



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

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

от 01.03.2023 № 28/3.3/00302

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, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила).

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 17.01.2023 № 233 «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 26.01.2023 по 22.02.2023 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 02.02.2023 № 04 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 21.02.2023 (далее – заключение от 21.02.2023), опубликованном в периодическом печатном издании «Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска» от 22.02.2023 № 7, размещенном на официальном сайте города Новосибирска, сайте департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, интернет-портале правовой информации города Новосибирска (<http://nskpravo.info/>).

Согласно заключению от 21.02.2023 в ходе проведения общественных обсуждений поступило более 2500 предложений и замечаний по проекту муниципального правового акта от 1375 участников, физических, юридических лиц и экспертов, из которых более 2000 предложений и замечаний было подано через информационную систему Новосибирской области «Электронная

Новосибирской области». Большинство участников общественных обсуждений вносились предложения и замечания по положениям проекта муниципального правового акта, предусматривающим изменения градостроительного зонирования территории города Новосибирска. Так, участниками общественных обсуждений предлагается ряд территориальных зон, указанных в подпунктах 1.1.20, 1.1.26, 1.1.53, 1.1.54 – 1.1.56, 1.1.58 – 1.1.61, 1.1.66, 1.1.69 - 1.1.70, 1.1.75, 1.1.76, 1.1.79, 1.1.82, 1.1.83, 1.1.87, 1.1.88, 1.1.91, 1.1.98 – 1.1.100, 1.1.103, 1.1.110 – 1.1.113, 1.1.122, 1.1.127 – 1.1.129, 1.1.138, 1.1.139, 1.1.144, 1.1.147 проекта муниципального правового акта, оставить без изменений. В частности, субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности считают, что изменения территориального зонирования, предусмотренные подпунктами 1.1.26, 1.1.56, 1.1.87 – 1.1.91, 1.1.96, 1.1.144 проекта муниципального правового акта, влечет нарушение их прав на осуществление предпринимательской деятельности, выбор наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Также участниками общественных обсуждений предлагается в подпунктах 1.1.68, 1.1.87, 1.1.91 - 1.1.93 проекта муниципального правового акта предусмотреть иные изменения территориальных зон. Так, субъектами предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности предлагается подзону делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности застройки (ОД-1.1), зону улично-дорожной сети (ИТ-3), подзону застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1), определенные пунктом 1.1.68 проекта муниципального правового акта, изменить на подзону делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности застройки (ОД-1.1), что позволит избежать негативного влияния на возможность осуществления коммерческой деятельности собственниками объектов недвижимости, снижения рыночной стоимости принадлежащего им имущества, тогда как проектом предлагается изменить на зону перспективной улично-дорожной сети (ИТ-6). Также субъектами предпринимательской деятельности предлагается в подпунктах 1.1.87, 1.1.91, 1.1.92 проекта муниципального правового акта предусмотреть зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), перспективной улично-дорожной сети (ИТ-6), объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4) для дальнейшего строительства малоэтажных жилых домов, автомобильных дорог, газификации, теплоснабжения объектов строительства. Кроме того, подзону делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности застройки (ОД-1.1), предусмотренную подпунктом 1.1.93 проекта муниципального правового акта, необходимо изменить на зону озеленения (Р-4) для создания благоприятных условий для граждан.

Также участниками общественных обсуждений вносились предложения и замечания по положениям проекта муниципального правового акта, определяющим границы территорий города Новосибирска, предусматривающих осуществление комплексного развития территории. В частности, субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности предлагается

