

Новое в регулировании



Реализация некоторых девелоперских проектов за пределами Третьего транспортного кольца Москвы станет дешевле

С учетом того, что за последние полтора года у многих наших клиентов появились экономические интересы или реализуемые проекты в Москве, а мы много и активно занимаемся работой по сопровождению таких проектов, нами принято решение о распространении практики информирования наших клиентов и партнеров о существенных изменениях в сфере недвижимости и строительства не только на федеральном уровне и в региональном законодательстве Санкт-Петербурга, но также на региональное законодательство в соответствующей сфере в Москве. В связи с этим направляем для вашего сведения информационное письмо о существенных изменениях в законодательстве Москвы в сфере недвижимости и строительства.

Постановлением Правительства Москвы от 10.07.2019 № 866-ПП были внесены изменения в ряд нормативно-правовых актов, принятых и действующих на территории Москвы, в целях совершенствования порядка внесения платы за землю.

Напомним, что в отличие от большинства регионов России в Москве установлена плата за изменения вида разрешенного использования земельного участка, предусматривающего строительство, вне зависимости находится этот участок в собственности либо в аренде у заявителя.

Правовую основу этого составляют следующие нормативно-правовые акты Москвы:

- 1) Закон Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве»;
- 2) Постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве»;
- 3) Постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 г. № 593-ПП «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Максим Алексеев
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 328-39-41
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maksim.alekseev@kachkin.ru

в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается».

В соответствии с установленным на территории Москвы регулированием при определении платы за изменение вида разрешенного использования, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, а также при расчете арендной платы за земельные участки, целевое использование которых допускает проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, подлежит применению особая ставка, размер которой может достигать до 80% от кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от показателя плотности застройки. Такой платеж взимается вне зависимости от нахождения такого участка в собственности лица или в аренде у Москвы. При этом сама кадастровая стоимость определяется не от текущего вида разрешенного использования участка, а от того вида разрешенного использования участка, на который планируется его изменить.

Вышеуказанным Постановлением Правительства Москвы от 10.07.2019 № 866-ПП ставка, применяемая для расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков, расположенных за пределами внешних границ Третьего транспортного кольца, установлена в символическом размере 0,01%, тем самым поощряет инвесторов на развитие соответствующих территорий.

«Льготная» ставка не применяется в случае изменения вида разрешенного использования на вид, предусматривающий строительство (реконструкцию) многоквартирной жилой застройки или гостиницы (в том числе апарт-отеля).

Таким образом, существенно улучшаются экономические условия для девелопмента территорий за пределами Третьего транспортного кольца Москвы, не связанного с жилищной или гостиничной застройкой.

Кроме того, следует отметить, что в Закон Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (в редакции Закона Москвы от 05.06.2019 № 25) скорректированы положения закона, определяющие порядок определения и внесения платы за изменение вида разрешенного использования, а также приведено в соответствие с изменениями в ЗК РФ регулирование вопросов публичных сервитутов.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.