Москва разрешила выкупать участки за 40% от стоимости. Что это значит

Юристы и аналитики разъяснили, кто и за сколько сможет выкупать земли согласно новому закону



Фото: Максим Стулов/Ведомости/ТАСС

Мэр Москвы Сергей Собянин подписал закон, позволяющий собственникам объектов капитального строительства выкупать участки под ними за сумму, равную 40% от кадастровой стоимости. Соответствующий документ опубликован на официальном сайте столичной мэрии.

Согласно новому закону, льготная цена при выкупе земельного участка в размере 40% от кадастровой стоимости устанавливается при наличии на участке объектов капитального строительства, находящихся в собственности горожан. Видом разрешенного использования участка должно быть индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, садоводства.

По информации Департамента городского имущества (ДГИ), в Москве на сегодняшний день 273,63 га земельных участков предоставлено горожанам для индивидуального строительства жилья и ведения личного подсобного хозяйства. При этом сейчас все участки приобретаются в собственность по цене, равной 100% кадастровой стоимости. Новый закон позволит не только существенно снизить объем вложений в выкуп участков под ИЖС, но и «оптимизировать процесс оформлении земельно-правовых отношений, повысит доступность и востребованность городской земли для жителей столицы», отмечал на этапе подготовки законопроекта министр правительства Москвы, руководитель ДГИ Владимир Ефимов.

Юристы и аналитики разъяснили, зачем принят закон, а также кто и за сколько сможет выкупать земельные участки.

«Нововведение коснется только тех граждан, у которых есть объект капитального строительства»



Александр Катков, партнер юридической группы Novator, адвокат:

— Ранее кадастровая стоимость была значительно ниже рыночной. После проведения реформы она стала равной рыночной стоимости, а в некоторых случаях даже превышает ее. При этом все физические лица и компании, которые приобретают земельные участки у государства, вынуждены выкупать их по кадастровой стоимости.

Новый закон предусматривает для граждан возможность выкупить земельный участок со скидкой 40% от кадастровой стоимости. Однако нововведение коснется только тех граждан, у которых есть объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с видом разрешенного использования (индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и садоводства). Данный закон нацелен на то, чтобы стимулировать граждан оформлять в собственность земельные участки, расположенные под их строениями.

«Благодаря этой мере правительство Москвы получает возможность пополнить бюджет»



Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty:

— Важно понимать, что речь идет о землях, которые пригодны, скажем, для строительства частного, но не многоэтажного жилья, которое уже и так находится в аренде (ИЖС — это земли для индивидуального строительства, максимум сюда может быть отнесена земля сельхозназначения). Например, в Серебряном Бору у многих есть собственности дома, построенные на арендованной земле. Есть такая земля и в поселке художников или в Новой Москве. Логично предположить, что собственники домов, стоящих на государственной земле, воспользуются предложением купить участок по такой привлекательной цене, получив в собственность весь комплект — и землю, и дом. Это может стать дополнительным преимуществом при продаже, это радужная перспектива для их наследников, это, в сущности, приятно и правильно, когда есть возможность выкупить землю, на которой построен твой дом.

Благодаря такой мере правительство Москвы получает возможность пополнить бюджет за счет налогов на имущество. Если это предложение сейчас найдет отклик, то, возможно, для властей появится дополнительная возможность выравнять ситуацию, построить больницы, как-то помочь гражданам. Одним словом, я вижу в этом попытку получить дополнительные средства в бюджет, логично, что решение принято именно сейчас. Но ничего революционного для рынка в этой связи не произойдет. Разумеется, массово никто не побежит сейчас выкупать эту землю, особенно на фоне карантина. На рыночные цены или спрос это никак не повлияет.

«Для того чтобы выкупить землю, достаточно будет подать соответствующее заявление в местную администрацию»



Алексей Гавришев, управляющий партнер AVG Legal:

— Большое количество земель с назначением под ИЖС, в основном расположенных на территории Новой Москвы, находятся в долгосрочной аренде на 49 лет у физических лиц, которые на этой земле возводят объекты капитального строительства. Для указанных лиц оплата аренды за землю куда более выгодна, чем приобретение этой земли по цене, составляющей 100% от кадастровой стоимости, в связи с чем правительство Москвы внесло предложение о продаже этих земель по льготной цене (40% от кадастровой стоимости).

Соответственно, теперь любой из собственников объекта капитального строительства может приобрести арендуемый участок по льготной цене. Для того чтобы выкупить землю, достаточно будет подать соответствующее заявление в местную администрацию. Выглядит данная инициатива, безусловно, здраво, однако назвать данное предложение выгодным нельзя, так как цена на землю все равно остается довольно высокой, в то время как новая редакция Земельного кодекса предусматривает выкуп участков под объектами строительства из аренды в собственность за 1,5–3% от кадастровой стоимости для муниципальных земель и 15–20% — для городских земель.

Автор: Вера Лунькова