



## Перспективы интеграции бразильского инструмента *solo criado* для повышения эффективности градостроительного регулирования в России

Г. Н. Эйриян

Кандидат юридических наук, доцент,  
доцент кафедры гражданского права

Пермский государственный  
национальный исследовательский университет  
614068, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15

E-mail: [grazhdanskoe.pravo@gmail.com](mailto:grazhdanskoe.pravo@gmail.com)

**Аннотация:** в статье рассматриваются перспективы интеграции бразильского инструмента *solo criado* в российскую систему градостроительного регулирования. Этот инструмент предоставляет муниципалитетам право устанавливать в генеральных планах наряду с базовым параметром застройки максимальный, допустимый к применению за компенсационную плату. В отличие от Бразилии федеральное законодательство РФ не содержит норм, допускающих установление в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) дифференцированных параметров застройки. Тем не менее попытка создать сходный по цели механизм была предпринята в г. Перми: местные ПЗЗ закрепляют только базовый параметр застройки, а его превышение возможно лишь на основе индивидуальных соглашений, предусматривающих принятие застройщиком обязательств по финансированию социальной инфраструктуры. Анализ показывает, что главный недостаток пермского подхода – отсутствие заранее установленных в ПЗЗ

---

© Эйриян Г. Н., 2026



Эта работа распространяется по лицензии CC BY 4.0.  
Чтобы просмотреть копию этой лицензии, посетите  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

максимальных параметров – ведет к административному субъективизму. Делается вывод о необходимости внесения в Градостроительный кодекс РФ изменений, законодательно закрепляющих возможность установления в ПЗЗ дифференцированных параметров застройки. В противоположность концепции универсального инфраструктурного платежа такая двухуровневая система обеспечивает баланс интересов, гарантируя застройщику безусловное право на строительство в рамках базовых нормативов и возлагая компенсационную нагрузку только за их превышение.

**Ключевые слова:** точечная застройка; инфраструктурные обязательства застройщика; социальная инфраструктура; механизм перехвата прироста стоимости; *solo criado*

## Prospects for Integrating the Brazilian Instrument “Solo Criado” to Enhance the Effectiveness of Urban Planning Regulation in Russia

G. N. Eyrian

Perm State University  
15, Bukireva st., Perm, 614068, Russia

E-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

**Abstract:** *the article examines the prospects for integrating the Brazilian instrument of solo criado into the Russian urban planning regulation system. This instrument grants municipalities the right to establish, alongside a basic development parameter, a maximum parameter in master plans, which may be applied upon payment of a compensation fee. Unlike in Brazil, federal legislation of the Russian Federation contains no provisions allowing for the establishment of differentiated development parameters in the Rules of Land Use and Development (LUDR). Nevertheless, an attempt to create a mechanism with a similar objective was undertaken in the city of Perm: local LUDR establish only a basic development parameter, while its exceedance is permitted solely on the basis of individual agreements that entail the developer's commitment to finance social infrastructure. Analysis reveals that the main shortcoming of the Perm approach – the absence of pre-established maximum parameters in the LUDR – leads to administrative subjectivity. The conclusion is drawn on the necessity of amending the Urban Planning Code of the Russian Federation to legally enshrine the possibility of establishing differentiated development parameters in the LUDR. In contrast to the concept of a universal infrastructure levy, such a two-tier system ensures a balance of interests, guaranteeing the developer an unconditional right to construction within the basic norms and imposing a compensatory burden only for their exceedance.*

**Keywords:** *infill development; developer's infrastructure obligations; social infrastructure; value capture mechanism; solo criado*

**П**роблема дефицита социальной инфраструктуры в российских городах, усугубляемая интенсивным многоэтажным строительством, обусловлена как финансовыми ограничениями бюджетов, так и значительными вызовами в сфере градорегулирования. Основной из них – отсутствие универсальных и эффективных механизмов, гарантирующих синхронное возведение жилья и социальных объектов в рамках разных правовых режимов застройки.

