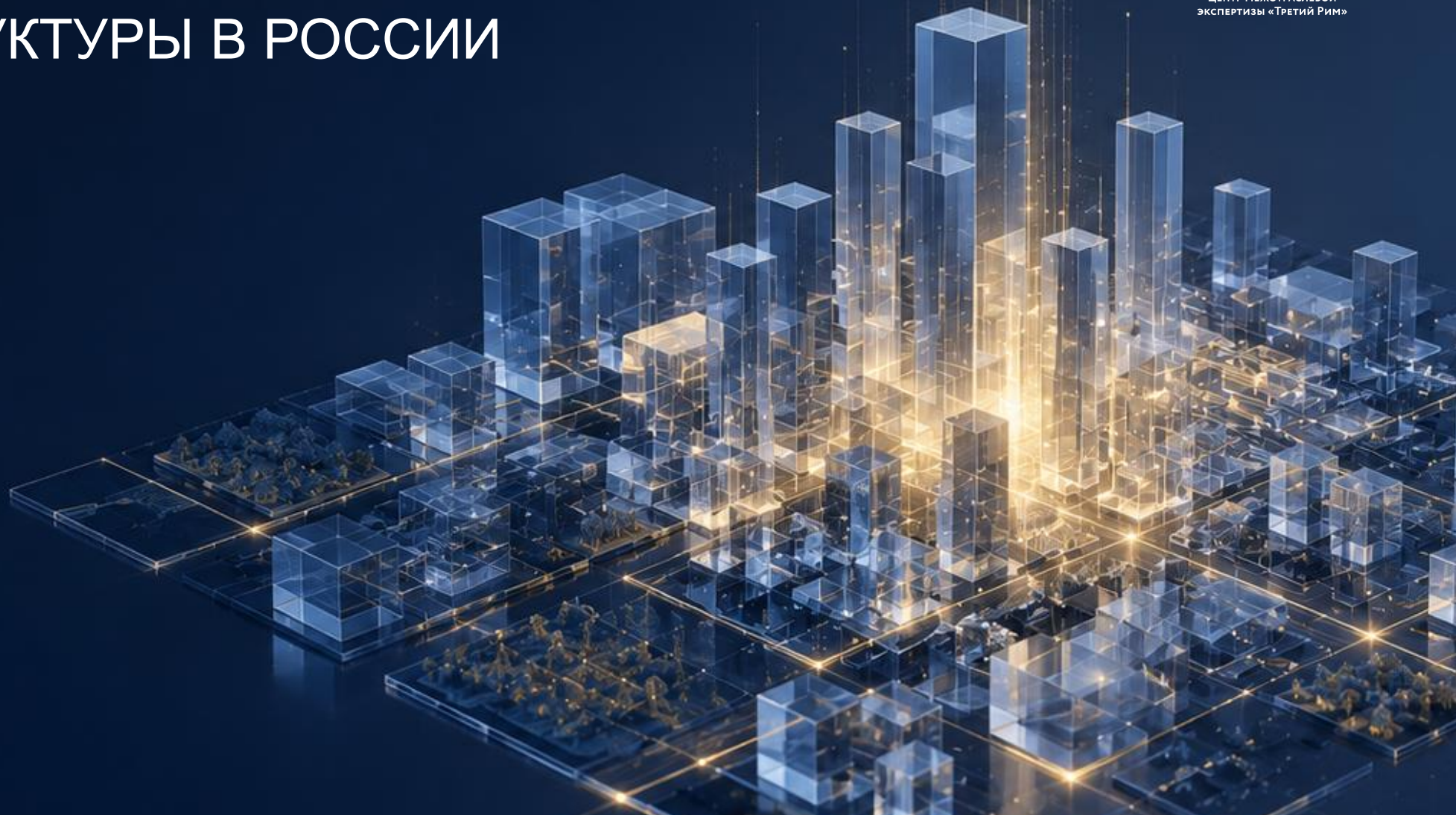


КАПИТАЛИЗАЦИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ КАК ИНСТРУМЕНТ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РОССИИ

ТР
ТРИМ
ЦЕНТР МЕЖОТРАСЛЕВОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ «ТРЕТИЙ РИМ»



Май
2026 года

Сергей
Алферов

КАПИТАЛИЗАЦИЯ ПРИРОСТА СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ (LVC) ПОНИМАЕТСЯ В ДВУХ РАМКАХ – ШИРОКОЙ И АДРЕСНОЙ

В широком понимании

LVC охватывает разные механизмы возврата прироста стоимости, возникающей вследствие строительства инфраструктуры, изменения правил землепользования и иных решений органов власти.

