



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:11:017021:716 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 «Северный Парк Развитие» (далее – ООО «СПР») 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 54:11:017021:716, площадью 3462297 кв. м, местоположение: Новосибирская область, Коченевский р-н, с/с Прокудский, для размещения особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новосибирск» (далее – ОЭЗ ППТ «Новосибирск»).

Целью перевода указанного земельного участка является увеличение площади особой экономической зоны ОЭЗ ППТ «Новосибирск». В соответствии с требованиями части 10 статьи 6 Федерального закона от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» после осуществления перевода земельного участка с кадастровым номером 54:11:017021:716 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 планируется подача заявки в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для увеличения площади особой экономической зоны.

Согласно информации, содержащейся в ходатайстве ООО «СПР», ОЭЗ ППТ «Новосибирск» — первая на территории Новосибирской области промышленная площадка с особым режимом осуществления предпринимательской деятельности, а также возможностью применения таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

Целью создания ОЭЗ ППТ «Новосибирск» является развитие

обрабатывающих и высокотехнологичных производств, снижение импортозависимости и выпуск новой продукции, коммерциализация технологий, наращивание несырьевого экспорта и логистической инфраструктуры для исполнения поручения Президента Российской Федерации по увеличению грузопотока Восточного полигона.

Ключевая задача – использовать транзитный потенциал Новосибирской области для формирования пространства промышленной кооперации и создания добавленной стоимости.

Территория ОЭЗ ППТ «Новосибирск» примыкает к Транссибирской железнодорожной магистрали и федеральной трассе Р-254 «Иртыш» и расположена в непосредственной близости к Промышленно-логистическому парку Новосибирской области. Транспортно-логистический центр «Сибирский» является логистическим ядром площадки. Такое расположение позволяет выстраивать единый промышленно-логистический кластер федерального значения, обеспечивающий промышленную кооперацию и перераспределение грузопотоков между восточным и западным направлениями Российской Федерации.

Управляющей компанией ОЭЗ ППТ «Новосибирск» (далее – УК ОЭЗ) является ООО «СПР» в соответствии с Соглашением от 01.04.2025 о создании на территории Коченевского района Новосибирской области и Новосибирского района Новосибирской области особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новосибирск» на основании постановления Правительства Российской Федерации от 7 марта 2025 г. № 290 «О создании на территории Коченевского района Новосибирской области и Новосибирского района Новосибирской области особой экономической зоны промышленно-производственного типа» и об управлении указанной экономической зоной.

Развитие территории ОЭЗ ППТ «Новосибирск» планируется в 2 этапа:

первый этап: на земельных участках с кадастровыми номерами 54:11:017021:672, 54:11:017021:675, 54:11:017021:727, 54:11:017021:739, 54:11:017021:761 (ранее земельный участок 54:11:017021:740), 54:11:017021:762 (ранее земельный участок 54:11:017021:740), 54:11:017021:727, 54:11:017021:728 (земельные участки образованы при разделе земельного участка с кадастровым номером 54:11:017021:715);

второй этап: на земельном участке с кадастровым номером 54:11:017021:716 и образованных из него земельных участков.

На первом этапе общая площадь территории созданной ОЭЗ ППТ «Новосибирск» составляет 406 га, из них полезная площадь – 350 га: резидентами занято 158 га, 192 га предназначено для новых резидентов (из которых 59 га зарезервировано), для размещения объектов инфраструктуры 56 га.

На втором этапе планируется увеличение площади ОЭЗ ППТ «Новосибирск» еще на 346 га (земельный участок с кадастровым номером 54:11:017021:716).

С момента создания ОЭЗ ППТ «Новосибирск» отмечается большой интерес к территории не только со стороны российских, но и со стороны

иностранных компаний различных отраслей промышленности и логистики. УК ОЭЗ ведется активная работа с потенциальными резидентами.

За счет внебюджетных источников финансирования УК ОЭЗ обустривается внутриплощадочная инфраструктура: только в развитие первой очереди планируется вложить порядка 1,49 млрд. рублей частных инвестиций.

На настоящий момент площадка обеспечена энергетикой, возможностью подключения к газораспределительным сетям и системе водоотведения, имеет примыкание к федеральной трассе Р-254 «Иртыш».

Для развития инфраструктуры и наращивания энергетических мощностей ОЭЗ ППТ «Новосибирск» на долгосрочную перспективу Правительство Новосибирской области совместно с УК ОЭЗ прорабатывает различные варианты создания коммунальных и транспортных объектов, в том числе с использованием федеральных механизмов финансирования инфраструктурных проектов.

Ключевым резидентом ОЭЗ ППТ «Новосибирск» является мультимодальный транспортно-логистический центр «Сибирский» (ООО «НТТ»). Официальный статус резидента ОЭЗ получен 19.12.2025.

ТЛЦ «Сибирский» – высокотехнологичный крупнейший мультимодальный транспортно-логистический центр в Сибирском федеральном округе. Мощность на полное развитие составит 1 млн ДФЭ/год.

