



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.03.2026 № 237

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении Порядка выплаты и определения размера компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, которая выплачивается инвестором при реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства

В соответствии с пунктом 2 статьи 5 Областного закона от 08.12.2025 № 386-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Утвердить Порядок выплаты и определения размера компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, которая выплачивается инвестором при реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Куц С.В.

Губернатор
Ростовской области



Ю.Б. Слюсарь

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 23.03.2026 № 237

ПОРЯДОК
выплаты и определения размера компенсационной
стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру,
которая выплачивается инвестором при реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает правила выплаты и определения размера компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, которая выплачивается инвестором в бюджет Ростовской области при реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Областного закона от 08.12.2025 № 386-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

1.2.1. Земельный участок – земельный участок, находящийся в государственной собственности Ростовской области, в муниципальной собственности, или государственная собственность на который не разграничена.

1.2.2. Проект – масштабный инвестиционный проект в сфере жилищного строительства, соответствующий критерию, установленному пунктом 2 статьи 5 Областного закона от 08.12.2025 № 386-ЗС.

1.2.3. Социальная инфраструктура, объекты социальной инфраструктуры – объекты образования (дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация) и здравоохранения (поликлиника).

1.2.4. Нагрузка, создаваемая на социальную инфраструктуру, – минимально допустимый уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры (местами, посещениями в смену), установленный местными нормативами градостроительного проектирования для населения территории, предлагаемой инвестором к застройке.

1.2.5. Решение Губернатора Ростовской области – решение Губернатора Ростовской области о соответствии проекта критериям, установленным Областным законом от 08.12.2025 № 386-ЗС, и о предоставлении юридическому лицу одного или нескольких земельных участков в аренду без проведения торгов, принимаемое в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, установленном Губернатором Ростовской области.

1.2.6. Компенсационная стоимость нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, – денежные средства, подлежащие перечислению инвестором в бюджет Ростовской области за нагрузку, создаваемую на социальную инфраструктуру.

2. Порядок рассмотрения намерения инвестора о выплате компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру

2.1. В случае если на территории, предлагаемой инвестором к застройке, обеспеченность населения объектами социальной инфраструктуры не соответствует расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами и расчетным показателям максимально допустимого уровня их территориальной доступности для населения, установленным местными нормативами градостроительного проектирования, в целях выплаты компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, инвестор направляет в отношении таких объектов социальной инфраструктуры в министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – министерство) заявление о намерении выплаты в бюджет Ростовской области компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру (далее – заявление), по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

2.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

копия документа, удостоверяющего личность представителя инвестора, заверенная в установленном законодательством порядке;

документ, подтверждающий полномочия представителя инвестора (его копия, заверенная в установленном законодательством порядке);

копии учредительных документов инвестора, заверенные инвестором;

бизнес-план (представляемый инвестором в соответствии с порядком принятия решения Губернатора Ростовской области о соответствии объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Областным законом от 08.12.2025 № 386-ЗС, и о предоставлении юридическим лицам одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, установленным Губернатором Ростовской области).

2.3. Заявление и документы, указанные в пункте 2.2 настоящего раздела, направляются в министерство в день направления в порядке, установленном Губернатором Ростовской области, заявления о признании проекта соответствующим критериям, установленным Областным законом от 08.12.2025 № 386-ЗС.

2.4. Инвестор несет ответственность в соответствии с законодательством Ростовской области за представление министерству и (или) должностным лицам министерства заведомо ложной информации.

2.5. Заявления с приложенными документами, указанными в пункте 2.2 настоящего раздела, подлежат регистрации в министерстве в течение 1 рабочего дня со дня их поступления.

2.6. Министерство в течение 10 рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пункте 2.2 настоящего раздела, принимает решение о выплате инвестором компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в бюджет Ростовской области или об отказе в выплате инвестором компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в бюджет Ростовской области (далее, соответственно, – решение о выплате, решение об отказе в выплате).

2.7. Основаниями для принятия решения об отказе в выплате являются:
несоответствие заявления и представленных инвестором документов требованиям, установленным пунктами 2.1, 2.2 настоящего раздела, или непредставление (представление не в полном объеме) указанных документов;

установление факта недостоверности представленной инвестором информации;

отсутствие в представленном инвестором заявлении даты, подписей;

наличие в представленном инвестором заявлении и документах, указанных в пункте 2.2 настоящего раздела, исправлений, дописок, подчисток, технических ошибок. Под техническими ошибками в целях настоящего Порядка понимаются описки, опечатки, арифметические ошибки, приведшие к несоответствию сведений, которые были внесены в заявление;

несоответствие размера компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, указанного в заявлении, требованиям, установленным разделом 3 настоящего Порядка.

2.8. В случае принятия решения об отказе в выплате министерство направляет инвестору уведомление о принятом решении с указанием оснований для его принятия в течение 3 рабочих дней со дня принятия указанного решения.

Инвестор вправе в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в абзаце первом настоящего пункта, устранить замечания и направить в министерство заявление и документы, указанные в пункте 2.2 настоящего раздела, повторно для рассмотрения в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

2.9. В случае принятия решения о выплате министерство в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет инвестору в двух экземплярах подписанное министерством соглашение о выплате в бюджет Ростовской области компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру (далее – соглашение), для подписания.

Инвестор подписывает соглашение и направляет в министерство один экземпляр соглашения в течение 5 рабочих дней со дня получения соглашения для подписания.

В случае неподписания и (или) ненаправления соглашения в министерство в срок, указанный в абзаце втором настоящего пункта, инвестор признается уклонившимся от заключения соглашения.

2.10. Форма соглашения устанавливается правовым актом министерства.

Соглашением должны быть предусмотрены, в том числе:

размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, подлежащей перечислению инвестором в бюджет Ростовской области;

условие о том, что права и обязанности по соглашению возникают после принятия решения Губернатора Ростовской области.

3. Порядок определения размера компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру

3.1. Размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру (К), определяется по формуле:

$$K = K_{\phi} \times (K_{\text{доу}} + K_{\text{шк}} + K_{\text{пол}}),$$

где K_{ϕ} – коэффициент муниципального образования в Ростовской области. Значение коэффициента составляет для муниципальных образований: «Город Ростов-на-Дону» – 1, «Город Батайск» – 0,84, «Аксацкий район» – 0,82; для иных муниципальных образований в Ростовской области – 0,546;

$K_{\text{доу}}$ – размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в части нагрузки, создаваемой на дошкольные образовательные организации (рублей);

$K_{\text{шк}}$ – размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в части нагрузки, создаваемой на общеобразовательные организации (рублей);

$K_{\text{пол}}$ – размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в части нагрузки, создаваемой на поликлиники (рублей).

3.1.1. Размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в части нагрузки, создаваемой на дошкольные образовательные организации ($K_{\text{доу}}$), определяется по формуле:

$$K_{\text{доу}} = C_{\text{доу}} \times (\text{НП}_{\text{доу}} - \text{КП}_{\text{доу}}),$$

где $C_{\text{доу}}$ – нормативная стоимость создания 1 места в дошкольной

образовательной организации, которая составляет 2 400,0 тыс. рублей;

$НП_{доу}$ – нормативная потребность в количестве мест в дошкольных образовательных организациях для жителей многоквартирных домов, строительство которых осуществляется инвестором, рассчитанная в соответствии с подпунктом 3.1.4 настоящего пункта, но не более количества мест, установленных проектом планировки территории, либо в случае его отсутствия – бизнес-планом. Значение $НП_{доу}$ подлежит округлению до целого числа в сторону увеличения;

$КП_{доу}$ – количество мест в дошкольной образовательной организации, планируемой к строительству и безвозмездной передаче в публичную собственность инвестором.

В случае если значение $К_{доу}$ составляет менее 0, $К_{доу}$ не учитывается при определении размера компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру.

