



**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

03 ИЮН 2025

№ 3365/31

Заместителю директора департамента
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования город Краснодар

О.С.Шамовой

На № 6163/29 от 12.05.2025

**Заключение
об оценке регулирующего воздействия
проекта постановления администрации муниципального
образования город Краснодар «О внесении изменений в постановление
администрации муниципального образования город Краснодар от
08.09.2023 № 4233 «Об утверждении административного регламента
предоставления администрацией муниципального образования город
Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на
условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта
капитального строительства»**

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 на бумажном носителе 13.05.2025 проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 08.09.2023 № 4233 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее — проект, Порядок, административный регламент), направленный для подготовки настоящего Заключения департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – разработчик, регулирующий орган, департамент), 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 определена объективно, установлен срок и индикатор ее достижения:

«количество выданных разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» по итогам 2025 года (далее — ежегодно) — 100 % (без учёта отказов).

Таким образом, мониторинг достижения цели по итогам года возможен;
дополнительные расходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, связаны с подготовкой и предоставлением пакета документов и составляют 1224,42 руб. в расчете на одного заявителя, в дальнейшем возможны дополнительные расходы на подготовку схемы расположения земельного участка;

дополнительные доходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования отсутствуют;

дополнительные расходы и доходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар) отсутствуют;

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 физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении муниципальной услуги. Количество определить не представляется возможным.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование, изложенная разработчиком в сводном отчёте, заключается в невозможности предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» в связи с несоответствием административного регламента Градостроительному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 28.12.2024 № 521-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возникла необходимость в разработке проекта.

Проект предполагает изменение требований к содержанию заключения индивидуального предпринимателя или юридического лица, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно—строительного проектирования, о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования.

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 предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» в соответствии с административным регламентом, структура и положения которого соответствуют требованиям федерального законодательства.

4. Проект предусматривает положения, которыми изменяются права и обязанности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в части предоставления пакета документов в соответствии с утверждённым перечнем; изменяются требования к содержанию заключения индивидуального предпринимателя или юридического лица, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно—строительного проектирования, о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования.

Содержание и порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар в отношениях с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектами инвестиционной деятельности изменяются в части приема и рассмотрения заявления по установленной форме и документов, прилагаемых к указанному заявлению, согласно перечню, установленному административным регламентом в редакции проекта.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования город Краснодар, выявлены при анализе предоставленных разработчиком документов.

1) В пункте 1.3 проекта ошибочно указано, что пункт 51 находится в подразделе II.IV раздела II, поэтому в пункте 1.3 слова «подраздела II.IV раздела II» следует заменить словами «подраздела II.XIV раздела II».

2) В нормативно-технических документах слово «СНиПов» (также, как и «ГОСТов») не применяется. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» «в целях настоящего Федерального закона строительные нормы и правила, утвержденные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются сводами правил», а в соответствии с частью 5 статьи 42 указанного Федерального закона до 1 июля 2012 года Минрегионом России проведена актуализация строительных норм и правил (СНиП) в виде сводов правил, которые были включены в перечни национальных стандартов и сводов правил, утверждённых Правительством РФ. Работа по актуализации оставшихся СНиП и пересмотр ранее актуализированных СНиП продолжается Минстроем России. В настоящее время действуют в не актуализированном виде всего четыре СНиП в области безопасности зданий и сооружений и три не актуализированные редакции сводов правил Госстроя России (см. приказ Росстандарта от 02.04.2020 № 687 (в ред. приказа от 05.09.2024 г.) — поз. 678 - 684).

Таким образом, по тексту проекта (пункты 1.3 и 1.5) следует заменить слово «СНиПов» на слова «сводов правил»:

- в абзаце третьем пункта 51 подраздела II.XIV раздела II административного регламента (2 раза);

- в подпункте 5) подпункта 58.1 пункта 58 подраздела III.III раздела III административного регламента (2 раза).

