

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:0307004:441 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории»

1. Общая характеристика состояния законодательства в соответствующей сфере правового регулирования

Правовое регулирование перевода земель сельскохозяйственного назначения основывается на Конституции Российской Федерации и осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ), Законом Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», постановлением Правительства Свердловской области от 19.11.2009 № 1667-ПП «О содержании ходатайства о переводе земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации, в другую категорию, кроме земель населенных пунктов, и составе документов, необходимых для принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию».

2. Обоснование необходимости принятия законопроекта

Настоящий законопроект «О переводе земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:0307004:441 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании писем федерального казенного учреждения «Федеральное управление автомобильных дорог «Урал» Федерального дорожного агентства» (далее – ФКУ «Уралуправтодор») от 23.01.2026 № 01-11/324, Департамента лесного хозяйства по Уральскому федеральному округу от 26.01.2026 № 10/191, государственного казенного учреждения Свердловской области «Управление автомобильных дорог» от 26.01.2026 № 12-00706, Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 27.01.2026 № 12-01-80/1155, заключения Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 27.01.2026 № 130-01-19/931 о соответствии целевого назначения земельного участка утвержденному документу территориального планирования, ходатайства Беляевой Ирины Викторовны, действующей в интересах общества с ограниченной ответственностью «Промспецстрой» (доверенность от 27.11.2025 № 66 АА 9531505), поступившего в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 05.02.2026, в целях перевода земельного участка с кадастровым номером 66:25:0307004:441 площадью 107 777 кв. метров кадастровой стоимостью 299 620,06 рубля в границах,



496318004

указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 № КУВИ-001/2026-16558593, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район (далее – Участок), в целях размещения объектов транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса (далее – Объекты).

Согласие правообладателя на перевод Участка представлено.

Письмом Администрации Сысертского муниципального округа Свердловской области от 27.01.2026 № 130-01-19/931 сообщается о соответствии испрашиваемого целевого назначения Участка Генеральному плану Сысертского муниципального округа Свердловской области, утвержденному приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.05.2024 № 251-П. Участок расположен в функциональной зоне «Зона транспортной инфраструктуры». Иные варианты размещения Объектов отсутствуют.

По информации Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (письмо от 27.01.2026 № 12-01-80/1155), Участок не пересекает земли лесного фонда. Дополнительно направлена информация о том, что Участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы реки Арамилка 14010500512111200002783 (реестровый номер границы 66:00-6.1317), водоохранной зоны реки Арамилка 14010500512111200002783 (реестровый номер границы 66:00-6.1313), зоны санитарной охраны и ограничений использования земельных участков в границах зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 3–24 для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения логистического комплекса на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области (1–2 пояса) (реестровый номер границы 66:25-6.1341), зоны санитарной охраны и ограничений использования земельных участков в границах зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 3–24 для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения логистического комплекса на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области (3 пояс) (реестровый номер границы 66:25-6.1342), прибрежной защитной полосы пруда Патрушинский (реестровый номер границы 66:25-6.440), водоохранной зоны пруда Патрушинский (реестровый номер границы 66:25-6.458). Согласно региональной геоинформационной системе Свердловской области в границах Участка месторождения общераспространенных полезных ископаемых и особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют.

Департаментом лесного хозяйства по Уральскому федеральному округу (письмо от 26.01.2026 № 10/191) сообщается, что границы Участка пересечений с границами земель лесного фонда не имеют.

Государственное казенное учреждение Свердловской области «Управление автомобильных дорог» в письме от 26.01.2026 № 12-00706 перевод Участка из одной категории в другую согласовывает.

ФКУ «Уралуправтодор» в письме от 23.01.2026 № 01-11/324 не возражает против перевода Участка из одной категории в другую.

Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия дела по вычислению площадей контуров земельных угодий по землепользованию. Контур Участка отсутствуют.

В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, в отношении Участка определяется как «пашня чистая» (ориентировочно относится к контуру 2:3 и 2:7 – пашня чистая) и «сенокос суходольный чистый» (ориентировочно относится к контуру 2:6 – сенокос суходольный чистый).

Участок не находится в Перечне земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории Свердловской области, использование которых для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, не допускается, утвержденном постановлением Правительства Свердловской области от 09.08.2011 № 1043-ПП.