ТЛЦ «Сибирский» специализируется на комплексном обслуживании экспортно-импортных и внутрироссийских контейнерных грузопотоков и является ключевым на Транссибе грузовым хабом по обработке контейнерных поездов с полувагонами. Проект соответствует критериям структурной адаптации экономики Российской Федерации, что дополнительно усиливает его значимость для региона.

Также на территории ОЭЗ реализуется проект по строительству цеха текущего отцепочного ремонта грузовых вагонов (ООО «РемТерминал»). Официальный статус резидента ОЭЗ получен 12.12.2025.

В рамках реализации проекта ООО «РемТерминал» оказывает услуги по текущему отцепочному ремонту грузовых вагонов, подготовке грузовых вагонов к погрузке, ремонту запасных частей грузовых вагонов. Проект имеет важное значение для развития промышленного потенциала Новосибирской области и укрепления транспортной инфраструктуры региона, способствуя структурной адаптации экономики Российской Федерации.

Участок текущего отцепочного ремонта функционирует в едином технологическом комплексе с ТЛЦ «Сибирский», что обеспечивает оперативную диагностику и качественный ремонт подвижного состава в месте зарождения и гашения погрузки. Данный подход позволяет минимизировать транспортные издержки, сократить простои вагонов и ускорить их возврат в эксплуатацию, а также повысить общую эффективность железнодорожной логистики.

Кроме того, в границах ОЭЗ ППТ «Новосибирск» возможно размещение обрабатывающих и высокотехнологичных отраслей экономики, развитие

транспортной инфраструктуры, логистической деятельности, разработка технологий и коммерциализация их результатов, производство новых видов продукции.

Специализация ОЭЗ ППТ «Новосибирск»:

- производство пищевых продуктов (ОКВЭД 10,11);
- производство текстильных изделий (ОКВЭД 13);
- производство одежды (ОКВЭД 14);
- производство кожи и изделий из кожи (ОКВЭД 15);
- деревообработка (ОКВЭД 16);
- производство химических веществ и продуктов (ОКВЭД 20);
- производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ОКВЭД 21);
- производство резиновых и пластмассовых изделий (ОКВЭД 22);
- производство прочей неметаллической минеральной продукции (ОКВЭД 23);
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, производство металлургическое (ОКВЭД 24, 25);
- машиностроение (ОКВЭД 26-30);
- производство мебели (ОКВЭД 31);
- производство прочих готовых изделий (ОКВЭД 32);
- ремонт и монтаж машин и оборудования (ОКВЭД 33);
- деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта (ОКВЭД 49);
- логистика (ОКВЭД 52);
- разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги (ОКВЭД 62);
- деятельность в области информационных технологий (ОКВЭД 6);
- научные исследования и разработки (ОКВЭД 72);
- деятельность профессиональная научная и техническая прочая (ОКВЭД 74);
- центры обработки данных (ОКВЭД 63.11).

Территория ОЭЗ ППТ «Новосибирск» представляет собой промышленно-производственный комплекс предприятий, который будет включать в себя производственные и коммунально-складские объекты III-V классов санитарной опасности согласно постановлению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН).

Организация размещения предприятий резидентов будет осуществлена по принципу совместимости, поскольку согласно пункту 5.2 СанПиН в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и

полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Согласно пункту 5.4 СанПиНв санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Ключевыми показателями ОЭЗ ППТ «Новосибирск» при реализации первого и второго этапов являются:

9,2 млрд рублей внебюджетных инвестиций (капитальных вложений);

11,2 млрд рублей налогов: 3,6 млрд рублей – в консолидированный бюджет Новосибирской области, 7,6 млрд рублей – в федеральный бюджет;

669 рабочих мест;

прогнозируемое количество резидентов ОЭЗ – 41.

ОЭЗ ППТ «Новосибирск» фактически состоит из двух площадок, предназначенных для размещения резидентов, одну из которых занимает ТЛЦ «Сибирский» (земельные участки с кадастровыми номерами 54:11:017021:666, 54:11:017021:667, 54:11:017021:706, 54:11:017021:708, 54:11:017021:190, 54:11:017021:679, 54:19:034102:876, 54:19:034102:872, 54:19:034102:871, 54:19:034102:639).

Вторая площадка (земельные участки с кадастровыми номерами 54:11:017021:761, 54:11:017021:762, 54:11:017021:739, 54:11:017021:727 и 54:11:017021:728 (образованные из земельного участка с кадастровым номером 54:11:017021:715) представляет собой незастроенную территорию для размещения на ней предприятий-резидентов ОЭЗ и объектов инфраструктуры. Площадки расположены на расстоянии порядка 1,5 км друг от друга и соединяются между собой специально запроектированным для облегченного доступа с одной площадки на другую инфраструктурным коридором (земельные участки с кадастровыми номерами 54:11:017021:675, 54:11:017021:672), по которому в настоящее время проходит технологическая автомобильная дорога, объединяющая земельные участки ОЭЗ ППТ «Новосибирск» в единую инвестиционную площадку.

Таким образом, все земельные участки, определенные для включения в территорию создаваемой ОЭЗ, находятся в радиусе до 1 км.

