

Вероника Соловей: о земле, аренде и перспективных планах



Муниципальная земля: как получить участок под бизнес или личные цели и не ошибиться с процедурой? Об этом и не только поговорили с гостем «Городских новостей» – директором Агентства по аренде земельных участков Вероникой Соловей (на фото).

■ **Ольга СКРОБИНА**

– Вероника Валерьевна, муниципальное казенное учреждение, которое вы возглавляете, называется Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда. Для начала – о каких земельных участках идет речь? Что собой представляют участки на территории города?

– Когда мы говорим о земельных участках, то имеем в виду не просто кусок свободной земли. Это земельный участок, в отношении которого проведены кадастровые работы, участок поставлен на государственный кадастровый учет. Этому участку присвоен кадастровый номер. Преимущественно это свободные земельные участки, ведь предметом торгов у нас не могут быть участки, обремененные правами третьих лиц. Но бывают ситуации, когда на участке расположены самовольные строения. В этом случае участок тоже может быть предметом торгов, но в отношении него обязательно КУМИ принимает решение о демонтаже строений. Либо должно быть решение суда о сносе – если речь идет об объекте капитального строительства. В этом случае срок договора аренды увеличивается на год. 12 месяцев дается на то, чтобы арендатор освободил участок от самовольных строений и уже смог использовать участок по назначению.

– Для каких целей передаются участки в аренду и кто это определяет? Кто основные арендаторы?

– Участки на территории города есть с разными видами разрешенного использования. Определяющим документом у нас являются Правила землепользования и застройки. Этот документ принят в целях создания условий для устойчивого развития территорий Ярославля. Им город разделен на определенные зоны, и в отношении каждой из них установлен свой градостроительный регламент. Он как раз и определяет виды разрешенного использования участков, которые могут быть в данной зоне расположены, параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства. Где-то необходимо построить магазин, где-то – детский сад или школу. Оцениваются текущая ситуация в городе, потребности жителей той или иной территории и принимается решение.

– Кто основные арендаторы?

– Это граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица. В основном это ярославцы, но есть арендаторы и из других городов. Если мы говорим об индивидуальном жилищном строительстве, то это преимущественно физические лица. Если мы говорим про объекты нежилого назначения, то бывает по-разному – и юридические, и физические лица.

– Где можно узнать, какие участки передаются и на каких условиях?

– Ежегодно в декабре мэр Артем Молчанов утверждает план торгов на очередной год. И в декабре 2025 года был утвержден план на 2026 год. Он размещен на официальном сайте мэрии города Ярославля, с ним может ознакомиться любой желающий. Также на портале города есть баннер «Предложения земельных участков и недвижимости в аренду и собственность», который отправляет нас на интерактивную карту. Это очень удобный для пользователя ресурс, который позволяет сразу определить земельный участок с точки зрения локации, там же даны характеристики участка. С этого же ресурса можно сразу перейти на торговую площадку Сбербанк-АСТ. Также информация о торгах размещается на сайте мэрии в разделе «Бизнес, земельные отношения». Торги проводятся на постоянной основе, еженедельно. По пятницам у нас проводится публикация земельных участков, которые планируется выставить на торги. С участками можно ознакомиться и на официальной странице нашего агентства «ВКонтакте». Также в силу законодательства публикуем предложения на сайте torgi.gov.ru. Так что есть все возможные источники.

Публикуется извещение, к нему прилагается вся возможная информация о земельном участке – не только его характеристики, но и ограничения, обременения. Таким образом, человек, зайдя на ресурс, может сразу ознакомиться с предложениями по земельным участкам и даже, если есть доступ к электронной площадке Сбербанк-АСТ, принять участие в торгах.

– То есть человек, зайдя на площадку, может увидеть участок и, если он ему понравился, тут же его забрать?

– Если прямо сейчас зайти на сайт мэрии, то в плане на 2026 год увидим порядка 150 земельных участков без учета участков

под индивидуальное жилищное строительство. Но это живой документ, поскольку торги проходят еженедельно, какие-то участки реализуем. Соответственно, их исключаем. Плюс постоянно ведется работа по формированию новых земельных участков, их передают нам, и мы планы дополняем. Еженедельно порядка 5–10 участков мы выставляем на аукцион.

Участки предназначены под различные виды использования – магазины, торговые центры, промышленное назначение, строительство многоквартирных домов, в общем, все, что угодно.

– Может ли арендатор сам решить, как он будет использовать участок?

– Виды разрешенного использования и назначение объекта, который будет построен, определены изначально в аукционной документации. Иногда это бывает не один вид разрешенного использования, а два или три, и в таком случае арендатор может выбрать. Но, безусловно, участок должен использоваться по целевому назначению. То есть если на участке под шиномонтаж построить жилой дом, это будет нецелевое использование. Это может быть основанием для досрочного расторжения договора.

