ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области, с кадастровым номером 66:24:0804001:833 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 Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области, с кадастровым номером 66:24:0804001:833 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании ходатайства общества с ограниченной ответственностью «Инженер+» (далее – Общество), поступившего в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 11.09.2026, писем Администрации Усть-Ницинского сельского поселения Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области от 31.08.2026 № 1078 и от 21.09.2026 № 1227, государственного казенного учреждения Свердловской области «Управление автомобильных дорог» от 12.11.2024 № 03-16496 и от 17.09.2026 № 12-13749 и Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 17.09.2026 № 12-01-80/18999 для перевода земельного участка с кадастровым номером 66:24:0804001:833 площадью 31 951 кв. метр кадастровой стоимостью 45 000 рублей в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.10.2026 № КУВИ-001/2026-148130449, расположенного по адресу: Свердловская область, Слободо-Туринский р-н, ПСКХ «Родина» (далее – Участок), находящегося в собственности Варкентина Егора Владимировича (номер регистрации права 66:24:0804001:833-66/135/2024-1 от 11.11.2024) и на праве аренды у Общества (номер регистрации права аренды 66:24:0804001:833-66/137/2026-2 от 26.08.2026), в целях реализации инвестиционного проекта «Создание деревообрабатывающего предприятия» (далее – Объект).

Согласие правообладателей на перевод Участка представлено.

Письмом Администрации Усть-Ницинского сельского поселения Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области от 21.09.2026

№ 1227 сообщается, что, согласно Генеральному плану Усть-Ницинского сельского поселения Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области, утвержденному решением Думы Усть-Ницинского сельского поселения Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области от 23.08.2012 № 228, Участок расположен в функциональной зоне «Производственная зона». Иные варианты размещения Объекта отсутствуют.

По информации Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (далее – Минприроды) от 17.09.2026 № 12-01-80/18999, Участок не пересекает границ земель лесного фонда.

Дополнительно сообщается, что, в соответствии с данными региональной геоинформационной системы Свердловской области, в границах Участка месторождения общераспространенных полезных ископаемых и особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют. Участок расположен вне установленных Минприроды зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также вне водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий водных объектов.

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

В соответствии с пунктом 23 постановления Правительства Российской Федерации от 28.11.2025 № 1943 полномочия по установлению границ сельскохозяйственных угодий переданы Министерству сельского хозяйства Российской Федерации (далее – Минсельхоз России). Границы считаются установленными только с даты принятия соответствующего приказа Минсельхозом России.

Для ведения учета земель создана Единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения (далее – ЕФИС ЗСН). Однако на текущий момент, до принятия приказа Минсельхозом России, сведения, содержащиеся в ЕФИС ЗСН, носят предварительный характер.

В связи с этим при определении вида угодий единственным достоверным источником являются материалы землеустроительной документации из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, ведение которого, включая перевод бумажных документов в электронный вид, осуществляет публично-правовая компания «Роскадастр» (далее – ППК «Роскадастр»).

Филиалом ППК «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия землеустроительного дела по вычислению площадей земельных угодий СПК «Родина» Слободо-Туринского района Свердловской области, выполненного ЗАО «Дубль-ГЕО» в 2006 году. Контур земельного участка отсутствует. В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, определяется как «сенокос сух. чист.» (ориентировочно относится к контуру 507:1 – сенокос сух. чист.).

В соответствии с пунктом 1 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Кадастровая стоимость Участка, в соответствии с данными ЕГРН, составляет 45 000 рублей. Кадастровая стоимость 1 кв. метра Участка – 1,41 рубля. Средний уровень кадастровой стоимости по Слободо-Туринскому муниципальному району 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» – 2,23 рубля.

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 для размещения Объекта.

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 в целях размещения Объекта.

В статье 2 законопроекта предлагается установить срок вступления в силу закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области, с кадастровым номером 66:24:0804001:833 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 Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области, с кадастровым номером 66:24:0804001:833 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 Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области, с кадастровым номером 66:24:0804001:833 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 земельного участка, расположенного на территории Слободо-Туринского муниципального района Свердловской области, с кадастровым номером 66:24:0804001:833 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.