Доступ к территории для реализации второго этапа ОЭЗ ППТ «Новосибирск» (к земельному участку с кадастровым номером 54:11:017021:716) будет осуществляться через земельные участки, находящиеся в собственности ООО «СПР», имеющие категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель

иною специального назначения, которые должны непосредственно примыкать к земельным участкам, уже включенным в состав ОЭЗ.

Согласно мастер-плану территории ОЭЗ ППТ «Новосибирск» к освоению территории для дальнейшего развития сложившегося зонирования, создания на незастроенной территории наиболее благоприятной среды, развития промышленной территории и привлечения частных инвестиций на строительство и эксплуатацию промышленных объектов применяется комплексный подход.

В рамках первой очереди строительства планируется ввод необходимого объема инженерной и транспортной инфраструктуры, которая удовлетворит расчетные показатели потребностей резидентов ОЭЗ ППТ «Новосибирск» для первого и второго этапов, в том числе получение технических условий с учетом обеспечения перспективной территории (земельного участка с кадастровым номером 54:11:017021:716).

На территории ОЭЗ ППТ «Новосибирск» предусмотрены специальные инфраструктурные коридоры вдоль проездов, пересекающих площадку вертикально и горизонтально. Таким образом, все земельные участки, передаваемые резидентам ОЭЗ для реализации инвестиционных проектов, граничат с инфраструктурным коридором. Строительство всех объектов инфраструктуры ОЭЗ (линии электропередачи, газораспределительные сети, система водоотведения (ливневая и хозяйственно-бытовая канализация), автомобильные дороги) будет осуществляться внутри данных коридоров.

В настоящее время УК ОЭЗ приступила к проектированию объектов внутриплощадочной инженерной и транспортной инфраструктуры.

Таким образом, единство инфраструктурной площадки и ее территории определяет создание инфраструктуры по единому плану для дальнейшего использования всеми резидентами ОЭЗ ППТ «Новосибирск».

В Схему территориального планирования Новосибирской области, утвержденную постановлением администрации Новосибирской области от 07.09.2009 № 339-па, внесены изменения, предусматривающие создание ОЭЗ ППТ «Новосибирск», в том числе картографическое описание ОЭЗ. Указанными изменениями Правительство Новосибирской области обозначило направление территориального развития с учетом имеющихся и доступных для этого земель, находящихся в собственности ООО «СПР», для развития инвестиционной инфраструктуры предпринимательства и создания высококвалифицированных рабочих мест, что напрямую коррелирует с основными целями создания ОЭЗ ППТ «Новосибирск».

Земельный участок с кадастровым номером 54:11:017021:716 входит в границы ОЭЗ ППТ «Новосибирск».

Генеральным планом Прокудского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 18.03.2021 № 184, испрашиваемый земельный участок отнесен к функциональной зоне «Производственная зона (П)».

Правилами землепользования и застройки Прокудского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, утвержденными приказом

министерства строительства Новосибирской области от 21.03.2019 № 152, испрашиваемый земельный участок отнесен к территориальной зоне «Производственная зона (П)».

Также в отношении вышеуказанного земельного участка согласно сведениям из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставленным администрацией Коченевского района Новосибирской области, подтверждается, что на земельном участке предусмотрено возведение объектов капитального строительства, установлены градостроительные регламенты и параметры строительства, предусмотрены иные виды разрешенного использования.

Проектом планировки территории и проектом межевания в его составе, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 25.04.2024 № 80-НПА «Об утверждении проекта планировки территории объекта регионального значения особой экономической зоны промышленно-производственного типа в границах Прокудского сельсовета Коченевского района Новосибирской области», земельный участок с кадастровым номером 54:11:017021:716 входит во второй этап ОЭЗ ППТ «Новосибирск», отнесен к производственной зоне и запланирован к переводу категории.

Учитывая фактическое использование земельных участков первого этапа ОЭЗ ППТ «Новосибирск», а также территорию, предполагаемую к включению в состав ОЭЗ при увеличении ее площади в рамках второго этапа (смежную к существующей промышленной территории), в градостроительном зонировании данной территории зафиксированы перспективные планы застройки и фактическое промышленное назначение. Отнесение к сельскохозяйственной зоне фактически неперспективно и приведет к неэффективности использования территории.

Установленное зонирование территории и фактическое использование территории как земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения накладывает существенные ограничения на возможную сельскохозяйственную деятельность на испрашиваемом земельном участке. Это связано с необходимостью соблюдения санитарно-защитных зон предприятий, расположенных рядом с зоной сложившейся промышленной застройки. Использование земельного участка с кадастровым номером 54:11:017021:716 для большинства видов сельхозпроизводства будет нарушать требования санитарных правил.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 54:11:017021:716 принадлежит на праве собственности ООО «СПР».

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:11:017021:716 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 выписке из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования вышеуказанного земельного участка «для сельскохозяйственного производства» 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.
54:11:017021:716	9680610,66	2,8

Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по Коченевскому 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 **3,82 руб/кв.м.**

На основании вышеизложенного кадастровая стоимость указанных земельных участков не превышает средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по Коченевскому району Новосибирской области. В соответствии со статьей 7 Закона № 172-ФЗ перевод данного земельного участка допускается.

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. Шилохвостов