



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:06:032601:368 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 администрации Рошинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области 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 земельного участка с кадастровым номером 54:06:032601:368, местоположение: Новосибирская область, Здвинский район, муниципальное образование Рошинского сельсовета, площадью 3600 кв. м, для размещения водозаборной скважины.

Земельный участок с кадастровым номером 54:06:032601:368 относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена. Полномочия по распоряжению данным земельным участком относятся к полномочиям администрации Здвинского района Новосибирской области.

Согласно информации, содержащейся в ходатайстве, земельный участок с кадастровым номером 54:06:032601:368 относится к земельным участкам с низкими качественными характеристиками, имеет слабый растительный покров и фактически не используется для сельскохозяйственного производства ввиду отсутствия плодородного слоя почвы. На данном земельном участке согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости расположено сооружение коммунального хозяйства – водопровод, протяженностью 2229 м. Водопровод находится в собственности Рошинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области и передан в хозяйственное ведение муниципальному унитарному предприятию жилищно-коммунального хозяйства «Рошинское». Размещение на земельном участке с кадастровым номером 54:06:032601:368 сооружения с кадастровым номером 54:06:031601:136 не будет препятствовать переводу земельного 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.

Фактическое использование земельного участка соответствует целям коммунального обслуживания: скважина является объектом коммунальной

инфраструктуры, обеспечивающим водоснабжение населения. Нахождение указанного объекта в категории земель сельскохозяйственного назначения создает правовые и технические противоречия, препятствующие надлежащей эксплуатации, обслуживанию и возможной реконструкции скважины.

Альтернативные варианты размещения объекта отсутствуют. Участок исторически сложился как место размещения скважины, его местоположение обусловлено гидрогеологическими условиями (привязка в водному горизонту) и планировочными особенностями территории. Перенос скважины на земли иной категории технически невозможен и экономически нецелесообразен. В связи с изложенным перевод земельного участка является крайней и единственно возможной мерой приведения правового режима в соответствие с его фактическим использованием.

Водозаборная скважина имеет высокую социальную значимость, так как обеспечивает централизованным водоснабжением д. Новоцербачи Рощинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области, включая социально значимые объекты (жилые дома), и обладает стратегическим значением для жизнеобеспечения территорий муниципального образования.

В соответствии с генеральным планом Рощинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области, утвержденного решением 31 сессии Совета депутатов Рощинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области четвертого созыва от 30.07.2013 № 1, земельный участок расположен в функциональной зоне – зона инженерной инфраструктуры.

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:06:032601:368 из состава земель одной категории в другую» подготовлен департаментом в соответствии с требованиями пункта 9 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 выписке из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования земельного участка «для ведения сельскохозяйственного производства» который позволяет определить код вида разрешенного использования данного земельного участка 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 данного земельного участка составляет:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб./кв.м.
54:06:032601:368	4772,63	1,33

Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по Здвинскому 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 по муниципальным районам, муниципальным округам и городским округам Новосибирской области», составляет 1,72 руб/кв.м.

На основании вышеизложенного, кадастровая стоимость указанного земельного участка не превышает на 50 и более процентов средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по Здвинскому району Новосибирской области. В соответствии со статьей 7 Закона № 172-ФЗ перевод данного земельного участка допускается.

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:06:032601:368 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.

Содержание ходатайства и прилагаемого к нему пакета документов соответствует требованиям, установленным Законом № 172-ФЗ. Следовательно, оснований для отказа в переводе данного земельного участка 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. Шиловостов