

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ от от 13.11.2001 № 1022-ПП**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРАВО  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

В целях реализации положений Закона города Москвы от 29 сентября 1999 года № 34 «О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 16 июля 1997 года № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве» и во исполнение пункта 14 постановления Правительства Москвы от 3 апреля 2001 года № 305-ПП «Об итогах работы Комплекса по имущественно - земельным отношениям в 2000 году по привлечению ресурсов в бюджет города, на финансирование городских программ и о задачах комплекса на 2001 год» Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить Таблицу средних размеров платы за право на заключение договора аренды земельного участка в Москве по состоянию на 01.03.2001 и порядок ее применения (приложение 1) и Временную методику расчета размера платы за право аренды земельного участка (приложение 2).

2. Московскому земельному комитету производить расчет платы за право на заключение договора аренды земельного участка (далее - право аренды):

- для строительства (реконструкции) зданий, строений и сооружений на земельном участке - в соответствии с Временной методикой расчета размера платы за право аренды земельного участка (приложение 2);
- для эксплуатации и обслуживания существующих зданий, строений и сооружений - в соответствии с Таблицей средних размеров платы за право на заключение договора аренды земельного участка в Москве и порядком ее применения (приложение 1).

3. Московскому земельному комитету при предоставлении земельных участков с оплатой прав аренды и оформлении земельно - правовых документов предусматривать доплату разницы, превышающей размер ранее рассчитанной платы за право аренды земельного участка в случае увеличения общей площади зданий или изменения их функционального назначения, в соответствии с Временной методикой расчета размера платы за право аренды земельного участка (приложение 2).

4. Считать утратившим силу п. 1.1 и п. 1.3 распоряжения Мэра Москвы от 2 сентября 1996 года № 247/1-РМ «О мерах по привлечению финансовых ресурсов во внебюджетные фонды города от операций с землей».

5. Настоящее постановление подлежит опубликованию в установленном порядке.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Толкачева О.М.

Приложение 1  
к постановлению Правительства  
Москвы  
от 13.11.2001 № 1022-ПП

**ТАБЛИЦА СРЕДНИХ РАЗМЕРОВ ПЛАТЫ ЗА ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МОСКВЕ ПО  
СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2001 И ПОРЯДОК ЕЕ ПРИМЕНЕНИЯ**

№ территориально - экономической зоны (согласно приложению к Закону города Москвы от 21 января 1998 года № 1)	Средние размеры платы за право долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Ср.п), тыс. долл. США/га	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.1998 № 980-РМ)
1	2	3
1	6000	7500
2	3600	
3	3600	
4	3600	
5	3600	
6	4500	4800
7	4500	4800
8	4500	4800
9	4500	
10	750	1000
11	600	1000
12	600	1000
13	600	1000
14	600	
15	600	1000
16	750	
17	750	1000
18	750	
19	500	750
20	400	
21	345	
22	345	
23	345	
24	345	690
25	345	690
26	345	690
27	280	690
28	280	690
29	280	690
30	345	690

31	400	690
32	400	
33	400	
34	400	
35	260	
36	260	
37	240	
38	240	
39	260	
40	260	
41	240	
42	240	
43	240	
44	240	
45	240	
46	240	
47	240	
48	240	
49	260	
50	260	
51	260	
52	260	
53	260	
54	260	
55	260	
56	260	
57	260	
58	260	
59	260	
60	260	
61	260	
62	260	
63	260	
64	260	
65	260	
66	260	
67	260	
68	260	
69	260	

Определение размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции), производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельного участка по формуле:

$$C = C_{\text{уч}} \cdot C_{\text{сп.п}} \cdot K_{\text{сп.а}} \cdot K_n$$

где  $C$  - размер платы за право аренды;

$C_{уч}$  - площадь земельного участка (га);

$C_{ср.л}$  - средний размер платы (долл. США/га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне;

$K_{ср.а}$  - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 1 приложения 2 к постановлению);

$K_n$  – безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации производственных и производственно-складских объектов. Для производственных и производственно - складских объектов  $K_n = 0,8$ . В остальных случаях  $K_n = 1,0$ .

Приложение 2  
к постановлению Правительства  
Москвы  
от 13 ноября 2001 г. N 1022-ПП

## **ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

### 1. Общие положения

Настоящая Временная методика расчета размера платы за право аренды земельного участка подлежит применению при проведении соответствующих расчетов Московским земельным комитетом и является руководящим документом для использования окружными и городской комиссиями по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию при утверждении размера платы за право аренды земельного участка.

Методика не предназначена для расчета размера платы за право аренды земельного участка под строительство жилых объектов и объектов смешанного назначения в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 18.08.2000 № 894-РМ «О порядке реализации строительных жилищных программ в г. Москве», под строительство объектов социальной сферы или городского заказа в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 26.09.1994 № 471-РМ «О плате за право заключения договора аренды земли в Москве».

