



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД КРАСНОДАР  
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ  
И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

Северная ул., д. 279, г. Краснодар, 350020  
Тел./факс (861) 218-99-54

E-mail: invest@krd.ru

07 АВГ 2025

№

5018/31

Заместителю  
директора департамента  
архитектуры и градостроительства  
администрации муниципального  
образования город Краснодар

Е.В.Сотниковой

На № 9853/29 от 22.07.2025

**Заключение  
об оценке регулирующего воздействия  
проекта постановления администрации муниципального  
образования город Краснодар «Об утверждении документации  
по планировке территории (проекта планировки территории  
и проекта межевания территории в составе проекта планировки  
территории) общей площадью 56,83 га в границах Прикубанского  
внутригородского округа города Краснодар»**

Управление инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования город Краснодар как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар рассмотрело поступивший 25.07.2025 проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе проекта планировки территории) общей площадью 56,83 га в границах Прикубанского внутригородского округа города Краснодар» (далее – проект), направленный для подготовки настоящего Заключения департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – разработчик, регулирующий орган), и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утверждённым постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 28.12.2023

№ 6951 (далее – Порядок № 6951), проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка № 6951 разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Регулирующим органом наряду с предложенным вариантом правового регулирования рассмотрен вариант невмешательства. Выбор варианта правового регулирования сделан исходя из оценки возможности достижения заявленных целей регулирования и оценки рисков наступления неблагоприятных последствий.

Проведена оценка эффективности предложенных регулирующим органом вариантов правового регулирования, основанных на сведениях, содержащихся в соответствующих разделах сводного отчёта, и установлено следующее:

проблема регулирующим органом сформулирована точно;

определены потенциальные адресаты правового регулирования, дана количественную оценку субъектов, по мнению разработчика, не представляется возможным;

цель предлагаемого правового регулирования направлена на решение выявленной проблемы;

установлены сроки достижения заявленной цели: «с даты официального опубликования» и индикатор ее достижения: «площадь земельных участков (56,83 га), поставленных на кадастровый учет» с целевым значением «100 % (2025 г.)», в связи с чем возможен мониторинг достижения цели;

дополнительные доходы и расходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования не предусмотрены;

дополнительные расходы (доходы) местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), связанные с введением предлагаемого правового регулирования, не предполагаются;

риски введения предлагаемого правового регулирования отсутствуют.

В соответствии с Порядком № 6951 установлено следующее:

1. Потенциальными группами участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты правовым регулированием, являются юридические и физические лица, а также органы местного самоуправления.

Количественную оценку потенциальных адресатов правового регулирования определить не представляется возможным.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование, изложенная разработчиком в сводном отчёте, заключается в отсутствии элемента планировочной структуры, установленных границ территории общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установленных красных линий.

В настоящее время в целях формирования устойчивого развития территории муниципального образования город Краснодар, в том числе путем

выделения элементов планировочной структуры, а также установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, в целях реализации положений единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, в соответствии со статьёй 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации департаментом проводятся мероприятия, направленные на утверждение документации по планировке территории.

Учитывая вышеизложенное, предусмотренное проектом правовое регулирование иными правовыми, информационными или организационными средствами не представляется возможным.

3. Предусмотренная проектом цель правового регулирования, сформулированная разработчиком в сводном отчёте, соответствует принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, и заключается в выделении элементов планировочной структуры, установлении границ территории общего пользования, установлении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определении характеристик и очередности планируемого развития территории, определении местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установлении, изменении, отмене красных линий.

4. Проект предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязанностей потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в части соблюдения проекта планировки территории.

Содержание и порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар в отношениях с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектами инвестиционной деятельности не изменяются.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования город Краснодар, отсутствуют.

6. Расходы (доходы) местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), не предполагаются. Расходы (доходы) субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, которые необходимо будет понести от регулирующего воздействия предлагаемого проекта муниципального нормативного правового акта, отсутствуют.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 25 июля 2025 по 31 июля 2025 года.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара ([www.krd.ru](http://www.krd.ru)).

9. В рамках публичных консультаций получены ответы об отсутствии замечаний и предложений по проекту от Краснодарского краевого

регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Краснодарском крае, Общественной палаты Краснодарского края.

Вместе с тем, за рамками публичных консультаций поступили замечания и предложения по проекту от Общественной палаты муниципального образования город Краснодар (далее – участник публичных консультаций).

