**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:07:047403:2167 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 Голоюховой Олеси Викторовны и пакет документов о переводе из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов земельного участка с кадастровым номером 54:07:047403:2167, площадью 20000 кв. м, местоположение: Новосибирская область, Искитимский р-н для размещения туристической базы и кемпинга.

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию устанавливаются статьей 7 Закона № 172-ФЗ.

Генеральным планом Бурмистровского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 29.11.2023 № 200-НПА, вышеуказанный земельный участок отнесен к функциональной зоне: зона рекреационного назначения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земли, используемые для осуществления рекреационной деятельности (выполнение работ и оказание услуг в сфере туризма, физической культуры и спорта, организации отдыха и укрепления здоровья граждан) относятся к землям рекреационного назначения и, соответственно, являются землями особо охраняемых территорий (подпункт 3 пункта 2 статьи 94 ЗК РФ).

Таким образом, земельные участки, входящие в функциональную зону «зона рекреационного назначения» относятся к землям рекреационного назначения в составе земель особо охраняемых территорий и объектов.

По информации, указанной в представленном ходатайстве, земельный участок с кадастровым номером 54:07:047403:2167 относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Перевод земельного участка с кадастровым номером 54:07:047403:2167 необходим и целесообразен в связи с тем, что данный земельный участок не используется для ведения сельскохозяйственного производства, не вовлечен в

сельскохозяйственный оборот и фактически не используется по целевому назначению.

Использование земельного участка в целях личного подсобного хозяйства является экономически нецелесообразным ввиду его расположения в непосредственной близости к рекреационной зоне Обского водохранилища - одному из наиболее популярных и посещаемых туристических направлений Новосибирской области, а также к другим объектам рекреационной инфраструктуры.

Искитимский район Новосибирской области является одним из наиболее посещаемых районов региона, что объективно свидетельствует о высоком рекреационном потенциале территории, на которой расположен данный земельный участок.

В непосредственной близости уже имеются действующие базы отдыха, что также способствует использованию данного участка именно в рекреационных целях.

Цель использования земельного участка с кадастровым номером 54:07:047413:2167 – размещение туристической базы и кемпинга, что соответствует задачам развития внутреннего туризма и малого предпринимательства Новосибирской области.

Проект предусматривает благоустройство и озеленение территории, создание организованных мест отдыха, что восстановит рекреационный потенциал территории и будет способствовать развитию туристической инфраструктуры Искитимского района Новосибирской области.

Данный проект предполагает создание базы отдыха и кемпинга в непосредственной близости от лесного массива и берега Обского водохранилища с размещением объектов рекреационной инфраструктуры, включающей возведение объектов некапитального строительства из экологически чистых материалов - из натурального дерева по современным технологиям (современные благоустроенные модульные гостевые дома, баня, бассейн, спортивная площадка кафе, административное здание), что полностью соответствует природоохранным требованиям, а также палаточные и глэмпинг-площадки, прогулочные маршруты и благоустроенные зоны отдыха.

Применяемые строительные технологии исключают вредные выбросы в окружающую среду, а экологические риски проекта оцениваются как минимальные.

Иные варианты использования земельного участка с кадастровым номером 54:07:047403:2167 в другой категории земель для испрашиваемых целей отсутствуют, поскольку именно расположение данного земельного участка обеспечивает необходимую для реализации проекта площадь 2 га, а также оптимальную транспортную доступность и близость к лесному и водному объектам, что является определяющим условием для создания полноценного туристического комплекса.

Реализация проекта способствует:

- повышению престижности, развитию внутреннего и экологического туризма и малого предпринимательства в Новосибирской области;

- повышению инвестиционной и туристической привлекательности Искитимского района Новосибирской области;

- созданию постоянных и сезонных рабочих мест для местного населения.

Кроме того, реализация данного проекта позволит:

- создать благоустроенную территорию отдыха для жителей и гостей района;

- повысить туристическую привлекательность Обского водохранилища в Искитимском районе Новосибирской области;

- обеспечить экологически ответственное и организованное использование территории.

На земельном участке с кадастровым номером 54:07:047403:2167 отсутствуют объекты капитального строительства, объекты культурного наследия, а также иные ограничения и обременения, препятствующие его использованию в рекреационных целях.

Земельный участок с кадастровым номером 54:07:047403:2167 находится в собственности Голоюховой О.В.

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:07:047403:2167 из состава земель одной категории в другую» подготовлен департаментом в соответствии с требованиями пункта 2 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 особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель населенных пунктов) в случае создания особо охраняемых территорий.

Содержащийся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 54:07:047403:2167 «для ведения личного подсобного хозяйства» 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 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная застройка».

Кадастровая стоимость данного земельного участка составляет:

| Кадастровый номер | Кадастровая стоимость, руб. | УПКС, руб./кв.м. |
|---|---|---|
| 54:07:047403:2167 | 78036,29 | 3,90 |

Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по Искитимскому району Новосибирской области по сегменту 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная застройка», 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 **125,17 руб/кв.м.**

На основании вышеизложенного кадастровая стоимость указанного земельного участка не превышает на пятьдесят и более процентов средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по Искитимскому 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