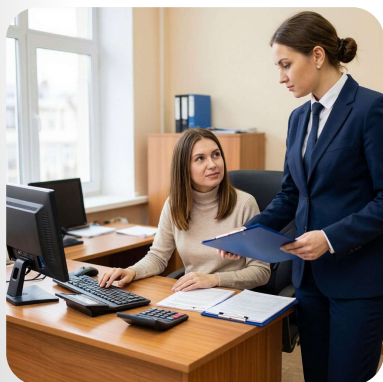


СТРОИТЕЛЬСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СОЗДАНИЯ МЕСТ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА В МОСКВЕ



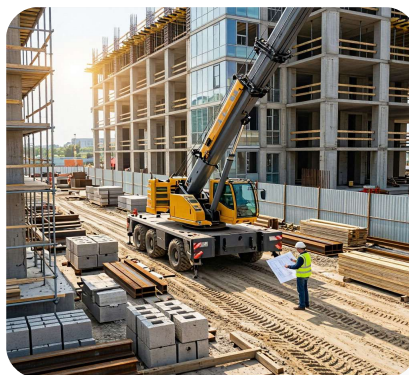
Программа стимулирования создания МПТ действует в Москве с 2020 года, введена Постановлением Правительства Москвы от 31.12.2019 года № 1874-ПП «О мерах по реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории города Москвы»

СИТИСТРОЙ



Город предоставляет застройщику льготу

Снижение платы за изменение вида разрешенного использования земли под жилищное строительство

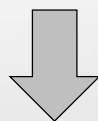


Инвестор строит жилье и должен создать места приложения труда (могут быть в разных районах города)

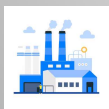


Жители получают

- Рабочие места
- Сбалансированную городскую инфраструктуру
- Экономия времени на дорогу



Какие объекты строят инвесторы



промышленные



Образования и науки



культуры



офисные



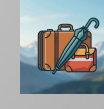
здравоохранения и социального обеспечения



Торговли и общепита



спортивные



туристические

Текущие показатели программы МПТ

По данным на 1 мая 2026 года, объём инвестиций, привлекаемых в развитие городской инфраструктуры в рамках программы, превысил **3,4 триллиона рублей**.

По итогам первого квартала 2026 года прирост инвестиций составил около 0,5 триллиона рублей.

Эти средства позволили одобрить создание более 290 объектов — от промышленных предприятий и деловых центров до учреждений образования, культуры и спорта.

С 2020 года, когда программа была запущена, в Москве ввели в эксплуатацию:

12 промышленных объектов;

26 образовательных организаций;

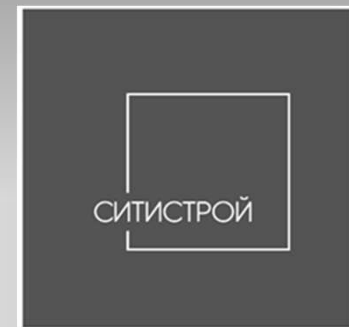
11 офисно-деловых центров;

4 торговых комплекса;

2 логистических центра;

музей и спортивный комплекс

Всего за время реализации программы открыто **57 комплексов**, что позволило **обеспечить** новыми **рабочими местами более 48 тысяч москвичей**.



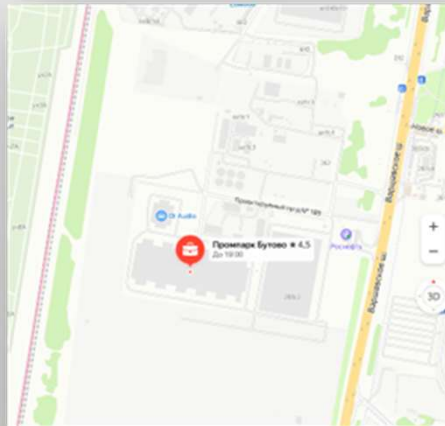
Изменения в программе

В 2026 году программа МПТ получила обновление.

К промышленным объектам и офисам добавилось новое направление — **студенческие кампусы**.

Также приоритетными направлениями остаются высокотехнологичное производство, научные исследования (лаборатории и IT-хабы), пищевые кластеры в Новой Москве.

Первый объект, введённый в эксплуатацию по программе стимулирования создания мест приложения труда (МПТ), — это промышленный парк «Бутово». Он стал первым в Москве индустриальным объектом, реализованным в рамках этой программы.



