



ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:034001:2421, 54:19:034001:2423, 54:19:034001:4524 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 общества с ограниченной ответственностью «ТЕРМИНАЛ СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – ООО «ТЕРМИНАЛ СЕВЕРО-ЗАПАД») 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:

54:19:034001:2421, площадью 264400 кв. м, местоположение: Новосибирская область, р-н Новосибирский, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 5 км от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, ул. Колхозная, 18;

54:19:034001:2423, площадью 230000 кв. м, местоположение: Новосибирская область, р-н Новосибирский, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 5 км от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, ул. Колхозная, 18;

54:19:034001:4524, площадью 35429 кв. м, местоположение: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет

для размещения складского комплекса класса «А».

Согласно информации, содержащейся в ходатайстве ООО «ТЕРМИНАЛ СЕВЕРО-ЗАПАД», перевод земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:034001:2421, 54:19:034001:2423, 54:19:034001:4524 обусловлен необходимостью реализации инвестиционного проекта по строительству складского комплекса класса «А», общей площадью порядка 150 000 кв. м на

территории Новосибирской области вблизи федеральной автомобильной трассы Р-254 «Иртыш».

Общий объем инвестиций в проект составит около 11 млрд. рублей за счет собственных и заемных средств инвесторов.

Выбранное местоположение характеризуется высокой транспортной доступностью и выгодным логистическим положением, обеспечивающим связь с ключевыми промышленными центрами Сибирского федерального округа, Урала, Дальнего Востока, а также Республики Казахстан. Реализация проекта соответствует приоритетам развития транспортно-логистической инфраструктуры региона.

В состав складского комплекса входят:

два складских здания класса «А» ориентировочной площадью 100 000 кв. м и 50 000 кв. м, включая склад с регулируемым температурным режимом;

асфальтированная парковка для временного размещения большегрузного транспорта на 1 800 машино-мест.

Инженерное обеспечение предусматривает подключение к системам газоснабжения, электроснабжения и водоснабжения.

Реализация проекта обеспечит значительный положительный эффект для занятости населения. На этапе строительства планируется создание до 800–1200 временных рабочих мест, привлечение подрядных и субподрядных организаций региона (строительство, инженерные работы, транспорт). На этапе эксплуатации планируется создание 600–900 постоянных рабочих мест, дополнительно до 1500–2000 рабочих мест в смежных отраслях. Также проект предусматривает возможность трудоустройства граждан с ограниченными возможностями. Создаваемые рабочие места носят постоянный характер, что обеспечит устойчивость занятости, рост доходов населения и стабильность налоговых поступлений.

Реализация проекта формирует стабильную налоговую базу за счет поступлений налога на имущество организаций, налога на прибыль организаций, налога на доходы физических лиц.

Ожидаемый совокупный бюджетный эффект оценивается в размере 150–300 млн рублей ежегодно после выхода комплекса на проектную мощность с последующим увеличением за счет мультипликативного эффекта в смежных отраслях экономики.

Кроме того, строительство складского комплекса позволит укрепить статус Новосибирской области как ключевого транспортно-логистического узла Сибири: повысит эффективность распределения товарных потоков по направлениям: Сибирь, Урал, Дальний Восток, Казахстан;

снизит нагрузку на устаревшие складские мощности;

перераспределит транспортные потоки, снизив нагрузку на улично-дорожную сеть города Новосибирска.

Освоение земельных участков планируется осуществить поэтапно:

1 этап - IV квартал 2026 года — перевод земельных участков 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; внесение изменений в правила землепользования и застройки Толмачёвского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, установление территориальной зоны «Производственная зона (П)», изменение вида разрешенного использования на «производственная деятельность (6.0), склад (6.9), стоянка транспортных средств (4.9.2)»;

2 этап – II квартал 2027 года – проектирование объектов капитального строительства;

3 этап – IV квартал 2027 года – получение технических условий на подключение к инженерным сетям;

4 этап – IV квартал 2028 года – получение разрешений на строительство и начало строительства;

5 этап – I квартал 2029 года–IV квартал 2030 года – строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

Альтернативные варианты размещения данного объекта отсутствуют. Размещение складского комплекса класса «А» возможно исключительно при одновременном наличии следующих условий:

непосредственная близость к федеральной автомобильной дороге Р-254 «Иртыш» с возможностью организации технологически допустимого примыкания;

формирование единого земельного массива площадью не менее 15 га;

соответствие требованиям градостроительного зонирования и санитарно-защитных зон;

наличие либо подтвержденная возможность создания инженерной инфраструктуры требуемой мощности.

Проведенный анализ территорий Новосибирского района Новосибирской области и прилегающих муниципальных образований показал, что земельные участки, отвечающие указанным требованиям в совокупности, отсутствуют. Использование иных площадок не представляется возможным в связи с недостаточной площадью и невозможностью консолидации земельных участков, удаленностью от магистральной транспортной инфраструктуры федерального значения, отсутствием технической возможности подключения к инженерным сетям требуемой мощности, а также наличием градостроительных и санитарных ограничений. Таким образом, размещение объекта на иных земельных участках объективно невозможно.

Вышеуказанные земельные участки не позволяют обеспечить их эффективное использование для ведения сельскохозяйственного производства по следующим причинам:

расположение в непосредственной зоне влияния федеральной автомобильной дороги (шумовое, пылевое и вибрационное воздействие);

нарушение целостности сельскохозяйственных угодий и ограничение использования сельскохозяйственной техники;

снижение агрохимических и эксплуатационных характеристик почв в придорожной зоне транспортной магистрали;
экономическая нецелесообразность ведения сельскохозяйственного производства с учетом указанных факторов.
отсутствие систем мелиорации.

Указанные обстоятельства носят устойчивый, необратимый характер и не могут быть устранены мерами агротехнического либо организационного воздействия.

Согласно генеральному плану Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 29.12.2017 № 502, земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:034001:2421, 54:19:034001:2423, 54:19:034001:4524 находятся в функциональной зоне – производственная зона (П), предусматривающей размещение необходимых складских объектов.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:034001:2421, 54:19:034001:2423, 54:19:034001:4524 находятся в собственности ООО «ТЕРМИНАЛ СЕВЕРО-ЗАПАД».

Проект закона Новосибирской области «О переводе земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:034001:2421, 54:19:034001:2423, 54:19:034001:4524 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 ведения сельского хозяйства», 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.
54:19:034001:2421	2633424	9,96
54:19:034001:2423	2290800	9,96
54:19:034001:4524	352872,84	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 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 земельных участков по муниципальным районам, муниципальным округам и городским округам Новосибирской области», составляет **10,79 руб/кв.м.**

На основании вышеизложенного 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. Шиловостов