

треть свои позиции и, исходя из презентованных краевым минимущества и градостроительной деятельности материалов по изменению плотности и высотности застройки в Перми, начинать осваивать участки, которые находятся в их собственности. Нужно использовать уже имеющийся запас — площадки есть и в центральной части Перми, и в прилегающих к центру районах. Здесь необходимо искать земельный ресурс, что называется, по всем фронтам. Не только в землях муниципалитета, но и в тех частных землях, которые по каким-то причинам не вовлекаются в оборот.

BG: Как реализуются земельные участки на торгах — в аренду или в собственность?

ЕГ.: Под многоквартирную жилую застройку участки реализуются на праве аренды. Срок аренды вычисляется исходя из площади земельного участка по определенной формуле. Стоимость аренды определяется по результатам рыночной оценки в зависимости от местоположения и площади. После того как дом вводится в эксплуатацию, собственники дома становятся единственными правообладателями этого участка. Если говорить об объектах ИЖС, мы также торгуем право аренды, а собственник после завершения строительства может выкупить участок, а может продолжить арендовать. В отношении коммерческих объектов действует то же правило.

BG: Как это влияет на доходы муниципалитета, сколько город получает от продажи права аренды земельных участков? Насколько вырастает цена земельных участков в ходе торгов?

ЕГ.: В этом году реализация земельных участков уже принесла в городской бюджет 106,8 млн руб. Большая часть лотов была продана с превышением начальной цены. Лишь 13 из 54 участков были реализованы по стартовой цене. В отдельных случаях итоговая стоимость превышала начальную более чем в 12 раз. Например, стоимость одного из участков под ИЖС в Мотовилихинском районе в ходе торгов увеличилась со 150 тыс. до 1,9 млн руб. Самый высокий показатель по доходу от реализации земельного участка зафиксирован на аукционе в июне 2021 года. Тогда участок под размещение магазина в Орджоникидзевском районе при начальной цене 1,2 млн руб. был реализован за 3,3 млн руб.

В этом году мы фиксируем повышенный спрос на земельные участки. Это касается как земли под ИЖС, так и участков для коммерческой деятельности. Сравнивать данные по реализации с показателями прошлого года не совсем корректно, поскольку в 2020 году в связи с эпидемиологической обстановкой два месяца аукционы не проводились. Но если смотреть показатель по доходам за первое полугодие за последние три года, то можно проследить положительную динамику. Так, реализация земельных участков в январе — июне 2019 года принесла в бюджет 51,3 млн руб., за шесть месяцев 2020 года — 25 млн руб., а в первом полугодии 2021 года — уже 93,8 млн руб.

Мы связываем увеличение спроса, прежде всего, с ликвидностью земель, которые выставляем на торги. Мы стараемся формировать участки, которые действительно будут интересны как жителям для ИЖС, так и коммерческим организациям для реализации их бизнес-интересов. Кроме того,

влияние на спрос оказывает сезонность, поскольку большая часть участков приходится на ИЖС.

BG: Муниципалитет не только реализует земельные активы, но и проводит их «инвентаризацию» в рамках создания Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Какую работу в этом направлении ведет администрация Перми?

ЕГ.: Действительно, с 29 июня этого года у муниципалитетов появились новые полномочия в рамках федерального закона 518-ФЗ. Они связаны с правом выявлять правообладателей незарегистрированных объектов недвижимости. У нас теперь появилось право посылать запросы в Федеральную налоговую службу, полицию, пенсионный фонд, ЗАГС, а также к нотариусам. Процедура складывается из нескольких этапов. Сначала мы ищем фактического или потенциального правообладателя. Затем направляем ему уведомление и предлагаем внести регистрационные сведения в Единый реестр сведений о недвижимости (ЕГРН). У владельца есть 45 дней, чтобы направить свои замечания. Если правообладатель никак не реагирует, департамент земельных отношений направляет данные в Росреестр, чтобы внести в ЕГРН сведения о владельце.

Разумеется, эти действия не заменяют собой регистрацию права в ЕГРН, но они являются основанием для начисления владельцу налогов на объект недвижимости. То есть у собственника возникают обязательства по уплате налогов, но распоряжаться объектом он не сможет, пока не оформит пакет документов. Для города плюс этой работы в том, что создается полноценная информационная база, благодаря которой мы имеет сведения обо всех территориях, даже тех, которые раньше считались «белыми пятнами». Кроме того, пополняется налогооблагаемая база и муниципальный бюджет, который в дальнейшем направляется на строительство детских садов и школ, реконструкцию дорог и благоустройство территорий.

BG: На каком этапе находится процесс наполнения сведениями Единого реестра недвижимости?

ЕГ.: Полномочия у нас появились чуть больше месяца назад, до этого мы вели предварительную работу. Она была связана с информированием населения и с анализом тех объектов, которые не имеют правообладателей в ЕГРН. Работа проводилась в плотном взаимодействии с управлением Росреестра по Пермскому краю. Мы проанализировали перечень участков и объектов без прав, предоставленный Росреестром, и сопоставили его с собственными информационными базами. По итогам этой работы внесли в ЕГРН данные о 932 земельных участках и 10,3 тыс. объектов недвижимости. Как результат — количество земельных участков и объектов недвижимости, по которым в ЕГРН нет сведений о правообладателях, снизилось на 22%. Сегодня нам необходимо проанализировать и выявить правообладателей еще почти 3,5 тыс. участков и 35,5 тыс. объектов недвижимости.