В соответствии с пунктом 13 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ) объектами дорожного сервиса являются здания, строения, сооружения, иные объекты, предназначенные для обслуживания участников дорожного движения по пути следования (автозаправочные станции, автостанции, автовокзалы, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания, подобные объекты, а также необходимые для их функционирования места отдыха и стоянки транспортных средств).

Кроме того, пунктом 3.17 ГОСТ 33062-2014 «Межгосударственный стандарт. Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса», введенного в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14.08.2015 № 1163-ст (далее – приказ Росстандарта от 14.08.2015 № 1163-ст), установлено, что объекты придорожного сервиса – здания и сооружения, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания участников дорожного движения в пути следования (мотели, гостиницы, кемпинги, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, пункты питания, торговли, связи, медицинской помощи, мойки, средства рекламы и иные сооружения).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2020 № 1753 «О минимально необходимых для обслуживания участников дорожного движения требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального или межмуниципального, местного значения объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полос отвода автомобильных дорог, а также требованиях к перечню минимально необходимых услуг, оказываемых на таких объектах дорожного сервиса» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2020 № 1753) установлено, что автомобильные дороги общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения обустриваются различными видами

объектов дорожного сервиса, на объектах дорожного сервиса, размещаемых в границах полос отвода автомобильных дорог, обеспечивается оказание минимально необходимых услуг в соответствии с требованиями к перечню минимально необходимых услуг, оказываемых на объектах дорожного сервиса, размещаемых в границах полос отвода автомобильных дорог.

Проанализировав пункт 13 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ, постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2020 № 1753 и приказ Росстандарта от 14.08.2015 № 1163-ст, возможно сделать вывод, что поскольку объекты дорожного сервиса призваны обеспечить физических и юридических лиц необходимыми услугами в процессе пользования автомобильными дорогами, то это обстоятельство свидетельствует о социальном/коммунально-бытовом назначении таких объектов.

Аналогичная правовая позиция подтверждается также сложившейся судебной практикой (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.07.2018 № Ф01-2913/2018 по делу № А11-7116/2017).

Перевод Участка планируется в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ, согласно которому перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается в исключительном случае, связанном с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

В связи с отсутствием оснований для отказа в принятии ходатайства к рассмотрению и для отказа в переводе Участка по основаниям, предусмотренным частью 2 статьи 3 и статьей 4 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ, предлагается осуществить перевод Участка 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 в целях размещения Объектов.

3. Характеристика основных положений законопроекта

Законопроект состоит из двух статей.

В статье 1 законопроекта предлагается осуществить перевод Участка 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 для размещения Объектов.

В статье 2 законопроекта предлагается установить срок вступления в силу закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:0307004:441 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории».

4. Финансово-экономическое обоснование законопроекта

Законопроект не относится к проектам законов Свердловской области, связанных с изменением бюджета, указанным в части второй пункта 3 статьи 54 Областного закона от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области».

5. Прогноз социально-экономических и иных последствий принятия закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы

Принятие закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:0307004:441 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» позволит повысить эффективность вовлечения в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения.

6. Предложения по подготовке и принятию нормативных правовых актов Свердловской области, необходимых для реализации закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы

Для реализации принятого закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:0307004:441 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» потребуется принятие соответствующего акта Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области о переводе земель на основании части 9 статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ.

7. Информация о законах Свердловской области, требующих приостановления их действия либо действия их отдельных положений, признания их либо их отдельных положений утратившими силу и (или) внесения в них изменений в связи с принятием закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы

Принятие закона Свердловской области «О переводе земельного участка, расположенного на территории Сысертского муниципального округа Свердловской области, с кадастровым номером 66:25:0307004:441 из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» не потребует приостановления действия законов Свердловской области либо действия их отдельных положений, признания их либо их отдельных положений утратившими силу и (или) внесения в них изменений.

8. Информация об организациях и специалистах, подготовивших текст законопроекта и пояснительную записку к нему, с указанием мест работы, должностей, ученых степеней и званий членов группы разработчиков законопроекта

Текст законопроекта и пояснительная записка к нему подготовлены специалистами Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

9. Другие сведения, необходимость включения которых в пояснительную записку предусмотрена законодательством Свердловской области

Других сведений, необходимость включения которых в пояснительную записку предусмотрена законодательством Свердловской области, не имеется.