Участник публичных консультаций отмечает, что в проектной документации в планировочной структуре города Краснодара проектируемая территория расположена в зоне перспективного жилищного строительства. Функциональное назначение проектируемой территории — жилая застройка, транспортное обслуживание и озеленение территории общего пользования. В административном отношении территория является частью проектируемого жилого района, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного в документации и в открытых источниках (публичной кадастровой карте и данных об объектах недвижимости на сайте Росреестра) основными видами разрешенного использования земельных участков сейчас на проектируемой территории является — обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, здравоохранение. Для примера земельный участок, который планируется перераспределить (который при этом находится в залоге у банка) и изменить вид разрешенного использования на многоквартирную застройку:

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Статус объекта: Актуально

Кадастровый номер 23:43:0143021:78515

Дата присвоения кадастрового номера 12.11.2024

Форма собственности: Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Краснодарский край, г Краснодар, 1-го Мая ул

Площадь, кв.м. 5144

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб) 18591599.12

Дата определения 01.01.2022

Дата внесения 21.11.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 23:43:0143021:78515-23/226/2024-1 от 12.11.2024

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Аренда № 23:43:0143021:78515-23/226/2024-4 от 12.11.2024

Ипотека № 23:43:0143021:78515-23/226/2025-5 от 13.02.2025

Ипотека в силу закона № 23:43:0143021:78515-23/226/2024-3 от 12.11.2024

Ипотека № 23:43:0143021:78515-23/226/2024-2 от 12.11.2024

Проектируемая территория имеет очень широкое функциональное значение и без каких-либо изменений, и при этом при полном соответствии существующему градостроительному зонированию может использоваться для развития спортивных площадок, спортивных секций и школ, для популяризации здорового образа жизни, для закрытия очевидного дефицита спортивных площадок и комплексов в городе Краснодара.

В том числе в проектируемой зоне имеется зона ОП-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады), а в зоне Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами имеются следующие основные виды разрешенного использования: Объекты культурно досуговой деятельности код:3.6.1; Парки культуры и отдыха 3.6.2.; Площадки для занятий спортом код.5.1.3; Обеспечение занятий спортом в помещениях код. 5.1.2.

Участник публичных консультаций полагает, что проектируемая территория должна использоваться рационально и экологично в целях закрытия базовых социальных потребностей горожан в спортивных площадках и комплексах, и только затем под комплексную многоквартирную застройку.

По результатам рассмотрения данные замечания и предложения не учтены по следующим основаниям.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0143021:50826, 23:43:0143021:78515, 23:43:0143021:78516, 23:43:0143021:78517, 23:43:0143021:78518, 23:43:0143021:78519, 23:43:0143021:78520, 23:43:0143021:78521, 23:43:0143021:78522, 23:43:0143021:78523, 23:43:0143021:78524, 23:43:0143021:78525, 23:43:0143021:78526, 23:43:0143021:78527, 23:43:0143021:50831, 23:43:0143021:50832, 23:43:0143021:50828 находятся в собственности Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Новострой Краснодар» и принадлежат на правах аренды Обществу с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Краснодарский девелопер 1».

В соответствии со статьёй 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации между администрацией муниципального образования город Краснодар и обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Краснодарский девелопер 1» заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 23.04.2025 № 217 (далее - договор).

Во исполнение п. 14.1 раздела III договора Обществом с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Краснодарский девелопер 1» разработана и направлена на утверждение документация по планировке территории на основании Концепции комплексного развития территории, являющейся Приложением № 5 к договору.

Объекты местного значения, предусмотренные единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4, запланированы к реализации в сроки, обозначенные в документации по планировке территории.

Документация по планировке территории решает задачи устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых в целях комплексного развития территории для жилищного строительства. Документация по планировке территории разработана в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Рассматриваемая территория в планировочной структуре района будет являться самодостаточной частью жилого района, обеспеченного всеми элементами социально-культурного и коммунального обслуживания населения, а также озеленёнными территориями общего пользования.

Проектом предусмотрено формирование элементов планировочной структуры жилого района, которые включают в себя 11 кварталов жилой застройки, образованных улично-дорожной сетью на территории общей площадью 56,83 га.

Проектом предусмотрено размещение жилого фонда со встроенно-пристроенными помещениями: коммерции, участкового пункта полиции, библиотеки, почтового отделения, многоуровневых паркингов, социальных объектов: четырёх дошкольных образовательных организаций, двух общеобразовательных организаций с организациями дополнительного образования, детской школы искусств, поликлиники, а также физкультурно-оздоровительного комплекса и спортивных площадок.

Кроме того, проектом предусмотрено размещение транспортной, инженерной инфраструктуры и озеленённых территорий общего пользования.

Замечания и предложения от иных участников публичных консультаций не поступали.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия в проекте не выявлены положения, указанные в пункте 4 Порядка № 6951, и сделан вывод о возможности его дальнейшего согласования.

Заместитель начальника управления,  
начальник отдела оценки  
регулирующего воздействия  
и антимонопольного комплаенса



Л.В.Павлова

Н.Ю.Бровко  
А.Б.Золотарева  
2517005