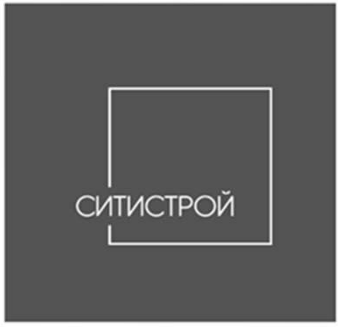
СИТИСТРОЙ

Соглашение МПТ

Соглашение о реализации проекта по созданию мест приложения труда (МПТ) — это документ, который регулирует условия реконструкции или строительства МПТ в рамках инвестиционных проектов. Оно заключается с Департаментом инвестиционной и промышленной политики города Москвы (ДИиПП) после присвоения проекту статуса инвестиционного.

Инфраструктурный договор

Договор о пользовании объектами инфраструктуры
Инфраструктурный договор — инструмент для обеспечения планируемой жилой или не жилой застройки необходимыми объектами инфраструктуры и (или) местами приложения труда (МПТ).
Заключается на основании заявления застройщика и решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы о развитии территории.



Критерии	Инфраструктурный договор	Соглашение МПТ
Основания заключения	Решение ГЗК о развитии территории	Распоряжение Правительства Москвы о присвоении проекту статуса инвестиционного
Предмет	Создание МПТ и/или объектов инфраструктуры	Создание МПТ в форме реконструкции или строительства (в рамках проектов КРТ)
Срок оформления прав на ЗУ	Необязательно на дату заключения договора	Должно быть оформлено на дату подачи заявления о присвоении статуса проекта
Синхронизация сроков	Сроки возведения МПТ должны совпадать со сроками строительства МКД	Сроки строительства МКД не регламентируются
Срок предоставления банковской гарантии	90 календарных дней с даты заключения договора	90 дней с даты внесения ВРИ МКД в ЕГРН (если на момент заявления ВРИ под МКД не изменен)

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПРИ УЧАСТИИ В ПРОГРАММЕ ПО СОЗДАНИЮ МПТ

Льготы по арендной плате

Инвестор может получить льготу по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных жилых зданий.

Льгота рассчитывается в рублях и зависит от общей площади планируемого к строительству МПТ, коэффициентов, учитывающих затраты на проект, срок исполнения обязательств и расположение объекта.

Формула расчёта (упрощённо):

Льгота = **S мпт** (площадь МПТ) x **Кзатр** (с 01.04 по 30.06 = 167427.64) x **Кмест** (коэффициент местоположения МПТ берется из 1874-ПП) x **Ксрок** (при стандартных сроках ввода МПТ = 1)

Повышенный **Ксрок** применяется в случае изъявления желания заявителя реализовать МПТ раньше стандартных сроков

Он может быть:

К=1 стандартные сроки, прописанные в 1874-ПП

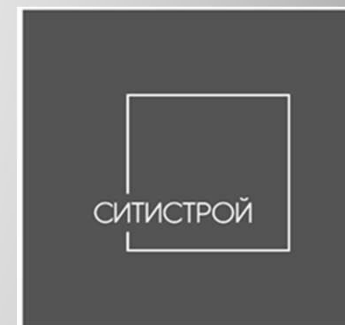
К=1,05 – при регистрации прав в срок уменьшенный от 6 до 12 месяцев

К=1,1 – при регистрации прав в срок уменьшенный от 12 месяцев и выше

Пример: 20 000 x 164427,64x1x 1 = 3 288 552 800 руб. за первый год аренды.

Особенности:

- льгота не может превышать размер арендной платы за первый год;
- рассчитывается единовременно при заключении договора аренды;
- подлежит корректировке при изменении параметров проекта (увеличение площади, сдвиг сроков);
- оформляется постановлением органа исполнительной власти (например, Департаментом городского имущества).



ТРЕБОВАНИЯ К МЕСТАМ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА

Общая площадь МПТ или (при реконструкции) величина прироста площади МПТ:

Минимальная площадь зависит от функционального назначения объекта:

- 2 000 м² — для социального обслуживания (за исключением общежитий), бытового обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, спорта;
- 5 000 м² — для делового управления, банковской и страховой деятельности, обеспечения научной деятельности, объектов торговли, общественного питания;
- 3 000 м² — для гостиниц;
- 2 000 м² — для промышленно-производственного назначения;
- 5 000 м² — для оказания комплексных логистических услуг;
- 2 000 м² — для культурного развития (за исключением парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев);
- 5 000 м² — для многофункционального МПТ, одно или несколько из назначений которого соответствует основному виду разрешённого использования земельного участка — культурное развитие.

