

Начальнику управления
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования муниципальный округ
город Горячий Ключ
Краснодарского края

Никифоровой О.В.

Заключение № 5 от 7 августа 2025 г. по результатам оценки
регулирующего воздействия проекта решения Совета муниципального
образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края
«О внесении изменений в решение Совета муниципального образования
город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 г. № 373 «Об утверждении правил
землепользования и застройки муниципального образования
город Горячий Ключ Краснодарского края»

Управление по вопросам курорта и туризма, инвестиций и малого бизнеса администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края (далее - МНПА), рассмотрело поступивший 21 июля 2025 г. проект решения Совета муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 г. № 373 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края» (далее – Проект решения Совета), направленный для подготовки настоящего Заключения управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края (далее - разработчик), и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов МНПА муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные МНПА обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Горячий Ключ от 27 декабря 2023 г. № 3233 (далее - Порядок), проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для подготовки оценки регулирующего воздействия впервые.

Проведен анализ результатов исследований, проводимых регулирующим органом с учетом установления полноты рассмотрения регулирующим органом всех

возможных вариантов правового регулирования выявленной проблемы, а также эффективности способов решения проблемы в сравнении с действующим на момент проведения процедуры оценки регулирующего воздействия правовым регулированием рассматриваемой сферы общественных отношений:

разработчиком проведено сравнение предлагаемого варианта правового регулирования с вариантом сохранения действующего способа регулирования (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 отчета, и установлено следующее:

проблемы, на решение которых направлено правовое регулирование, сформулированы точно;

разработчиком определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования, дана их количественная оценка;

цель предлагаемого правового регулирования определена объективно;

по мнению разработчика, установлен срок достижения заявленной цели (август-сентябрь 2025 г.) и индикатор ее достижения (принятие предлагаемого правового регулирования со 100% значением), в связи с чем мониторинг достижения целей предлагаемого правового регулирования не требуется;

периодические расходы муниципального бюджета, связанные, по мнению разработчика, не предполагаются;

дополнительные доходы местного бюджета, связанные с введением предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика отсутствуют;

другие дополнительные доходы, возникающие в связи с введением предполагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, отсутствуют;

риски введения предполагаемого правового регулирования: по мнению разработчика, неблагоприятные последствия могут наступить при непринятии проекта решения Совета.

Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы:

наряду с предложенным вариантом правового регулирования рассмотрен вариант невмешательства муниципалитета. Выбор варианта правового регулирования обусловлен необходимостью приведения МНПА в соответствие с действующим законодательством, описанием целевого состояния.

Выявленная проблема может быть решена исключительно посредством введения предполагаемого правового регулирования.

Принятие предполагаемого варианта регулирования позволит достигнуть цели правового регулирования при отсутствии рисков неблагоприятных последствий.

В соответствии с Порядком установлено следующее:

1. Потенциальной группой участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты данным правовым регулированием, являются:

юридические лица, физические лица.

Количество потенциальных участников общественных отношений, по мнению разработчика, не ограничено.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование заключается в невозможности осуществления торговой деятельности в зоне садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, а также размещения объектов общественного питания в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

20 марта 2023 г. в ПЗЗ внесены изменения в части приведения их в соответствие с генеральным планом.

В управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края поступили обращения граждан и организаций по вопросам внесения изменений в градостроительные регламенты ПЗЗ.

По результатам проведения публичных слушаний комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Горячий Ключ, утвержденной постановлением администрации муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края от 9 декабря 2020 г. «О комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования город Горячий Ключ» (далее – «Комиссия»), принято решение рекомендовать главе города Горячий Ключ внести в ПЗЗ следующие изменения:

Раздел «Основные виды разрешенного использования зоны Ж1.1» части 3 статьи 28 «Ж1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами» главы 9. «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации» (далее – глава 9) приложения к Решению дополнить подпунктом 11 с наименованием ВРИ: «Общественное питание – 4.6» (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) и установить:

предельные размеры земельных участков: min – 500 кв. м; max - не подлежит установлению,

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %,

минимальные отступы от границ земельного участка (м) - 3/5 (п.4.1),

предельная высота зданий - 10 (м),

минимальный процент озеленения земельного участка - не менее 10% (прим 4.7);

статью 28 «Ж1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами» главы 9 приложения к Решению дополнить частью 13 следующего содержания:

«13. Для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства» при перераспределении земельных участков с земельными участками государственная собственность на которые не разграничена, предельный минимальный размер земельных участков не применяется»;

статью 29 «Ж1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сельской местности» главы 9 приложения к Решению дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. Для видов разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства» и «Для ведения личного подсобного хозяй-

ства (приусадебный участок)» при перераспределении земельных участков с земельными участками государственная собственность на которые не разграничена, предельный минимальный размер земельных участков не применяется»;