В адресном понимании

К LVC относятся только те случаи, где объектом изъятия выступает прирост стоимости конкретного участка либо дополнительное право его развития.

LVC реализуется через несколько основных правовых и финансовых форм, а не через один универсальный инструмент

01

Инфраструктурные сборы
(infrastructure levies)

04

Перераспределение земельных
участков (land readjustment)

02

Обязательства застройщиков
(developer obligations)

05

Стратегическое управление
земельными ресурсами
(strategic land management)

03

Плата за права на развитие
(charges for development rights)



УНИВЕРСАЛЬНОЙ МОДЕЛИ LVC НЕ СУЩЕСТВУЕТ

Модели различаются по трем
основным параметрам

01

За счет чего возникает
прирост стоимости

02

Когда возникает платеж
или обязанность

03

Через какой механизм
возвращается стоимость

■ Смешанная
(Австралия)



Сочетает несколько каналов возврата
стоимости в пределах одной территории
или проекта

■ Разрешительно-
девелоперская
(Великобритания, США)



Позволяет финансировать
инфраструктурную нагрузку конкретного
проекта

■ Транспортно-
девелоперская
(Япония, Нью-Йорк)



Увязывает транспортный проект
с развитием территории и возвратом
стоимости

■ Фискальная
(Колумбия, Бразилия)



Специальный платеж с прироста
стоимости участка, возникшего вследствие
градостроительного решения

■ Государственно-
земельная
(Гонконг, Сингапур)



Обеспечивает ранний возврат
стоимости при предоставлении участка
или изменении прав на него

В РОССИИ СКЛАДЫВАЕТСЯ МНОГОУРОВНЕВАЯ МОДЕЛЬ LVC



Механизмы на базе кадастровой стоимости и имущественного налогообложения

- Кадастровая стоимость
- Земельный налог
- Налог на имущество организаций
- Налог на имущество физических лиц

Опираются на федеральные правила оценки и налогообложения и обеспечивают массовый и устойчивый денежный эффект.



Адресные механизмы возврата прироста стоимости

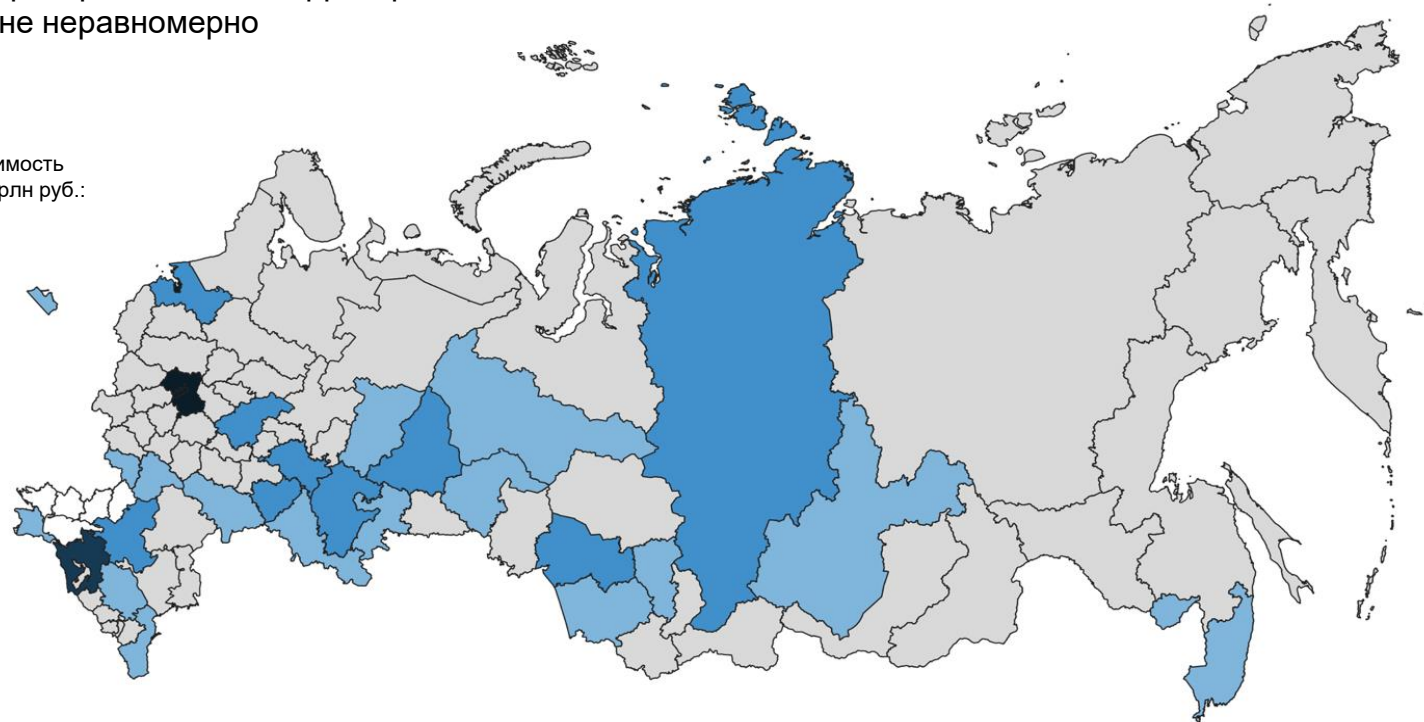
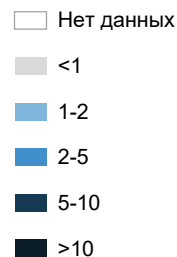
- Плата за изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка
- Комплексное развитие территорий (КРТ)
- Инфраструктурные сборы и договоры

Связывают возврат стоимости с конкретным участком, проектом или территорией.

КАДАСТРОВО-НАЛОГОВЫЙ БЛОК ДАЕТ ШИРОКИЙ ОХВАТ И РЕГУЛЯРНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

Налоговая база, связанная с кадастровой стоимостью, распределена по территории страны крайне неравномерно

Налоговая база
(кадастровая стоимость
с учетом льгот), трлн руб.:

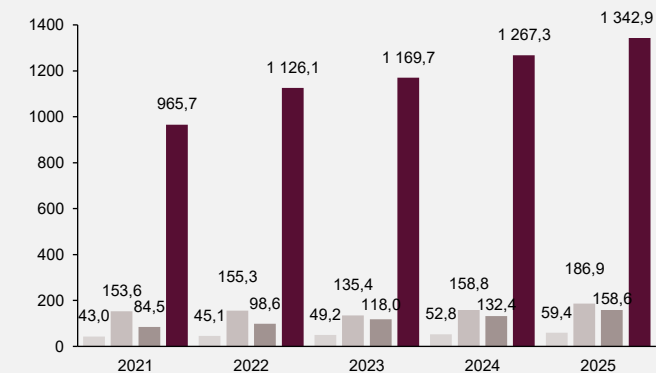


Кадастровая стоимость сама по себе не изымает прирост, но делает стоимость земли и недвижимости налогово охватываемой.

Источник: ФНС, расчеты ТРИМ

Основной денежный результат формируется прежде всего за счет налога на имущество организаций

Земельный налог физ. лиц Налог на имущество физ. лиц
Земельный налог юр. лиц Налог на имущество организаций



Основной поток поступлений по земельному налогу и налогу на имущество обеспечивают юридические лица



Источник: ФНС, расчеты ТРИМ

АДРЕСНЫЕ МЕХАНИЗМЫ БЛИЖЕ ВСЕГО К ЛОГИКЕ LVC

Обязанность возникает тогда, когда участок получает более выгодный режим использования, проект создает инфраструктурную нагрузку или территория запускается в преобразование.

01

Плата за изменение ВРИ

Возникает при переходе участка к более выгодному использованию. В Москве механизм развивается в смешанную конструкцию: денежный платеж дополняется инфраструктурным договором и передачей городу жилых помещений.

18,4 млрд руб. поступления
Москвы в 2024 г.

>2,6 млрд руб. поступления Московской
области в 2025 г.

02

КРТ

Возвращает часть создаваемой стоимости через обязанности застройщика: инженерную подготовку, сети, дороги, социальные объекты, благоустройство и передачу помещений или объектов городу.

204 млн кв. м потенциал проектов КРТ
в активной стадии

153 млн кв. м в том числе
жилья

03

Инфраструктурные сборы и договоры

Связывают новый проект с финансированием дорог, сетей, школ, детских садов и другой инфраструктуры, необходимой для его реализации. Стоимость построенных объектов может засчитываться в счет обязательств.

В Перми увеличение параметров жилой застройки связано с участием в развитии социальной инфраструктуры: 3 951 руб. за 1 кв. м общей площади квартир либо строительство социального объекта. Расчетный объем финансирования при 40 тыс. кв. м – около 158 млн руб.