исключить из границ территорий, определенных пунктами 1.2.2, 1.2.3 проекта муниципального правового акта земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:074561:123, 54:35:013980:3583, 54:35:013975:10 в связи с тем, что они не соответствуют условиям для принятия решения о комплексном развитии территории, определенным статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В заключении от 21.02.2023 по поступившим в ходе общественных обсуждений предложениям, в том числе субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, представлена позиция разработчика. Так, разработчик согласился с предложениями участников общественных обсуждений об исключении подпункта 1.1.144 из проекта муниципального правового акта, а также о внесении изменений в подпункты 1.1.87, 1.1.92 проекта муниципального правового акта, предусматривающие зону застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), зону объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4). Кроме того, будут внесены изменения в подпункты 1.2.2, 1.2.3 проекта муниципального правового акта, согласно которым ряд земельных участков исключается из границ территорий, предусматривающих комплексное развитие территории. Разработчик не согласился с предложениями участников общественных обсуждений об исключении из проекта муниципального правового подпунктов 1.1.26, 1.1.56, 1.1.87 – 1.1.90, 1.1.91, 1.1.96 в связи с тем, что они вносятся участниками без учета положений Генерального плана города Новосибирска, сложившейся планировки и фактического землепользования.

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.

Проектом муниципального правового акта предлагается внесение изменений в карту градостроительного зонирования территории города Новосибирска (приложение 2 Правил), карту границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории (приложение 8 Правил).

Подпунктами 1.1.1 – 1.1.147 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в карту градостроительного зонирования территории города Новосибирска в части изменения ряда территориальных зон, их границ в связи с предложениями физических, юридических лиц и экспертов. Так, ряд общественно-деловых зон (ОД-1.1 – ОД-4.3, ОД-3, ОД-5) предлагается изменить на зоны рекреационного назначения (Р-1 – Р-5), инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-3, ИТ-4), жилые (Ж-1.1, Ж-3), общественно-деловые (ОД-1.1, ОД-3, ОД-4.1 – ОД-4.3, ОД-5), стоянок для легковых автомобилей (СА) (подпункты 1.1.1 – 1.1.4, 1.1.6, 1.1.26, 1.1.44, 1.1.46, 1.1.47, 1.1.59, 1.1.69, 1.1.78,

1.1.82, 1.1.92, 1.1.93, 1.1.99, 1.1.103, 1.1.119, 1.1.121 - 1.1.125, 1.1.131, 1.1.142 проекта муниципального правового акта). Также проект муниципального правового акта предусматривает изменение ряда жилых зон (Ж-1.1, Ж-2, Ж-6 – Ж-8) на зоны рекреационного назначения (Р-1, Р-2, Р-4), инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-3, ИТ-5), общественно-деловые (ОД-1.1, ОД-3, ОД-4.1, ОД-5), жилые (Ж-2, Ж-5 – Ж-7), специального назначения (С-3), стоянок для легковых автомобилей (СА), объектов высшего образования, научно-исследовательских организаций в условиях сохранения природного ландшафта (РУ) (пункты 1.1.2, 1.1.5, 1.1.11, 1.1.17, 1.1.18, 1.1.28, 1.1.34, 1.1.36, 1.1.38 – 1.1.42, 1.1.50, 1.1.62, 1.1.81, 1.1.87, 1.1.89, 1.1.101, 1.1.102 - 1.1.107, 1.1.109, 1.1.113, 1.1.117, 1.1.126, 1.1.133, 1.1.138, 1.1.144 – 1.1.147 проекта муниципального правового акта).

Часть зон инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-1, ИТ-3 – ИТ-6) предлагается изменить на зоны рекреационного назначения (Р-1, Р-2), общественно-деловые (ОД-4.1, ОД-4.2, ОД-5), жилые (Ж-1.1, Ж-6, Ж-7), инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-1, ИТ-2) (пункты 1.1.8, 1.1.10, 1.1.14, 1.1.21, 1.1.22, 1.1.33, 1.1.37, 1.1.48, 1.1.52, 1.1.56, 1.1.80, 1.1.35, 1.1.141 проекта муниципального правового акта). Кроме того, зона объектов высшего образования, научно-исследовательских организаций в условиях сохранения природного ландшафта (РУ) изменяется на природную зону (Р-1) (пункт 1.1.12 проекта муниципального правового акта), зона стоянок для легковых автомобилей (СА) – на зону озеленения (Р-2) (пункт 1.1.24 проекта муниципального правового акта), производственные зоны (П-1, П-2) – на зоны рекреационного назначения (Р-2, Р-4), общественно-деловую (ОД-1.1), производственную зону (П-2) (пункты 1.1.25, 1.1.49, 1.1.51, 1.1.71, 1.1.108, 1.1.130), зону специального назначения (С-1) – на зону рекреационного назначения (Р-3) (пункт 1.1.29 проекта муниципального правового акта), зону сельскохозяйственного использования (СХ) – на зону рекреационного назначения (Р-2) (пункт 1.1.84 проекта муниципального правового акта). Проектом муниципального правового акта предлагается ряд зон рекреационного назначения (Р-1 – Р-4, РС) изменить на зоны сельскохозяйственного использования (СХ), жилые (Ж-1.1, Ж-1.5, Ж-6), рекреационного назначения (Р-1, Р-3, Р-4), общественно-деловые (ОД-1.1), инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-3) (пункты 1.1.20, 1.1.30, 1.1.31, 1.1.57, 1.1.60, 1.1.61, 1.1.66, 1.1.70, 1.1.83, 1.1.111, 1.1.115, 1.1.120, 1.1.127 - 1.1.129, 1.1.136, 1.1.137, 1.1.143 проекта муниципального правового акта). Также проект муниципального правового акта предусматривает изменение территориальных зон, указанных в пунктах 1.1.13, 1.1.15, 1.1.26, 1.1.27, 1.1.32, 1.1.35, 1.1.43, 1.1.45, 1.1.54, 1.1.55, 1.1.63 – 1.1.65, 1.1.68, 1.1.74 - 1.1.76, 1.1.79, 1.1.85, 1.1.88, 1.1.90, 1.1.91, 1.1.94, 1.1.96 - 1.1.98, 1.1.100, 1.1.116, 1.1.132, 1.1. 134, 1.1.139, 1.1.140, 1.1.147 проекта муниципального правового акта на зоны рекреационного назначения (Р-1, Р-2, Р-4, РУ, РС), общественно-деловые (ОД-1.1, ОД-4.1, ОД-5), производственную зону (П-2), инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-2 - ИТ-4, ИТ-6). Кроме того, пунктом 1.1.73 проекта муниципального правового акта установлена зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6).

Выбранное правовое регулирование направлено на комплексное перспективное развитие территории города Новосибирска, эффективное использование земельных участков на территории города Новосибирска с учетом интересов граждан и их объединений, а также социальных, экономических, экологических и иных факторов; создание условий для организации предоставления общедоступного и бесплатного дошкольного, общего образования в муниципальных образовательных организациях; организацию и развитие на территории города Новосибирска физической культуры, массового спорта, досуга, массового отдыха жителей города Новосибирска; создание безопасного, комфортного и бесперебойного дорожного движения; создание благоприятных условий для развития предпринимательской деятельности на территории города Новосибирска; улучшение инвестиционной привлекательности города Новосибирска. Однако правовое регулирование в части изменения территориальной зоны, предлагаемого пунктом 1.1.144 проекта муниципального правового акта, является избыточным, влечет возникновение необоснованных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, поскольку ограничивает установленное статьями 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации право на использование принадлежащего ему земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным видом его использования.

В соответствии с подпунктом 1.2.1 проекта муниципального правового акта карта границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории, излагается в новой редакции. Подпунктом 1.2.2 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в приложения 3, 12, 15, 34, 114, 146, 148 к карте границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории, в части изменения границ и дополнения новыми территориями. Согласно подпункту 1.2.3 проекта муниципального правового акта карта границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории, дополняется приложениями 171, 172. Предлагаемое правовое регулирование выбрано с учетом сложившейся градостроительной ситуации, на основании обращений субъектов градостроительной деятельности, направлено на достижение основных целей правового регулирования в сфере землепользования и застройки города Новосибирска, создание условий для эффективного и рационального использования земли, комплексного социально-экономического развития и планировки территории города Новосибирска, привлечения инвестиций, при этом не нарушает права субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности на ее осуществление.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта 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 (пункт 1.1.144 проекта муниципального правового акта). Предлагаем доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, указанных в заключении.

Начальника департамента



М. А. Маслова

Шереметьева
2274643

