



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА МОСКВЫ

П Р И К А З

26 июня 2025г.

№ 141

**Об утверждении Методики
расчета суммы компенсации за
строительство объектов
социальной инфраструктуры,
инженерной инфраструктуры,
обслуживания жилой застройки,
улично-дорожной сети и дорожно-
транспортной инфраструктуры,
благоустройства, необходимых для
целей обеспечения жилой и (или)
нежилой застройки**

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.12.2024 № 3135-ПП «О мерах по обеспечению жилой и (или) нежилой застройки на территории города Москвы объектами инфраструктуры и местами приложения труда» **приказываю:**

1. Утвердить Методику расчета суммы компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры, обслуживания жилой застройки, улично-дорожной сети и дорожно-транспортной инфраструктуры, благоустройства, необходимых для целей обеспечения жилой и (или) нежилой застройки согласно приложению к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы **Э.В.Петросяна**.

**Министр Правительства Москвы,
руководитель Департамента**

В.А.Овчинский

Методика
расчета суммы компенсации за строительство объектов социальной
инфраструктуры, инженерной инфраструктуры, обслуживания жилой
застройки, улично-дорожной сети и дорожно-транспортной инфраструктуры,
благоустройства, необходимых для целей обеспечения жилой и (или) нежилой
застройки

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика расчета суммы компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры, обслуживания жилой застройки, улично-дорожной сети и дорожно-транспортной инфраструктуры, благоустройства, необходимых для целей обеспечения жилой и (или) нежилой застройки (далее – объекты инфраструктуры, Методика) разработана с целью определения расчета суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры.

1.2. Методика подготовлена в соответствии с:

- а) Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- б) Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»;
- в) постановлением Правительства Москвы от 31.03.2011 № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте градостроительной политики города Москвы»;
- г) постановлением Правительства Москвы от 21.12.2021 № 2150-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области здравоохранения» (далее – ППМ № 2150-ПП);
- д) постановлением Правительства Москвы от 21.12.2021 № 2151-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области образования» (далее – ППМ № 2151-ПП);
- е) постановлением Правительства Москвы от 24.12.2024 № 3135-ПП «О мерах по обеспечению жилой и (или) нежилой застройки на территории города Москвы объектами инфраструктуры и местами приложения труда» (далее – ППМ № 3135-ПП);
- ж) иными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, регулирующими вопросы создания объектов инфраструктуры.

1.3. Применение Методики основано на следующих принципах:

- расчет суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры, определяемой в том числе в случаях, предусмотренных правовыми актами города Москвы, с применением усредненных укрупненных показателей стоимости строительства для расчета суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры, утвержденных правовым актом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизы проектов (далее – Москомэкспертиза) и с применением удельных показателей кадастровой стоимости земельного участка (далее – УПКС), утвержденных правовым актом Департамента городского имущества города Москвы (далее – ДГИ), должен объективно отражать необходимые затраты на строительство указанных объектов на территории города Москвы;

- Методика обеспечивает требуемый уровень точности.

1.4. Положения Методики предназначены для Департамента градостроительной политики города Москвы (далее – ДГП, Департамент), застройщика или иного лица, являющегося стороной по инфраструктурному договору.

2. Термины и определения

2.1. В настоящей Методике используются следующие термины и определения:

2.1.1. Минимально допустимый уровень обеспеченности – расчетный количественный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Москвы местами в объектах образования и здравоохранения, установленный нормативами градостроительного проектирования города Москвы.

2.1.2. Застройщик – юридическое лицо, с которым подлежит заключению инфраструктурный договор в соответствии с Приложением 2 к ППМ № 3135-ПП (далее – Порядок).

2.1.3. Инфраструктурный договор – соглашение между Правительством Москвы, застройщиком и привлекаемым лицом, предусматривающее условия участия застройщика в обеспечении жилой застройки на территории города Москвы необходимыми объектами инфраструктуры, нежилой застройки на территории города Москвы объектами инженерной инфраструктуры, улично-дорожной сети и дорожно-транспортной инфраструктуры, благоустройства в соответствии с Порядком, утвержденным ППМ № 3135-ПП.