Для определения размера платы за право аренды земельного участка необходимы следующие данные, содержащиеся в исходно - разрешительной документации для проектирования и строительства в городе Москве: площадь земельного участка, в том числе под благоустройство, площадь застройки, общая площадь наземной и подземной части имеющегося на земельном участке и проектируемого объекта, удаленность земельного участка от станции метро или железнодорожной станции, выход границ земельного участка на магистрали общегородского значения, функциональное назначение проектируемого объекта.

Если значение размера платы за право аренды земельного участка, рассчитанное в соответствии с данной методикой, в пересчете на 1 га с учетом всех обременений меньше, чем значение стоимости, рассчитанное в соответствии с Таблицей средних размеров платы за право на заключение договора аренды земельного участка (приложение 1 к постановлению), то стоимость права аренды земельного участка устанавливается в соответствии с Таблицей средних размеров платы за право на заключение договора аренды земельного участка.

### 2. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка под строительство зданий, сооружений

Расчет размера платы за право аренды земельного участка, предоставляемого новому арендатору, или при заключении договора аренды с иным лицом, имеющим право в установленных законом случаях заключить договор аренды земельного участка, осуществляется по следующей формуле:

$$C = C_{yч} \cdot C_{cp.n} \cdot K_{cp.a} \cdot K_{on} \cdot K_{ц} \cdot K_{y} - C_o$$

где  $C$  - размер платы за право аренды;

$C_{уч}$  - площадь земельного участка (га);

$C_{ср.л}$  - средний размер платы (долл. США/га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (приложение 1 к постановлению);

$K_{ср.а}$  - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 1);

$K_{он}$  - безразмерный коэффициент корректировки размера платы, учитывающий общую плотность застройки (отношение общей площади наземной части зданий, сооружений на земельном участке к площади земельного участка) (таблица 2);

$K_ц$  - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания, сооружения на земельном участке (таблица 3);

$K_у$  - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистрали общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций (таблица 4);

$C_о$  - стоимость обременений на земельном участке, рассчитанная в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Мэра Москвы от 28.11.2000 № 1244-РМ «Об утверждении Временных методических рекомендаций по расчету дополнительных затрат инвесторов, возникающих при реализации инвестиционных проектов».

### 3. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка собственником здания или сооружения в случаях необходимости проведения работ по надстройке, пристройке к существующему зданию, сооружению или строительству нового здания на земельном участке, находящемся в аренде

Для получения разрешения на осуществление работ по пристройке, надстройке существующего здания или сооружения или строительству нового здания или сооружения и наличии у собственника зданий, сооружений договора аренды земельного участка, на котором расположены эти здания, сооружения, арендодателем должен быть определен новый размер платы за право аренды земельного участка в связи с предполагаемым изменением общей площади существующих на земельном участке зданий, сооружений. Разница подлежит уплате инвестором (застройщиком) арендодателю. Расчет нового размера платы должен производиться на срок до окончания действия договора аренды земельного участка. Для капитальных зданий и сооружений при оформленных долгосрочных договорах аренды земельных участков на срок не менее 5 лет. Расчет размера платы за право аренды земельного участка для существующих зданий, сооружений производится в соответствии с порядком расчета платы за право аренды земельного участка, приведенным в п. 2 методики, без учета стоимости обременений.

В случае если плата за право аренды земельного участка ранее не взималась, то уплате инвестором (застройщиком) арендодателю подлежит сумма, рассчитанная как разница между новым размером платы и размером платы для существующих зданий, сооружений в части, непосредственно занимаемой зданиями или сооружениями.

В дополнительном соглашении о получении разрешения на осуществление работ по пристройке, достройке устанавливается новый размер платы за право аренды земельного участка в связи с предполагаемым изменением общей площади существующих на земельном участке зданий, сооружений.

В случае если новый размер платы меньше или равен размеру платы для существующих зданий, сооружений, то в дополнительном соглашении о получении разрешения на осуществление работ по строительству (реконструкции) указывается, что такое разрешение не влечет изменения размера платы за право аренды земельного участка.

Таблица 1

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА КОРРЕКТИРОВКИ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРАВО  
КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ИЛИ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА НА СРОК МЕНЕЕ 49 лет ( $K_{cp.a}$ )**

Срок аренды	Значение коэффициента $K_{cp.a}$
До 6 мес.	0,054
От 6 мес. до 12 мес.	0,108
От 12 мес. до 18 мес.	0,153
От 18 мес. до 24 мес.	0,204
От 24 мес. до 30 мес.	0,241
От 30 мес. до 36 мес.	0,289
От 36 мес. до 42 мес.	0,320
От 42 мес. до 48 мес.	0,366
От 48 мес. до 54 мес.	0,391
От 54 мес. до 60 мес.	0,434
От 5 лет до 15 лет	0,820
От 15 лет до 25 лет	0,945
Свыше 25 лет	1,000

