

Михаил Вышегородцев: ставка аренды московской земли должна зависеть от ее фактического использования

24.07.2017



Пересмотреть практику расчета арендной платы за участки, находящиеся в собственности города, предложил Уполномоченный по защите прав предпринимателей в городе Москве Михаил Вышегородцев. Как отметил бизнес-омбудсмен, существующий порядок расчета аренды для участков с несколькими видами разрешенного использования не соответствует принципу экономической обоснованности, прописанному в федеральном законодательстве.

«В настоящее время сложилась практика, что город, как арендодатель, применяет максимальную ставку для расчета арендной платы за участки с более чем одним видом разрешенного использования. Для арендаторов это часто означает увеличение арендной платы во много раз вне зависимости от того, как фактически используется участок», - подчеркнул Михаил Вышегородцев.

Расчет ежегодной арендной платы за земельные участки с более чем одним видом разрешенного строительства в столице производится согласно Постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве». Согласно Постановлению, определение размера ежегодной арендной платы для таких участков производится с учетом максимального значения кадастровой стоимости земли. При этом для расчета применяется максимальная ставка из соответствующих указанному виду разрешенного использования участка.

Между тем федеральное законодательство в качестве одного из принципов определения арендной платы за землю, находящуюся в государственной собственности, установило принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата определяется в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и вида разрешенного использования.

Аналогичная норма предусмотрена и московским законодательством. Согласно Закону города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», при определении размера арендной платы должны учитываться, помимо разрешенного использования земельных участков, вид осуществляемой на них хозяйственной и иной деятельности, а также дополнительные условия использования земельных участков, установленные для решения социальных задач и задач развития города.

«Очевидно, что доходность земельного участка в большой степени зависит от его фактического использования, чем от установленных в отношении него видов разрешенного использования. Я предлагаю учитывать это при определении арендной платы за участки, находящиеся в собственности города, что позволит уменьшить нагрузку на бизнес, а также исключить разночтения в региональном законодательстве», - заявил Михаил Вышегородцев.

Предложение Уполномоченного будет включено в разрабатываемую им «Дорожную карту бизнеса - 2018», которая позволит обозначить приоритеты и существующую проблематику, сформулировать направления и рекомендации по улучшению делового и инвестиционного климата в столице. Дорожная карта будет включена в Доклад Мэру Москвы за 2017 год и представлена на

рассмотрение Правительства Москвы.

В случае одобрения предложения бизнес-омбудсмена Постановление от 25.04.2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» может быть дополнено требованием определять ставку арендной платы с учетом фактического использования земельных участков.

Данная инициатива Уполномоченного была сформирована по итогам заседания круглого стола, посвященного основным проблемам бизнеса, связанным с имущественно-земельными отношениями, состоявшегося по инициативе Михаила Вышегородцева в текущем месяце. Участие в круглом столе приняли предприниматели, руководители отраслевых ассоциаций, члены профессиональных объединений и специалисты финансового рынка.

Адрес страницы: <http://business-ombudsman.mos.ru/presscenter/news/detail/6539880.html>

[Уполномоченный по защите прав предпринимателей в г. Москве](#)