

## **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 ходатайств Новикова Александра Васильевича от 26.02.2026, поступивших в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 02.03.2026, письма государственного казенного учреждения Свердловской области «Управление автомобильных дорог» от 06.03.2026 № 12-02754, заключения Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 10.03.2026 № 130-01-19/3360 о соответствии целевого назначения земельных участков утвержденному документу территориального планирования в целях перевода земельных участков:

1) с кадастровым номером 66:25:0304006:513 площадью 30 274 кв. метра кадастровой стоимостью 24 824,68 рубля в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости от 10.03.2026 № КУВИ-001/2026-31504211;

2) с кадастровым номером 66:25:0304006:514 площадью 35 675 кв. метров кадастровой стоимостью 29 253,5 рубля в границах, указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 10.03.2026 № КУВИ-001/2026-31504196;

3) с кадастровым номером 66:25:0304006:515 площадью 34 751 кв. метр кадастровой стоимостью 28 495,82 рубля в границах, указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 10.03.2026 № КУВИ-001/2026-31494073;



4) с кадастровым номером 66:25:0304006:610 площадью 9449 кв. метров кадастровой стоимостью 7748,18 рубля в границах, указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 10.03.2026 № КУВИ-001/2026-31494264 (далее – Участки), в целях строительства и эксплуатации складских зданий из металлоконструкций, предназначенных для хранения промышленной и товарно-материальной продукции (далее – Объекты).

Согласие правообладателя на перевод Участков представлено.

Письмом Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 10.03.2026 № 130-01-19/3360 сообщается о соответствии испрашиваемого целевого назначения Участков утвержденному приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.05.2024 № 251-П Генеральному плану Сысертского городского округа. Участки расположены в функциональной зоне «Производственная зона». Испрашиваемое целевое назначение Участков соответствует утвержденным документам территориального планирования. Иные варианты размещения Объектов отсутствуют.

По информации Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (письмо от 31.10.2025 № 12-01-80/21024), земельные участки с кадастровыми номерами 66:25:0304006:513, 66:25:0304006:514 и 66:25:0304006:515 расположены в зоне санитарной охраны водозаборного участка скважин № 3 и 5, предназначенных для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения акционерного общества «Уральский приборостроительный завод» (III пояс), и зоне санитарной охраны водозаборного участка скважин № 1рэ и 2р Уктусского участка Уктусского месторождения подземных вод – источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения площадки особой экономической зоны промышленно-производственного типа, расположенной на территориях Сысертского муниципального округа Свердловской области и городского округа муниципального образования «город Екатеринбург» (III пояс). Ограничения хозяйственной деятельности на данной территории устанавливаются в соответствии с требованиями санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водоводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

Земельные участки с кадастровыми номерами 66:25:0304006:513, 66:25:0304006:514 и 66:25:0304006:515 не попадают в установленные границы водоохранных зон водных объектов. Земельный участок с кадастровым номером 66:25:0304006:610 расположен вне зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водоохранных зон. На Участках особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют.

По данным национальной системы пространственных данных, пересечения границ Участка с землями лесного фонда отсутствуют.

Кроме того, ввиду нахождения земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:0304006:513, 66:25:0304006:514 и 66:25:0304006:515 в границе придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения III категории «Подъезд к Ново-Свердловской нефтебазе от км 2+230 а/д «Подъезд к д. Большое Седельниково» (код дороги 0001172, объект

капитального строительства с кадастровым номером 66:00:0000000:897) и «Подъезд к д. Большое Седельниково от км 1+215 а/д «Подъезд к Сулимовскому торфянику» (код дороги 0001171, объект капитального строительства с кадастровым номером 66:25:0000000:7267) получено согласование государственного казенного учреждения Свердловской области «Управление автомобильных дорог» письмом от 06.03.2026 № 12-12754. Участки не пересекают границ полос отвода указанных автодорог «г. Арамилы – д. Андреевка», поскольку минимальное расстояние от осей автодорог до их ближайших границ составляет не менее 20,5 метра.

Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия землеустроительного дела по вычислению площадей земельных угодий закрытого акционерного общества «Агрофирма Патруши» Сысертского района Свердловской области, выполненного закрытым акционерным обществом «Проектно-изыскательский институт ГЕО» в 2007 году. Контуры Участков отсутствуют.

В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, определяется как «Пашня чистая» (ориентировочно относится к контурам 6:1 и 3:2 – пашня чистая), соответственно, Участки находятся в составе земель сельскохозяйственных угодий.

На основании пункта 1 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.).

Кадастровая стоимость Участков, согласно данным ЕГРН, составляет 24 824,68 рубля, 29 253,5 рубля, 28 495,82 рубля и 7748,18 рубля соответственно. Кадастровая стоимость 1 кв. метра Участков – 0,82 рубля. Средний уровень кадастровой стоимости по Сысертскому муниципальному округу Свердловской области в соответствии с приказом Министерства от 21.11.2022 № 5500 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости на территории Свердловской области» – 2,84 рубля.

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 ходатайств к рассмотрению и для отказа в переводе Участков по основаниям, предусмотренным Федеральным законом 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 в целях 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.