

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Свердловской области
«О внесении изменений в статью 30 Закона Свердловской области
«Об особенностях регулирования земельных отношений
на территории Свердловской области»

1. Общая характеристика состояния законодательства в соответствующей сфере правового регулирования

Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

В Свердловской области в целях регулирования отношений в указанной сфере принят Закон Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» (далее – Закон Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ).

2. Обоснование необходимости принятия законопроекта

В статье 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ установлены критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения, реализации которых земельный участок, находящийся в государственной собственности Свердловской области, муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставляется юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Свердловской области в аренду без проведения торгов.

Проект закона Свердловской области «О внесении изменений в статью 30 Закона Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» (далее – законопроект) подготовлен в целях обеспечения территории, на которой планируется к расположению индустриальный (промышленный) парк, объектами жилой, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры.

В настоящее время на территории Свердловской области действуют 10 индустриальных парков общей площадью 1279,76 га:

– индустриальный парк «Богословский» площадью 69,9 га (городской округ Краснотурьинск);

– индустриальный парк «Заречный» площадью 8,9 га (городской округ Заречный);

– индустриальный парк «Химический парк Тагил» площадью 108,7 га (город Нижний Тагил);

– индустриальный парк «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК» площадью 174 га (город Екатеринбург);



- индустриальный парк «Уралмаш» площадью 202 га (город Екатеринбург);
- индустриальный парк «ЕКАД. Южный» площадью 320 га (город Екатеринбург);
- индустриальный парк «Березовский» площадью 63,3 га (Березовский городской округ);
- индустриальный парк «Малахитовая шкатулка» площадью 36,7 га (Полевской городской округ);
- индустриальный парк «Восточный» площадью 39,8 га (город Нижний Тагил);
- индустриальный парк «Новоуральский» площадью 256,46 га (Новоуральский городской округ).

Таким образом, средняя площадь земельных участков парков составляет 127,98 га.

Исходя из указанного в настоящее время в пункте статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ, в который вносятся изменения, количества создаваемых рабочих мест в расчете 10 рабочих мест/га парка, среднее количество работников в индустриальном парке – до 1280. С учетом членов семей работников необходимо обеспечить не менее 5 тыс. человек, проживающих на территории, прилегающей к индустриальным (промышленным) паркам, комфортными условиями проживания.

При этом для создания комфортных условий проживания для работников производственных предприятий, располагающихся на территории такого индустриального парка, требуется обеспечить на прилегающей территории строительство сопутствующей инфраструктуры: жилищного фонда, детских дошкольных учреждений, образовательных, социальных объектов, а также инженерных сетей, дорог и внутриквартальных проездов.

Обеспеченность населения объектами жилой, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры определяется нормативами градостроительного проектирования. Так, решением Екатеринбургской городской Думы от 28.12.2021 № 60/65 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» установлена плотность жилищного фонда на территориях, подлежащих застройке, в размере 15 000 кв. метров/га с возможностью увеличения ее до 50% при условии соблюдения технических регламентов и планирования строительства станций наземного транспорта. Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа дошкольными образовательными организациями установлено в объеме не менее 55 мест на 1000 жителей. Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа общеобразовательными организациями начального общего, основного общего, среднего общего образования составляет не менее 114 мест на 1000 жителей.

Таким образом, в целях строительства сопутствующей инфраструктуры, располагающейся в одном элементе планировочной структуры (микрорайоне, районе) с индустриальным (промышленным) парком, требуется размещение не менее 22 500 кв. метров/га жилищного фонда со средней стоимостью

строительства на I квартал 2023 года в размере 92 721 рубль (постановление Администрации города Екатеринбурга от 13.01.2023 № 44 «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, сложившейся в границах муниципального образования «город Екатеринбург», на I квартал 2023 года»), что составляет не менее 2 млрд. рублей инвестиционных средств на 1 га. Помимо этого, в целях создания комфортных условий проживания инвестору также необходимо построить социальную, инженерную, транспортную инфраструктуру. Следовательно, сумма инвестиций в проект, реализуемый в соответствии с предлагаемым законопроектом критерием, составляет не менее 20 млрд. рублей.

3. Характеристика основных положений законопроекта

Законопроект состоит из двух статей.

В статье 1 законопроекта предлагается внести в подпункт 8 пункта 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ изменения, предусматривая, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Свердловской области, муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, заключается без проведения торгов в случае предоставления такого земельного участка юридическим лицам согласно распоряжению Губернатора Свердловской области для реализации масштабного инвестиционного проекта, который в соответствии с документами, представленными инициатором инвестиционного проекта, предполагает создание (развитие) индустриального (промышленного) парка, который будет соответствовать требованиям, установленным федеральным законодательством, и на территории которого предполагается создание резидентами индустриального (промышленного) парка не менее 10 новых рабочих мест в расчете на 1 га площади индустриального (промышленного) парка или предполагается осуществление резидентами индустриального (промышленного) парка капитальных вложений в объекты основных средств в размере не менее 20 млн. рублей в расчете на 1 га площади индустриального (промышленного) парка, и (или) предполагает строительство в границах элемента планировочной структуры, в границах которого в соответствии с документацией по планировке территории расположен земельный участок, на котором планируется создать (развить) такой индустриальный (промышленный) парк, объектов жилой, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры, объем капитальных вложений в строительство которых предполагается осуществить в размере не менее 20 млрд. рублей.

В статье 2 законопроекта предлагается определить, что Закон Свердловской области «О внесении изменений в статью 30 Закона Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

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 внесении изменений в статью 30 Закона Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» позволит расширить перечень случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, а также построить не только индустриальные парки, но и сопутствующую инфраструктуру для комфортного проживания сотрудников предприятий промышленности, снизить маятниковую миграцию, уменьшить транспортную и социальную нагрузку на территории проживания работников индустриальных парков.

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 внесении изменений в статью 30 Закона Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» потребуется внесение изменений в постановление Правительства Свердловской области от 08.07.2016 № 484-ПП «О реализации статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».

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 внесении изменений в статью 30 Закона Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» 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 сотрудниками Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области совместно со специалистами государственного казенного учреждения Свердловской области «Уральский институт регионального законодательства».

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.