Особую актуальность этот вызов приобретает в контексте растущей доли так называемой точечной застройки. Как сообщает «Коммерсантъ» со ссылкой на данные Единого реестра застройщиков (ЕРЗ.РФ), ее доля в общем объеме возводимого в России жилья достигла 36,5 %, что является максимальным значением с 2017 года. Аналитики издания отмечают, что одновременно девелоперы увеличивают этажность домов, что еще больше повышает уровень прибыльности проекта. По данным ЕРЗ.РФ, в июле 2025 года средняя высота многоквартирного дома в России составила 19,3 этажа, а небоскребы выше 25 этажей формируют 27,3 % всех реализуемых проектов. Как указывает «Коммерсантъ», «бизнес хеджирует свои риски за счет быстрой окупаемости жилья и отсутствия необходимости возводить социальную инфраструктуру»<sup>1</sup>, что перекладывает финансовую и инфраструктурную нагрузку на существующую городскую среду.

Возможность подобной стратегии прямо вытекает из пробелов в федеральном регулировании, порождающих неравные условия для разных правовых режимов застройки: если для комплексного развития территории (КРТ) инфраструктурные обязательства застройщика прямо предусмотрены Градостроительным кодексом РФ<sup>2</sup>, то для точечной застройки аналогичное регулирование отсутствует. Это приводит к ситуации, когда, по справедливому замечанию в литературе, «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)»<sup>3</sup>.

Для устранения инфраструктурного дефицита в проектах, не охватываемых режимом КРТ, и в первую очередь в точечной застройке, необходимы новые нормативные подходы, обеспечивающие справедливое распределение инфраструктурной нагрузки. В этом контексте перспективным представляется обращение к международному опыту. В частности, бразильский инструмент *solo criado* (возмездное предоставление права на строительство), будучи адаптирован, мог бы стать основой для новых

---

<sup>1</sup> Андрианова Д. Дом и точка: Доля точечной застройки в жилищном строительстве превысила 36 % // Коммерсантъ. 2025. № 156 (28 авг.). С. 1.

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации 24 дек. 2004 г. (ред. от 30.01.2026).

<sup>3</sup> 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 / Фонд «Институт экономики города». М., 2023. URL: [https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya\\_praktika\\_v\\_sfere\\_ust-ya\\_infrastrukturyh\\_obyazatelstv\\_zastroishchikov.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya_praktika_v_sfere_ust-ya_infrastrukturyh_obyazatelstv_zastroishchikov.pdf).

правовых подходов к регулированию точечной застройки и тем самым дополнить арсенал средств городского развития в России.

Основная идея *solo criado* довольно проста: местные власти устанавливают лимит на строительство – некий «социально допустимый» уровень. Все, что выше этого лимита, создает дополнительную нагрузку на городскую инфраструктуру, требуя ее расширения (новые школы, дороги, поликлиники). Поэтому за право строить выше установленного норматива застройщик должен компенсировать эти будущие расходы муниципальному бюджету.

Появление данного инструмента не было спонтанным. Правовое регулирование отношений по возмездному предоставлению права на строительство формировалось на протяжении нескольких десятилетий, начиная с 70-х годов XX века. Во многом это стало возможным благодаря эволюции взглядов на сущность социальной функции собственности. Как отмечает Д. Гайо, историческое развитие принципа социальной функции собственности в Бразилии прошло через несколько этапов, отражающих глубинные изменения в правовой доктрине<sup>4</sup>. Согласно его анализу, изначально доминировала классическая либеральная модель, в рамках которой любые ограничения рассматривались как внешние и вторичные по отношению к сущности самого права собственности. В этой парадигме фундаментальное право собственности признавалось в его полноте, а государство, опираясь на институт полицейской власти, могло лишь вводить последующие ограничения его осуществления в конкретных случаях для защиты публичных интересов. Даже с увеличением числа ограничений, связанных с возникновением социального государства, они продолжали рассматриваться как нечто вторичное и внешнее по отношению к фундаментальному праву собственности. При этом, как отмечает Д. Гайо, многозначность самого термина «социальная функция» зачастую позволяла использовать данный принцип для теоретического оправдания именно такого подхода, в рамках которого ограничения трактовались как не затрагивающие внутренней сущности права.

Доктринальный перелом наступил под решающим влиянием итальянской юридической мысли и был связан с принятием в стране Конституции 1967 года. Начиная с 1970-х годов бразильская доктрина постепенно, но необратимо стала переходить к качественно новому пониманию: социальная функция теперь рассматривалась не как внешний предел, а как элемент, конституирующий само содержание права собственности, определяющий его внутренние границы и правовую сущность с момента возникновения.

