



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:19:093601:692 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 рассмотрены ходатайство администрации Новосибирского района Новосибирской области и пакет документов о переводе из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов земельного участка с кадастровым номером 54:19:093601:692, местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, площадью 26145 кв. м, для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности.

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию (в том числе в категорию земель «земли особо охраняемых территорий и объектов») устанавливаются статьей 7 Закона № 172-ФЗ.

В соответствии со сведениями генерального плана Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденного приказом министерства строительства Новосибирской области от 11.02.2020 № 56, земельный участок расположен в функциональной зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Согласно правилам землепользования и застройки Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденным приказом министерства строительства Новосибирской области от 26.11.2020 № 624, земельный участок расположен в территориальной зоне рекреационного назначения (Р).

Выполнение работ и оказание услуг в сфере туризма, физической культуры и спорта, организации отдыха и укрепления здоровья граждан, являющийся рекреационной деятельностью, согласно пункту 1 статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) осуществляется на землях рекреационного назначения. Земли рекреационного назначения входят в состав земель особо охраняемых территорий (подпункт 3 пункта 2 статьи 94 ЗК РФ).

Таким образом, земельные участки, входящие в функциональную зону «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» относятся к землям рекреационного

назначения в составе земель категории «земли особо охраняемых территорий и объектов».

В силу пункта 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

По информации, указанной в представленном ходатайстве, земельный участок с кадастровым номером 54:19:093601:692, видом разрешенного использования - туристическое обслуживание (5.2.1), рассматривается администрацией Новосибирского района Новосибирской области с целью инвестиционного развития Новосибирского района в сфере туризма.

Использование территории будет возможно лишь после установления соответствия категории и разрешенного использования документам территориального планирования.

Постановлением администрации Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 03.02.2026 № 25 «Об отнесении земельных участков к землям особо охраняемых территорий и создания на них особо охраняемой территории» принято решение об отнесении, в том числе земельного участка с кадастровым номером 54:19:093601:692, к землям особо охраняемых территорий и создании на них особо охраняемой территории рекреационного назначения, предназначенных для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

При рациональном использовании данной территории будут привлечены дополнительные инвестиции в экономику района, организованы условия для отдыха жителей и гостей района, что повлечет создание новых рабочих мест, образование новых объектов налогообложения и пополнение доходной части бюджета за счет налоговых отчислений.

Указанная территория включена в перечень свободных земельных участков, возможных к вовлечению в туристическую деятельность, в рамках исполнения пункта 3 раздела IV протокола заседания президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации под председательством Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллина М.Ш. от 29.07.2021 № 33 о реализации проекта «Земля для туризма», а также является перспективной для реализации инвестиционных проектов в рамках кластера «Обские парки».

Перевод данного земельного участка отражает основные идеи нацпроекта России «Туризм и индустрия гостеприимства» и соответствует перспективным направлениям инвестиционной деятельности Новосибирской области, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 29.09.2011 № 418-п «О перспективных направлениях инвестиционной деятельности и нормативных значениях показателей бюджетной эффективности», а именно: модернизация, расширение или создание общественно значимых объектов в сфере туризма.

Земельный участок находится рядом с поселком Бибиха Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, имеет выход к воде (берег реки Обь), расположен рядом с сосновым лесом и обладают высокой

эстетической ценностью, что делает его привлекательным для рекреационных и туристических целей.

В условиях растущей плотности населения города Новосибирска потребность в доступных и благоустроенных зонах для отдыха и восстановления сил значительно возрастает. Данный участок подходит для удовлетворения этой потребности и привлечения инвесторов туристической сферы.

Сохранение природных ландшафтов создаст основу для развития экологического туризма, который является перспективным направлением, способствующим экономическому развитию Новосибирской области за счет привлечения туристов, создания малых предприятий (гостевые дома, точки питания, экскурсионные бюро и т.д.) и сохранения местных традиций.

Земельный участок с кадастровым номером 54:19:093601:692 находится в муниципальной собственности Новосибирского района Новосибирской области. Полномочия по распоряжению данным земельным участком относятся к администрации Новосибирского района Новосибирской области.

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельного участка с кадастровым номером 54:19:093601:692 из состава земель одной категории в другую» подготовлен департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области в соответствии с требованиями статей 7 и 10 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.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 54:19:093601:692 в выписке из Единого государственного реестра недвижимости - «туристическое обслуживание (5.2.1)», который 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 5 «Отдых (рекреация)».

Кадастровая стоимость данного земельного участка составляет:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб./кв.м.
54:19:093601:692	7766121,83	297,04

Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по Новосибирскому району Новосибирской области по сегменту 5 «Отдых (рекреация)», 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 **320,41 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 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. Шиловостов