Также отметим, что статьёй 5.4 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» установлены особенности технического регулирования при осуществлении градостроительной деятельности в условиях стеснённой городской застройки, и в этой статье также применяются понятия национальных стандартов и сводов правил, но не строительных норм и правил (СНиП).

Таким образом, уполномоченным органом предлагается привести проект в соответствие с действующим законодательством и устранить выявленные несоответствия.

6. Расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), которые необходимо будет понести от регулирующего воздействия предлагаемого проекта муниципального нормативного правового акта, отсутствуют.

Расходы потенциальных адресатов правового регулирования предполагаются в виде информационных издержек на предоставление пакета документов и составляют 1224,42 руб. в расчете на одного заявителя.

Расчет вышеуказанной суммы затрат произведен с использованием Методики оценки стандартных издержек субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, возникающих в связи с исполнением требований регулирования, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 февраля 2024 года № 54.

Расчет вышеуказанной суммы затрат произведен с использованием калькулятора расчета стандартных издержек (regulation.gov.ru).

Расчет издержек на подготовку документов:

1) тип требования: предоставление информации;

раздел требования: информационное;

информационный элемент: предоставление заявления, справок, подтверждающих документов, совершенных действий (произведенных расходов) и т.п.;

тип элемента: документы, составленные совместно с третьими лицами для хранения /передачи органам власти; или внутренние документы для хранения /передачи органам власти; или иное;

масштаб: 1 ед;

частота: 1 ед.

Действия:

написание любого документа низкого уровня сложности (менее 5 стр. печатного текста) – 1,00 чел./час.;

копирование документов – 1,00 чел./час.;

подача заявления – 1,00 чел./час.

Среднемесячная заработная плата полного круга (по данным Крайстата (за 2023 г.): 68567,8 руб.

Средняя стоимость часа работы: 408,14 руб.

Общая стоимость требования: 1224,42 руб. в расчете на одного заявителя.

Также в дальнейшем возможны дополнительные расходы на подготовку схемы расположения земельного участка, количественную оценку которым дать не представляется возможным, в связи с различными характеристиками образуемого земельного участка.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 14 мая 2025 по 27 мая 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).

9. В рамках публичных консультаций получены ответы об отсутствии замечаний и предложений по проекту от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Краснодарском крае, Краснодарского краевого регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Общественной палаты муниципального образования город Краснодар.

Вместе с тем, поступили предложения по проекту от Общественной палаты Краснодарского края (далее – участник публичных консультаций).

Участник публичных консультаций предлагает:

1. Абзац 8 подпункта 59.3 пункта 59 Регламента №. 4233 содержит указание на решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», которое решением городской Думы Краснодара от 27 ноября 2024 г. № 82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар» признано утратившим силу. Участник публичных консультаций полагает необходимым заменить данное решение городской Думы Краснодара на действующее.

По результатам рассмотрения, замечание, указанное в пункте 1, разработчик считает обоснованным, данное замечание будет устранено.

2. Установление прав третьих лиц в случае, если испрашиваемые земельные участки предполагают условно разрешенный вид, посредством заключения индивидуального предпринимателя или юридического лица, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно—строительного проектирования, о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), по мнению участника публичных консультаций, является обременительным обстоятельством для заявителя, поскольку данные индивидуальные предприниматели или юридические лица не уполномочены на установление мнения третьих лиц, тем более их прав.

Кроме того, часть 4 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривает установление прав третьих лиц (их мнения) организаторами общественных обсуждений или публичных слушаний. В этой связи во избежание возникновения коррупциогенных факторов участник публичных консультаций предлагает исключить данные положения из проекта.

По результатам рассмотрения данное предложение не учтено по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар (далее – комиссия).

В целях реализации градостроительного законодательства, а также в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» на территории муниципального образования город Краснодар утверждён административный регламент.

Согласно подпункту 58.1 пункта 58 подраздела III.III раздела III административного регламента одним из необходимых документов для предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, прилагаемых к заявлению является заключение индивидуального предпринимателя или юридического лица, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования (далее – заключение).

В регламенте указаны лица, подготавливающие заключение ввиду обладания ими специальными познаниями в области архитектурно-градостроительного проектирования.

