



**МЭРИЯ**  
**города Новосибирска**  
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ  
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

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

от 22.04.2022 № 23/3.3/00671

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 24.02.2022 № 588 «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 22.02.2022 по 07.04.2022 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 03.03.2022 № 08 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 20.04.2022 (далее – заключение от 20.04.2022), опубликованном в периодическом печатном издании «Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска» от 21.04.2022 № 16 (с. 158 – 159), 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 20.04.2022 в ходе проведения общественных обсуждений поступило более 3500 предложений по проекту муниципального правового акта от 1579 участников - физических, юридических лиц и экспертов, в том числе более 3000 предложений и замечаний подано через информационную систему Новосибирской области «Электронная демократия 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 привести границы территориальных зон города Новосибирска в соответствие с существующим или планируемым землепользованием, дифференцировать этажность специализированных общественно-деловых зон в целях исключения непрофильного строительства на территории города Новосибирска, установить рекреационные зоны. Кроме того, участниками общественных обсуждений предлагается внести изменения в отдельные положения градостроительных регламентов, устанавливающих виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ряд предложений направлен на дополнение статей 32, 35, 55, 59 Правил, определяющих градостроительные регламенты для зон делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), специализированной общественной застройки (ОД-4), объектов санитарно-технического назначения (С-2), стоянок для легковых автомобилей (СА), положением, определяющим минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «автозаправочные станции». Также участники общественных обсуждений предлагают изложить пункты проекта муниципального правового акта, определяющие предельное минимальное количество машино-мест для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «выставочные залы» в новой редакции. Участниками общественных обсуждений предлагается включить в градостроительные регламенты для зон объектов культуры и спорта (Р-4), объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования (ОД-5), застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6), определенными статьями 29, 36, 42 Правил дополнительные условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства. Ряд замечаний касается определения площади жилых помещений для последующего установления предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Часть предложений участников имеет индивидуальный характер, направлена на изменение отдельных положений проекта муниципального правового акта.

В соответствии с заключением от 20.04.2022 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 значительную часть 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 в соответствие с изменившимися требованиями градостроительного законодательства, а также их актуализации, поскольку они не в полной мере отвечают потребностям города Новосибирска, численность населения которого значительно увеличилась в последние годы.

Федеральным законом от 30.04.2021 № 119-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в статью 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к основаниям для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки отнесены случаи обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований. В связи с этим подпунктами 1.1.1, 1.1.2 проекта муниципального правового акта предлагается внести изменения в статьи 5, 17 Правил, устанавливающие полномочия мэрии города Новосибирска в области землепользования и застройки и порядок внесения изменений в Правила. Предлагаемое регулирование направлено на обеспечение реализации определенных федеральным законодательством полномочий органов местного самоуправления в целях увековечения памяти погибших при защите Отечества.

Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ГрК РФ внесены изменения, связанные с введением понятия «дом блокированной застройки». С целью приведения Правил в соответствие с требованиями ГрК РФ проектом муниципального правового акта вносятся соответствующие изменения в положения Правил, регулирующие отношения в области блокированной жилой застройки, что направлено на определение правового статуса жилых домов, обладающих признаками домов такой застройки, обеспечит рациональное использование земельных участков при осуществлении блокированной жилой застройки, распределит нагрузку на социальную и транспортную инфраструктуру. Однако при внесении пунктами 1.1.15, 1.1.19, 1.1.20, 1.1.29 проекта муниципального правового акта в статьи 38, 42, 43, 53 Правил изменений в части предельных размеров земельного участка с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» предусматривается размещение 2 квартир (домов) на земельном участке 1000 кв. м. Данная норма противоречит требованиям ГрК РФ и Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор), в соответствии с которыми блокированная жилая застройка предполагает размещение объектов капитального строительства – жилых домов на отдельных земельных участках, размер которых устанавливается Правилами. Выбранное регулирование является избыточным, может повлечь нарушение прав и законных интересов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности при возведении и эксплуатации домов блокированной застройки.