2.1.4. Профицит в натуральном выражении (количество мест или посещений в смену) в социальных объектах – разница между количеством мест или посещений в смену минимально допустимой нормативной потребности в объектах социальной инфраструктуры в соответствии с установленными нормативами градостроительного проектирования города Москвы и количеством мест или посещений в смену, планируемых к созданию застройщиком, закрепленных в решении Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее – ГЗК).

2.1.5. Профицит в социальных объектах в денежном выражении – сумма в денежном эквиваленте, выражающая разницу между количеством мест или посещений в смену минимально допустимой нормативной потребности в объектах социальной инфраструктуры в соответствии с установленными нормативами градостроительного проектирования города Москвы и количеством мест или посещений в смену, планируемых к созданию застройщиком.

2.2. В настоящей Методике используются следующие термины и определения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры:

2.2.1. Емкость объекта социальной инфраструктуры - количество мест или посещений в смену в соответствии с нормативной потребностью;

2.2.2. УУПСС – усредненные укрупненные показатели стоимости строительства, утвержденные правовым актом Москомэкспертизы и определенные на дату решения ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора в соответствии с Порядком, утвержденным ППМ № 3135-ПП;

2.2.3. УПКС – средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов многоэтажной жилой застройки, по кадастровым кварталам, утвержденные ДГИ и актуальные на дату решения ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора в соответствии с Порядком, утвержденным ППМ № 3135-ПП;

2.2.4. УПКС₁ – средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов многоэтажной жилой застройки, по кадастровым районам¹, утвержденные ДГИ и актуальные на дату решения ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора в соответствии с Порядком, утвержденным ППМ № 3135-ПП.

¹ Данный показатель применяется в случае отсутствия утвержденного УПКС

3. Расчет суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры

3.1. Сумма компенсации за строительство объектов инфраструктуры рассчитывается по формуле:

$$K = K_{\text{соц}} + K_{\text{удс}} + K_{\text{инж}} + K_{\text{благ}} + K_{\text{др}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{соц}}$ – сумма компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры;

$K_{\text{удс}}$ – сумма компенсации за строительство объектов улично-дорожной сети;

$K_{\text{инж}}$ – сумма компенсации за строительство объектов инженерной инфраструктуры;

$K_{\text{благ}}$ – сумма компенсации за строительство объектов благоустройства;

$K_{\text{др}}$ – сумма компенсации за иные обязательства Застройщика, предусмотренные решением ГЗК.

3.2. Сумма компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{соц}} = N_k \times K_{\text{обр}} + K_{\text{здр}}, \text{ где:}$$

N_k – коэффициент для расчета суммы компенсации в соответствии с пунктом 2.5 Приложения 2 к ППМ № 3135-ПП;

$K_{\text{обр}}$ – сумма компенсации за строительство объектов образования;

$K_{\text{здр}}$ – сумма компенсации за строительство объектов здравоохранения;

3.2.1. Расчет суммы компенсации за строительство объектов образования:

Количество мест в объектах образования, необходимых к компенсации, рассчитывается по формуле:

$$E_{\text{комп}} = E_{\text{норм}} - E_{\text{стр}}, \text{ где:}$$

$E_{\text{комп}}$ – количество мест в объекте образования, подлежащих компенсации;

$E_{\text{норм}}$ – нормативная потребность в объектах образования в соответствии с ППМ № 2151-ПП;

$E_{\text{стр}}$ – емкость планируемого к строительству застройщиком объекта образования.

В случае если $E_{\text{комп}} < 0$, то при расчете количества мест в объектах образования, необходимых к компенсации, $E_{\text{комп}}$ принимает значение, равное нулю.

