ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:022301:9890, 54:19:022301:4852, 54:19:022301:5242, 54:19:022301:9891 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 «С-ТЭК 1» (далее – ООО «С-ТЭК 1») 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 54:19:022301:9890, площадью 3579 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, 54:19:022301:4852, площадью 17949 кв. м, местоположение: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Криводановский сельсовет, 54:19:022301:5242, площадью 97339 кв. м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, 54:19:022301:9891, площадью 36421 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, для расширения действующего производства грунтов и почвобрикетов.

Согласно ходатайству ООО «С-ТЭК 1» (товарный знак «Биомастер») является действующим предприятием по производству гуминовых удобрений, работающим на российском рынке производства высококачественных и экологически чистых удобрений, почвогрунтов, субстратов и почвобрикетов. В 2026 году предприятием разрабатывается более 752 га собственных месторождений торфа и сапропеля. Ежегодно компания добывает 40 000 куб. м верхового и фрезерного торфа. Продукция «Биомастер» представлена в городах России, а также экспортируется в страны ближнего и дальнего зарубежья, в том числе в Казахстан, Узбекистан, Таджикистан, Монголию и Китай. С 4 квартала 2027 года ООО «С-ТЭК 1» планирует запуск производства новой линейки торфяных почвобрикетов.

На земельных участках с кадастровыми номерами 54:19:022301:9890, 54:19:022301:4852, 54:19:022301:5242, 54:19:022301:9891 планируется

строительство 7 зданий общей площадью 22000 кв.м.

№	Площадь, кв.м	Функциональное назначение здания
1	5400	Цех приемки, подготовки и принудительной сушки торфа
2	5400	Цех подготовки компонентов и производство питательных грунтов
3	2700	Цех производства почвобрикетов
4	2700	Цех производства подпрессованного торфа и профессиональных торфяных субстратов
5	2700	Цех фасовки и упаковки готовой продукции
6	2700	Производственно-складской корпус компонентов и вспомогательных материалов
7	400	Административный корпус

Также на территории планируется организовать площадки для складирования запасов сырья, естественной сушки торфа и складирования готовой продукции.

Проект предусматривает расширение объема производства почвобрикетов до 10 млн единиц в год, готовых питательных грунтов до 5 млн упаковок различного объема в год, а также производство подпрессованного торфа для профессионального рынка и сельхозпроизводителей в объеме более 150 тыс. куб. м в год.

Предприятие «Биомастер» является социально значимым для села Марусино, поскольку основную часть его работников составляют жители села и ближайших населенных пунктов. В рамках реализации проекта ООО «С-ТЭК 1» планирует создать около 50 новых рабочих мест, увеличить налоговые поступления в бюджеты всех уровней и повысить качество выпускаемой продукции.

По результатам предварительных геофизических исследований и с учетом сложившийся градостроительной ситуации иные варианты размещения промышленного объекта отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 19.03.2021 № 187, земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:022301:9890, 54:19:022301:4852, 54:19:022301:5242, 54:19:022301:9891 расположены в функциональной зоне «Производственная зона».

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:022301:9890, 54:19:022301:4852, 54:19:022301:5242, 54:19:022301:9891 находятся в собственности ООО «С-ТЭК 1».

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:022301:9890, 54:19:022301:4852, 54:19:022301:5242, 54:19:022301:9891 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.

Содержащиеся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости виды разрешенного использования указанных земельных участков «для ведения сельского хозяйства», «обеспечение сельскохозяйственного производства», «ведение сельскохозяйственного производства» позволяют 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.
54:197022301:9890	35646,84	9,96
54:19:022301:4852	178772,04	9,96
54:19:022301:5242	969496,44	9,96
54:19:022301:9891	362753,16	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.

Руководитель департамента Р.Г. Шилохвостов