройщиком;

- заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий жилищное строительство и обязательства по созданию социальной инфраструктуры.

2. В рамках проведения эксперимента предлагается заключение органами местного самоуправления или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации с застройщиками соглашения об участии в создании социальной инфраструктуры, *предполагающего либо создание и передачу объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность или собственность субъекта Российской Федерации, либо уплату инфраструктурного платежа.*

Инфраструктурный платеж 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).

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).

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. 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 кредитов⁴⁸). 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).

6. 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 помещений⁴⁹.

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

⁴⁸ Аналитическая справка об «Инфраструктурном меню». Фонд «Институт экономики города», 2023. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/analiticheskaya_spravka_ob_infrastrukturnom_menyu_2023.pdf (Дата обращения: 11.09.2023)

⁴⁹ Например, в Перми решением 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» установлено: «Размер финансирования мероприятий для развития сети социальной инфраструктуры города Перми (дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения, в том числе предусмотренные в программе комплексного развития социальной инфраструктуры города Перми) за счет средств застройщиков – **3951,0 рубль с одного квадратного метра общей площади квартир** без учета балконов, лоджий, веранд и террас в планируемом к строительству (реконструкции) объекте капитального строительства жилого назначения. Расчет настоящей ставки также подробно представлен в Порядке и основан на стоимости одного места в дошкольном образовательном учреждении в пересчете на одного жителя, стоимости одного места в общеобразовательном учреждении в пересчете на одного жителя, показателе площади жилых зданий на одного жителя в городе Перми, включая площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней, по каждому из которых также представлен расчет.»

введения инфраструктурного сбора (единая ставка для всех проектов в городе независимо от расположения).

7. Объекты социальной инфраструктуры, на которые направляются средства инфраструктурного платежа, должны быть предусмотрены программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования.

8. Предлагается предоставить право субъектам Российской Федерации, на территориях которых расположены агломерации - участники эксперимента, 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 освобождению застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территорий); порядок осуществления контроля за исполнением требований федерального закона, на основании которого проводится эксперимент и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, связанных с проведением эксперимента; порядок размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сведений о перечне построенных, реконструированных объектов социальной инфраструктуры в рамках эксперимента.

7. Ожидаемые социально-экономические эффекты и возможные риски введения механизма обязательного участия профессиональных застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства, в развитии социальной инфраструктуры

Введение в экспериментальном режиме механизма обязательного участия профессиональных застройщиков, реализующих проекты жилищного

строительства, в развитии социальной инфраструктуры, позволит получить следующие ожидаемые положительные *социально-экономические эффекты*:

- введение возможности использования градостроительной ренты как основного экономического источника для развития городской инфраструктуры и повышение эффективности градостроительной политики, предупреждение дальнейшего наращивания дефицита социальной инфраструктуры;

- создание единых для субъектов градостроительной деятельности в различных городах и регионах страны правовых основ для определения формы и объема участия застройщиков в развитии городской инфраструктуры (вместо развития разрозненных местных и региональных регуляторных практик);

- введение прозрачных для бизнеса и власти правил распределения инфраструктурных обременений застройщиков соразмерно объемам застройки, что позволит улучшить предпринимательский климат и условия конкуренции в жилищном строительстве;

- повышение прогнозируемости затрат застройщиков на реализацию проектов жилищного строительства и улучшение качества оценки рисков проекта, что позволит повысить доступность банковского проектного финансирования.

К возможным рискам введения предлагаемого механизма можно отнести:

- риск увеличения затрат застройщиков на реализацию проектов жилищного строительства и, как следствие, роста цен на жилье;

- риск нецелевого использования собираемых средств инфраструктурного платежа на иные виды бюджетных расходов ввиду отсутствия эффективной системы контроля за такими расходами.

Описанные риски и ожидаемые положительные эффекты взаимосвязаны, а итоговая эффективность эксперимента зависит от того, какие факторы будут превалировать.