При реконструкции МПТ учитывается величина прироста площади по сравнению с первоначальным размером.

Сроки создания и эксплуатации

Предельные сроки создания МПТ зависят от его площади:

- 3 года — для объектов до 50 000 м²;
- 4 года — от 50 000 до 70 000 м²;
- 5 лет — от 70 000 до 100 000 м²;
- 6 лет — свыше 100 000 м²;
- 7 лет — если высота объекта превышает 300 м.

Для гостиниц и санаториев с 2025 года предельный срок создания и эксплуатации сокращён с 49 до 15 лет. По истечении этого срока инвестор может либо продолжить работу в профильном статусе, либо перепрофилировать объект

Функциональное назначение

МПТ должно соответствовать определённому виду разрешённого использования (ВРИ) земельного участка.

Например:

Для объектов культурного развития (музеи, выставочные залы, библиотеки и т. д.) основным ВРИ должно быть «культурное развитие» (за исключением парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев).

Для гостиниц — одно из основных ВРИ земельного участка должно быть «гостиничное обслуживание» (код 4.7 по классификатору Росреестра).

Для промышленно-производственных объектов — обязательное использование для обрабатывающих производств (за исключением производства табачных изделий, никотиносодержащей продукции и т. п.).

МПТ как единый недвижимый комплекс может создаваться на нескольких смежных земельных участках, если общая площадь соответствует установленным требованиям.

Профильная эксплуатация

МПТ должно использоваться только для осуществления соответствующей экономической деятельности (профильная эксплуатация). **Например:**

Гостиница должна использоваться для предоставления мест временного проживания или деятельности санаторно-курортных организаций.

Промышленно-производственный объект — для обрабатывающих производств.

Объект культурного развития — для деятельности учреждений культуры и искусства, библиотек, музеев и т. п..

Профильная эксплуатация должна начаться не позднее чем через год с даты ввода МПТ в эксплуатацию.

СИТИСТРОЙ

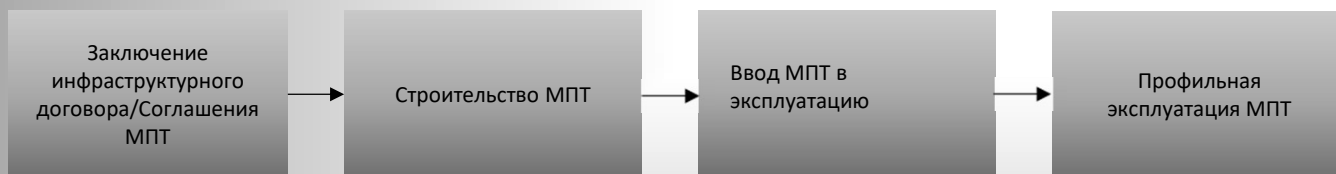
Дополнительные требования

Отсутствие разрешения на строительство (РНС) в отношении МПТ либо наличие РНС, выданного не ранее чем за 12 месяцев до даты подачи заявления.

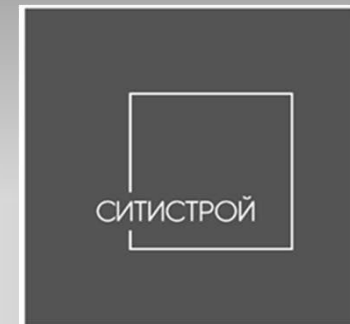
Соответствие объекта требованиям градостроительных норм и правил, включая получение необходимых разрешений и согласований.

Постановка на государственный кадастровый учёт с указанием назначения, соответствующего основному ВРИ земельного участка (для объектов культурного развития и многофункциональных МПТ с таким назначением).

Нарушение условий профильной эксплуатации или сроков реализации проекта может привести к прекращению действия льгот и других преференций, предоставленных в рамках программы.



