



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

Красный проспект, 34
г. Новосибирск, 630099
тел./факс (383) 227-40-43

от 17.06.2021 № 23/3.3/00980

На № _____ от _____

Заместителю мэра города
Новосибирска – начальнику
департамента строительства и
архитектуры мэрии города
Новосибирска

Кондратьеву А. В.

Заключение

**об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов
города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов
города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и
застройки города Новосибирска»**

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, пунктом 3.4 Положения о департаменте правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2015 № 7488, проведена оценка регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (далее - проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее – разработчик).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска, карту градостроительного зонирования территории города Новосибирска (приложение 2), карту границ территорий объектов культурного наследия (приложение 3), карту границ охранных и санитарно-защитных зон (приложение 4), карту границ территорий, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (приложение 8), утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

При подготовке проекта муниципального правового акта соблюден Порядок проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395. В соответствии с пунктом 2.4 данного Порядка размещение уведомления о намерении разработать проект муниципального нормативного правового акта города Новосибирска на официальном сайте города Новосибирска и проведение публичных консультаций путем открытого обсуждения проекта муниципального правового акта и сводного отчета, в том числе с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не осуществлялось, поскольку проект муниципального правового акта подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях в соответствии с требованиями законодательства.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 22.04.2021 № 1321 «О проведении общественных обсуждений по проекту решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» с 22.04.2021 по 10.06.2021 проведены общественные обсуждения по проекту муниципального правового акта. Указанное постановление мэрии города Новосибирска опубликовано в периодическом печатном издании «Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска» от 29.04.2021 № 16 и размещено в сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска», в информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области», на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Поступившие от участников (физических, юридических лиц, экспертов) в период общественных обсуждений предложения и замечания по проекту муниципального правового акта, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска (далее - комиссия) о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний содержатся в заключении о результатах общественных обсуждений по проекту муниципального правового акта от 10.06.2021 (далее – заключение от 10.06.2021), размещенном на официальном интернет-портале правовой информации города Новосибирска (<http://nskpravo.info/>).

Согласно заключению от 10.06.2021 в ходе проведения общественных обсуждений поступило более 2432 предложений по проекту муниципального правового акта от 712 участников - физических, юридических лиц и 6 экспертов, в том числе 1302 предложения и замечания подано через информационную систему Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской

области». Внесенные предложения и замечания в основном касаются изменения общих положений о градостроительных регламентах и отдельных положений градостроительных регламентов в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также сферы применения Правил. Около 2000 предложений участников имеют субъективный характер, направлены на защиту частных интересов конкретных лиц путем изменения отдельных положений проекта муниципального правового акта.

В соответствии с заключением от 10.06.2021 комиссия исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов и обеспечения устойчивого развития территорий города Новосибирска, а также руководствуясь действующим законодательством, рекомендовала разработчику учесть полностью или частично большинство предложений участников общественных обсуждений при доработке проекта муниципального правового акта.

При проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта выявлялись достаточность оснований введения предлагаемого правового регулирования и наличие положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Предусмотренное проектом муниципального правового акта правовое регулирование обусловлено необходимостью приведения Правил землепользования и застройки города Новосибирска, карты градостроительного зонирования территории города Новосибирска (приложение 2), карты границ территорий, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (приложение 8) в соответствии с требованиями законодательства, их актуализации, поскольку они на сегодняшний день не соответствуют нормативным правовым актам, регламентирующим градостроительную деятельность, в частности, Генеральному плану города Новосибирска, не в полной мере отвечают потребностям города Новосибирска, численность населения которого за последние 10 лет выросла почти на 250 тысяч человек, существенно изменились внешний облик города, его социальная и экономическая инфраструктуры.

Пунктами 1.1, 1.2 проекта муниципального правового акта в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (далее – решение Совета от 24.06.2009 № 1288) предлагаются изменения в части наименования карты границ территорий, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, и утверждение карты границ затопления, подтопления (пункты 7.1, 7.3). Так, изменения пункта 1.1 направлены на приведение терминологии о комплексном освоении территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Пунктом 1.2 проекта

муниципального правового акта реализуется положение части 5 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ об отображении зон затопления, подтопления на отдельных картах, являющихся приложением к правилам землепользования и застройки.

Проектом муниципального правового акта предусмотрены изменения в раздел 1 Правил землепользования и застройки города Новосибирска (далее – Правила), ряд из которых также направлен на приведение Правил в соответствие с градостроительным законодательством. Так, в частности, пунктом 1.3.3 статья 8 Правил приводится в соответствие с частями 1.1, 4 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ при реализации отдельных случаев получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства и порядка его предоставления. В статье 13 Правил пунктом 1.3.5 предлагается сократить срок проведения публичных слушаний по проекту Правил в связи с изменениями части 13 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ на срок от одного до трех месяцев, а также учесть положения части 8 указанной статьи при внесении изменений в Правила в связи с принятием решения о комплексном развитии территории. Пунктом 1.3.6 в статье 17 Правил предусматриваются изменения в соответствии со статьями 33, 40 Градостроительного кодекса РФ, которыми принятие решения о комплексном развитии территории отнесено к основаниям для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила, а также установлены случаи для их уточнения; дополняется перечень субъектов, уполномоченных на направление предложений в комиссию. Данное правовое регулирование направлено на обеспечение участников правоотношений актуальной информацией по положениям Правил и приведение отдельных положений Правил в соответствие с действующим законодательством.