База ЕГРН, которую мы наполняем сведениями о правообладателях, станет основой для создания Единого информационного ресурса о земле и недвижимости. В идеале это должна быть единая информационная площадка, где будут со-

держаться сведения обо всех объектах недвижимости и земельных участках в городе. При этом будет отражаться не просто факт их существования, а все ограничения, обременения и градостроительные регламенты, которые распространяются на земельный участок. То есть все охранные зоны, зоны с особыми условиями использования территории, объекты культурного наследия, водные объекты и так далее. Благодаря данному ресурсу в режиме онлайн можно будет увидеть все ограничения по конкретному земельному активу, а значит — заранее просчитать потенциальные возможности и риски. Фактически это похоже на то, что Пермь уже делала, когда создавала публичный портал информационной системы градостроительной деятельности (ИСОГД), просто в федеральном масштабе.

Каждый из регионов-участников пилотного проекта должен предложить свою схему, свою картографическую площадку. По результатам эксперимента на федеральном уровне определят оптимальный вариант и транслируют его регионам в виде нормативной базы. Эксперимент запланирован до конца 2021 года.

BG: Часть земельных участков администрация Перми выкупает для муниципальных нужд. Расскажите подробнее о процессе изъятия земли по крупным проектам. Какова общая площадь и количество участков?

ЕГ.: Изъятие для муниципальных нужд — это плановая, системная работа, которую департамент ведет постоянно. С 2018 года этой работе уделяется особое внимание в связи с реализацией крупных проектов в сфере дорожного строительства. Основная цель проектов — создание комфортной и благоприятной городской среды, в том числе качественной транспортной инфраструктуры. Для этого мы изымаем земельные участки в Центральном планировочном районе, по улицам Крисанова и Карпинского. Процедура здесь следующая. Разрабатывается документация по планировке территории, затем выходит распоряжение по земельным участкам, которые попадают в границы строительства и реконструкции дорожных или других линейных объектов. Муниципалитет запрашивает у собственников земли перечень объектов недвижимости, производит их оценку, после чего направляет владельцам соглашение об изъятии.

На сегодняшний день по Центральному планировочному району у нас подписаны соглашения с собственниками об изъятии семи земельных участков: трех участков по улице Петропавловской, 77, трех — по Комсомольскому проспекту, 59а, и одного участка по улице Николая Островского, 93. Также вступили в силу решения суда по трем земельным участкам по ул. Ленина, 84а. Все правообладатели получили компенсацию за свои участки и расположенные на них объекты недвижимости. Всего изъятию подлежат 52 объекта: 26 земельных участков и 26 объектов недвижимости, расположенных на этих участках. Сейчас в суде мы находимся по 21 иску о принудительном изъятии земельных участков. Судебные иски поданы в отношении тех правообладателей, которые отказались добровольно заключать соглашение. Мы понимаем, что отказ, прежде всего, связан с определением выкупной стоимости.

Реконструкция улицы Карпинского предполагает расширение ее до четырех полос, а также строительство круговой развязки улиц Карпинского и Советской Армии. Для этого потребуются изъять 26 земельных участков по улице Карпинского от улицы Советской Армии до улицы Архитектора Свиязева. Уже принято решение об изъятии 19 участков общей площадью 5,8 тыс. кв. м. Кроме того, планируется изъять еще 13 земельных участков по улице Карпинского от шоссе Космонавтов до улицы Мира. По трем из них уже приняты решения, площадь территории составляет 3,5 тыс. кв. м. Сегодня в отношении десяти земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости проведены оценочные работы. Соглашения направлены правообладателям.

В рамках строительства дороги по ул. Крисанова до шоссе Космонавтов со строительством моста через Данилиху и развязки с эстакадой над шоссе Космонавтов утверждены проекты планировки и межевания. Предполагается изъятие 41 земельного участка. По 18 участкам проводятся оценочные работы, которые планируется завершить в конце третьего квартала 2021 года. После проведения оценки соглашения об изъятии будут направлены правообладателям.

Оценочный отчет производится на основании тех документов, которые нам предоставляют сами правообладатели. Безусловно, мы проверяем статус этих объектов недвижимости, сравниваем с данными Росреестра, учитываем фактический внешний облик. Иногда оказывается, что некоторые объекты обозначены как капитальные строения, хотя по факту таковыми не являются — это, например, павильоны для нестационарной торговли. Департамент планомерно отстаивает свою позицию в судах. Судебная практика различная: есть решения, которые подтвердили нашу первоначальную оценку; есть решения, по которым закреплена позиция предпринимателей.

BG: Насколько изъятие земли затратно для города?

ЕГ.: Денежные средства на выкуп участков заложены на 2021-й и последующие годы, это несколько сотен миллионов рублей. Их источниками являются муниципальный и региональный бюджеты в пропорции 25% на 75%. Из-за процессов в судах, растянутых по времени, средства на 2021 год, возможно, в полном объеме не будут использованы. Мы рассчитываем, что они будут перенесены на более поздний срок.

Хочу напомнить, что подобные масштабные строительные работы у нас проводились не так давно. Но информация о том, что между улицами Чкалова и Стахановской был рынок, а на Средней дамбе был лог, из памяти пермяков уже стерлась, хотя в рамках жизни города это произошло буквально вчера. Те процессы, возможно, происходили более спокойно, потому что это не было связано с центром, где находится масса объектов недвижимости и застроенные территории. Но я уверена, что все предпринимаемые нами действия направлены на улучшение городской среды, на повышение комфорта пешего передвижения и транспортного сообщения. Может быть, и предпринимателям, в отношении которых производится изъятие, имеет смысл думать и об этом тоже.

Беседовала Светлана Быкова

ПЕРМЬ — ЭТО ГОРОД, КОТОРЫЙ РАЗВИВАЕТСЯ, А РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА — ОДНО ИЗ ЗНАКОВЫХ НАПРАВЛЕНИЙ

