ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории муниципального округа Первоуральск Свердловской области, с кадастровым номером 66:58:2902001:1426 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 66:58:2902001:1426 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании ходатайства Андреевской Олеси Вадимовны от 18.09.2026, поступившего в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 22.09.2026, писем Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (далее – Минприроды) от 01.10.2026 № 12-01-80/19990, Администрации муниципального округа Первоуральск Свердловской области от 06.10.2026 № 114-01-37/9945 и государственного бюджетного учреждения Свердловской области «Центр развития туризма Свердловской области» от 30.10.2026 № 1577, постановления Администрации муниципального округа Первоуральск Свердловской области от 02.11.2026 № 2853 «Об отнесении земельного участка к землям рекреационного назначения», в целях перевода земельного участка с кадастровым номером 66:58:2902001:1426 площадью 11 552 кв. метра кадастровой стоимостью 31 652,48 рубля в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2026 № КУВИ-001/2026-131028519, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, СХПК «Первоуральский» (далее – Участок), находящегося в собственности заявителя, номер регистрации права 66:58:2902001:1426-66/127/2025-7 от 15.05.2025, в целях размещения туристического комплекса (далее – Объект).

Согласие правообладателя на перевод Участка представлено.

Письмом Администрации муниципального округа Первоуральск Свердловской области от 06.10.2026 № 114-01-37/9945 сообщается, что, согласно Генеральному плану муниципального округа Первоуральск Свердловской области, утвержденному приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 05.02.2026 № 45-П (далее – Генеральный план), Участок расположен в функциональной зоне «Зона отдыха».

По информации Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 01.10.2026 № 12-01-80/19990, 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.

По сведениям Национальной системы пространственных данных, Участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

в водоохранной зоне водохранилища Верхне-Шайтанское (реестровый номер границы 66:58-6.479);

в зоне санитарной охраны Верхне-Шайтанского водохранилища – источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Первоуральск (II пояс) (реестровый номер границы 66:00-6.1096);

в зоне санитарной охраны Верхне-Шайтанского водохранилища – источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Первоуральск (III пояс) (реестровый номер границы 66:00-6.952);

в зоне сильного подтопления территории муниципального округа Первоуральск Свердловской области вдхр. Верхне-Шайтанское (реестровый номер границы 66:58-6.646);

в зоне умеренного подтопления территории муниципального округа Первоуральск Свердловской области вдхр. Верхне-Шайтанское (реестровый номер границы 66:58-6.645);

в зоне затопления 1% обеспеченности территории муниципального округа Первоуральск Свердловской области вдхр. Верхне-Шайтанское (реестровый номер границы 66:58-6.658).

Ограничения хозяйственной деятельности на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос установлены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, а в зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия землеустроительного дела по графическому учету совхоза «Первоуральский» г. Первоуральск Свердловской области, выполненное Уральским государственным проектным институтом по землеустройству в 1990 году. В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, определяется как «сенокос суходольный чистый» (относится к контуру 117 – сенокос суходольный чистый).

Кадастровая стоимость Участка в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости составляет 31 652,48 рубля. Кадастровая стоимость 1 кв. метра Участка – 2,74 рубля. Средний уровень кадастровой стоимости по муниципального округа Первоуральск 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» – 2,64 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 согласно пункту 2 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 созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения.

В силу пункта 1 статьи 94 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Согласно статье 27 Земельного кодекса из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности государственными природными заповедниками и национальными парками, если иное не предусмотрено Земельным кодексом и Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий и занятых особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками.

В составе земель особо охраняемых территорий выделяются самостоятельные виды таких территорий, к которым, в частности, относятся и земли рекреационного назначения (подпункт 3 пункта 2 статьи 94 Земельного кодекса). Вместе с тем каждый из видов особо охраняемых территорий имеет свой собственный правовой режим, а также порядок использования и охраны.

Согласно статье 98 Земельного кодекса к землям рекреационного назначения относятся земли, используемые для осуществления рекреационной деятельности (выполнение работ и оказание услуг в сфере туризма, физической культуры и спорта,

организации отдыха и укрепления здоровья граждан). На землях рекреационного назначения допускается создание объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности. Перечень таких объектов устанавливается Правительством Российской Федерации. На землях рекреационного назначения допускается хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны и использования таких земель и располагающихся на них объектов, в том числе разрешенного использования земельных участков, разрешенного строительства.

Из системного анализа приведенных норм федерального закона следует, что земли рекреационного назначения имеют свой собственный, отличный от иных земель правовой статус и целевое назначение. Смешение правового статуса различных видов земель особо охраняемых территорий и изменение их правового режима федеральным законодательством не предусмотрено.

Соответственно, земельные участки рекреационного назначения не изымаются и не ограничиваются в обороте при соблюдении указанных условий.

В свою очередь подпункт 1 статьи 98 Земельного кодекса к землям рекреационного назначения относит земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. Согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 01.06.2024 № 1372-р «Об утверждении перечня объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности на землях рекреационного значения» в состав таких земель входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

В соответствии с Генеральным планом Участок находится в функциональной зоне «Зона отдыха». Согласно приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 06.05.2024 № 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)» функциональная зона «Зона отдыха» по своей правовой и фактической сути является зоной рекреационного назначения.

Постановлением Администрации муниципального округа Первоуральск Свердловской области от 02.11.2026 № 2853 Участок отнесен к землям рекреационного назначения.

Данный факт является отнесением Участка к землям рекреационного назначения.

Кроме того, Объект находится на сопровождении по принципу «одного окна» у Агентства по привлечению инвестиций Свердловской области в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 07.11.2019 № 783-ПП «О сопровождении инвестиционных проектов, реализуемых и (или) планируемых к реализации на территории Свердловской области, по принципу «одного окна».

Объект включен в Базу туристских ресурсов и объектов (субъектов) туристкой индустрии Свердловской области (выписка государственного бюджетного

учреждения Свердловской области «Центр развития туризма Свердловской области» от 30.10.2026 № 1577).

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 особо охраняемых территорий и объектов 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 особо охраняемых территорий и объектов для 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 66:58:2902001:1426 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 66:58:2902001:1426 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 66:58:2902001:1426 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» потребуется принятие соответствующего акта Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области о переводе земельного участка

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 66:58:2902001:1426 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.