3.1.2. Размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в части нагрузки, создаваемой на общеобразовательные организации ($К_{шк}$), определяется по формуле:

$$K_{шк} = C_{шк} \times (НП_{шк} - КП_{шк}),$$

где $C_{шк}$ – нормативная стоимость создания 1 места в общеобразовательной организации, которая составляет 2 000,0 тыс. рублей;

$НП_{шк}$ – нормативная потребность в количестве мест в общеобразовательной организации для жителей многоквартирных домов, строительство которых осуществляется инвестором, рассчитанная в соответствии с подпунктом 3.1.4 настоящего пункта, но не более количества мест, установленных проектом планировки территории либо, в случае его отсутствия, бизнес-планом. Значение $НП_{шк}$ подлежит округлению до целого числа в сторону увеличения;

$КП_{шк}$ – количество мест в общеобразовательной организации, планируемой к строительству и безвозмездной передаче в публичную собственность инвестором.

В случае если значение $К_{шк}$ составляет менее 0, $К_{шк}$ не учитывается при определении размера компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру.

3.1.3. Размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в части нагрузки, создаваемой на поликлиники ($К_{пол}$), определяется по формуле:

$$K_{пол} = C_{пол} \times (НП_{пол} - КП_{пол}),$$

где $C_{пол}$ – нормативная стоимость мощности на 1 посещение в смену

в поликлиниках составляет 4 268 тыс. рублей;

$НП_{пол}$ – нормативная потребность в количестве посещений в смену в поликлиниках для жителей многоквартирных домов, строительство которых осуществляется инвестором, рассчитанная в соответствии с подпунктом 3.1.4 настоящего пункта, но не более количества посещений, установленных проектом планировки территории либо, в случае его отсутствия, бизнес-планом реализации проекта. Значение $НП_{пол}$ подлежит округлению до целого числа в сторону увеличения;

$КП_{пол}$ – количество посещений в поликлинике, планируемой к строительству и безвозмездной передаче в публичную собственность инвестором.

В случае если значение $К_{пол}$ составляет менее 0, $К_{пол}$ не учитывается при расчете компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру.

3.1.4. Нормативная потребность в количестве мест (посещений в смену) в объектах социальной инфраструктуры для жителей многоквартирных домов, строительство которых осуществляется инвестором, определяются по формуле:

$$НП = S/Жил.об. \times Н.об./1000,$$

где $НП$ – нормативная потребность в количестве мест (посещений в смену) для жилой застройки, строительство которой осуществляется инвестором. Значение $НП$ подлежит округлению до целого числа в сторону увеличения;

S – общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых запланировано инвестором в рамках реализации проекта (кв. метров);

Жил.об. – расчетный уровень обеспеченности жильем 1 человека, который составляет 40 кв. метров;

Н.об. – нормативная потребность в количестве мест (посещений в смену) на 1000 человек в объектах социальной инфраструктуры, установленная местными нормативами градостроительного проектирования.

3.2. Размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, определяется инвестором на дату подачи заявления и документов, указанных в пункте 2.2 раздела 2 настоящего Порядка.

4. Порядок выплаты компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру

4.1. В случае если проектом предусмотрено более одного этапа строительства или строительство более одного многоквартирного дома, компенсационная стоимость нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.2 настоящего раздела, перечисляется в бюджет Ростовской области поочередно, по мере ввода в эксплуатацию этапов строительства (многоквартирных домов),

отдельными платежами, размер которых рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{взн.}} = K \times (S^1_{\text{ввод}} / (S + S_{\text{ввод}})),$$

где $P_{\text{взн.}}$ – размер денежных средств, подлежащих перечислению в бюджет Ростовской области (рублей);

K – размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру (рублей);

$S^1_{\text{ввод}}$ – общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), введенном (введенных) в эксплуатацию, строительство которого (которых) осуществлено инвестором, в соответствии с разрешением на ввод в эксплуатацию, в отношении которого (которых) инвестором подлежит перечислению в бюджет Ростовской области плата, определенная в соответствии с настоящим пунктом (кв. метров);

$S_{\text{ввод}}$ – общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию, строительство которых осуществлено инвестором, в соответствии с разрешениями на ввод в эксплуатацию (кв. метров);

S – общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых запланировано инвестором в рамках реализации проекта и разрешения на ввод в эксплуатацию которых не получены (кв. метров).

