

«НЕОБХОДИМО ИСКАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЕСУРС ПО ВСЕМ ФРОНТАМ»

ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ КРАЕВОЙ СТОЛИЦЫ СЕГОДНЯ НАХОДЯТСЯ В ФОКУСЕ ВНИМАНИЯ: С ОДНОЙ СТОРОНЫ, МУНИЦИПАЛИТЕТ АКТИВНО ПРОВОДИТ АУКЦИОНЫ И ПРОДАЕТ УЧАСТКИ, С ДРУГОЙ – ИЗЫМАЕТ ЗЕМЛЮ ПОД КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ К 300-ЛЕТИЮ ПЕРМИ. И. О. ЗАМГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ, НАЧАЛЬНИК ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЕЛЕНА ГОНЦОВА РАССКАЗАЛА О ТОМ, КАК ТЕПЕРЬ ГОРОД ВЫСТАВЛЯЕТ ТЕРРИТОРИИ НА ТОРГИ, ЗАЧЕМ ПРОВОДИТ МАСШТАБНУЮ РЕВИЗИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ И КАКИМ ОБРАЗОМ РЕШАЕТ СПОРЫ ПРИ ИЗЪЯТИИ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА УЛИЧНО-ДОРОЖНЫХ ОБЪЕКТОВ.

BUSINESS GUIDE: Елена Николаевна, каковы сегодня приоритеты земельной политики города?

Елена Гонцова: Мы сформировали несколько приоритетов на этот и ближайшие годы. В этом году мы зашли в федеральный эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Наряду с Республикой Татарстан, Иркутской областью и Краснодарским краем, Пермский край и Пермь, в частности, выбраны в качестве пилотной площадки по созданию такого ресурса. Цель разработки нового инструмента — навести порядок в правах, в земельных и имущественных отношениях между частными собственниками, регистрационными органами и системой налогообложения, и понять, какими ресурсами обладает конкретно наш город.

Еще одна приоритетная задача — увеличить количество земельных участков, которые реализуются на торгах. За первые полгода реализовано более 70% выставленных на аукционы земельных участков. В этом году мы изменили подходы к проведению данной процедуры, сделали ее предельно прозрачной. Теперь мы не только определяем начальную цену, площадь и вид разрешенного использования земельного участка, но еще и включаем в аукционную документацию минимальные и максимальные допустимые параметры к объекту капитального строительства. Это позволяет каждому участнику еще до начала торгов оценить свои возможности исходя из установленных требований, а муниципалитету — получить именно тот объект, под строительство которого предоставляется участок. Тем самым мы фактически исключаем мошеннические схемы, когда на участке под ИЖС строят многоквартирный дом или, например, объект позиционируется как ИЖС, но по факту таковым не является. При этом в обоих случаях земля приобретает практическую ценность на льготных условиях, потому что по законодательству у участка под готовый частный жилой дом низкая выкупная стоимость.

Следующий важный для нас пункт — постоянный мониторинг земельных участков на территории Перми. Мы ищем новые площадки для строительства многоквартирных домов, индивидуального жилья и коммерческих объектов. В том числе рассматриваем территории, которые могут быть включены в программу по расселению ветхого и аварийного жилья. Это позволило нам за первые полгода выставить на аукционы четыре новых участка под строительство многоквартирных домов, предложить новые участки под ИЖС. Как результат — более 90% новых участков были реализованы.

Еще один крупный проект — изъятие земли для нужд города. Сегодня в рамках этой процедуры изымаются земельные участки в центральном районе Перми, а также вдоль улиц Крисанова и Карпинского. Процесс идет, к сожалению, не так быстро, как бы нам хотелось, в том числе из-за судебных споров. Но мы понимаем, что это ра-



ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ

НАЧАЛЬНИК ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПЕРМИ ЕЛЕНА ГОНЦОВА

бота, без которой в Перми не смогут быть реализованы крупные проекты по строительству и реконструкции дорог, а также благоустройству городского пространства.

BG: Каковы планы по реализации земельных участков на этот год?

Е.Г.: В первом полугодии 2021 года на аукционы было выставлено 63 участка, реализовать удалось 45 из них, это более 70% от общего количества. При этом число реализованных участков во втором квартале 2021 года увеличилось в полтора раза по сравнению с первым кварталом. Например, в первом квартале мы реализовали 18 площадок из 31 (58%), а во втором — 27 из 32 (84%). На торгах были представлены как новые, так и ранее выставившиеся, но не проданные активы. Наиболее востребованными, конечно, оказались участки, выставленные на аукционы впервые — из 44 таких объектов мы реализовали 42. В основном это земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). До конца года планируется реализовать еще порядка 24 участков под ИЖС общей площадью 2,5 га. Сейчас ведем подготовку торгов по этим территориям.