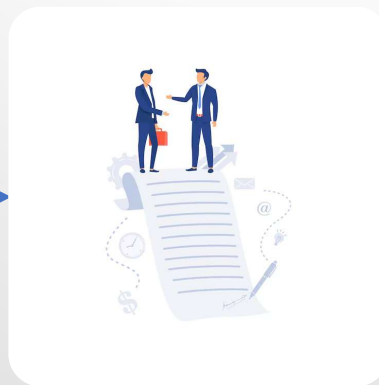
** Для уточнения актуальных требований и деталей реализации конкретного проекта рекомендуется обращаться в Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы.*



Участники инвестиционного проекта по созданию МПТ



Инвестор (инвесторы) — застройщик многоквартирных домов (МКД), который реализует проект по созданию МПТ. Инвестор может быть как одним юридическим лицом, так и группой компаний

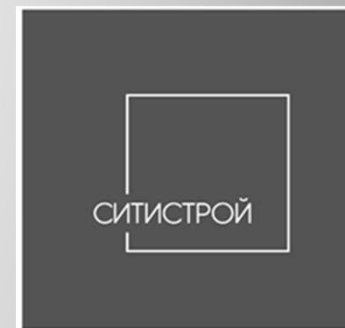


Инфраструктурный договор/Соглашение МПТ



Правительство
Москвы

- При заключении **Инфраструктурного договора** о имени Правительства выступает ДГП г. Москвы и ДИИПП г. Москвы
- При заключении **Соглашения МПТ** от имени Правительства выступает ДИИПП г. Москвы



ДГП г. Москвы – Департамент градостроительной политики г. Москвы

<https://www.mos.ru/dgp/>

ДИИПП г. Москвы – Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы

<https://www.mos.ru/dipp/>



Инвестор (инвесторы) — застройщик многоквартирных домов (МКД), который реализует проект по созданию МПТ. Инвестор может быть как одним юридическим лицом, так и группой компаний



Инфраструктурный
договор/Соглашение МПТ



Правительство
Москвы



Привлекаемое лицо — дополнительная сторона, которая может участвовать в проекте. Это лицо привлекается инвестором для реализации части проекта, например, для строительства или финансирования МПТ. Привлекаемое лицо может быть другой компанией или группой компаний

- При заключении Инфраструктурного договора от имени Правительства выступает **ДГП г. Москвы и ДИИПП г. Москвы**
- При заключении Соглашения МПТ от имени Правительства выступает **ДИИПП г. Москвы**

СИТИСТРОЙ

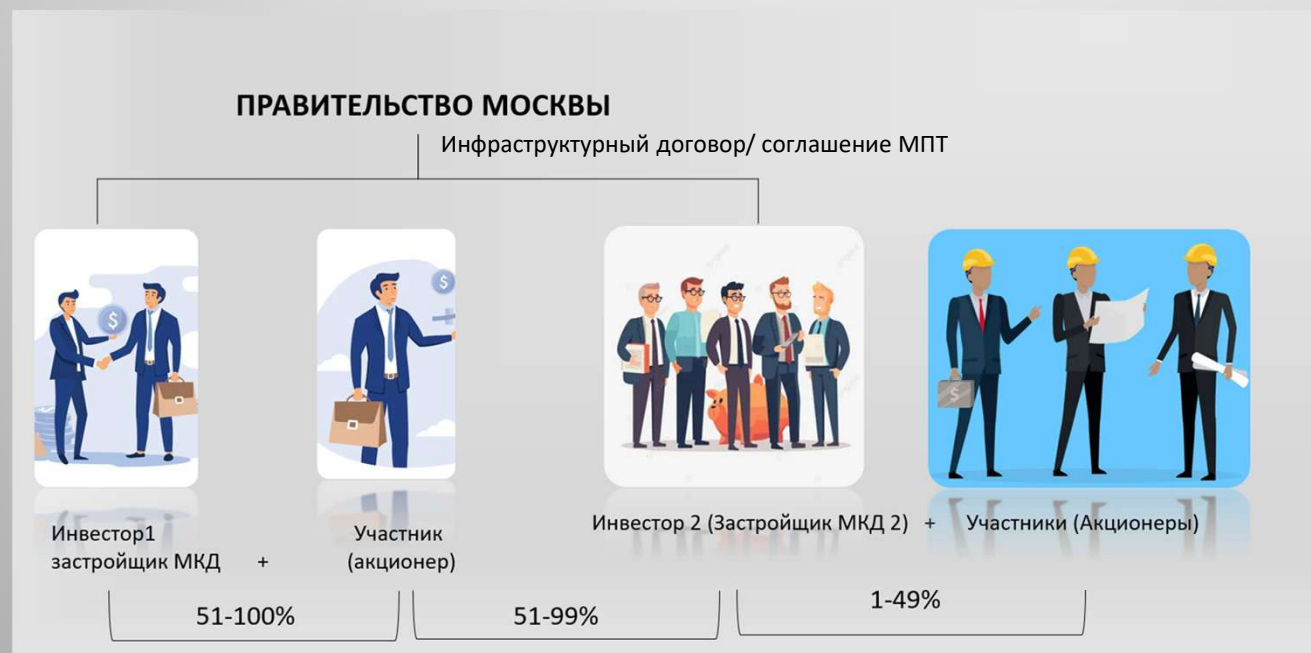
Важные требования к участникам:

Состав акционеров (участников) хозяйственных обществ инвесторов и привлекаемых лиц должен совпадать не менее чем на 51% с составом акционеров (участников) хозяйственных обществ инвестора (инвесторов).

Это требование действует в течение всего срока действия Инфраструктурного договора или Соглашения МПТ.

Земельный участок, на котором планируется создание МПТ, должен принадлежать на праве собственности или ином праве инвестору (инвесторам) или привлекаемым лицам (в случае их привлечения).

СИТИСТРОЙ



Для привлекаемого лица требование о совпадении состава акционеров применяется до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию МПТ (за исключением МПТ, используемых в качестве гостиниц).

СИТИСТРОЙ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Инфраструктурный договор/ Соглашение
МПТ



Инвестор
застройщик МКД +

51-100%



Участник
(акционер)

51-99%



Привлекаемое лицо +



Участники (Акционеры)

1-49%

Дополнительно:

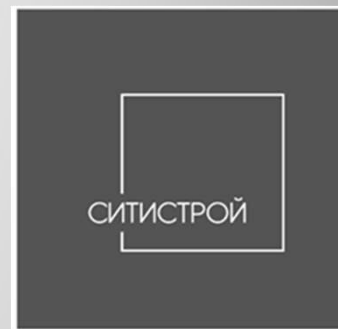
В проекте могут участвовать и кредитные организации, если финансирование осуществляется за счёт банковских кредитов.

В этом случае **земельный участок и МПТ** могут передаваться **в залог банку**.

Программа позволяет компаниям из разных девелоперских групп совместно реализовывать проект.

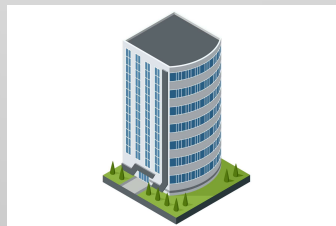
Например, одна группа может специализироваться на строительстве жилья, а другая — на создании объектов нежилого назначения.

Таким образом, структура проекта может включать как двух, так и трёх участников, в зависимости от схемы реализации и привлечения дополнительных лиц.



ЗУ для МКД (1 Девелопер
51-100%)

1 Девелопер приобретает по ДКП долю у
2 Девелопера (цена по ДКП
устанавливается в зависимости суммы
льготы, рассчитанной в соответствии с
1874-ПП и составляет определенный % от
льготы)



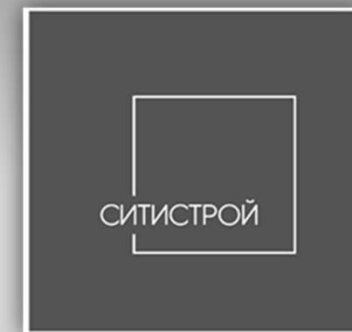
ЗУ для делового управления
(МПТ) (2 Девелопер 100%)



ЗУ для МКД (1 Девелопер 51-100%)



ЗУ для делового управления (МПТ) (2 Девелопер 100%)



1 Девелопер (0%)+ 2 Девелопер (100%) = Совместное предприятие - Застройщик МКД (инвестор), который находится под общим управлением 1Д и 2Д

Инфраструктурный договор/Соглашение МПТ



Правительство Москвы

Завершение проекта и получение выгод

По завершении строительства и регистрации прав на объекты:

Д 1 (инвестор) получает льготу в отношении земельного участка под МКД — **снижение арендной платы или платы за изменение вида разрешённого использования (ВРИ) ЗУ.**

Д 2 получает экономическую выгоду за счёт снижения затрат на строительство МПТ: цена по ДКП доли в СП частично или полностью компенсирует затраты ДГ 2 на создание МПТ.

Ключевые документы юридической обвязки

Договор купли-продажи доли (акций) в СП (ДКП).

Соглашение о предоставлении опционов на покупку/продажу доли (опционы).

Устав застройщика МПТ.

Соглашение МПТ или Инфраструктурный договор с Правительством Москвы.

Банковская гарантия исполнения обязательств.



Важные нюансы

Выход из проекта. Один из партнёров может выйти после завершения строительства МПТ, реализовав опцион. В соглашении между партнёрами нужно предусмотреть возмещение имущественных потерь в случае нарушения профильной эксплуатации МПТ.

Контроль профильной эксплуатации. Город контролирует использование МПТ по назначению в течение срока действия соглашения.

Повышенные льготы. При ускоренном строительстве (на 6+ месяцев) размер льготы увеличивается на 5–10 %.

Коэффициенты расположения. Льготы выше для объектов в районах с дефицитом рабочих мест (например, в ТиНАО, ЗелАО) и для приоритетных типов МПТ (технопарки, социальные объекты).

Ключевые юридические моменты

Форма создания СП. В российском праве СП не является отдельной организационно-правовой формой, а представляет собой деловую модель. Основные варианты:

Корпоративная форма (наиболее распространённая) — партнёры становятся участниками компании (ООО, АО).

Договорная форма (простое товарищество) — не создаёт отдельного юрлица, но на практике редко используется из-за сложностей в управлении и принудительном исполнении обязательств.

Корпоративный договор. Согласно ст. 67.2 ГК РФ, корпоративный договор позволяет зафиксировать:

- доли участников;
- порядок вложений;
- правила голосования;
- условия продажи долей;
- распределение прибыли;
- механизмы разрешения тупиковых ситуаций

Устав организации приводится в соответствие с корпоративным договором в части, доступной третьим лицам.

Согласование с регуляторами. Перед созданием СП необходимо выяснить, требуется ли одобрение государственных органов.

Например:

если стороны занимают заметную долю рынка, сделку должна одобрить ФАС;

в стратегических отраслях может потребоваться согласие профильных ведомств или Правительственной комиссии, особенно при участии иностранного инвестора;

для проектов МПТ важно соответствие требованиям города (например, в Москве — соблюдение условий Постановления №1874-ПП).

Учредительные документы. Необходимо подготовить устав и учредительный договор, где чётко прописать:

- права и обязанности участников;
- механизм управления;
- распределение прибыли и убытков;
- порядок разрешения споров.

Вклады сторон. **В капитал СП могут вноситься деньги, имущество, объекты интеллектуальной собственности, права пользования ими и другие активы. Важно документально оформить передачу вкладов (акты, договоры, лицензии).**



Соглашения с городом

При реализации проекта МПТ заключается соглашение с публично-правовым образованием (например, с правительством Москвы). Оно имеет инвестиционный характер и предусматривает обязательства инвестора по созданию МПТ и госрегистрации прав на них.

Одно из требований — состав акционеров (участников) инвесторов и привлекаемых лиц должен совпадать не менее чем на 51%.

Лицензирование и разрешения.

В зависимости от сферы деятельности СП может потребоваться получение дополнительных лицензий или разрешений, особенно если проект связан с внешнеэкономической деятельностью или регулируемыми отраслями.

Риски

- Тупиковые ситуации. При равных долях участников любое решение требует согласия обеих сторон, что часто приводит к конфликтам и задержкам.
- Риск нарушения обязательств партнёра. Например, ухудшение финансового состояния девелопера может привести к невыполнению им обязательств по финансированию проекта.
- Регуляторные и репутационные риски. Задержки в реализации проекта могут негативно сказаться на репутации инвестора и связанного с ним банка.
- Изменения в законодательстве. Требования к проектам МПТ могут меняться, что создаёт неопределённость для инвесторов и девелоперов.
- Риск перераспределения контроля. Партнёры могут по-разному представлять своё влияние в управлении, что ведёт к конфликтам.
- Риск превращения партнёра в конкурента. В будущем один из участников может использовать полученные в рамках СП знания и ресурсы для самостоятельной конкуренции.
- Финансовые риски. Включают колебания курсов валют, изменение процентных ставок, различия в темпах инфляции (если участвуют иностранные инвесторы).
- Риски, связанные с землёй. Земельный участок, на котором реализуется проект, должен принадлежать инвестору или привлекаемым лицам. При привлечении кредитных средств участок и МПТ могут быть переданы в залог банку.
- Ответственность за нарушения. При получении финансирования через МПТ необходимо строго соблюдать условия целевого использования средств. Нарушения могут повлечь возврат средств или административную ответственность.