раздел «Основные виды разрешенного использования зоны ЖЗ» части 3 статьи 32 «ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» главы 9 приложения к Решению дополнить подпунктом 17 с наименованием ВРИ «Стоянка транспортных средств – 4.9.2» (размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспорты средств в том числе мотоциклов мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок) в котором предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка, предельная высота зданий, минимальный процент озеленения земельного участка - не подлежат установлению;

в подпункте 12 раздела «Условно разрешенные виды использования зоны ЖЗ» части 3 статьи 32 «ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» главы 9 приложения к Решению для вида разрешенного использования «Магазины» (4.4) установить параметры предельной высоты здания - 8 м (2 надземных этажа);

раздел «Условно разрешенные виды использования зоны ОД1» части 2 статьи 35 «ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона» главы 9 приложения к Решению дополнить подпунктом 8 с наименованием ВРИ: «Для индивидуального жилищного строительства – 2.1» (Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек) и установить:

предельные размеры земельных участков: min – 300 (500 для вновь образуемых кв. м; max -1500 кв. м,

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %,

минимальные отступы от границ земельного участка (м) - 3/5 (п.4.1),

предельная высота зданий - 12 (м) 3 (надземных этажа),

минимальный процент озеленения земельного участка - не подлежит установлению;

в подпункте 9 раздела «Основные виды разрешенного использования зоны ОД2» части 2 статьи 38 «ОД2. Зона специализированной общественной застройки» главы 9 приложения к Решению для вида разрешенного использования «Среднее и высшее профессиональное образование» (3.5.2) установить параметры предельной минимальной площади 1400 кв. м;

раздел «Условно разрешенные виды использования зоны СХ2» части 2 статьи 57 «СХ2. Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ» главы 9 приложения к Решению дополнить подпунктами 2 и 3 со следующими параметрами и содержанием:

подпунктом 2 - «Туристическое обслуживание 5.2.1» (размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей):

предельные размеры земельных участков: min – 500 кв. м; max – 1000 кв. м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %, минимальные отступы от границ земельного участка (м) – 3/5 (п.4.1), предельная высота зданий – 8 (м), минимальный процент озеленения земельного участка – не менее 10% (прим 4.9);

подпунктом 3 «Магазины – 4.4» (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи),

предельные размеры земельных участков: min – 500 кв. м; max – 1000 кв. м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %, минимальные отступы от границ земельного участка (м) – 3/5 (п.4.1), предельная высота зданий – 8 (м), минимальный процент озеленения земельного участка – не менее 10% (прим 4.9);

3. Цели Проекта отвечают принципам правового регулирования установленным законодательством Российской Федерации и заключаются в осуществлении торговой деятельности в зоне садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, размещении объектов общественного питания в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

4. В Проекте отсутствуют положения, которыми изменяются содержание или порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования в отношении с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности.

Проект предусматривает права потенциальных адресатов:

изменения ВРИ земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

право на строительство объектов общественного питания.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития отраслей экономики муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края отсутствуют.

6. Дополнительные расходы муниципального бюджета, связанные с введением предлагаемого правового регулирования по мнению разработчика, не предполагаются. Источниками данных, по мнению разработчика отсутствуют.

Дополнительные расходы потенциальных адресатов предполагаемого правового регулирования, связанные с ведением предполагаемого правового регулирования по мнению разработчика, предполагаются на подготовку пакета документов в рамках утверждённого административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (утверждённого постановлением администрации муниципального образования город Горячий Ключ от 8 июля 2020 года № 906).

7. В соответствии с Порядком уполномоченным органом в рамках процедуры оценки регулирующего воздействия МНПА проведены публичные консультации по проекту решения Совета, а также направлялось в адрес юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с которыми заключены соглашения о взаимодействии при проведении публичных консультаций, предусмотренных Положением о кон-

сультативном Совете по оценке регулирующего воздействия и экспертизе нормативных правовых актов муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Горячий Ключ от 18 декабря 2024 г. № 2586 «Об образовании консультативного совета по оценке регулирующего воздействия и экспертизе муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Горячий Ключ»: ИП Ермишкиной А.В., Юристу АО «Завод минеральных вод «Горячеключевской» Зубову Д.В., Адвокату адвокатской палаты Краснодарского края Кортуновой Е.Г., руководителю МКУ МО город Горячий Ключ Краснодарского края «Горячеключевской центр по землепользованию и застройке» Пешнову С.Н., ИП Чечулиной М.А., депутату Совета муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края Щербакову Е.А. Замечания и предложения от участников публичных консультаций не поступали.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном сайте (www.gorkluch.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Интернет-портал) с 22 июля по 31 июля 2025 г.

9. В период проведения публичных консультаций замечания (предложения) не поступали.

Ответы об отсутствии замечаний и предложений в Проекте от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей не поступили.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы об отсутствии в представленном Проекте решения Совета положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности и местного бюджета (бюджета муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края).

Начальник управления по вопросам
курорта и туризма,
инвестиций и малого бизнеса
администрации муниципального
образования муниципальный округ
город Горячий Ключ
Краснодарского края

К.С. Тищенко