4.2. В случае если проектом предусмотрено более одного этапа строительства или строительство более одного многоквартирного дома, размер денежных средств, подлежащих перечислению в бюджет Ростовской области, после ввода в эксплуатацию последнего этапа строительства (многоквартирного дома), предусмотренного проектом, рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{взн.}} = K - P_{\text{взн.}}^{\text{факт}},$$

где $P_{\text{взн.}}$ – размер денежных средств, подлежащих перечислению в бюджет Ростовской области (рублей);

K – размер компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру (рублей);

$P_{\text{взн.}}^{\text{факт}}$ – размер денежных средств, фактически перечисленных инвестором в бюджет Ростовской области (рублей).

4.3. В случае, если проектом предусматривается один этап строительства или строительство одного многоквартирного дома, размер денежных средств, подлежащих перечислению в бюджет Ростовской области, равен размеру компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру (K), рассчитанному в соответствии с разделом 3 настоящего Порядка.

4.4. Плата, определенная в соответствии с пунктами 4.1, 4.2, 4.3 настоящего раздела, подлежит перечислению в бюджет Ростовской области не позднее 4 месяцев с даты ввода в эксплуатацию соответствующего этапа

строительства (многоквартирного дома).

4.5. В соглашении также указывается, что при несоблюдении срока внесения платежей, установленного пунктом 4.4 настоящего раздела, инвестор выплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения платежа (включая день внесения платежа), начисляемые на остаток невыплаченных средств.

4.6. В случае неперечисления компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в срок, предусмотренный пунктом 4.4 настоящего раздела, министерство уведомляет инвестора о необходимости перечисления указанной стоимости, а также пеней, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего раздела, в течение 20 рабочих дней со дня получения инвестором указанного уведомления.

4.7. В случае неперечисления компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, а также пеней, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего раздела, в срок, предусмотренный пунктом 4.6 настоящего раздела, министерство в течение 3 месяцев со дня истечения указанного срока обращается в суд за взысканием указанных средств.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



А.В. Демидов

Приложение
к Порядку выплаты и определения
размера компенсационной
стоимости нагрузки, создаваемой
на социальную инфраструктуру,
которая выплачивается инвестором
при реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
жилищного строительства

« ___ » _____ 20__ г. № _____

В министерство строительства, архитектуры
и территориального развития Ростовской
области

ЗАЯВЛЕНИЕ

о намерении выплаты в бюджет Ростовской области
компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную
инфраструктуру

_____ планируется на земельном участке с кадастровым
(наименование инвестора)
номером _____ строительство многоквартирных домов жилой
площадью _____ кв. метров.

Проект планировки территории утвержден _____.
(реквизиты правового акта)

_____ планируется строительство, ввод в эксплуатацию
(наименование инвестора)
и безвозмездная передача в муниципальную собственность дошкольной
образовательной организации на ___ мест, общеобразовательной организации
на _____ мест, ввод в эксплуатацию и безвозмездная передача
в государственную собственность Ростовской области объекта здравоохранения
(поликлиники) на ___ посещений в смену.*

Нормативная потребность в количестве мест (посещений в смену)
для жилой застройки составляет: в дошкольной образовательной организации
_____ мест, общеобразовательной организации _____ мест, объекте
здравоохранения (поликлинике) на ___ посещений в смену.

В целях компенсации стоимости нагрузки, создаваемой на социальную
инфраструктуру, в соответствии с порядком выплаты и определения размера
компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную
инфраструктуру, которая уплачивается инвестором при реализации
масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства,
утвержденным Правительством Ростовской области, _____
(наименование инвестора)

намерено перечислить в бюджет Ростовской области денежные средства
в размере _____ рублей.

Прошу принять решение о выплате компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, в бюджет Ростовской области и заключить соглашение о выплате в бюджет Ростовской области компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру.

(наименование должности
руководителя инвестора)

(подпись)

(расшифровка подписи)

М.П.
(при наличии)

* Абзац заполняется в случае, если инвестором планируется строительство объектов социальной инфраструктуры.