



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:11:017021:685, 54:11:017021:686, 54:11:017021:687, 54:11:017021:694 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 «Новосибирский транспортный терминал» (далее – ООО «НТТ») 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:

54:11:017021:685, площадью 113412 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, Коченевский район, Прокудский сельсовет;

54:11:017021:686, площадью 1443 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, Коченевский район, Прокудский сельсовет;

54:11:017021:687, площадью 16219 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, Коченевский район, Прокудский сельсовет;

54:11:017021:694, площадью 4416 кв. м, местоположение: Новосибирская область, р-н Коченевский, с/с Прокудский

для размещения объектов промышленного назначения Транспортно-логистического центра «Сибирский» (ТЛЦ «Сибирский») в составе единого недвижимого комплекса.

Согласно информации, содержащейся в ходатайстве, ООО «НТТ» реализует инвестиционный проект по строительству транспортно-логистического центра «Сибирский» (далее -ТЛЦ «Сибирский») в Новосибирской области, а также:

- ООО «НТТ» является якорным резидентом особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новосибирск» (далее – ОЭЗ ППТ «Новосибирск»);

- ООО «НТТ» включено в перечень системообразующих организаций транспортного комплекса Российской Федерации;

- ТЛЦ «Сибирский» включен в перечень проектов кураторства в Сибирском Федеральном округе, одобренный Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации Патрушевым Д.Н. и утверждённый Председателем

Правительства Российской Федерации Мишустиним М.В. от 02.11.2024 № ММ-П16-30533 и является участником ведомственного проекта Минтранса России «Формирование сетей транспортно-логистических центров».

Целью перевода земельных участков с кадастровыми номерами 54:11:017021:685, 54:11:017021:686, 54:11:017021:687, 54:11:017021:694 является размещение объектов промышленного назначения ТЛЦ «Сибирский» в составе единого недвижимого комплекса:

- железнодорожных путей необщего пользования;
- объектов транспортной и складской инфраструктуры;
- пункта технического обслуживания локомотивов;
- пункта отдыха локомотивных бригад.

Проектная мощность ТЛЦ «Сибирский»: 1 млн. ДФЭ/год. Протяженность проектируемых железнодорожных путей: 55 000 м. Максимальный расчетный грузооборот: 21 600 тыс. тонн в год.

Согласно генеральному плану Прокудского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 18.03.2021 № 184 земельные участки с кадастровыми номерами 54:11:017021:685, 54:11:017021:686, 54:11:017021:687, 54:11:017021:694 отнесены к функциональной зоне - «Производственная зона».

Согласно правилам землепользования и застройки Прокудского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 21.03.2019 № 152 вышеуказанные земельные участки находятся в территориальной зоне - «Производственная зона (П)».

Иные варианты размещения объектов ТЛЦ «Сибирский» на земельных участках иных категорий отсутствуют, поскольку:

- генеральным планом и правилами землепользования и застройки Прокудского сельсовета Земельные участки отнесены к Производственной зоне;
- утверждены проекты планировки и межевания территории для размещения объектов ТЛЦ «Сибирский» именно на данных земельных участках;
- проектом предусмотрено строительство и размещение объектов в составе единого недвижимого комплекса ТЛЦ «Сибирский», что предполагает технологическую и функциональную взаимосвязь всех элементов комплекса;
- участки обеспечены необходимой инфраструктурой и являются неотъемлемой составной частью проекта по строительству Единого технологически связанного комплекса — ЕНК ТЛЦ «Сибирский»;

изменение места размещения объектов повлечет за собой невозможность реализации утвержденных проектных решений, существенные дополнительные затраты и нарушение сроков реализации проекта, а также потерю технологической целостности единого недвижимого комплекса ТЛЦ «Сибирский».

Экономическая целесообразность перевода.

Реализация проекта ТЛЦ «Сибирский» имеет высокую экономическую и стратегическую значимость, как для Новосибирской области, так и для обеспечения товародвижения по территории Российской Федерации, обеспечивая

зарождение, распределение и транзитную обработку грузопотоков и являясь одним из важнейших элементов транспортно-логистического коридора Восток-Запад.

Испрашиваемые земельные участки общей площадью **135 490 кв.м** являются неотъемлемой частью единого технологического комплекса, проектная мощность которого составляет 1 000 000 ДФЭ/год.

Объем вложенных средств в реализацию проекта, по состоянию на текущую дату, составляет порядка 18 млрд. рублей, а планируемый, при выходе на проектную мощность, составит 25 млрд. руб.:

Показатель	Значение
Общая площадь участков, подлежащих переводу	135 490 кв.м
Проектная мощность ТЛЦ «Сибирский»	1 000 000 ДФЭ/год
Общий объем инвестиций ООО «НТТ»	14,5 млрд.руб. (без НДС)
Заявленный объем инвестиций, в рамках ОЭЗ ППТ «Новосибирск»	5 105 млн руб. (без НДС)
Количество создаваемых рабочих мест	250
Ожидаемые налоговые поступления	10 492 млн руб.

Перевод земельных участков в категорию земель промышленности позволит:

обеспечить целостность технологического процесса ТЛЦ «Сибирский» и реализовать строительство объектов, предусмотренных проектной документацией и генеральным планом развития;

создать 250 новых рабочих мест, что будет способствовать занятости населения и развитию кадрового потенциала региона;

увеличить налоговые поступления в бюджеты всех уровней, что обеспечит дополнительное финансирование социально-экономических программ и развитие инфраструктуры.

Земельными участками владеет ООО «НТТ». Проектные решения по ТЛЦ

«Сибирский» предусматривают строительство объектов промышленного назначения, что закреплено территориальными и градостроительными документами (Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки, проектами планировки и межевания территории). Использование данных участков в иной категории земель не представляется возможным и не соответствует наиболее эффективному способу их использования.

Перевод испрашиваемых земельных участков в категорию земель промышленности позволит эффективно использовать их по назначению, что

обеспечит положительный бюджетный эффект (в части налоговых поступлений), реализацию задач социально—трудовой сферы (в части создания рабочих мест), инфраструктурный (развитие транспортной инфраструктуры) и оптимальную траекторию использования финансовых и земельных ресурсов инвестора (обеспечив реализацию инвестиционного проекта и рациональное использование земли).

Таким образом, испрашиваемый перевод является экономически обоснованным, социально значимым и соответствует принципам эффективного использования Земель, закрепленным в земельном законодательстве Российской Федерации.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами 54:11:017021:685, 54:11:017021:687, 54:11:017021:694 принадлежат на праве собственности ООО «НТТ». Земельный участок с кадастровым номером 54:11:017021:686 принадлежит на праве собственности Кравченко Алексею Тимофеевичу.

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:11:017021:685, 54:11:017021:686, 54:11:017021:687, 54:11:017021:694 из состава земель одной категории в другую» подготовлен департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области 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, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Содержащийся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования вышеуказанных земельных участков «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.
54:11:017021:685	406093,63	3,58
54:11:017021:686	4350,49	3,01
54:11:017021:687	56886,96	3,5
54:11:017021:694	13186,96	2,99

Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по Коченевскому 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 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 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. Шиловхвостов