

Построил дом — заплати городу: в Иркутске готовят новые правила для застройщиков

Иркутск продолжает застраиваться, но вместе с новыми домами растет и нагрузка на город. Очередная высотка — это не только несколько сотен квартир и новые жильцы. Рядом нужны дороги, школы, детские сады, инженерные сети, общественный транспорт и нормальные подъезды. Все это стоит денег, причем далеко не всегда расходы на инфраструктуру успевают за темпами строительства.

Теперь власти Иркутска хотят заставить строительный бизнес участвовать в этих расходах напрямую. При получении разрешения на строительство девелоперы должны будут заключать договор с городом и перечислять деньги на развитие инфраструктуры. Как именно будет работать эта система, еще предстоит определить.

Для разработки правил Иркутская городская дума уже создала рабочую группу. В нее вошли депутаты, представители городской администрации и строительных компаний. Группе предстоит разработать методику, по которой будут рассчитываться обязательства девелоперов.



Логика у инициативы простая. Когда в городе появляется крупный жилой комплекс, его жители не остаются внутри собственного двора. Они выезжают на городские дороги, пользуются общественным транспортом, отправляют детей в школы и детские сады, подключаются к коммунальным сетям.

Особенно заметно это становится там, где несколько крупных проектов появляются практически одновременно. Дома растут быстро, а инфраструктура вокруг них остается прежней. В результате увеличивается поток машин, растет нагрузка на сети, а свободные места в школах и детских садах приходится искать уже после появления новых жителей.

При этом строительство инфраструктуры в большинстве случаев остается задачей города. Муниципалитету приходится искать деньги на дороги, социальные объекты и коммуникации, тогда как сам жилой проект приносит прибыль строительной компании. Именно эту модель теперь хотят изменить.

Спикер Иркутской городской думы Евгений Стекачев заявил, что участие строительного бизнеса в развитии Иркутска давно назрело. По его словам, должна появиться методика и определенная стоимость участия, после чего застройщик при получении разрешения на строительство будет заключать договор с городом. Предварительно, как отметил Стекачев, многие представители отрасли инициативу поддерживают.

Сколько придется платить? Пока конкретных цифр нет. Этим вопросом займется рабочая группа, которая должна определить правила расчета и порядок взаимодействия между городом и строительными компаниями.

Очевидно, что одинаковый платеж для любого проекта вряд ли будет справедливым. Небольшой дом в уже сформированном районе и новый жилой массив на несколько тысяч человек создают совершенно разную нагрузку.

Поэтому при расчете придется учитывать не только количество квадратных метров. Значение будут иметь масштаб проекта, количество будущих жителей, расположение участка и состояние инфраструктуры вокруг него.

Готовую методику планируют представить депутатам до конца 2026 года. После этого станет понятнее, во что именно обойдется застройщикам участие в развитии Иркутска.

Для строительного рынка новые правила означают появление дополнительной статьи расходов. И здесь есть риск, что часть этих затрат в итоге окажется включена в стоимость жилья.

Механизм вполне понятный: если себестоимость проекта увеличивается, девелопер будет искать способы сохранить его экономическую привлекательность. Одним из вариантов может стать повышение цены квадратного метра. Насколько заметным окажется такой рост, зависит от будущего размера платежей, конкретного проекта и ситуации на рынке.

Поэтому новая система потенциально затронет не только застройщиков и городской бюджет. Ее последствия могут почувствовать и покупатели квартир.

При этом у дополнительных расходов есть и другая сторона. Они могут заставить девелоперов тщательнее подходить к выбору строительных площадок и просчитывать проект не только исходя из количества квартир, которые можно разместить на участке.

Иркутск давно сталкивается с проблемой точечной и плотной застройки. Если свободный участок позволяет поставить очередной дом, это еще не означает, что район готов принять несколько сотен новых семей.

У нового дома есть цена, которая измеряется не только стоимостью строительства. Если после его появления потребуется расширять дорогу, прокладывать новые коммуникации, строить школу или детский сад, эти расходы тоже кто-то должен оплачивать.

Новая система может изменить расчеты строительных компаний. Если за каждый проект придется дополнительно вкладываться в городскую инфраструктуру, идея поставить дом на любом подходящем свободном участке уже не будет выглядеть настолько простой и выгодной.

Возможно, для части девелоперов это станет стимулом отказаться от строительства очередной высотки там, где участок формально позволяет ее разместить, но окружающий район уже

перегружен. А заодно — подумать о качестве самого проекта, его окружении и том, как он будет вписываться в город. Платить придется не только за квадратные метры, но и за последствия их появления.

Автор: Анна Моль © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА, ПОЛИТИКА, ИРКУТСК 👁 50
24.09.2026, 14:55

URL: <https://babr24.com/?IDE=297428> Bytes: 5244 / 5027 Версия для печати

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Анна Моль**.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)