Одним из наиболее показательных практических воплощений нового подхода к праву собственности стал бразильский инструмент *solo criado*, формирование которого отчасти основывалось на зарубежном опыте. Как указывает Дж. Маседо, инструмент передачи прав на застройку (*Transfer of Development Rights, TDR*), известный в Бразилии как *solo criado*, исходит из фундаментального разделения титула собственности на землю и права ее интенсивного использования. Эта концепция сформировалась в международном дискурсе в 1970-х годах при поддержке Организации

---

<sup>4</sup> *Gaio D. A função social da propriedade urbana na Constituição brasileira e a proteção dos valores ambientais // Revista General de Derecho Constitucional. 2014. № 18. Pp. 1–19.*

Объединенных Наций. Однако на практике ее наполняли различным содержанием: в Европе (Италия и Франция) TDR рассматривался преимущественно как средство борьбы с городской сегрегацией и высокой стоимостью земли, в то время как в США он стал в первую очередь гибким инструментом рынка недвижимости и механизмом сохранения исторического наследия.

Взяв за основу прежде всего французский опыт, Бразилия совершила важную концептуальную адаптацию. Если в других странах TDR нередко был инструментом компенсации ограничений или охраны исторического наследия, то в Бразилии он с самого начала задумывался и внедрялся как прямое средство реализации социальной функции собственности. Его цель заключалась не просто в перераспределении прав на застройку (дополнительного строительного потенциала), а в том, чтобы перехватить прирост стоимости земли, порождаемый государственными инвестициями в инфраструктуру, и направить эти средства на общественные нужды<sup>5</sup>.

Исторически *solo criado* зародился как муниципальная инициатива 1970-х годов и лишь впоследствии приобрел трехуровневое нормативное закрепление. В действующей системе его регулирование осуществляют Конституция 1988 года<sup>6</sup>, федеральный закон № 10.257/2001 (Городской статут)<sup>7</sup>, акты муниципальных образований. Юридическое содержание инструмента раскрывается в разделе IX Городского статута, который закрепляет его под официальным наименованием – «возмездное предоставление права на строительство» (*outorga onerosa do direito de construir, OODC*). Важно отметить, что законодатель придал инструменту диспозитивный характер, оставив его применение на усмотрение муниципалитетов. Городской статут не обязывает к его применению, а лишь определяет исчерпывающие требования на случай, если муниципалитет принимает решение о его использовании.

Эти требования можно разделить на две группы: требования к документам территориального планирования и требования к порядку расчета и взимания компенсации. К первой группе относится закрепление в генеральном плане: а) зон, где допустимо превышение базового параметра застройки; б) единого или дифференцированных базовых коэффициентов использования земли; в) максимальных коэффициентов, соотнесенных с инфраструктурной емкостью территории. Ко второй группе относится обязанность муниципалитета детализировать в специальном акте условия компенсации: формулу расчета, основания для освобождения от платежа и возможные альтернативные формы предоставления<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> *Macedo J. Urban Land Policy and New Land Tenure Paradigms: Legitimacy vs. Legality in Brazilian Cities // Land Use Policy. 2008. Vol. 25, № 2. Pp. 259–270.*

<sup>6</sup> Конституции государств (стран) мира. URL: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm).

<sup>7</sup> *Estatuto da Cidade. 3 ed. Brasília: Senado Federal, 2008.*

<sup>8</sup> Подробный анализ нормативных требований к реализации муниципалитетом инструмента *solo criado* представлен в нашей статье: *Эйриян Г. Н. Строительство жилого здания сверх установленной этажности при условии создания (финансирования) застройщиком объектов социальной инфраструктуры: правовой опыт Бразилии и России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2023. № 4 (62). С. 629–644.*

Суть бразильского инструмента *solo criado* раскрывается через систему градостроительных коэффициентов, определяющих возможную интенсивность использования земли:

- минимальный коэффициент служит мерой обеспечения социальной функции. Неиспользование земельного участка даже в минимальном объеме может повлечь для собственника негативные последствия, вплоть до принудительного изъятия;
- базовый коэффициент представляет собой установленный норматив застройки, который собственник может реализовать без дополнительных платежей;
- максимальный коэффициент – это экологически и инфраструктурно обоснованный предел освоения территории, право на достижение которого подлежит возмездному предоставлению.

Правовой режим *solo criado* возникает именно в пространстве между базовым и максимальным коэффициентами. Дополнительный строительный потенциал, существующий в этих рамках, представляет собой самостоятельный, оборотоспособный нематериальный актив, который может отчуждаться и выступать предметом рыночных сделок. В литературе этот потенциал метафорически именуют «виртуальной землей», что подчеркивает его специфику: будучи абстрактным правом, он материализуется в виде реальной застройки.

