

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту закона Свердловской области «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области, 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 отдельных земельных участков, расположенных на территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории» (далее – законопроект) подготовлен на основании ходатайств общества с ограниченной ответственностью «Казачье подворье» от 13.04.2026, поступивших в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области 13.04.2026, писем Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (далее – Минприроды) от 03.03.2026 № 12-01-80/3888, от 19.05.2026 № 12-01-80/9751 и Администрации муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области от 24.03.2026 № 1163, от 27.03.2026 № 1209 от 18.05.2026 № 1904, в целях перевода земельных участков:

1) с кадастровым номером 66:01:0201001:267 площадью 2 005 410 кв. метров в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости от 14.04.2026 № КУВИ-001/2026-50992145, расположенного по адресу: Свердловская область, Алапаевский район;

2) с кадастровым номером 66:01:0301002:267 площадью 420 000 кв. метров в границах, указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.04.2026



№ КУВИ-001/2026-50992139, расположенного по адресу: Свердловская область, Алапаевский район;

3) с кадастровым номером 66:01:0201001:269 площадью 19 801 кв. метр в границах, указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.04.2026 № КУВИ-001/2026-50992142, расположенного по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, п.г.т. Махнево, ул. Рабочая, в 700 метрах по направлению на северо-запад от дома № 45 (далее – Участки), в целях размещения зданий и сооружений промышленного назначения – завода железобетонных изделий, производства вибропрессованного и обжигового кирпича, бетонно-растворного узла, цеха глубокой переработки древесины, а также вспомогательной инфраструктуры (складов, котельной, трансформаторной подстанции, газораспределительной станции и др.) (далее – Объекты).

По сведениям ЕГРН, Участки находятся в собственности Третьяковой Ирины Александровны.

Согласно договору аренды земельного участка от 16.05.2025, приложенному к ходатайствам, Участки предоставлены Третьяковой Ириной Александровной на праве аренды заявителю.

Согласие правообладателей на перевод Участков представлено.

Письмами Администрации муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области от 24.03.2026 № 1163, от 27.03.2026 № 1209 и от 18.05.2026 № 1904 сообщается о соответствии испрашиваемого целевого назначения Участков утвержденному документу территориального планирования, землеустроительной документации муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области. Иные варианты размещения Объектов отсутствуют. Участки расположены в границах функциональной зоны «Производственная зона».

По информации Минприроды от 03.03.2026 № 12-01-80/3888 и от 19.05.2026 № 12-01-80/9751, Участки не пересекают границ лесного фонда.

Дополнительно представлена информация о том, что земельный участок с кадастровым номером 66:01:0201001:267 частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне реки Тагил (реестровый номер границы 66:00-6.860), зоне слабого подтопления территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области р. Тагил (реестровый номер границы 66:01-6.758), зоне умеренного подтопления территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области р. Тагил (реестровый номер границы 66:01-6.762), зоне затопления 1% обеспеченности территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области р. Тагил (реестровый номер границы 66:01-6.849).

Ограничения хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос и зон затопления, подтопления установлены статьями 65 и 67<sup>1</sup> Водного кодекса Российской Федерации.

На земельных участках с кадастровыми номерами 66:01:0301002:267 и 66:01:0201001:269 водоохранные зоны поверхностных водных объектов, а также

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, установленные Минприроды, отсутствуют.

По данным национальной системы пространственных данных, пересечения границ Участков с землями лесного фонда отсутствуют.

Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу представлена копия землеустроительного дела по вычислению площадей земельных угодий. Контуры Участков отсутствуют.

В графическом приложении землеустроительного дела территория, сопоставляемая с данными публичной кадастровой карты, определяется как «пашня чистая» и «залежь, заросшая порослью леса средне и сильно» (ориентировочно относится к контурам 208:8 и 334:3 – пашня чистая и залежь, заросшая порослью леса средне и сильно), соответственно, Участки находятся в составе земель сельскохозяйственных угодий.

На основании пункта 1 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.).

Кадастровая стоимость Участков в соответствии с данными ЕГРН составляет 1 087 800 рублей, 51 284,59 рубля и 5 194 011,9 рубля соответственно. Кадастровая стоимость 1 кв. метра Участков – 2,59 рубля. Средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному округу Махнёвское муниципальное образование Свердловской области в соответствии с приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 21.11.2022 № 5500 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости на территории Свердловской области» – 2,69 рубля.

Участки не находятся 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.

Перевод Участков планируется в соответствии с пунктом 4 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 промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

В связи с отсутствием оснований для отказа в принятии ходатайств к рассмотрению и в переводе Участков по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ, предлагается осуществить перевод 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 в целях размещения Объектов.

### **3. Характеристика основных положений законопроекта**

Законопроект состоит из двух статей.

В статье 1 законопроекта предлагается осуществить перевод 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 для размещения Объектов.

В статье 2 законопроекта предлагается установить срок вступления в силу закона Свердловской области «О переводе отдельных земельных участков, расположенных на территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области, 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 отдельных земельных участков, расположенных на территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области, 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 отдельных земельных участков, расположенных на территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области, 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 отдельных земельных участков, расположенных на территории муниципального округа Махнёвское муниципальное образование Свердловской области, 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.