ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:19:034001:480 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 департамента 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 54:19:034001:480, площадью 14608 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 54:19:034001 для размещения логистического комплекса и объектов дорожного сервиса.

Согласно информации, содержащейся в ходатайстве, в настоящее время земельный участок с кадастровым номером 54:19:034001:480 относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Указанные характеристики не позволяют использовать земельный участок для размещения промышленного объекта.

Согласно генеральному плану Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 29.12.2017 № 502 «Об утверждении генерального плана Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области», земельный участок с кадастровым номером 54:19:034001:480 относится к функциональной зоне «Производственная зона».

Согласно правилам землепользования и застройки Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 08.06.2018 № 269 «Об утверждении правил землепользования и застройки Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области», земельный участок

с кадастровым номером 54:19:034001:480 расположен в территориальной производственной зоне (П).

Таким образом, реализация вышеуказанного земельного участка возможна лишь после установления соответствия категории и разрешенного использования документам территориального планирования.

Земельный участок с кадастровым номером 54:19:034001:480 находится в непосредственной близости от действующих промышленных объектов и крупных логистических комплексов, что формирует устойчивую инфраструктурную среду, предназначенную для экономической активности подобного профиля.

Перевод вышеуказанного земельного участка в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения позволит органично интегрировать новый объект в сложившуюся хозяйственную систему района. Размещение логистического комплекса обеспечит прямой доступ к существующим транспортным артериям, инженерным сетям высокой мощности и производственным мощностям смежных предприятий, что подтверждает целесообразность создания единого промышленно-логистического узла, который позволит скоординировать развитие инфраструктуры и существенно снизить эксплуатационные расходы будущих объектов за счет использования уже существующих магистральных коммуникаций.

Особое значение имеет транспортная доступность земельного участка: его расположение вблизи ключевых автодорог и потенциальных железнодорожных подъездов повышает привлекательность площадки для федеральных и региональных операторов логистики, маркетплейсов и дистрибьюторов. Это создает условия для формирования мультимодального узла, способного обслуживать как внутренние, так и транзитные грузопотоки, усиливая роль Новосибирской области как крупного транспортно-логистического хаба Сибири.

Кроме того, размещение логистического комплекса на данном земельном участке позволит привлечь дополнительные инвестиции в развитие экономики субъекта Российской Федерации, что повлечет создание новых рабочих мест, содействие занятости населения, образование новых объектов налогообложения и пополнение доходной части бюджета за счет налоговых отчислений.

Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 54:19:034001:480 относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, следовательно, в силу Закона Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области» полномочиями по распоряжению указанным земельным участком наделен департамент.

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:19:034001:480 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 земельного участка с кадастровым номером 54:19:034001:480 «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.
54:19:034001:480	145495,68	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 вышеизложенного кадастровая стоимость указанного земельного участка не превышает средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по Новосибирскому 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