Философия *solo criado* заключается в перехвате прироста стоимости земли (*land value capture*), создаваемого не усилиями собственника, а публичными инвестициями в инфраструктуру и градостроительными решениями<sup>9</sup>. Средства, полученные от застройщиков за право использовать дополнительный потенциал, аккумулируются в целевых муниципальных фондах и направляются на финансирование общественных благ: строительство социального жилья, развитие инфраструктуры, создание зеленых зон и охрану культурного наследия. Таким образом, инструмент выполняет перераспределительную функцию, способствуя реализации принципа социальной справедливости и концепции «права на город»<sup>10</sup>.

Следует подчеркнуть, что плата за предоставление права дополнительного строительства не является налогом. В Городском статуте она определяется как целевая компенсация (*contrapartida*) за будущую нагрузку на инфраструктуру, вызванную уплотнением застройки<sup>11</sup>, и при этом имеет экологический характер<sup>12</sup>. В своей работе М. Смолка приводит выдержку из постановления Верховного суда Бразилии, в котором разъясняется, что данный механизм изъятия стоимости – это не налог, а сбор, взимаемый за использование «дополнительных прав на строительство, которые не являются частью активов собственника, а представляют собой общественное благо,

<sup>9</sup> Такой прирост, возникающий в результате внешних по отношению к собственнику факторов, в экономической литературе часто характеризуется как «незаработанный доход» (*unearned income*) или «случайная прибыль» (*windfall profit*).

<sup>10</sup> *Friendly A.* The Right to the City: Theory and Practice in Brazil // *Planning Theory & Practice*. 2013. Vol. 14, № 2. Pp. 158–179.

<sup>11</sup> Подробнее см.: *Lorenzetti M. S. B., Araújo S. M.* Solo Criado: the Brazilian Experience // *IRGLUS – 9th “Law and Urban Space” Workshop*. 2002. Pp. 1–12.

<sup>12</sup> См.: *Эйриян Г. Н.* Указ. соч.

принадлежащее городу в целом»<sup>13</sup>. В сущности, нельзя облагать налогом то, чем не владеешь.

Практическую эффективность данного механизма наглядно демонстрирует опыт г. Сан-Паулу, одного из пионеров его применения. Согласно данным, которые приводит М. Смолка, «в элитных районах Сан-Паулу стоимость, которую застройщики готовы платить за право строить с коэффициентом застройки (FAR) два или три (вместо базового FAR, равного единице), может достигать суммы, значительно превышающей 1500 долларов США за квадратный метр»<sup>14</sup>. В целом г. Сан-Паулу собрал более миллиарда долларов США в виде платежей за права на застройку в период с 2006 по 2017 год<sup>15</sup>.

Несмотря на отсутствие в Конституции РФ<sup>16</sup> прямого закрепления социальной функции собственности (в отличие, например, от бразильского опыта), принцип социального государства (ч. 1 ст. 7 Конституции РФ) конкретизируется, на наш взгляд, в обязанности публичной власти обеспечивать сбалансированное развитие территорий<sup>17</sup>. В градостроительной сфере это предполагает неразрывную связь жилищного строительства с созданием сопутствующей социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры как гарантии достойных условий жизни.

Сложившаяся практика, при которой интенсивная жилищная застройка систематически опережает развитие инфраструктуры, приводит к устойчивому ухудшению качества городской среды. Действующее законодательство недостаточно эффективно для разрешения этого противоречия: существующие механизмы, например КРТ, не универсальны и не охватывают все случаи застройки. Это создает дисбаланс, при котором выгоды от освоения территории присваиваются частным образом, а издержки в виде инфраструктурного дефицита обобществляются. В этой связи установление правовых механизмов финансового участия застройщиков в формировании инфраструктуры, дополнительную нагрузку на которую их деятельность порождает, представляет собой не переложение публичных обязанностей, а меру по восстановлению справедливого баланса и интернализации издержек, то есть возложения внешних социально-экономических издержек развития на того, кто их создает.