Оценка потенциального эффекта от введения механизма обязательного участия профессиональных застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства, в развитии социальной инфраструктуры

Во-первых, рассмотрим возможную нагрузку на застройщиков жилья в случае установления инфраструктурного платежа в сравнении с положительным эффектом, который может быть получен.

Расчет проведен для двух условных ставок платежа - 5 тыс. руб. и 10 тыс. руб. на 1 кв. м общей площади жилых помещений строящихся многоквартирных домов. Расчет проводился исходя из гипотезы, что все профессиональные застройщики выбирают вариант уплаты инфраструктурного платежа (а не самостоятельного создания социальной инфраструктуры) и что ввод жилья в рамках проектов комплексного развития территорий отсутствует.

В 2021 году ввод жилья профессиональными застройщиками в 17 крупнейших агломерациях составил 28,4 млн кв. м⁵⁰, таким образом, потенциальные поступления от инфраструктурного платежа при указанных предположениях составили бы в 141,8 млрд руб. в год (при ставке 5 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади жилых помещений) или 283,6 млрд руб. в год (при ставке 10 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади жилых помещений).

Для оценки размера таких поступлений можно их сравнить с совокупными сборами имущественных налогов (налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц, земельного налога) на территориях 17 агломераций, а также, например, с объемами финансирования, предусмотренными федеральными проектами по содействию развитию инфраструктуры в городах и поселениях (таблица 2).

⁵⁰ 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_gradostroiteinoi_sferah_krupneishih_gorodskih_aglomeracii_rossii_2023.pdf (Дата обращения: 15.08.2023)

Потенциальные ежегодные поступления от инфраструктурного платежа могут составить около от 27 до 54% от совокупных имущественных налогов на территориях 17 агломерациях, от 95 до 190% объемов финансирования, привлекаемых за счет инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ, и от 14 до 29% объема финансирования, привлекаемого регионами за счет инфраструктурных бюджетных кредитов (таблица 2).

Если сопоставить потенциальный объем поступлений от инфраструктурного платежа с расходами на федеральный проект «Современная школа» в рамках национального проекта «Образование» в 2021 г. (74,9 млрд руб.), который в том числе направлен на создание новых мест в общеобразовательных учреждениях, модернизацию инфраструктуры общего образования, то потенциальные поступления инфраструктурного платежа только на территориях 17 агломераций и при ставке 5 тыс. руб. за 1 кв. м жилья за год превышают почти в 2 раза расходы по данной федеральной программе в 2021 году (таблица 2).

Также если предположить, что стоимость создания одного места в школе составляет около 2 млн руб.⁵¹, то можно сделать расчет примерного количества школ (предполагая строительство школы на 1000 мест), которые могут быть построены за счет поступлений инфраструктурного платежа за один год: 71 школа при ставке инфраструктурного сбора 5 тыс. руб. и около 142 школ – при ставке 10 тыс. руб. (таблица 2).

⁵¹ Текущая экспертная оценка затрат на создание одного места в школе, соответствующего современным стандартам.

Таблица 2 – Потенциальный объем поступлений от инфраструктурного платежа в 17 крупнейших городских агломерациях, млрд руб., и сопоставление с объемами совокупных имущественных налогов и финансирования федеральных проектов по поддержке развития инфраструктуры, в том числе социальной, в городах и поселениях, %

Ставка инфраструктурного платежа, руб./кв. м общей площади жилых помещений в МКД	Общий объем ввода МКД профессиональными застройщиками на территории 17 агломераций в 2021 г., млн кв. м	Поступления от инфраструктурного платежа, млрд руб. в год	Совокупные имущественные налоги ⁵² 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 2021 г., млрд руб.	Отношение поступлений от инфраструктурного платежа к расходам на федеральный проект «Современная школа» в 2021 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	28,4	141,8	527,9	26,9	70,9	74,9	190	992,2	14,3	150	94,5
10 тыс. руб./кв. м		283,6		53,7	141,8		380		28,6		189,1

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.urbaneconomics.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-informatsionnoe_illyustrirovannoe_izdanie_ispolnenie_federalnogo_byudzheta_i_byudzhetov_byudzhetnoi_sistemy_rossiiskoi_federatsii_za_2021_god; объемы финансирования Инфраструктурного меню - Аналитическая справка об «Инфраструктурном меню». Фонд «Институт экономики города», 2023. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/analiticheskaya_spravka_ob_infrastrukturnom_menyu_2023.pdf (Дата обращения: 11.09.2023)

⁵² К имущественным налогам относятся: налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций, земельный налог.

В таблице 3 представлен расчет потенциального объема поступлений от инфраструктурного платежа по каждой из 17 крупнейших городских агломераций, а также примерное количество школ, которое могло бы быть построено за счет собранных средств. Так, в Московской агломерации объем потенциальных сборов максимальный, и соответственно, могло бы быть построено наибольшее количество школ: при ставке 5 тыс. руб./кв. м – 29 школ, а 10 тыс. руб./кв. м – 57 школ. В Санкт-Петербургской агломерации могло бы быть построено от 11 до 21 школы в зависимости от размера ставки. В остальных агломерациях на собранные средства могло бы быть построено от 1 до 10 школ в зависимости от размера ставки. На 15 агломераций (без Московской и Санкт-Петербургской) приходится примерно половина от общего потенциального объема поступлений от инфраструктурного платежа по всем 17 агломерациям, и, соответственно, половина от потенциального количества школ.

Таблица 3 – Потенциальный объем поступлений от инфраструктурного платежа в 17 крупнейших городских агломерациях, млрд руб., и количество школ, которое можно построить на поступления от инфраструктурного платежа, ед. (ранжирование в порядке убывания общего ввода жилья застройщиками в агломерациях)

№	Агломерация	Общий объем ввода жилья застройщикам и на территории 17 агломераций 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	11,4	57,2	114,4	28,6	57,2
2	Санкт-Петербургская	4,2	21,2	42,3	10,6	21,2

3	Краснодарская	2,1	10,6	21,3	5,3	10,6
4	Екатеринбургская	1,4	7,2	14,5	3,6	7,2
5	Новосибирская	1,3	6,5	13,0	3,3	6,5
6	Ростовская	1,2	6,1	12,2	3,0	6,1
7	Уфимская	0,9	4,7	9,3	2,3	4,7
8	Воронежская	0,8	4,2	8,4	2,1	4,2
9	Самарско-Тольяттинская	0,7	3,7	7,4	1,8	3,7
10	Красноярская	0,7	3,4	6,8	1,7	3,4
11	Челябинская	0,5	2,7	5,5	1,4	2,7
12	Казанская	0,5	2,7	5,5	1,4	2,7
13	Саратовская	0,5	2,7	5,4	1,3	2,7
14	Пермская	0,5	2,4	4,8	1,2	2,4
15	Владивостокская	0,5	2,4	4,8	1,2	2,4
16	Нижегородская	0,4	2,0	4,0	1,0	2,0
17	Волгоградская	0,4	2,0	4,0	1,0	2,0

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 (Дата обращения: 11.09.2023)

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

С одной стороны, в случае введения обязательного инфраструктурного платежа на территории России на застройщиков будет возложено дополнительное финансовое бремя. С другой стороны, необходимо отметить, что в настоящее время финансовое бремя по обеспечению социальной инфраструктурой так или иначе все равно ложится на застройщиков, но при этом оно распределено между застройщиками неравномерно и зачастую по неформальным принципам. Соответственно, одни застройщики платят за создание социальной инфраструктуры (в конечном счете, платят участники долевого строительства), а другие ничего не платят.

Если сопоставить размер инфраструктурного платежа (например, 5 или 10 тыс. руб. на 1 кв. м общей площади жилья) со стоимостью 1 кв. м жилья на

первичном рынке по данным Росстата за II кв. 2023 г. (128,9 тыс. руб.⁵³), то доля платежа составит 3,9-7,8%.

Таким образом, даже ставка платежа, составляющая относительно небольшую долю от цены жилья, наряду с другими предложениями, указанными в разделе 6 данного материала, может стать существенным **дополнительным** источником финансирования создания необходимой социальной инфраструктуры.

Что касается потенциального риска роста цен на жилье, то, во-первых, стоит отметить, что 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. Кроме того, 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. Для тех застройщиков, которые сегодня не несут никаких затрат на социальную инфраструктуру, может произойти некоторый рост затрат, но и это не гарантирует рост цен на жилье, так как рыночные цены определяются равновесием спроса и предложения.

Учитывая, то в 2019-2022 гг. рост цен на рынках 17 крупнейших городских агломераций уже составил в среднем 76%⁵⁴, то в условиях отсутствия сопоставимого роста доходов граждан представляется маловероятным дальнейший рост равновесных цен (отметим, что до 2019 г. в течение 7-10 лет номинальные цены на жилье росли с темпом ниже инфляции), если не будут реализованы макроэкономические риски.

⁵³ Таблица «Средние цены на первичном рынке жилья по субъектам и центрам субъектов Российской Федерации (в 2023 г.)», Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sred_cen_perv_2kv-2023.xlsx (Дата обращения: 11.09.2023)

⁵⁴ Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в I и II кв. 2022 г. Фонд «Институт экономики города», 2022 г. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_gorodskih_aglomeracijah_rossii_v_i_i_kv._2022_g.pdf (дата обращения 18.10.2023).

В целом можно заключить, что введение инфраструктурного платежа (или обязанности создания социальной инфраструктуры в натуральной форме) может привести к существенному росту цен на жилье маловероятно. С другой стороны, уже сегодня существует дефицит социальной инфраструктуры, что сдерживает жилищное строительство и вызывает социальное недовольство. В то же время, введение регионами и городами запрета на строительство, если отсутствуют объекты социальной инфраструктуры, способно еще более серьезно ограничить темпы жилищного строительства⁵⁵.

Важно также отметить, что предлагаемый механизм не предусматривает перенос всего объема инфраструктурных обременений на застройщиков, а предусматривает лишь урегулирование порядка разрешения вопроса о создании необходимой социальной инфраструктуры, когда существует инициатива инвестора по строительству жилья, но она не может быть реализована, так как территория не обеспечена необходимой социальной инфраструктурой и средства на нее не запланированы в бюджете или не предусмотрены в иных проектах. Другими словами, механизм позволит не сократить, а расширить инвестиционную инициативу по жилищному строительству.

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

В целях управления таким риском и отслеживания целевого использования поступлений инфраструктурного платежа на создание объектов социальной инфраструктуры (в том числе на строительство, реконструкцию, возможно также благоустройство и ремонт дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений,

⁵⁵ См. проект федерального закона № 437182-8 «О внесении изменений в статью 35 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в части отнесения к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования принятия решения о запрете на выдачу разрешения на строительство объектов капитального строительства или линейных объектов). Доступ по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/437182-8>

поликлиник, погашение кредитов, займов на такие цели) и эффективности реализации эксперимента *без нарушения принципа совокупного покрытия расходов бюджета предусмотреть:*

- 1) определение для таких поступлений отдельного кода бюджетной классификации;
- 2) проведение постоянного мониторинга хода эксперимента на федеральном уровне.

Приложение

Перечень 17 крупнейших городских агломераций с населением более 1 млн чел.⁵⁶:

1. Владивостокская;
2. Волгоградская;
3. Воронежская;
4. Екатеринбургская;
5. Казанская;
6. Краснодарская;
7. Красноярская;
8. Московская;
9. Нижегородская;
10. Новосибирская;
11. Пермская;
12. Ростовская;
13. Самарско-Тольяттинская;
14. Санкт-Петербургская;
15. Саратовская;
16. Уфимская;
17. Челябинская.

⁵⁶ В данном перечне приведены все агломерации с численностью населения более 1 млн человек, за исключением Новокузнецкой, Омской и Иркутской агломераций. Также в перечень включена Владивостокская агломерация с численностью населения менее 1 млн человек, так как она играет важную роль в стратегии пространственного развития страны.