Подпунктами 1.1.5, 1.1.6, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.2, 1.1.14 – 1.1.29, 1.1.31, 1.1.32, 1.1.34, 1.1.35 муниципального правового акта предлагается внести изменения в статьи 28, 29, 32, 33, 35, 37 – 43, 45 – 54, 56, 59 Правил, направленные на приведение в соответствие с Классификатором в редакции приказа Росреестра от 30.07.2021 № П/0326. В частности, устанавливается вид разрешенного использования земельного участка «размещение гаражей для собственных нужд», наименования видов разрешенного использования земельных участков приводятся в соответствие с Классификатором. Кроме того, подпунктами 1.1.9 – 1.1.12 проекта муниципального правового акта из статей 32 – 35 Правил исключается вид разрешенного использования земельного участка «гидротехническое сооружение». Правовое регулирование направлено на актуализацию Правил, обеспечение эффективного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования.

С учетом сложившейся практики землепользования и застройки на территории города Новосибирска проектом муниципального правового акта вносятся ряд изменений в нормы, определяющие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Так, подпунктами 1.1.4 – 1.1.7, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.12, 1.1.14, 1.1.23 – 1.1.25, 1.1.32 проекта муниципального правового акта в статьях 27 – 30, 32, 33, 35, 37, 47 – 49, 56 Правил для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «выставочные залы» предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств 15 на 100 мест или единовременных посетителей изменено на 15 машино-мест на 300 кв. метров общей площади. Выбранное правовое регулирование позволит субъектам предпринимательской, инвестиционной деятельности предусмотреть оптимальное размещение машино-мест при проектировании и строительстве на территории города Новосибирска. Также подпунктами 1.1.9, 1.1.14, 1.1.17, 1.1.32 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в статьи 32, 37, 40, 56 Правил, в соответствии с которыми для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» предусмотрено предельное минимальное и максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений. Указанные изменения направлены на устранение неопределенности правового регулирования, влекущей дифференцированный подход к субъектам предпринимательской и инвестиционной деятельности при строительстве многоквартирных многоэтажных домов. Кроме того, в соответствии со сводом правил «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденным Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр, площадь квартир жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров, при этом действие указанного свода правил распространяется на отношения по проектированию и строительству строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий, в том числе общежитий. Подпунктами 1.1.3, 1.1.9, 1.1.14 – 1.1.18, 1.1.20, 1.1.29, 1.1.32 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в статьи 24, 32, 37 – 41, 43,

53, 56 Правил, согласно которым площадь квартир рассчитывается в соответствии с указанным сводом правил, однако проектом муниципального правового акта не предусмотрено распространения данной нормы на отношения по проектированию и строительству общежитий. Правовое регулирование является недостаточным, может повлечь нарушение прав субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности при осуществлении проектирования и застройки на территории города Новосибирска.

Ряд изменений, вносимых в Правила подпунктами 1.1.6, 1.1.9 - 1.1.18, 1.1.22, 1.1.26 муниципального правового акта, носят юридико-технический характер и направлен на совершенствование муниципального правового акта, обеспечение логической последовательности норм муниципального правового акта.

Пунктами 1.2, 1.3 проекта муниципального правового акта предлагается внесение ряда изменений в карту градостроительного зонирования территории города Новосибирска (приложение 2), карту границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории (приложение 8), направленных на приведение границ территориальных зон в соответствие с существующим землепользованием или планируемым использованием земельных участков, уточнение границ зон образования, культуры и спорта, установление рекреационных зон. Выбранное правовое регулирование направлено на комплексное перспективное развитие территории города Новосибирска, эффективное использование земельных участков на территории города Новосибирска с учетом сложившейся градостроительной ситуации, правоприменительной практики.

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 (пункты 1.1.9, 1.1.13, 1.1.19, 1.1.29 проекта муниципального правового акта). Предлагаем доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, указанных в заключении.

Начальника департамента

М. А. Маслова