

В Москве повысилась плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка – что необходимо знать инвестору?

Russia · 30.11.2020

Available languages: [EN](#)

С 19 ноября 2020 года применяется скорректированный механизм расчета платы за изменение вида разрешенного использования (далее – «ВРИ») земельного участка, которая может подлежать выплате в Москве частным собственником или арендатором публичного земельного участка (за исключением участков в федеральной собственности). Утверждение нового порядка расчета привело к существенному повышению платы за изменение ВРИ.

Разумеется, инвесторы еще до приобретения соответствующей площадки учитывают стоимость изменения ВРИ в финансовой модели планируемого проекта. В результате внесенные изменения негативно повлияют на инвестиционные показатели девелоперских проектов и увеличат стоимость строительства объектов, а значит, и стоимость покупки/аренды недвижимости для конечных потребителей.

Ниже мы более подробно расскажем о данных нововведениях.

История вопроса: что такое ВРИ и почему надо платить за его смену?

Одним из существенных аспектов девелопмента, с которого, можно сказать, начинается процесс строительства, является ВРИ земельного участка. Именно ВРИ определяет, какие объекты могут быть возведены на земельном участке.

Если текущий ВРИ, указанный для земельного участка в ЕГРН, не соответствует планируемому фактическому использованию участка (например, после реализации девелоперского проекта), то застройщику необходимо изменить такой ВРИ.

Застройщик – собственник земельного участка может самостоятельно выбрать требуемый ему ВРИ из перечня основных ВРИ, содержащегося в правилах землепользования и застройки, и внести соответствующие изменения в сведения ЕГРН.

Когда строительство осуществляется девелопером на земельных участках, арендованных у государства, то для изменения ВРИ необходимо также внести изменения в договор аренды земельного участка.

По общему правилу изменение ВРИ как собственником земельного участка, так и его арендатором осуществляется бесплатно. Однако для Москвы законодательством предусмотрено исключение в виде необходимости вносить плату за изменение ВРИ на другой вид, допускающий строительство и(или) реконструкцию объекта.

В зависимости от статуса застройщика (собственник или арендатор земельного участка) при изменении ВРИ земельного участка, расположенного в Москве, ему необходимо будет внести:

- плату за изменение ВРИ – сумму, которая уплачивается собственником земельного участка за смену ВРИ; или
- арендную плату в увеличенном размере за находящийся в госсобственности земельный участок в связи с изменением порядка расчета размера арендной платы за земельный участок после смены ВРИ, выплачиваемой девелопером-арендатором такого участка.

Что изменилось?

[Постановлением Правительства Москвы № 2019-ПП от 19 ноября 2020 года](#) (далее – «Постановление № 2019») были скорректированы механизмы расчета связанных с изменением ВРИ платежей для каждого из указанных случаев. Таким образом, изменения различаются в зависимости от того, находится ли застраиваемый земельный участок в частной или государственной собственности.

Плата за изменение ВРИ земельного участка в частной собственности

Постановлением № 2019 было утверждено всего одно изменение в формуле, применяемой для расчета платы за

изменение ВРИ земельного участка в частной собственности.

Однако оно привело к очень существенному увеличению платы, взимаемой с московских девелоперов.

В ранее применявшуюся формулу Постановлением № 2019 был добавлен коэффициент местоположения, который составляет 2,0 для земельных участков, расположенных в старой Москве, и 8,0 для участков в пределах Новой Москвы.

Таким образом, размер платы за изменение ВРИ для частных собственников земельных участков с 19 ноября 2020 года увеличился: (i) для территорий в границах старой Москвы – вдвое, (ii) для присоединенных территорий – в восемь раз.

При этом по-прежнему сохраняются основания для применения льготных условий внесения платы за смену ВРИ (например, рассрочка на период строительства) и полного освобождения от внесения платы.

Плата за изменение ВРИ земельного участка, арендуемого у г. Москвы

До принятия Постановления № 2019 размер арендной платы за земельный участок в течение первого года после смены ВРИ зависел от:

- кадастровой стоимости земельного участка после смены ВРИ;
- действующего для измененного ВРИ повышающего коэффициента (чаще всего – 1,5 %); и
- только для земельных участков в пределах ТТК Москвы – показателя плотности застройки (до 80 %).

Таким образом, плата за первый год аренды после смены ВРИ земельного участка в пределах ТТК могла достигать 81,5 % от кадастровой стоимости этого земельного участка, а за пределами ТТК – 1,5 % от кадастровой стоимости.

С 19 ноября 2020 года порядок расчета размера арендной платы после смены ВРИ был полностью изменен.

Теперь размер платежа зависит не от показателя плотности застройки, а от множества переменных:

- функционального назначения помещений объекта согласно ГПЗУ;
- общей площади объекта;
- базового стоимостного показателя помещений определенного функционального назначения;
- коэффициентов ренты, доходности земельного участка и местоположения; и
- кадастровой стоимости земельного участка.

Заключение

В целом после принятия Постановления № 2019 плата за изменение ВРИ частного земельного участка в границах старой Москвы может составлять примерно 120–160 % от кадастровой стоимости (вместо 60–80 % ранее). Для Новой Москвы процент будет существенно выше.

Новый порядок расчета размера арендной платы за участок после смены ВРИ, на наш взгляд, хоть и является более совершенным и направлен на диверсификацию строительства в Москве, но также приведет к увеличению бюджета девелоперских проектов: плата за изменение ВРИ теперь не ограничивается 81,5 % от кадастровой стоимости участка.

Для получения дополнительной информации свяжитесь, пожалуйста, с экспертами CMS Russia [Арташесом Огановым](#), Натальей Гегечкори или вашим постоянным контактом в CMS Russia.

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ



Арташес Оганов

Партнер | Глава практики недвижимости, Москва



Наталья Гегечкори

Юрист | Практика недвижимости, Москва



