

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

Никифоровой О.В.

Заключение № 6 от 5 ноября 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 10 октября 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, 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 (физические лица, юридические лица), дана их количественная оценка (7706 (по данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства на 10.10.2025 г.);

цели предлагаемого правового регулирования определена объективно;

по мнению разработчика, установлен срок достижения заявленной цели (ноябрь 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 с введением предлагаемого правового регулирования, 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;

в целях предоставления муниципальной услуги расходы потенциальных адресатов предполагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, предполагаются на информационные издержки при подготовке пакета документов в сумме 2752 р. в расчете на 1 заявителя;

риски введения предполагаемого правового регулирования: по мнению разработчика, неблагоприятные последствия могут наступить в случае непринятия 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.

Количественная оценка потенциальных участников общественных отношений, по мнению разработчика – 7706 единиц по данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства на 10.10.2025 г.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование заключается в невозможности размещения объектов общественного питания в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1.1), в том числе в сельской местности (Ж1.2), а также в зоне улично-дорожной сети (ТЗ);

в невозможности размещения стоянок для транспортных средств в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ);

в превышении предельной высоты коммерческих зданий в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ), что приводит к нарушениям требований градостроительных регламентов;

в невозможности размещения в зоне специализированной общественной застройки (ОД2) объектов среднего и высшего профессионального образования с установленными параметрами предельной минимальной площади земельного участка для существующих объектов.

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 также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации» (далее – глава 9) приложения к Решению дополнить подпунктом 11 со следующими параметрами и содержанием: наименование 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 (кв. м): 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».

Раздел «Основные виды разрешенного использования зоны Ж1.2» части 3 статьи 29 «Ж1.2. 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 16 со следующими параметрами и содержанием:

наименование ВРИ: 16. «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 (кв. м): 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 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 хозяйства (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 Ж3» части 3 статьи 32 «Ж3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» главы 9 приложения к Решению дополнить подпунктом 17 со следующими параметрами:

наименование ВРИ «Стоянка транспортных средств – 4.9.2» (размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных 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).

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 ТЗ не устанавливаются» части 3 статьи 54 «ТЗ. Зона улично-дорожной сети» главы 9 приложения к Решению переименовать в раздел «Условно разрешенные виды использования зоны ТЗ» и изложить в следующей редакции:

подпункт 1 наименование 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 (кв. м): 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,

предельная высота зданий - 10 (м),

минимальный процент озеленения земельного участка - не менее 10%.

В целях решения указанной проблемы предлагается внести изменения в действующие правила землепользования и застройки муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края (далее – ПЗЗ) в части видов разрешенного использования (далее - ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

3. Цели Проекта отвечают принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации, и заключаются во внесении изменений в части минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в том числе ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства.

Индикаторами достижения целей предлагаемого правового регулирования являются:

доля земельных участков, поставленных на государственный учет в соответствии с проектом межевания территории. Единицей измерения индикатора является процент, а целевым значением индикатора – 100 %.

Формула расчета индикатора достижения указанной цели следующая:

земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет = количество поступивших заявок / количество одобренных заявок * 100%;

доля выданных разрешений на строительство объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки территории. Единицей измерения

индикатора является процент, а целевым значением индикатора – 100 %. Формула расчета индикатора достижения указанной цели следующая: выданные разрешения на строительство объектов капитального строительства = количество поступивших заявок / количество одобренных заявок * 100%.

Ввиду того, что цели достигаются с даты вступления в силу предлагаемого правового регулирования, необходим единоразовый мониторинг их достижения после принятия предлагаемого правового регулирования.

4. Проект МНПА содержит положения, которые изменяют содержание прав и обязательных требований для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности, изменяется содержание или порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края в отношениях с субъектами предпринимательской деятельности и иной экономической деятельности, субъектами инвестиционной деятельности:

права потенциальных адресатов – в части установления права на изменение ВРИ земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

обязанностей потенциальных адресатов – в части соблюдения норм градостроительных регламентов.

Содержание и порядок реализации полномочий отделов и управлений администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, а также порядка их реализации в связи с введением предлагаемого правового регулирования в отношениях в части осуществления следующих функций:

прием пакета документов от заявителей для изменения ВРИ земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, согласно регламенту предоставления муниципальной услуги.

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.

Дополнительные расходы потенциальных адресатов, связанные с ведением предполагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, в рамках утвержденного административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Горячий Ключ от 8 июля 2020 года № 906), предполагаются в виде информационных издержек на подготовку пакета документов - 2752 р. в расчете на 1 заявителя.

Необоснованные расходы, связанные с регулирующим воздействием проекта, отсутствуют.

7. В соответствии с Порядком уполномоченным органом в рамках процедуры оценки регулирующего воздействия МНПА проведены публичные консультации по

проекту решения Совета с «15» октября по «28» октября 2025 г. Уведомления о проведении публичных консультаций направлялись в адрес юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с которыми заключены соглашения о взаимодействии при проведении публичных консультаций, предусмотренных Положением о консультативном 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 Картуновой Е.Г., руководителю МКУ МО город Горячий Ключ Краснодарского края «Горячеключевской центр по землепользованию и застройке», 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).

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