

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:1405001:2088 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 земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:1405001:2088 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании ходатайства Яшнова Владимира Леонидовича, действующего в интересах Холодниковой Елены Юрьевны (доверенность от 25.02.2026 № 66 АА 9569062), от 26.02.2026, поступившего в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 27.02.2026, заключения Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 06.03.2026 № 130-01-19/3311 о соответствии целевого назначения земельного участка утвержденному документу территориального планирования, письма Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 22.04.2026 № 12-01-80/7769 в целях перевода земельного участка с кадастровым номером 66:25:1405001:2088 площадью 13 445 кв. метров кадастровой стоимостью 38 318,25 рубля в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.03.2026 № КУВИ-001/2026-31493564, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район (далее – Участок), в целях размещения промышленных объектов – производственных цехов по изготовлению резинотехнических изделий, применимых для строительной,



сельскохозяйственной, машиностроительной и других отраслей (далее – Объекты).

Согласие правообладателя на перевод Участка представлено.

Письмом Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 06.03.2026 № 130-01-19/3311 сообщается о соответствии испрашиваемого целевого назначения Участка Генеральному плану Сысертского муниципального округа Свердловской области, утвержденному приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.05.2024 № 251-П. Участок расположен в функциональной зоне «Производственная зона». Иные варианты размещения Объектов отсутствуют.

По информации Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (письмо от 22.04.2026 № 12-01-80/7769), Участок не пересекает границы земель лесного фонда. В границах Участка месторождения общераспространенных полезных ископаемых и особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют. Участок расположен вне зон санитарной охраны и водоохранных зон.

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

Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия дела по вычислению площадей контуров земельных угодий по землепользованию. Контур Участка отсутствует.

В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, в отношении Участка определяется как «ферма животноводческая птицефабрика» (ориентировочно относится к контуру 2:155 – ферма животноводческая птицефабрика).

Кадастровая стоимость 1 кв. метра Участка – 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.

Согласно части 2 статьи 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается.

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».

Участок не находится 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 Участка 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 Участка по основаниям, предусмотренным частью 2 статьи 3 и статьей 4 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ, предлагается осуществить перевод Участка 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 Участка 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 земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:1405001:2088 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 земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:1405001:2088 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 земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:1405001:2088 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» потребуются 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 земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:1405001:2088 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.