Объективной реакцией на отсутствие федерального регулирования явилось развитие региональных практик, в рамках которых осуществляется поиск<sup>18</sup> и апроба-

---

<sup>13</sup> Smolka M. O. Charges for Building Rights – Brazil’s Successful Experiment with Value Capture. URL: <https://www.up.ac.za/media/shared/223/Working%20Papers/charges-for-building-rights-smolka.zp154262.pdf>.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Конституция Российской Федерации: принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. (с изменениями, одобренными в ходе общерос. голосования 01.07.2020).

<sup>17</sup> Подробнее о содержании принципа социальности государства см., например: Арустов Е. В. Социальность государства: опыт конституционно-правового обеспечения: моногр. М.: ЮНИТИ, 2019.

<sup>18</sup> Подробнее о региональных практиках см.: Практика участия застройщиков в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в России... URL: [https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya\\_praktika\\_v\\_sfere\\_ust-ya\\_infrastrukturyh\\_obyazatelstv\\_zastroishchikov.pdf](https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya_praktika_v_sfere_ust-ya_infrastrukturyh_obyazatelstv_zastroishchikov.pdf).

ция<sup>19</sup> соответствующих механизмов. Наиболее показателен в этом отношении подход в г. Перми. Его эволюция привела к тому, что на местном уровне фактически сформировался аналог возмездного предоставления права на строительство (бразильского *solo criado*) по экономической сути и функциям, хотя прямых федеральных оснований для этого и нет. Сложившаяся практика демонстрирует попытку найти баланс между интересами застройщиков и публичными целями развития инфраструктуры, выступая де-факто местным инструментом перехвата прироста стоимости.

Поскольку первые два периода уже подробно рассмотрены<sup>20</sup>, остановимся на ключевых моментах. Формализация регулирования произошла лишь на втором этапе (с 2019 года) путем внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Перми<sup>21</sup> (далее – ПЗЗ г. Перми) и принятия специального муниципального нормативного акта<sup>22</sup>. Данный акт закрепил следующие варианты участия застройщика в развитии социальной инфраструктуры, которые он мог выбрать самостоятельно: безвозмездное финансирование создания социальных объектов; строительство отдельно стоящего здания социального назначения; строительство социального объекта в виде встроенно-пристроенного помещения; создание социального объекта путем реконструкции объекта капитального строительства, находящегося в собственности застройщика.

Третий, современный этап, который мы условно обозначаем как этап централизованного финансового подхода, начался в июле 2025 года. Он связан с переносом регулирования вопросов участия застройщиков в финансировании объектов социальной инфраструктуры на краевой уровень. Соответствующие изменения в ПЗЗ г. Перми конкретизировали, что «обеспеченность испрашиваемой территории (земельного участка) объектами местного значения в сферах образования, культуры, физической культуры и массового спорта реализуется застройщиком в порядке, предусмотренном правовым актом Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края»<sup>23</sup>. Для реализации данного подхода тем же министерством был принят приказ от 23 июня 2025 г. № 31-02-1-4-1750 «Об утверждении Порядка заключения соглашения о сотрудничестве для развития сети социальной инфраструктуры города Перми».

---

<sup>19</sup> О проблемах реализации региональных практик см., например: Обзор судебной практики по вопросам обеспечения территории объектами социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры при реализации проектов жилищного строительства в городах России / Фонд «Институт экономики города». М., 2024. URL: [https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/obzor\\_sudebnoi\\_praktiki\\_po\\_voprosam\\_obespecheniya\\_territorii\\_infrastruktur.pdf](https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/obzor_sudebnoi_praktiki_po_voprosam_obespecheniya_territorii_infrastruktur.pdf).

<sup>20</sup> Эйриян Г. Н. Указ. соч.

<sup>21</sup> Об утверждении Правил землепользования и застройки города Перми: решение Пермской городской Думы от 26 июня 2007 г. № 143.

<sup>22</sup> Об утверждении Порядка заключения соглашения о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Пермь для развития сети социальной инфраструктуры города Перми: решение Пермской городской Думы от 17 дек. 2019 г. № 316. Документ утратил силу.

<sup>23</sup> О внесении изменения в пункт 12 статьи 3 Правил землепользования и застройки города Перми, утвержденных решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007 г. № 143: постановление Правительства Пермского края от 27 мая 2025 г. № 416-п.