Параллельно мы прорабатываем новое направление: выставление на торги территорий под блокированную жилую застройку. Это когда на одном участке строится несколько блокированных жилых объектов, а не один дом. При этом на аукцион земля выставляется единым лотом, а уже после застройки участок делится исходя из количества возведенных блоков. Мы считаем, что

таким образом земля может быть использована более эффективно и комплексно, и это даст на выходе большее количество жилья. В перспективе под блокированную застройку могут быть реализованы территории в Орджоникидзевском районе. Один из таких участков планируем распродать в уже четвертом квартале 2021 года.

Помимо участков под строительство жилья, мы продолжаем выставлять на аукционы землю для размещения магазинов, складских объектов, объектов бытового обслуживания. Уже запущена процедура организации торгов по 13 таким участкам, их общая площадь превышает 5,1 га. Кроме того, планируем предложить примерно 12 участков общей площадью 2,7 га для размещения объектов коммерческого назначения.

BG: А как обстоят дела с площадками под многоквартирные дома? Это один из наиболее востребованных сегментов.

Е.Г.: Мы все понимаем, что земля — это ограниченный и исчерпаемый ресурс. Свободные территории, которые можно было бы без дополнительных действий и усилий вовлечь в жилищное строительство под те или иные виды застройки, сегодня отсутствуют. Поэтому мы рассматриваем либо расселение ветхого и аварийного жилья, либо формирование участков, которые уже прилегают к застроенной территории, но это, конечно, в основном под ИЖС, а не многоквартирные дома.

Тем не менее мы выставляем на торги участки под многоквартирную жилую застройку. Наша задача — обеспечить комплексный подход к ос-

воению таких территорий, поэтому участки под многоквартирное жилье стараемся формировать в непосредственной близости друг от друга. В этом году мы подготовили пять площадок для строительства многоквартирных домов. Участки в Орджоникидзевском районе по улицам Менжинского, 6 и 8, и по улице Лобачевского, 4, как раз расположены рядом. Градостроительные регламенты позволяют строить здесь дома различной этажности. Для каждого участка установлено значение по максимальному объему застройки. Так, на участке по улице Лобачевского, 4, максимальный объем застройки составляет 15,8 тыс. кв. м. На участках по улице Менжинского, 6 и 8, также действует ограничение по максимальному объему застройки: 27,5 тыс. кв. м и 24,4 тыс. кв. м соответственно. Помимо этого, подготовлены две территории в Индустриальном районе: по ул. Подводников, 20, и Капитана Гастелло, 6. Это зона многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки Ж-1. Здесь допускается строительство многоквартирных домов высотой до 10 этажей. Максимальный объем застройки участка на Подводников, 20, составляет 6,2 тыс. кв. м, по улице Гастелло, 6, — 4 тыс. кв. м. По результатам торгов 29 июля участок на ул. Подводников был арендован АО «СЗ «Пермглавснаб» за 18,3 млн руб. в год, это на 13,6 млн больше первоначальной цены. На победу в этом аукционе претендовали 15 участников.

В планах на 2022 год — реализация участков под строительство многоквартирных домов в Орджоникидзевском, Мотовилихинском и Свердловском районах, а также в микрорайоне Гайва.

Перспективной территорией для строительства многоквартирного жилья по-прежнему остается микрорайон Дворца культуры железнодорожников. Часть микрорайона сегодня занята аварийным жильем. По мере расселения здесь будут формироваться земельные участки. На торги может быть выставлено до 4,7 га земли.

BG: Удастся ли за счет торгов «закрыть» дефицит земельных участков под многоквартирную жилую застройку, о котором заявляют девелоперы?

Е.Г.: Интерес девелоперов к земле есть всегда. Пермь — это город, который развивается, а развитие жилищного строительства — одно из знаковых направлений. Мы готовы от девелоперов слышать и понимать вопросы, связанные с количеством земельных участков, выставляемых на торги. Действительно, в предыдущие годы, возможно, эта работа велась не так активно, как застройщики от нас ожидали. При этом мы знаем, что в собственности коммерческих организаций есть большое количество участков, подходящих для строительства многоквартирного жилья, но они не используются для этой цели. То есть застройщики имеют в собственности земельные участки, но, видимо, ожидают каких-то более комфортных условий для реализации своих проектов. Я бы призвала девелоперов пересмо-