

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым "О переводе земельных участков из
одной категории в другую"

1. Цели и задачи законопроекта

Проектом закона Республики Крым "О переводе земельных участков из одной категории в другую" (далее – законопроект) предусматривается перевод земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, площадью 3592 +/- 21 кв.м, месторасположением: Российская Федерация, Республика Крым, Белогорский район, Зуйское сельское поселение, за границами населенных пунктов, 90:02:021001:2957, площадью 3594 +/- 21 кв.м, месторасположением: Российская Федерация, Республика Крым, Белогорский район, Зуйское сельское поселение, за границами населенных пунктов, находящихся в собственности гражданина Российской Федерации Звягинцева Игоря Алексеевича, в границах, установленных в Едином государственном реестре недвижимости, из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" в категорию "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения" с целью размещения промышленных объектов - производственно-складского центра при отсутствии иных вариантов размещения объекта.

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Концепция законопроекта направлена на обеспечение использования земельных участков с целью размещения промышленных объектов – производственно-складского центра и внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости в соответствии с его актуальными характеристиками.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

В соответствии пунктом 4 части первой статьи 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в случае размещения промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень 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, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 настоящей статьи.

В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 16 ноября 2022 года № 1010 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории Республики Крым", средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения по Белогорскому району Республики Крым составляет 14,65 руб. (по 1 сегменту). Согласно данным НСПД удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 90:02:021001:2955 составляет 13,996 руб., удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 90:02:021001:2957 составляет 13,996 руб., что не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району.

Перевод категории земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" в категорию "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения" не противоречит утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории.

Согласно Генеральному плану Зуйского сельского поселения Белогорского района Республики Крым, утвержденному решением 76 сессии I созыва Белогорского районного совета Республики Крым № 808 от 19 октября 2018 года, земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 находятся за границами населенного пункта в функциональной зоне добычи полезных ископаемых.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования Зуйское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, утвержденным решением 85 сессии I созыва Белогорского районного совета Республики Крым № 951 от 18 июля 2019 года, земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 находятся в зоне размещения объектов производственного назначения (П1).

Согласно схеме территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855, информация о планируемых к размещению объектах регионального значения на земельных участках с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 отсутствует.

Земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 располагаются вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ водоохранных зон Чёрного и Азовского морей, к землям лесного фонда не отнесены, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, установленные в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 объекты культурного наследия, внутренние водные объекты, их водоохранные зоны, а также объекты государственной мелиоративной сети отсутствуют.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 отсутствуют месторождения твердых полезных ископаемых, углеводородного сырья и подземных вод, учтенные Государственным балансом запасов Российской Федерации. Лицензионных площадей нет. Объекты культурного наследия отсутствуют.

Проведение государственной экологической экспертизы в случае перевода категории земельных участков из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" в категорию "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения" федеральными законами не предусмотрено.

Земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 не относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям на территории Республики Крым.

Согласно данным Крымского филиала ФГБУ "РосАгрохимслужба", земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 ранее относились к сельскохозяйственным угодьям, вид угодий – пастбища.

В соответствии с агрохимическим, эколого-токсикологическим обследованием почв земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 от 06 мая 2026 года, выполненным Крымским филиалом ФГБУ "РосАгрохимслужба", агрохимическая характеристика почв характеризуется низким содержанием подвижных фосфатов, обменного калия и средним содержанием органического вещества, что свидетельствует о малом содержании питательных веществ, неблагоприятных физико-химических характеристиках.

Для улучшения почв потребуются значительные мелиоративные и агротехнические мероприятия, что экономически нецелесообразно. Земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957 в исходном состоянии не пригодны для современного интенсивного сельскохозяйственного производства.

Ограничения перевода категории земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957, запрет на такой перевод в соответствии с федеральными законами отсутствуют.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие законопроекта позволит обеспечить внесение в ЕГРН актуальных сведений о категории земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:021001:2955, 90:02:021001:2957, а также ускорить использование земельных участков с целью размещения объекта промышленности – производственно-складского центра.