Принципиальным отличием нового подхода является сведение всех возможных вариантов участия застройщика в развитии инфраструктуры к единой универсальной форме – фиксированному денежному взносу в краевой бюджет в размере 7673 рубля за 1 кв. м. Непродолжительный срок его применения не позволяет сделать исчерпывающие выводы, однако его двоякий эффект уже очевиден. С одной стороны, он стандартизирует процесс и обеспечивает операционную простоту: фиксированный размер платежа за квадратный метр, рассчитываемый по установленной методике, создает формальную определенность и позволяет застройщику оценивать затраты на ранней стадии проекта. Кроме того, новый подход практически устраняет риски, которые возникали ранее при отказе застройщика передать построенный социальный объект в муниципальную собственность. С другой стороны, предсказуемость платежа не гарантирует экономической обоснованности его размера, который может оказаться как завышенным, так и недостаточным для реального покрытия затрат на создание необходимой инфраструктуры. Более того, финансовая форма исполнения обязательств, установленная данным подходом, менее гибка и отрывает финансовый вклад застройщика от конкретных инфраструктурных нужд территории, что порождает отдельную проблему обеспечения целевого расходования средств.

Несмотря на эволюцию, пермский подход сохраняет ключевой недостаток, унаследованный от прежней практики, – отсутствие формально установленных предельных параметров застройки. В отличие от бразильской модели, где и параметры (базовые и максимальные) застройки, и формула компенсации четко установлены нормативно, пермский подход сохраняет значительную долю административного усмотрения и индивидуального согласования. Отсутствие фиксации максимального параметра застройки в ПЗЗ г. Перми приводит к тому, что конкретная величина превышения базовых параметров в каждом случае определяется в ходе переговоров. Это придает соглашениям с застройщиками избирательный характер, поскольку выбор конкретных параметров застройки осуществляется не с учетом универсального норматива, а по результатам индивидуальных согласований. Как следствие, создаются риски неравных условий для различных участников рынка и снижается предсказуемость градостроительного регулирования для каждой конкретной территории.

Таким образом, принципиальное различие между исследуемыми бразильским и пермским подходами заключается не в экономической сути механизма перехвата прироста стоимости, а в степени его нормативной определенности. Бразильский *solo criado* представляет собой систему, где «правила игры» в виде дифференцированных строительных коэффициентов, базового и максимального, установлены заранее и едины для всех, а финансовая компенсация выступает условием для их изменения. Пермский подход, напротив, является гибкой процедурой, где изменение самого правила (предельной высоты/этажности здания) становится предметом индивидуальной сделки. Это позволяет точечно решать инфраструктурные проблемы, но создает риски административного субъективизма.

Учитывая изложенное, можно утверждать, что пермский подход, представляющий интерес для распространения на федеральный уровень, по-прежнему опирается на неполное региональное регулирование и несет сопутствующие риски. Проблему усугубляет отсутствие аналога такого механизма в федеральном законодательстве.

Решение видится в законодательном закреплении подхода, предложенного нами в более ранних публикациях<sup>24</sup>. Он предполагает внесение в Градостроительный кодекс РФ нормы, которая разрешает устанавливать в градостроительном регламенте дифференцированные параметры застройки – базовые и максимальные (например, по высоте или этажности зданий), где превышение базовых параметров допустимо исключительно при условии финансового участия застройщика в создании объектов инфраструктуры.

В литературе представлен альтернативный подход к решению проблемы дефицита социальной инфраструктуры, важным инструментом которого выступает соглашение об участии застройщиков в ее создании. Такое соглашение предлагает им на выбор либо строительство объекта с последующей передачей в публичную собственность, либо уплату целевого инфраструктурного платежа. Последний рассматривается авторами как основной инструмент для точечной застройки, где затраты необходимо распределить между различными источниками: несколькими застройщиками или застройщиком и бюджетом. Данный механизм было предложено апробировать в ходе эксперимента (2024–2027 гг.), обязав профессиональных застройщиков в 17 крупнейших агломерациях (за исключением проектов КРТ) участвовать в развитии инфраструктуры. В рамках предлагаемых правил разрешение на строительство должно выдаваться при выполнении одного из трех условий: создание объектов социальной инфраструктуры предусмотрено адресной инвестиционной программой либо обеспечено бюджетным или иным источником финансирования; заключено указанное соглашение с застройщиком; действует договор о комплексном развитии территории<sup>25</sup>.