– Можно ли говорить, что одни из участков более лакомые, другие – менее?

– Безусловно, многое определяет характеристиками самого участка. В первую очередь это локация. Чем ближе к центру расположен участок, тем он считается более привлекательным. Хотя здесь есть нюансы. Если речь идет о промышленном назначении участка, то, наоборот, близость к центру обременяет участок дополнительными ограничениями. В этом случае интересен участок, расположенный подальше от центра, в производственной зоне. Но и правила землепользования и застройки сконструированы таким образом, что учитывают все эти нюансы.

Ну и, конечно, играет роль обеспечение участка инженерной, транспортной инфраструктурой. Это особенно важно, когда идет речь о земле под жилищное строительство.

– Предположим, участок выставлен на торги, но он никого не заинтересовал. Что с ним происходит дальше?

– Такое бывает, мы не все сто процентов участков передаем в аренду. В этом случае мы можем выставить землю на повторный

аукцион, можем выждать какое-то время. Некоторые участки мы торгуем по два-три раза в течение года. Если мы понимаем, что проблема с точки зрения вида, возможности использования земли, то взаимодействуем с КУМИ и просим их изменить. Это целесообразно, например, если участок был сформирован давно и с тех пор обстоятельства изменились.

– А может ли к вам инициативно обратиться предприниматель с запросом: вот я там видел участок, в принципе, он мне подходит, как бы его арендовать?

– Если предприниматель видел участок на нашем портале, например, торги по которому запланированы на конец года, то он может к нам обратиться в произвольной форме с предложением выставить землю на торги пораньше. Если у нас все документы по участку готовы, то мы идем навстречу. Если участка в плане нет, человек может обратиться в КУМИ, и комитет будет рассматривать возможность формирования участка.

– Вот есть участок. Какой он продельывает путь до арендатора?

– С момента постановки участка на кадастровый учет и до момента, когда на нем приступит к работе арендатор, необходимо провести ряд процедур. Участку присваиваются кадастровая стоимость, адресные характеристики, идет сбор технических условий подключения, подготовка градостроительного плана участка, дальше готовим постановление мэрии о проведении электронного аукциона, оно проходит согласование в структурных подразделениях мэрии, и только после этого включаем участок в план торгов. То есть участок просеивается через сито, с тем чтобы он мог быть эффективно вовлечен в оборот с минимальным количеством претензий со стороны арендатора и тех, кто живет по соседству.

– Насколько активно идет аренда земельных участков? Например, по итогам 2025 года сколько участков было передано и какую сумму благодаря этому получил бюджет?

– В плане торгов на 2025 год у нас было порядка 300 участков. Мы провели около 250 аукционных процедур и реализовали 61 участок. Это 14 участков для многоквартирного жилищного строительства, 14 – для индивидуального жилищного строительства

и 33 участка для строительства объектов нежилого назначения. В результате торгов получили порядка 240 миллионов рублей.

– Вы контролируете, как используется участок? Можете ли вы, например, отобрать землю до истечения срока аренды?

– Безусловно, мы выполняем контрольные функции в части соблюдения арендатором условий использования участка и договора аренды. Два раза в год у нас выезжают кураторы и фиксируют актом, как участок используется. Мы можем инициировать в судебном порядке процедуру расторжения договора аренды в случае неисполнения существенных условий договора аренды. Если, например, арендатор не вносит плату. Можем, например, прекратить договор в одностороннем порядке – это в том случае, когда, как я говорила вначале, на участке есть постройка, арендатору дается 12 месяцев на ее демонтаж, а он за этот год постройку не убрал.

– Есть ли сроки окончания аренды? Какова судьба участка по ее окончании? Арендатор сможет его взять в собственность? Может появиться другой предприниматель и забрать землю?

– Продления договора аренды действующим законодательством не предусмотрено. Если арендатор добросовестный, использовал участок по назначению, построил то, что собирался, у предпринимателя есть два пути. Первый – обратиться с заявлением о выкупе участка по льготной стоимости в размере 25% от кадастровой стоимости участка. Второй – обратиться с заявлением о предоставлении участка в аренду уже для эксплуатации объекта.

– Какие планы по земельным участкам на 2026 год?

– В плане на 2026 год, как я уже говорила, 150 участков. Один участок для многоквартирного жилищного строительства в этом году мы уже реализовали. Есть четыре привлекательных участка, они на улице Суздальской. Рядом реализован участок для комплексного развития территории, значит, участки интересны тем, что в перспективе здесь будет активное развитие территории. Так что приходите на портал мэрии, к нам в агентство, знакомьтесь с планом. Есть возможность приобрести в аренду очень хорошие участки. ■

Смотрите полную версию интервью с Вероникой Соловей:

