



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329, 54:20:030601:3332 из состава земель одной категории в другую»

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ) департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области рассмотрены ходатайство Киселенко Сергея Валентиновича и пакет документов о переводе из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов земельных участков с кадастровыми номерами:

54:20:030601:3329, площадью 8027 кв. м, местоположение: Новосибирская область, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет;

54:20:030601:3332, площадью 5400 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет,

для размещения туристической базы отдыха.

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию (в том числе в категорию земель «земли особо охраняемых территорий и объектов») устанавливаются статьей 7 Закона № 172-ФЗ.

Генеральным планом Новопичуговского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 08.11.2016 № 414 «Об утверждении генерального плана Новопичуговского сельсовета Ордынского района Новосибирской области», земельные участки отнесены к функциональной зоне – зона отдыха.

В соответствии с пунктом 1 статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земли, используемые для осуществления рекреационной деятельности (выполнение работ и оказание услуг в сфере туризма, физической культуры и спорта, организации отдыха и укрепления здоровья граждан) относятся к землям рекреационного назначения и, соответственно, являются землями особо охраняемых территорий (подпункт 3 пункта 2 статьи 94 ЗК РФ).

Таким образом, земельные участки, входящие в функциональную зону «зона отдыха» относятся к землям рекреационного назначения в составе земель категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

По информации, указанной в представленном ходатайстве, земельные участки с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 расположены смежно на территории Новопичуговского сельсовета Ордынского района Новосибирской области. Земельные участки в настоящее время относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования - для ведения личного подсобного хозяйства.

Фактическое использование указанных земельных участков в целях личного подсобного хозяйства является экономически нецелесообразным ввиду их расположения в непосредственной близости к рекреационной зоне Обского водохранилища - одному из наиболее популярных и посещаемых туристических направлений Новосибирской области. Согласно данным министерства экономического развития Новосибирской области, Ордынский район Новосибирской области входит в число наиболее посещаемых районов региона, что объективно свидетельствует о высоком рекреационном потенциале территории, на которой расположены испрашиваемые земельные участки.

Совокупная площадь смежных земельных участков с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 составляет основу для формирования единого комплекса туристической инфраструктуры площадью не менее 2,5 га, предусматривающего создание туристической базы отдыха с полным спектром услуг. Именно смежность вышеуказанных земельных участков позволяет реализовать единую архитектурно-планировочную концепцию туристического объекта с оптимальным зонированием территории: размещением жилой (коттеджной) зоны, спортивно-оздоровительной инфраструктуры и пляжно-рекреационной зоны.

На земельных участках с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 планируется создание туристической базы отдыха, рассчитанной на единовременное обслуживание до 80 человек. Туристический комплекс будет функционировать в круглосуточном режиме на протяжении всего года. В состав планируемых к размещению туристических объектов и объектов инфраструктуры входят:

- коттеджный городок из 15 модульных деревянных строений, включающий 10 одноэтажных коттеджей (10 номеров) и одно двухэтажное строение на 10 номеров, рассчитанных на размещение туристов, прибывающих как с предварительным бронированием, так и без него, включая корпоративное обслуживание;

- стационарный бассейн для летнего и зимнего использования;
- сауна и русская баня;
- тренажёрный зал и спортивная площадка;
- кинозал и бильярдный зал;
- игровые комнаты и детская площадка;
- обеденный зал с организацией питания туристов;
- домик для хранения рыболовного снаряжения, лыж, велосипедов и SUP-бордов;
- обустроенная пляжная зона с береговой инфраструктурой;
- подъездные пути и парковка;

- инженерные сети: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение.

Реализация проекта предусматривает строительство объектов из экологически чистых материалов (модульные деревянные срубы), что полностью соответствует природоохранным требованиям. Применяемые строительные технологии исключают вредные выбросы в окружающую среду, а экологические риски проекта оцениваются как минимальные.

Земельные участки с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 расположены в Ордынском районе Новосибирской области - одном из наиболее посещаемых туристами районов Новосибирской области, непосредственно в зоне рекреационного притяжения Обского водохранилища. Данная территория входит в сферу государственных приоритетов развития туризма в регионе: именно здесь в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» предусмотрено строительство модульных гостиниц и создание новых туристических объектов.

