



СОЗДАНИЕ МЕСТ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА В ГОРОДЕ МОСКВА

октябрь 2020

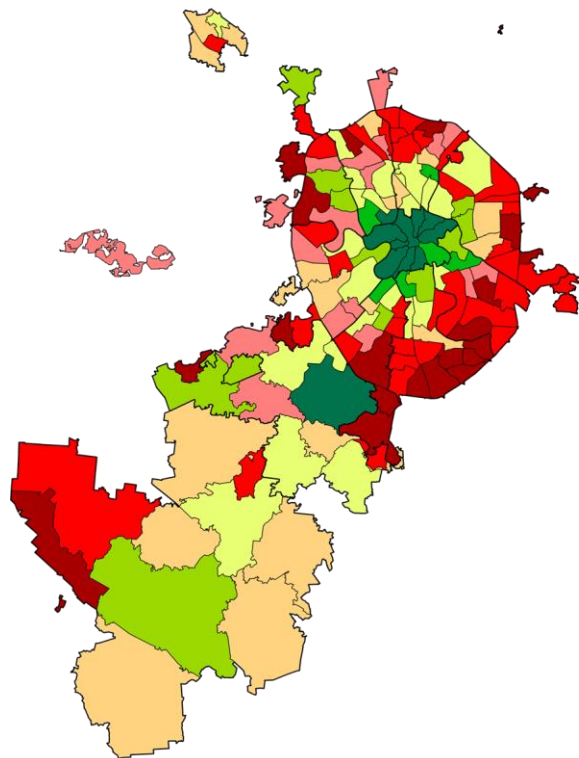


ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

investmoscow.ru

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

ЦЕЛЬ ВВЕДЕНИЯ МЕХАНИЗМА СТИМУЛИРОВАНИЯ СОЗДАНИЯ НОВЫХ РАБОЧИХ МЕСТ



Источник: данные НИПИ Генплана

Снижение дисбаланса развития городской инфраструктуры
создание новых мест приложения труда за пределами ТТК.

Недостаток рабочих мест существует в основном от ТТК до
МКАД и в ТиНАО.

Отношение численности занятых к численности населения
в трудоспособном возрасте, по муниципальным районам.

Превышение числа мест
приложения труда над числом
жителей

3,00 и более

2,00 – 3,00

1,50 – 2,00

1,00 – 1,50

Недостаточная
обеспеченность
рабочими местами

0,75 – 1,00

0,50 – 0,75

0,25 – 0,50

менее 0,25

СУТЬ ПРЕДЛАГАЕМОГО МЕХАНИЗМА

Застройщик многоквартирного дома освобождается от платы за изменение ВРИ ЗУ (аренда+ собственность), если инвестирует эти средства в строительство промышленного или офисного объекта + пропорционально вложит собственные средства.

В совокупности с уже принятыми поправками в Постановление 273-ПП и 593-ПП об обнулении платы за изменение ВРИ ЗУ за пределами ТТК.

Данные меры приведут к существенному снижению стоимости строительства офисов и промышленных объектов

ТРЕБОВАНИЯ К ИНВЕСТОРАМ И СОЗДАВАЕМЫМ МПТ



ТРЕБОВАНИЯ К ИНВЕСТОРУ:

- Наличие прав на участок для строительства МКД.
- Наличие прав и ГПЗУ на участок для строительства МПТ (по ГПЗУ возможная отсрочка до 8 мес. с даты подписания Соглашения)
- Правоспособность и отсутствие долгов.
- Финансовые ресурсы на создание/реконструкцию МПТ.
- Состав акционеров инвестора и привлекаемого для создания МПТ лица должны совпадать не менее чем на 75%.



ТРЕБОВАНИЯ К МЕСТУ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА:

- Строится за пределами ТТК
- Площадь МПТ производственного назначения – не менее 2 000 м²;
- Площадь МПТ административного назначения – не менее 5 000 м².
- Вид разрешенного использования ЗУ под МПТ- промка/деловое управление/наука (допускается отсрочка на приведение ВРИ ЗУ к требованиям но не более срока соглашения

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОГРАММЫ



ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИНВЕСТОРА

- **Создание мест приложения труда (МПТ)** определенной площади и функционала в установленный срок;
- **Банковская гарантия** по плате за изменение ВРИ ЗУ под МКД (взыскание средств при условии невыполнения обязательств по вводу МПТ в эксплуатацию);
- **Возврат льготы** в случае невыполнения условий соглашения.



ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ГОРОДА

- до ввода **МПТ** в эксплуатацию - отсрочка по внесению платы за изменение ВРИ земельного участка, используемого для строительства МКД.
- после ввода **МПТ** в эксплуатацию - освобождение (полное или в части остатков платы) от платы за изменение ВРИ ЗУ под МКД

Срок соглашения 3-6 лет (в зависимости от площади создаваемого МПТ):

- 3 года – если площадь МПТ до 50 000 м²;
- 4 года – если площадь МПТ от 50 000 до 70 000 м²;
- 5 лет – если площадь МПТ от 70 000 до 100 000 м²;
- 6 лет – если площадь МПТ более 100 000 м².

Возможна пролонгация до 8 мес. на оформление прав на объект

РАСЧЕТ ЛЬГОТЫ

РАЗМЕР ПРЕДОСТАВЛЯЕМОЙ ЛЬГОТЫ

Рассчитывается исходя из функционального назначения и месторасположения создаваемого МПТ.

Льгота = 1000 руб./кв. м x $S_{\text{мпт}}$ x $K_{\text{затр}}$ x $K_{\text{мест}}$

$S_{\text{мпт}}$ - общая площадь планируемого места приложения труда.

$K_{\text{затр}}$ - коэффициент, учитывающий затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда

- Промышленный объект 45
- Офисный объект 85

$K_{\text{мест}}$ - коэффициент расположения МПТ

- 0,33 от ТТК до МКАД
- 0,5 Т за МКАД.

ПРИМЕР РАСЧЕТА ЛЬГОТЫ:

25 000 м² x 85 000 р./м² (офис) x 0,5 (за МКАД) = 1 062,5 млн рублей

ПРОЦЕДУРА ЗАКЛЮЧЕНИЯ СОГЛАШЕНИЯ



ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ СОГЛАШЕНИЯ



ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИНВЕСТОРА И ПРИВЛЕКАЕМОГО ЛИЦА в установленные сроки

- Банковская гарантия (Инвестор)
- Проектная документация с экспертизой + РНС по местам труда
- Ежегодное подтверждение инвестиций и требований к юр лицам
- Инвестиции в места труда, ввод офисов в эксплуатацию
- Документы о регистрации 100% площадей



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ

Дает отсрочку по **ВРИ ЗУ, но не более невыплаченных остатков по ВРИ ЗУ**
Иницирует процедуру подтверждения статуса **в установленные сроки Соглашения**



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ИНВЕСТОРА И ПРИВЛЕКАЕМОГО ЛИЦА



1. Прекращение статуса является основанием для расторжения Соглашения в одностороннем внесудебном порядке:
 - Непредставление документов в срок
 - Площади по результатам ввода меньше установленных
 - Функционал площадей не соответствует заявленному назначению
 - Несовпадение состава акционеров
2. Невыполнение инвестиций - **только штраф, но не расторгается** - 5 % от разницы установленного годового объема инвестиций и объемом фактических инвестиций, **но не более 50 000 000 руб.**
3. Если по результатам экспертизы проектной документации площадь меньше заявленной – уплата % (ключевая ставка +бп.п.) от разницы в льготе от заявленной площади и площади по проектной документации
4. Обязательства **обеспечены банковской гарантией до выполнения всех обязательств**

КЕЙС. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ИНВЕСТОР

ООО «РЕНОВАЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
КОМПАНИЯ «ПИОНЕР»*

Неоплаченный остаток ВРИ ЗУ

Привлекаемое лицо
ООО «МФЦ БОТАНИКА»*

Льгота по созданию мест труда
(максимальная льгота $\text{₽ } 1 \text{ млрд}^{**}$)

Срок соглашения 3 года

ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС LIFE БОТАНИЧЕСКИЙ САД-2

ул. Сельскохозяйственная, вл.36
(стр.2, стр.6), вл.38

89,1 тыс.м² (4,5 га)

ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ

ТПУ «Ботанический сад
36,9 тыс. м² (1,5 га)



* Владелец обеих компаний - ООО «ИКГ» (100% и 99%)

** 85 тыс. руб. x 36,9 тыс.м² x 0,33