В силу положений статьи 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер является лицом, обладающим специальным правом на осуществление кадастровой деятельности, являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, имеющим специальное образование и сдавшим экзамен, подтверждающий наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности.

Именно данные лица могут дать объективную оценку возможного влияния устанавливаемого условно разрешённого вида использования земельного участка, как на использование земельных участков смежных землепользователей, так и на возможность эксплуатации сооружений в отношении которых установлены зоны с особыми условиями использования территории.

Так целью заключения для получения условно разрешённого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства является: оценка возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), а также прав третьих лиц в случае, если испрашиваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду, о соответствии запрашиваемого условно разрешённого вида использования требованиям СНиПов и ограничений использования земельного участка и прав третьих лиц, в случае, если испрашиваемые земельные участки с предполагаемым условно разрешённым видом использования предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 2 статьи 39 ГрК РФ проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в

порядке, установленном статьёй 5.1 ГрК РФ, с учётом положений настоящей статьи.

Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов (части 3 статьи 5.1 ГрК РФ).

Процедура общественных обсуждений включает в себя в числе прочего размещение проекта и информационных материалов на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара, чтобы каждое заинтересованное лицо могло ознакомиться с материалами и оценить возможность негативных последствий при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства; проведение экспозиции, которая даёт право заинтересованным лицам по результатам ознакомления с материалами внести предложения или замечания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Исследуя заключение, размещаемое в качестве информационных материалов в вышеуказанном порядке, заинтересованные лица могут всесторонне исследовать возможные последствия в случае установления условно разрешённого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также направить в адрес организатора общественных обсуждений объективные замечания и предложения по поставленному в рамках общественных обсуждений вопросу.

Таким образом, установленные статьёй 5.1 ГрК РФ правила проведения общественных обсуждений призваны обеспечить каждому заинтересованному лицу возможность выразить свою позицию в отношении предполагаемых градостроительных решений, а также учёт мнения участников общественных обсуждений, в том числе, путём предоставления возможности довести до сведения уполномоченного органа своё мнение по соответствующему вопросу.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 16.10.2020 № 42-П указал, что регулирование отношений по использованию

земельных участков, расположенных в границах населённых пунктов, тесно связано с решениями, принимаемыми органами публичной власти в градостроительной сфере и призванными обеспечить комфортную окружающую среду в населённых пунктах и благоприятные условия жизни.

В статье 2 ГрК РФ закреплены основные принципы законодательства о градостроительной деятельности, включая осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов, требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, также установлена ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.

Вносимые изменения направлены на возможность ознакомления заинтересованными лицами, при этом не обладающими специальными познаниями в указанной области, с возможным влиянием предоставляемого условно разрешённого вида земельного участка или объекта капитального строительства, оценки возможных негативных последствий влекущих нарушение их прав и законных интересов путём исследования заключения, предоставляемого заявителем при обращении в уполномоченный орган за предоставлением муниципальной услуги, предусмотренной административным регламентом, содержащего вывод о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), а также прав третьих лиц в случае, если испрашиваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Таким образом, с учётом представленного к заявлению на предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства заключения, а также предложений и замечаний участников общественных обсуждений как заинтересованные лица, так и комиссия смогут более детально проанализировать все возможные негативные последствия в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

На основании вышеизложенного департаментом было принято решение о внесении изменений в абзац третий пункта 51 подраздела II.IV раздела II административного регламента и подпункт 5) подпункта 58.1 пункта 58 подраздела III.III раздела III административного регламента.

3. По мнению участника публичных консультаций, в проекте присутствуют юридико-лингвистические ошибки, в частности разработчиками проекта указывается на разрешение на отклонение от предельных параметров вместо разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Замечания и предложения от иных участников публичных консультаций не поступали.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы о наличии в представленном проекте положений, указанных в пункте 4 Порядка, и о невозможности его дальнейшего согласования без доработки с учётом изложенных в настоящем Заключении замечаний.

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



Л.В.Павлова