В отличие от подхода, основанного на инфраструктурных соглашениях (платежах), предлагаемая нами модель, основанная на закреплении в ПЗЗ дифференцированных параметров застройки, представляет собой более сбалансированное решение. Она учитывает как публичные, так и частные интересы: застройщик получает безусловное право на реализацию проекта в пределах базовых параметров и может увеличить доходность проекта, возмездно приобретая право на строительство с максимальными параметрами при условии компенсации создаваемой инфраструктурной нагрузки. Тем самым формируется прямой механизм перехвата и целевого использования прироста стоимости земли, при котором ресурсы направляются на создание инфраструктуры для компенсации последствий уплотнительной застройки. Для его эффективности критически важно установление адекватных базовых параметров застройки, объективно отражающих реальную пропускную способность инфраструктуры. При соблюдении этого условия, наличии четко определенной и экономически соразмерной компенсации за превышение базовых параметров, а также инструмента контроля за целевым расходованием средств устанавливается прямая и обоснованная связь между вкладом застройщика и ликвидацией создаваемого им инфраструктурного дефицита.

<sup>24</sup> Подробнее см.: Эйриян Г. Н. Указ. соч.

<sup>25</sup> Практика участия застройщиков в создании инфраструктуры при реализации градостроительных проектов в России... URL: [https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya\\_praktika\\_v\\_sfere\\_ust-ya\\_infrastrukturyh\\_obyazatelstv\\_zastroishchikov.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya_praktika_v_sfere_ust-ya_infrastrukturyh_obyazatelstv_zastroishchikov.pdf).

## Библиографический список

*Аристов Е. В.* Социальность государства: опыт конституционно-правового обеспечения: моногр. М.: ЮНИТИ, 2019.

Обзор судебной практики по вопросам обеспечения территории объектами социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры при реализации проектов жилищного строительства в городах России / Фонд «Институт экономики города». М., 2024. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/obzor\\_sudebnoi\\_praktiki\\_po\\_voprosam\\_obespecheniya\\_territorii\\_infrastrukturui.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/obzor_sudebnoi_praktiki_po_voprosam_obespecheniya_territorii_infrastrukturui.pdf).

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 / Фонд «Институт экономики города». М., 2023. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya\\_praktika\\_v\\_sfere\\_ust-ya\\_infrastrukturnyh\\_obyazatelstv\\_zastroishchikov.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/rossiiskaya_praktika_v_sfere_ust-ya_infrastrukturnyh_obyazatelstv_zastroishchikov.pdf).

*Эйриян Г. Н.* Строительство жилого здания сверх установленной этажности при условии создания (финансирования) застройщиком объектов социальной инфраструктуры: правовой опыт Бразилии и России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2023. № 4 (62). С. 629–644. DOI: 10.17072/1995-4190-2023-62-629–644.

*Friendly A.* The Right to the City: Theory and Practice in Brazil // Planning Theory & Practice. 2013. Vol. 14, № 2. Pp. 158–179. DOI: 10.1080/14649357.2013.783098.

*Gaio D.* A função social da propriedade urbana na Constituição brasileira e a proteção dos valores ambientais // Revista General de Derecho Constitucional. 2014. № 18. Pp. 1–19.

*Lorenzetti M. S. B., Araújo S. M.* Solo Criado: the Brazilian Experience // IRGLS – 9th “Law and Urban Space” Workshop. 2002. Pp. 1–12.

*Macedo J.* Urban Land Policy and New Land Tenure Paradigms: Legitimacy vs Legality in Brazilian Cities // Land Use Policy. 2008. Vol. 25, № 2. Pp. 259–270. DOI: 10.1016/j.landusepol.2007.08.001.

*Smolka M. O.* Charges for Building Rights – Brazil’s Successful Experiment with Value Capture. URL: <https://www.up.ac.za/media/shared/223/Working%20Papers/charges-for-building-rights-smolka.zp154262.pdf>.

## Информация для цитирования

Ex jure

*Эйриян Г. Н.* Перспективы интеграции бразильского инструмента solo criado для повышения эффективности градостроительного регулирования в России // Ex jure. 2026. № 2. С. 144–154. DOI: 10.17072/2619-0648-2026-2-144-154. EDN FZSDNQ

*Eyrian G. N.* Prospects for Integrating the Brazilian Instrument “Solo Criado” to Enhance the Effectiveness of Urban Planning Regulation in Russia. *Ex jure*. 2026. № 2. Pp. 144–154. DOI: 10.17072/2619-0648-2026-2-144-154. EDN FZSDNQ