ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории муниципального округа Первоуральск Свердловской области, с кадастровым номером 66:58:2902030:191 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 муниципального округа Первоуральск Свердловской области, с кадастровым номером 66:58:2902030:191 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании ходатайства Администрации муниципального округа Первоуральск Свердловской области (далее – Администрация), поступившего в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 30.09.2026, писем Администрации от 18.09.2026 № 114-01-37/9261 и от 30.09.2026 № 114-01-37/9674, Казанского филиала государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 21.09.2026 № 1342-КЗФ и Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 22.09.2026 № 12-05-24/19260 для перевода земельного участка с кадастровым номером 66:58:2902030:191 площадью 8163 кв. метра кадастровой стоимостью 22 284,99 рубля в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2026 № КУВИ-001/2026-134568107, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Первоуральск Свердловской области, тер. Автодорога Р-242 Пермь – Екатеринбург, км 332, з/у 11 (далее – Участок), находящегося в собственности муниципального округа Первоуральск Свердловской области (номер регистрации

права 66-66-16/039/2013-377 от 03.08.2013), в целях реализации инвестиционного проекта по строительству дорожных гостиниц на территории Свердловской области, закрепленного протоколом заседания Правительственной комиссии Свердловской области по оценке соответствия объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», от 14.08.2026 № 154, – создания дорожной гостиницы «ЗА Первоуральск М12» (далее – Объект).

Распоряжением Губернатора Свердловской области от 06.10.2026 № 216-РГ Объект признан соответствующим критерию, указанному в пункте 1 статьи 30 Закона Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области». По завершении процедуры перевода Участка и последующего установления Администрацией вида разрешенного использования, позволяющего разместить на Участке Объект, планируется его предоставление обществу с ограниченной ответственностью «ТриА Девелопмент».

Согласие собственника на перевод Участка представлено.

Письмом Администрации от 29.09.2026 № 114-01-37/9599 сообщается, что в соответствии с Генеральным планом муниципального округа Первоуральск Свердловской области, утвержденным приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 05.02.2026 № 45-П, Участок расположен в функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры». Иные варианты размещения Объекта отсутствуют.

По информации Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 22.09.2026 № 12-05-24/19260, Участок не пересекает границы Билимбаевского лесничества, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, а также границы особо охраняемых природных территорий областного значения и лесопарковых зеленых поясов, в связи с чем соответствующие ограничения на использование Участка не установлены.

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. Контуры Участка отсутствуют.

В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, в отношении Участка определяется как «пашня» (ориентировочно относится к контуру 180 – пашня).

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

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.

Участок расположен в придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования федерального значения Р-242 Пермь – Екатеринбург на участке км 187+589 – км 341+961 (далее – автомобильная дорога).

Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» в письме от 21.09.2026 № 1342-КЗФ сообщается об отсутствии возражений в отношении перевода Участка.

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.

Аналогичная правовая позиция подтверждается также сложившейся судебной практикой (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.07.2018 № Ф01-2913/2018 по делу № А11-7116/2017).

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 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 муниципального округа Первоуральск Свердловской области, с кадастровым номером 66:58:2902030:191 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 муниципального округа Первоуральск Свердловской области, с кадастровым номером 66:58:2902030:191 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 муниципального округа Первоуральск Свердловской области, с кадастровым номером 66:58:2902030:191 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 муниципального округа Первоуральск Свердловской области, с кадастровым номером 66:58:2902030:191 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.