Кроме того, по данным министерства экономического развития Новосибирской области, регион испытывает острую нехватку комфортабельных баз отдыха при значительном и устойчивом росте туристического потока: в 2023 году Новосибирскую область посетили 1,31 млн туристов, размещенных в коллективных средствах размещения - рост в 1,6 раза за три года. Новосибирская область заняла первое место в Сибирском федеральном округе по числу туристов и 13-е место в Российской Федерации. Ежегодный объём платных туристических услуг превысил 17,8 млрд рублей. При этом комфортабельных баз отдыха в регионе катастрофически не хватает, данный факт официально признан органами государственной власти.

Иные варианты использования земельных участков из других категорий земель для испрашиваемых целей отсутствуют, поскольку именно смежное расположение земельных участков с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 обеспечивает необходимую для реализации проекта совокупную площадь 2,5 га, а также оптимальную транспортную доступность и близость к водному объекту, что является определяющим условием для создания полноценного туристического комплекса. Разрозненное использование земельных участков или их использование для иных целей не позволило бы достичь предусмотренного проектом синергетического эффекта.

Также, согласно разработанному бизнес-плану, общий объём инвестиций в создание туристического комплекса составит 86 млн 800 тыс. рублей. Проект предусматривает следующие показатели финансово-экономической эффективности:

- индекс рентабельности (PI) - 1,36, что характеризует проект как рентабельный;
- чистая приведённая стоимость денежных потоков (NPV) — 118 000 тыс. рублей;
- внутренняя норма рентабельности (IRR) — 35% при ставке дисконтирования 9%;
- дисконтированный срок окупаемости - 3,5 года.

Планируемые ежегодные доходы от деятельности туристического комплекса составит от 100 до 120 млн рублей, из которых основная часть (97 - 110 млн рублей) будет формироваться за счёт доходов от сдачи коттеджей и номеров,

остальная часть - за счёт вспомогательных сервисных услуг (бассейн, сауна, тренажёрный зал, кинотеатр, бильярд, прокат инвентаря).

Реализация проекта обеспечит создание не менее 15 постоянных рабочих мест для жителей Ордынского района Новосибирской области, пополнение местного и регионального бюджетов за счёт налоговых поступлений, а также увеличение туристического потока и повышение привлекательности Новосибирской области как туристического направления.

Таким образом, перевод земельных участков с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов является экономически обоснованным, социально значимым и соответствует приоритетам государственной политики в сфере развития внутреннего туризма и рекреационной инфраструктуры Новосибирской области.

Земельные участки с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329, 54:20:030601:3332 находятся в общей долевой собственности Киселенко А.В. - 1/2 доли и Киселенко С.В. - 1/2 доли.

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 из состава земель одной категории в другую» подготовлен департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области в соответствии с требованиями пункта 2 части 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ, допускающими перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в земли особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель населенных пунктов) в случае создания особо охраняемых территорий.

Код вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 54:20:030601:3329 и 54:20:030601:3332 в выписках из Единого государственного реестра недвижимости не указан. Содержащийся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» позволяет определить код вида разрешенного использования данных земельных участков по приложению 1 к приказу Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»: сегмент 1 «Сельскохозяйственное использование».

Кадастровая стоимость данных земельных участков составляет:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб./кв.м.
54:20:030601:3329	47650,61	5,94
54:20:030601:3332	32055,97	5,94

Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по Ордынскому району Новосибирской области по сегменту 1 «Сельскохозяйственное использование», установленный приложением 2 к приказу департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от

20.10.2022 № 3017 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам, муниципальным округам и городским округам Новосибирской области», составляет **6,64 руб/кв.м.**

На основании вышеизложенного кадастровая стоимость указанных земельных участков не превышает на пятьдесят и более процентов средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по Ордынскому району Новосибирской области. В соответствии со статьей 7 Закона № 172-ФЗ перевод данных земельных участков допускается.

Содержание ходатайства и прилагаемого к нему пакета документов соответствует требованиям, установленным Законом № 172-ФЗ. Следовательно, оснований для отказа в переводе данных земельных участков не имеется.

Проект закона не подлежит оценке регулирующего воздействия в связи с тем, что не содержит положений, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные нормативными правовыми актами обязательные требования, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценок и экспертиз, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные нормативными правовыми актами обязанности и запреты для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающих или изменяющих ответственность за нарушение нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Руководитель департамента



Р.Г. Шилохвостов