ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Каменского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:12:6906003:160 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 Каменского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:12:6906003:160 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании ходатайства Адиятова Руслана Расиховича от 23.10.2026 № 8310105515, поступившего в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 23.10.2026, заключения Администрации Каменского муниципального округа Свердловской области от 04.05.2026 № 01-25/2384 о соответствии испрашиваемого целевого назначения земельного участка утвержденному документу территориального планирования Каменского муниципального округа Свердловской области, письма Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (далее – Минприроды) от 04.05.2026 № 12-01-80/8643 в целях перевода 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 земельного участка с кадастровым номером 66:12:6906003:160 площадью 50 000 кв. метров кадастровой стоимостью 142000 рублей в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости от 26.10.2026 № КУВИ-001/2026-146222851, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Каменский район, 4240 м на северо-восток от с. Пирогово (далее – Участок), находящегося

5193310004

в собственности Адиятова Руслана Расиховича, номер регистрации права 66:12:6906003:160-66/112/2026-3 от 24.09.2026, в целях размещения объектов придорожного сервиса.

Согласие собственника на перевод Участка представлено.

Письмом Администрации Каменского муниципального округа Свердловской области от 04.05.2026 № 01-25/2384 сообщается о соответствии испрашиваемого целевого назначения Участка утвержденному решением Думы Каменского муниципального округа Свердловской области от 19.11.2025 № 631 Генеральному плану Каменского муниципального округа Свердловской области. Участок расположен в функциональной зоне «П – Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур».

По информации Минприроды (письмо от 04.05.2026 № 12-01-80/8643), Участок не пересекает границы Свердловского лесничества, внесенные в ЕГРН. В границах Участка месторождения общераспространенных полезных ископаемых, а также особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют. Участок расположен вне зон санитарной охраны и водоохранных зон.

По данным национальной системы пространственных данных (далее – НСПД), пересечения границ Участка с землями лесного фонда отсутствуют.

В границах Участка особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют.

Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия дела по вычислению площадей контуров земельных угодий СПК «Пироговский», МО «Каменский район» Свердловской области, выполненного Уральским государственным научно-исследовательским и проектно-изыскательским институтом по землеустройству в 2001 году. Контуры Участка отсутствуют.

В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными НСПД, в отношении Участка определяется как «пашня чистая» (ориентировочно относится к контуру 20 – пашня чистая).

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 1 кв. метра Участка – 2,84 рубля. Средний уровень кадастровой стоимости 1 кв. метра по Каменскому 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» – 2,85 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.

В соответствии со сведениями, размещенными в НСПД, Участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории

«Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения Р-354 Екатеринбург – Шадринск – Курган на участке км 87+776 – км 132+174, расположенном в границах Свердловской области».

В письме от 30.04.2026 № 01-11/2876 федеральное казенное учреждение «Федеральное управление автомобильных дорог «Урал» не возражает против перевода Участка из одной категории в другую.

В соответствии с пунктом 13 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 8 ноября 2007 года № 257–ФЗ) объектами дорожного сервиса являются здания, строения, сооружения, иные объекты, предназначенные для обслуживания участников дорожного движения по пути следования (автозаправочные станции, автостанции, автовокзалы, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания, подобные объекты, а также необходимые для их функционирования места отдыха и стоянки транспортных средств).

Кроме того, пунктом 3.17 ГОСТ 33062-2014 «Межгосударственный стандарт. Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса», введенного в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14.08.2015 № 1163-ст (далее – приказ Росстандарта от 14.08.2015 № 1163-ст), установлено, что объекты придорожного сервиса – здания и сооружения, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания участников дорожного движения в пути следования (мотели, гостиницы, кемпинги, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, пункты питания, торговли, связи, медицинской помощи, мойки, средства рекламы и иные сооружения).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2026 № 627 «О минимально необходимых для обслуживания участников дорожного движения требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального или межмуниципального, местного значения объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полос отвода автомобильных дорог, а также требованиях к перечню минимально необходимых услуг, оказываемых на таких объектах дорожного сервиса» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 29.05.2026 № 627) установлено, что автомобильные дороги общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения обустраиваются различными видами объектов дорожного сервиса, на объектах дорожного сервиса, размещаемых в границах полос отвода автомобильных дорог, обеспечивается оказание минимально необходимых услуг в соответствии с требованиями к перечню минимально необходимых услуг, оказываемых на объектах дорожного сервиса, размещаемых в границах полос отвода автомобильных дорог.

Проанализировав пункт 13 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ, постановление Правительства Российской Федерации от 29.05.2026 № 627 и приказ Росстандарта от 14.08.2015 № 1163-ст, возможно сделать вывод, что, поскольку объекты дорожного сервиса призваны обеспечить физических

и юридических лиц необходимыми услугами в процессе пользования автомобильными дорогами, это обстоятельство свидетельствует о социальном/ коммунально-бытовом назначении таких объектов.

Перевод Участка планируется в соответствии с пунктом 9 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 объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования 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 придорожного сервиса.

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 объектов придорожного сервиса.

В статье 2 законопроекта предлагается установить срок вступления в силу закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Каменского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:12:6906003:160 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 Каменского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:12:6906003:160 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 Каменского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:12:6906003:160 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 Каменского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:12:6906003:160 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.