

Земельные платежи при реализации ИНВЕСТИЦИОННЫХ проектов

Першин А.В.
Landpayment.ru

Земельные платежи при реализации инвестиционных проектов

Земельные платежи при реализации инвестиционных проектов:

- ▶ Платежи арендаторов земельных участков:
 - ▶ Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП
- ▶ Платежи собственников земельных участков:
 - ▶ Закон города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве»
 - ▶ Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ
 - ▶ Постановление Правительства Москвы от 10.09.2013 № 593-ПП
 - ▶ Постановление Правительства Москвы от 28.08.2015 № 554-ПП

Земельные платежи при реализации инвестиционных проектов

Платеж арендаторов земельных участков (ППМ от 25.04.2006 № 273-ПП) зависит от:

- ▶ Кадастровой стоимости земельного участка (производная от видов разрешенного использования (ВРИ), указанных в ГПЗУ).
- ▶ Плотности застройки, которая рассчитывается как отношение разрешенной площади строительства в соответствии с ГПЗУ к площади земельного участка (max 0,8 при плотности >4 (0,7 для стандартного жилья)).
- ▶ От срока аренды: чем ближе к окончанию срока строительства, тем больше ставка.
- ▶ Есть льготы для отдельных ВРИ.
- ▶ Для завершения «недостроя» с готовностью >50% плотность застройки рассчитывается исходя из площади наземной части, а не общей площади.
- ▶ Можно воспользоваться рассрочкой (цена - ставка рефинансирования ЦБР, срок зависит от суммы платежа, проценты начисляются на задолженность).
- ▶ Утвержден порядок взаиморасчетов с городом, если в ходе строительства (реконструкции) площадь объекта увеличилась (ППМ от 28.08.2015 № 554-ПП).
- ▶ Утвержден административный регламент государственной услуги «Внесение изменений в договор аренды земельного участка, если такие изменения предусматривают проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства на земельном участке».

Земельные платежи при реализации инвестиционных проектов

Платеж собственников земельных участков, выкупивших их по «льготной» цене с запретом на строительство (реконструкцию) (Закон города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве»):

- ▶ 80% от кадастровой стоимости согласно видам разрешенного использования (ВРИ), указанным в ГПЗУ.
- ▶ Можно воспользоваться рассрочкой (цена - ставка рефинансирования ЦБР, срок зависит от суммы платежа, проценты начисляются на задолженность - ППМ от 28.08.2015 № 554-ПП).
- ▶ Утвержден административный регламент государственной услуги «Выдача распоряжения о снятии запрета на строительство».

Земельные платежи при реализации инвестиционных проектов

Платеж собственников земельных участков БЕЗ запрета на строительство (реконструкцию) зависит (ППМ от 10.09.2013 № 593-ПП):

- ▶ Разницы между «Новой» кадастровой стоимостью земельного участка (производная от видов разрешенного использования (ВРИ), указанных в ГПЗУ) и «Старой» кадастровой стоимостью (до изменения ВРИ).
- ▶ Плотности застройки, которая рассчитывается как отношение разрешенной площади строительства в соответствии с ГПЗУ к площади земельного участка (max 0,8 при плотности >4).
- ▶ Есть льготы для отдельных ВРИ.
- ▶ Можно воспользоваться рассрочкой (проценты на задолженность НЕ начисляются).
- ▶ Не взимается, если до вступления в силу Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ было утверждено ГПЗУ.