Таблица 2

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА КОРРЕКТИРОВКИ РАЗМЕРА ПЛАТЫ,  
УЧИТЫВАЮЩЕГО ОБЩУЮ ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ (ОТНОШЕНИЕ СУММЫ  
НАЗЕМНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ К  
ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ( $K_{on}$ ))**

В 1-9 территориально - экономических зонах		В 10-69 территориально - экономических зонах	
Плотность застройки (P)*	Значение коэффициента $K_{on}$	Плотность застройки (P)*	Значение коэффициента $K_{on}$
До 2,0	1,0	До 1,0	1,0
Свыше 2,0	0,5 x P	Свыше 1,0	P

\* Плотность застройки (P) определяется как отношение общей площади наземной части здания или сооружения (кв. м) к площади земельного участка (кв. м):

$$P = \frac{P_o}{C_{уч}}$$

где  $P_o$  - общая площадь наземной части здания или сооружения (кв. м);

$C_{уч}$  - площадь земельного участка, подлежащая выкупу (кв. м).

Таблица 3

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА КОРРЕКТИРОВКИ РАЗМЕРА ПЛАТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ( $K_y$ )

	Целевое назначение объекта	Значение коэффициента ( $K_y$ ) при местоположении земельного участка	
		в 1-9 территориально - экономических зонах	в 10-69 территориально - экономических зонах
1	2	3	4
1	Коммерческие киоски, палатки, объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью до 10 кв. м включительно, за исключением киосков палаток Мосгорсправки, ГК «Мосгортранс», периодической печати, мороженого, спортлото, хлебобулочных изделий, театральных касс, ремонта обуви, ремонта часов	1,8	4,0
2	Объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью от 11 до 50 кв. м включительно	1,6	3,5
3	Объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью от 51 до 100 кв. м включительно	1,4	3,0
4	Объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью от 101 до 200 кв. м включительно	1,2	2,5



5	Объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью свыше 200 кв. м	1,1	2,0
6	Торгово - складские комплексы (непромышленного назначения), кафе, рестораны, бары из быстровозводимых конструкций	1,0	1,5
7	Автозаправочные станции и комплексы, моечные посты, предприятия автотехобслуживания	1,0	1,5
8	Гаражи и автостоянки	1,0	1,0
9	Жилые дома, коттеджи, за исключением индивидуальной жилой застройки	1,0	1,3
10	Производственно - складские объекты, производственные объекты	0,8	0,8
11	Иные объекты, не включенные в данный перечень	1,0	1,0

Примечание.

В случае если объекты недвижимости на земельном участке имеют многофункциональное назначение, то значение коэффициента  $K_{\text{ц}}$  определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{ц}} = \frac{\sum_{i=1}^n K_{\text{ц}i} \cdot P_{oi}}{P_o}$$

где  $K_{\text{ц}i}$  - коэффициент, соответствующий  $i$ -му функциональному назначению объектов;  
 $P_{oi}$  - общая площадь объектов, соответствующая  $i$ -му функциональному назначению;  
 $P_o$  - общая площадь объектов (кв. м).

Таблица 4

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА КОРРЕКТИРОВКИ РАЗМЕРА ПЛАТЫ В  
ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ  
МАГИСТРАЛЕЙ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ, СТАНЦИЙ МЕТРО ИЛИ  
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ СТАНЦИЙ ( $K_y$ )**

Месторасположение земельного участка	Значение коэффициента ( $K_y$ )	
	для коммерческих киосков, палаток, торговых павильонов, кафе, ресторанов	для иных объектов
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе до 50 м	1,5	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 50-100 м	1,2	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 100-150 м	1,1	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе свыше 150 м	1,0	1,0

Примечание. Значение коэффициента ( $K_y$ ) увеличивается в 1,2 раза по отношению к значению, указанному в таблице 4 для объектов нежилого назначения, если границы земельного участка выходят на следующие магистрали: Можайское ш., Кутузовский просп., ул. Новый Арбат, ул. Воздвиженка, Мичуринский просп., просп. Вернадского, Комсомольский просп., Ленинский просп., Варшавское ш., ул. Б. Ордынка, Каширское ш., Волгоградский просп., Рязанский просп., Нижегородская ул., Таганская ул., ш. Энтузиастов, ул. Сергея Радонежского, ул. Стромынка, ул. Б. Черкизовская, Щелковское ш., просп. Ак. Сахарова, Ярославское ш., просп. Мира, Дмитровское ш., Новослободская ул., Ленинградское ш., Ленинградский просп., 1-я Тверская - Ямская ул., Тверская ул., Садовое кольцо, Волоколамское ш., просп. Маршала Жукова, ул. Свободы, Рублевское ш., 3-е кольцо Москвы.