



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:062501:3637, 54:19:062501:3649 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 (далее – департамент) рассмотрены ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Евразия Сибирь плюс» (далее – ООО «Евразия Сибирь плюс») и пакет документов о переводе 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 земельных участков с кадастровыми номерами:

54:19:062501:3637, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский р-н, площадью 20617 кв. м;

54:19:062501:3649, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский р-н, площадью 10657 кв. м

для размещения объекта дорожного сервиса – комплекса, состоящего из автозаправочной станции, станции технического обслуживания, стоянки транспортных средств и кафе.

Согласно информации, содержащейся в ходатайстве, перевод земельных участков в испрашиваемую категорию земель необходим для размещения объекта дорожного сервиса – комплекса, состоящего из автозаправочной станции, станции технического обслуживания, стоянки транспортных средств и кафе. Срок освоения земельных участков: начало – 1 квартал 2027 года, окончание – 2 квартал 2032 года.

Транспортная доступность к земельным участкам будет обеспечена за счет примыкания к автомобильной дороге регионального значения «Новосибирск – Кочки – Павлодар (в пред. РФ)» от земельного участка с кадастровым номером 54:19:062501:3637. Согласие на строительство являющегося сооружением примыкания к автомобильной дороге регионального значения от земельного участка с кадастровым номером 54:19:062501:3637 на участке реконструкции км 1+318 (справа) съезда № 5 было представлено государственным казенным учреждением Новосибирской области «Территориальное управление автомобильных дорог Новосибирской области» (далее – ГКУ НСО «ТУАД НСО») 19.06.2025.

Согласие владельца автомобильной дороги регионального значения

«Новосибирск – Кочки – Павлодар (в пред. РФ)» ГКУ НСО «ТУАД НСО» на перевод земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:062501:3649 и 54:19:062501:3637 из состава земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения получено 02.04.2026.

Согласно генеральному плану Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 13.09.2021 № 606 (далее – генеральный план), земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:062501:3637, 54:19:062501:3649 расположены в функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры». Согласно Правилам землепользования и застройки Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 24.07.2017 № 256, вышеуказанные земельные участки находятся в территориальной зоне «Зона объектов автомобильного транспорта в границах земель населенных пунктов (нТА)», предусмотрены виды разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)», «Заправка транспортных средств (4.9.1.1)», «Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)», «Ремонт автомобилей (4.9.1.4)».

Перевод земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:062501:3637, 54:19:062501:3649 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 устранил противоречия между категорией земель и функциональным и территориальным зонированием.

Размещение объектов в границах указанных земельных участков обусловлено объективным отсутствием альтернативных вариантов по следующим основаниям:

- генеральным планом рассматриваемая территория определена единственной возможной зоной для размещения объектов транспортной инфраструктуры в данной локации. Иные территории в границах муниципального образования отнесены к иным функциональным зонам (жилым, рекреационным, и пр.), не предусматривающим размещение объектов транспортной инфраструктуры, либо такие зоны отсутствуют в необходимой близости к транспортным коммуникациям;

- отсутствие свободных земельных участков с аналогичным правовым режимом в границах зоны «Зона объектов автомобильного транспорта в границах земель населенных пунктов (нТА)»;

- отсутствие у заявителя в собственности иных земельных участков, отвечающих требованиям транспортной доступности и не требующих перевода земель из одной категории в другую;

- частичное расположение земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:062501:3637 и 54:19:062501:3649 в границах придорожной полосы автомобильной дороги «Новосибирск - Кочки - Павлодар (в пред. РФ)».

Следует отметить, что нахождение вышеуказанных земельных участков в

границах придорожной полосы автомобильной дороги, а также отнесение их к зонам «Зона объектов автомобильного транспорта в границах земель населенных пунктов (нТА)», «Зона транспортной инфраструктуры» исключает возможность использовать участки для сельскохозяйственного производства.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:062501:3637, 54:19:062501:3649 находятся в собственности ООО «Евразия Сибирь плюс».

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:062501:3637 и 54:19:062501:3649 из состава земель одной категории в другую» подготовлен департаментом в соответствии с требованиями пункта 4 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 промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Содержащийся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» 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.
54:19:062501:3637	205345,32	9,96
54:19:062501:3649	106143,72	9,96

Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по Новосибирскому району Новосибирской области по сегменту 1 «Сельскохозяйственное использование», установленный приложением 2 к приказу департамента 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 **10,79 руб/кв.м.**

На основании изложенного, кадастровая стоимость указанных земельных участков не превышает средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по Новосибирскому 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.

И.о. руководителя департамента

 Е.Л. Скородумов