Однако предложенное правовое регулирование раздела 1 Правил является избыточным, поскольку необоснованно ограничивает права субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности при определении правового режима земельных участков и объектов капитального строительства. Так, пунктом 1.3.1 (подпункт 2) при установлении в статье 2.1 сферы применения Правил предлагается в течение пяти лет со дня выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию установить запрет на изменение зонирования и вида разрешенного использования земельного участка, что противоречит подпункту 5 части 3 статьи 33, частям 3, 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ, предоставляющим физическим и юридическим лицам права, которые не ограничиваются по срокам их реализации, на рассмотрение по их инициативе в установленном порядке уполномоченными органами соответствующих вопросов. Кроме того, предлагаемое регулирование влечет ограничение права пользования собственниками имущества, поскольку не учитывает нормы, согласно которым основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков выбираются ими самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований. Помимо указанного, пункт 1.3.1 (подпункт 3) содержит положения, направленные на установление случаев, при которых не допускается осуществление

реконструкции, перепланировки объекта капитального строительства, которые не относятся к предмету регулирования документа градостроительного зонирования, устанавливаются в иных нормативных правовых актах. Данное правовое регулирование возлагает на субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности необоснованные расходы, связанные с реализацией указанных норм.

Пунктом 1.3.6 (абзац 3 подпункта 1.3.6.4) муниципального правового акта предложено не указывать причины отклонения предложений, направленных в комиссию, которые не соответствуют Градостроительному кодексу РФ. Однако предлагаемые изменения противоречат подпункту 5 пункта 22 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ, определяющему, что причины отклонения соответствующих предложений должны быть аргументированными, вне зависимости от их оснований. Принятие данной нормы ставит субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности в неравное положение при рассмотрении указанных предложений и может привести к нарушению их прав в связи с необоснованным отклонением, а также наделяет комиссию дискреционными полномочиями.

В период проведения оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта разработчик сообщил о внесении в проект муниципального правового акта изменений с учетом рекомендаций комиссии, исключая из пунктов 1.3.1 (подпункты 2, 3, 4), 1.3.6 (абзац 3 подпункта 1.3.6.4) указанные положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

В разделе 2 Правил пунктом 1.3.8 проекта муниципального правового акта, в частности, предлагается дополнить статью 21 новыми видами территориальных зон – «зона отдыха территорий садоводства и огородничества (РС)», «зона научно-производственная (П-3)», «зона перспективной улично-дорожной сети (ИТ-6)». Кроме того, наименование территориальной зоны «зона застройки жилыми домами для отдыха и проживания (Ж-7)» излагается в новой редакции «зона застройки индивидуальными и малоэтажными домами (Ж-7)». Данное правовое регулирование учитывает положения Генерального плана города Новосибирска о комплексном перспективном развитии территории города Новосибирска, направлено на дифференциацию параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для более рационального использования территории города Новосибирска.

Пунктами 1.3.10, 1.3.11 в статьях 23, 24 Правил предусматриваются изменения в градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, которые направлены, в частности, на приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412), регулирование предельного

максимального коэффициента плотности застройки земельного участка. Кроме того, для создания благоприятных условий жизнедеятельности граждан в сложившейся городской среде при определении предельного максимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств предлагается учитывать «семейные» машино-места.

Необходимо обратить внимание, что подпунктом 1.3.11.3 проекта муниципального правового акта предлагается при определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны города Новосибирска, не включать в расчет части (площади) земельных участков, находящиеся в границах территории общего пользования (в красных линиях), что противоречит статье 38 Градостроительного кодекса РФ, поскольку при расчете соответствующих параметров учитывается земельный участок в установленных границах. По информации разработчика в проект муниципального правового акта с учетом рекомендаций комиссии будут внесены изменения, исключающие данные положения.

Пунктом 1.3.13 проекта муниципального правового акта Глава 9 Правил, устанавливающая градостроительные регламенты территориальных зон города Новосибирска, излагается в новой редакции. Предлагаемое регулирование направлено на приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с классификатором, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, актуализированным документом территориального планирования города Новосибирска, а также на более эффективное использование земельных участков на территории города Новосибирска с учетом существующей градостроительной ситуации и сложившейся правоприменительной практики. С целью обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков, разработчиком учтены предложения более 95 участников общественных обсуждений по вопросам применения градостроительных регламентов, одобренных комиссией (Приложение 1 к заключению от 10.06.2021).

Кроме того, пунктами 1.4 - 1.8 проекта муниципального правового акта предлагается ряд изменений в решение Совета от 24.06.2009 № 1288. Так, карта градостроительного зонирования территории города Новосибирска (приложение 2 Правил) излагается в новой редакции с учетом актуализированной редакции Генерального плана города Новосибирска; карта границ территорий, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (приложение 8 Правил), дополняется территориями опережающего развития согласно документу территориального планирования города Новосибирска; актуализируются карта границ территорий объектов культурного наследия (приложение 3 Правил), карта границ охранных и санитарно-защитных зон (приложение 4); решение Совета от 24.06.2009 № 1288 дополняется картой границ зон затопления, подтопления (приложение 10) с учетом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в проекте муниципального правового акта выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска (пункты 1.3.1 (подпункт 2, 3), 1.3.6 (абзац 3 подпункта 1.3.6.4), 1.3.11 (подпункт 1.3.11.3)). Предлагаем доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, указанных в заключении.

Начальника департамента



М. А. Маслова