

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Свердловской области «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории»

1. Общая характеристика состояния законодательства в соответствующей сфере правового регулирования

Правовое регулирование перевода земель сельскохозяйственного назначения основывается на Конституции Российской Федерации и осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ), Законом Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», постановлением Правительства Свердловской области от 19.11.2009 № 1667-ПП «О содержании ходатайства о переводе земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации, в другую категорию, кроме земель населенных пунктов, и составе документов, необходимых для принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию».

2. Обоснование необходимости принятия законопроекта

Настоящий законопроект «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании ходатайства генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Бородулинское» И.Х. Берлад, поступившего в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, от 23.01.2026 № 2234, писем Департамента лесного хозяйства по Уральскому федеральному округу от 30.01.2026 № 10/264 и Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 04.02.2026 № 12-01-80/1878, заключения Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 17.02.2026 № 130-01-19/2203 о соответствии целевого назначения земельных участков утвержденному документу территориального планирования в целях перевода земельных участков:

1) с кадастровым номером 66:25:1402001:597 площадью 1676 кв. метров кадастровой стоимостью 4776,60 рубля в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости от 28.01.2026 № КУВИ-001/2026-10311071;

2) с кадастровым номером 66:25:1402001:598 площадью 14 152 кв. метра кадастровой стоимостью 40 333,20 рубля в границах, указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.01.2026 № КУВИ-001/2026-10311122 (далее – Участки), для размещения промышленных объектов – четырех зданий для производства строительных материалов, двух зданий для производства пиломатериалов, зданий для производства строительных металлоконструкций,



здания столярного производства, двух цехов по обработке природного камня и здания цеха пищевого производства соответственно (далее – Объекты).

Согласие правообладателя на перевод Участков представлено.

Письмом Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 17.02.2026 № 130-01-19/2203 сообщается о соответствии испрашиваемого целевого назначения Участков Генеральному плану Сысертского муниципального округа Свердловской области, утвержденному приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.05.2024 № 251-П. Участки расположены в функциональной зоне «Производственная зона». Иные варианты размещения Объектов отсутствуют.

По информации Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (письмо от 04.02.2026 № 12-01-80/1878), Участки не пересекают земли лесного фонда. Дополнительно представлена информация о том, что Участки расположены в границах зоны с особыми условиями использования территории: зоны санитарной охраны водозаборного участка скважин № 4259, 4259а, 3511, 5558, 7425 для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения п. Октябрьский Сысертского района Свердловской области (III пояс), реестровый номер границы 66:25-6.681. Согласно данным региональной геоинформационной системы Свердловской области, в границах Участков месторождения общераспространенных полезных ископаемых и особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют.

Департаментом лесного хозяйства по Уральскому федеральному округу (письмо от 30.01.2026 № 10/264) направлена информация о том, что границы Участков пересечений с границами земель лесного фонда не имеют.

Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия дела по вычислению площадей контуров земельных угодий по землепользованию. Контуры Участков отсутствуют.

В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, в отношении Участков определяется как «ферма животноводческая птицефабрика» (ориентировочно относится к контуру 1:30 – ферма животноводческая птицефабрика).

Кадастровая стоимость 1 кв. метра Участков – 2,85 рубля. Средний уровень кадастровой стоимости по Сысертскому муниципальному округу Свердловской области в соответствии с приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 21.11.2022 № 5500 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости на территории Свердловской области» – 2,84 рубля.

Превышение кадастровой стоимости составляет 0,01 рубля, что является менее 50% от среднего уровня кадастровой стоимости по Сысертскому муниципальному округу Свердловской области в сегменте «Сельскохозяйственное использование».

Участки не находятся в Перечне земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории Свердловской области, использование которых для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, не допускается, утвержденном постановлением Правительства Свердловской области от 09.08.2011 № 1043-ПП.

Перевод Участков планируется в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ, согласно которому перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается в исключительном случае, связанном с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

В связи с отсутствием оснований для отказа в принятии ходатайства к рассмотрению и в переводе земельных участков по основаниям, предусмотренным частью 2 статьи 3 и статьей 4 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ, предлагается осуществить перевод Участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для размещения Объектов.

3. Характеристика основных положений законопроекта

Законопроект состоит из двух статей.

В статье 1 законопроекта предлагается осуществить перевод Участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для размещения Объектов.

В статье 2 законопроекта предлагается установить срок вступления в силу закона Свердловской области «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории».

4. Финансово-экономическое обоснование законопроекта

Законопроект не относится к проектам законов Свердловской области, связанных с изменением бюджета, указанным в части второй пункта 3 статьи 54 Областного закона от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области».

5. Прогноз социально-экономических и иных последствий принятия закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы

Принятие закона Свердловской области «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» позволит повысить эффективность вовлечения в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения.

6. Предложения по подготовке и принятию нормативных правовых актов Свердловской области, необходимых для реализации закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы

Для реализации принятого закона Свердловской области «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» потребуется принятие соответствующего акта Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области о переводе земель на основании части 9 статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ.

7. Информация о законах Свердловской области, требующих приостановления их действия либо действия их отдельных положений, признания их либо их отдельных положений утратившими силу и (или) внесения в них изменений в связи с принятием закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы

Принятие закона Свердловской области «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» не потребует приостановления действия законов Свердловской области либо действия их отдельных положений, признания их либо их отдельных положений утратившими силу и (или) внесения в них изменений.

8. Информация об организациях и специалистах, подготовивших текст законопроекта и пояснительную записку к нему, с указанием мест работы, должностей, ученых степеней и званий членов группы разработчиков законопроекта

Текст законопроекта и пояснительная записка к нему подготовлены специалистами Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

9. Другие сведения, необходимость включения которых в пояснительную записку предусмотрена законодательством Свердловской области

Других сведений, необходимость включения которых в пояснительную записку предусмотрена законодательством Свердловской области, не имеется.