Сумма компенсации дефицита мест в объектах образования рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{обр}} = E_{\text{комп}} \times \text{УУПСС} + S_{\text{зу}} \times \text{УПКС}, \text{ где:}$$

$K_{обр}$ – сумма компенсации за объект образования;

$E_{комп}$ – количество мест в объекте образования, подлежащих компенсации;

$S_{зу}$ – площадь земельного участка под объект образования емкостью, равной количеству мест в объекте образования, подлежащих компенсации.

$$S_{зу} = E_{комп} \times N_{обр}, \text{ где:}$$

$N_{обр}$ – норматив градостроительного проектирования в соответствии с ППМ № 2151-ПП.

3.2.2. Расчет суммы компенсации за строительство объектов здравоохранения:

Количество посещений в смену в объектах здравоохранения, необходимых к компенсации, рассчитывается по формуле:

$$E_{комп} = E_{норм} - E_{стр}, \text{ где:}$$

$E_{комп}$ – количество посещений в смену в объектах здравоохранения, подлежащих компенсации;

$E_{норм}$ – нормативная потребность в объектах здравоохранения в соответствии с ППМ № 2150-ПП;

$E_{стр}$ – емкость планируемого к строительству застройщиком объекта здравоохранения.

В случае если $E_{комп} < 0$, то при расчете количества мест в объектах здравоохранения, необходимых к компенсации, $E_{комп}$ принимает значение равное нулю.

Сумма компенсации дефицита мест в объектах здравоохранения рассчитывается по формуле:

$$K_{здр} = E_{комп} \times \text{УУПСС} + S_{зу} \times \text{УПКС}, \text{ где:}$$

$K_{здр}$ – сумма компенсации за объект здравоохранения;

$E_{комп}$ – количество посещений в смену в объектах здравоохранения, подлежащих компенсации;

$S_{зу}$ – площадь земельного участка под объект здравоохранения определяется в соответствии с ППМ № 2150-ПП.

3.3. Расчет суммы компенсации за объекты улично-дорожной сети (далее – УДС) при отсутствии УУПСС организуется Москомэкспертизой на основании объектов-аналогов. Департамент оказывает содействие в получении требуемой для расчета информации и исходных данных по объектам

в соответствии с решением ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора.

3.4. Расчет суммы компенсации за объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии УУПСС организуется Москомэкспертизой на основании объектов-аналогов. Департамент оказывает содействие в получении требуемой для расчета информации и исходных данных по объектам в соответствии с решением ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора.

3.5. Расчет суммы компенсации за объекты благоустройства при отсутствии УУПСС организуется Москомэкспертизой на основании объектов-аналогов. Департамент оказывает содействие в получении требуемой для расчета информации и исходных данных по объектам в соответствии с решением ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора.

3.6. Расчет стоимости земельного участка, передаваемого застройщиком в пользу города:

Сумма компенсации за строительство объектов инфраструктуры, при наличии соответствующего решения ГЗК, может быть уменьшена на стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности или ином праве застройщику и передаваемого застройщиком в пользу города. Стоимость данного земельного участка рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{зу}} = S_{\text{зу}} \times \text{УПКС, где:}$$

$S_{\text{зу}}$ – площадь земельного участка, передаваемого застройщиком в пользу города.

3.7. Общая сумма компенсации, предусмотренная в рамках инфраструктурного договора, может быть увеличена при наличии решения ГЗК, а также в соответствии с решениями, принятыми в рамках совещаний у Мэра Москвы по вопросу реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика».

3.8. Сумма компенсации определяется с учетом прогнозных коэффициентов инфляции за весь период строительства объекта, утвержденных правовыми актами уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, в соответствии с Приложением 2 к ППМ № 3135-ПП, определяемых на дату решения ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора.

4. Порядок зачета профицита при расчете суммы компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры

Зачет профицита в натуральном выражении (количество мест или посещений в смену), возникающего при создании застройщиком объектов социальной инфраструктуры, осуществляется при наличии соответствующего решения ГЗК.

Возникающий профицит закрепляется в решении ГЗК в натуральном выражении и учитывается только при расчете суммы компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры.

Размер профицита в натуральном выражении, подлежащий зачету на территории планируемой жилой застройки, определяется в соответствии с согласием создавшего профицит застройщика.

Неиспользованный размер профицита застройщика в натуральном выражении закрепляется в решении ГЗК для возможности последующего зачета в соответствии с согласием создавшего профицит застройщика.

4.1. При расчете суммы компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры размер профицита в натуральном выражении, подлежащий зачету, учитывается в денежном выражении и рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{проф}} = E_{\text{проф}} \times \text{УУПСС} + S_{\text{зу проф}} \times \text{УПКС}, \text{ где:}$$

$K_{\text{проф}}$ – сумма профицита в денежном выражении;

$E_{\text{проф}}$ – размер профицита в натуральном выражении, подлежащий зачету;

$S_{\text{зу проф}}$ – площадь земельного участка, необходимого для размещения объекта емкостью, равной количеству мест создаваемого профицита.

В случае если земельный участок под строительство предоставляется Правительством Москвы стоимость земельного участка, на котором застройщиком планируется реализация строительства объекта социальной инфраструктуры, не учитывается при расчете профицита.

4.2. Сумма компенсации за строительство объектов социальной инфраструктуры с учетом профицита рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{соц}} = N_k \times K_{\text{обр}} + K_{\text{здр}} - K_{\text{проф}}, \text{ где:}$$

N_k – коэффициент для расчета суммы компенсации в соответствии с пунктом 2.5 Приложения 2 к ППМ № 3135-ПП;

$K_{\text{обр}}$ – сумма компенсации за строительство объектов образования;

$K_{\text{здр}}$ – сумма компенсации за строительство объектов здравоохранения;

$K_{\text{проф}}$ – сумма профицита в денежном выражении.

В случае если $K_{\text{соц}} < 0$, то при расчете общей суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры $K_{\text{соц}}$ принимает значение равное нулю.

5. Рассрочка по оплате суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры

В целях обеспечения исполнения обязательств по внесению оплаты суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры застройщику предоставляется рассрочка.

5.1. Рассрочка по оплате суммы компенсации предоставляется на следующих условиях:

5.1.1. Если сумма компенсации за строительство объектов инфраструктуры находится в пределах от 250 миллионов рублей до 850 миллионов рублей, максимальный срок, на который может быть предоставлена рассрочка по оплате суммы компенсации, составляет шесть месяцев.

5.1.2. Если сумма компенсации за строительство объектов инфраструктуры превышает 850 миллионов рублей, максимальный срок, на который может быть предоставлена рассрочка по оплате суммы компенсации, составляет двенадцать месяцев.

5.1.3. На весь срок действия рассрочки ежеквартально начисляются проценты в размере действующей ключевой ставки Банка России, увеличенной на три процентных пункта, на неуплаченную сумму компенсации за строительство объектов инфраструктуры. Размер платы за рассрочку определяется по формуле:

$$S = K \times \frac{(R+3)}{4}, \text{ где:}$$

S – размер платы за рассрочку;

K – размер неуплаченной суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры;

R – размер ключевой ставки Центрального банка, определяемый на дату решения ГЗК об утверждении условий Инфраструктурного договора.

5.1.4. Сумма компенсации за строительство объектов инфраструктуры, предоставленная в рассрочку, может быть перечислена в бюджет города Москвы застройщиком досрочно полностью при условии уведомления об этом ДГП не менее чем за 5 дней до дня такого возврата.

Расчет размера платы за рассрочку на день досрочного полного перечисления в бюджет города Москвы суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры осуществляется по формуле:

$$S = K \times \frac{n}{d}, \text{ где:}$$

S – размер платы за фактическое пользования рассрочкой;

K – общий размер платы за оставшиеся этапы пользования рассрочкой, установленный инфраструктурным договором;

n – количество дней фактического пользования рассрочкой в рамках этапа перечисления суммы компенсации;

d – общее количество дней за оставшиеся этапы пользования рассрочкой, установленное инфраструктурным договором.

5.2. Если размер суммы компенсации за строительство объектов инфраструктуры, указанной в инфраструктурном договоре, не превышает 250 миллионов рублей включительно, рассрочка не предоставляется.