

16.06.2025

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Администрации города Дмитровграда Ульяновской области «О внесении изменений в постановление Администрации города от 01.09.2022 № 2320»

Управление социально-экономического развития Администрации города Дмитровграда Ульяновской области (далее – Управление) в соответствии с Законом Ульяновской области от 05.11.2013 № 201-ЗО «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области и проектов муниципальных нормативных правовых актов, порядке проведения экспертизы нормативных правовых актов Ульяновской области и муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и порядке проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Ульяновской области», пунктом 4.2 раздела 4 Положения о проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Дмитровграда Ульяновской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утверждённого постановлением Администрации города Дмитровграда Ульяновской области от 16.05.2022 № 1254 «Об оценке регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Дмитровграда Ульяновской области», рассмотрело проект постановления Администрации города Дмитровграда Ульяновской области «О внесении изменений в постановление Администрации города от 01.09.2022 № 2320» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения МКУ «Управление архитектуры и градостроительства города Дмитровграда» (далее – разработчик акта), и сообщает следующее.

1. Описание предлагаемого регулирования.

Проект акта разработан в соответствии со статьями 30, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 2.2. Закона Ульяновской области от 30.06.2008 № 118-ЗО «Градостроительный устав Ульяновской области», пунктом 28 части 1 статьи 7 и пунктом 2 части 5 статьи 45 Устава муниципального образования «Город Дмитровград» Ульяновской области.

Правила землепользования и застройки города Дмитровграда Ульяновской области являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом

Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ульяновской области, города Димитровграда Ульяновской области (далее – город Димитровград).

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Основными задачами проекта изменений в Правила являются:

- 1) приведение Правил в соответствие с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами;
- 2) приведение графических материалов Правил в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса РФ;
- 3) приведение Правил в соответствие с Генеральным планом города Димитровграда;
- 4) уточнение границ территориальных зон;
- 5) установление предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
- 6) приведение видов разрешённого использования в соответствие с Приказом федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.10.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

2. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

В настоящее время необходимо привести Правила землепользования и застройки в соответствие с Федеральным законодательством.

В проекте акта необходимо учесть следующее:

1. Вопрос о внесении изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки города рассматривается в связи с изменением законодательства.

Режим использования земельных участков гаражей на территории ГСК установлен Правилами землепользования и застройки в сентябре 2022 года, но в связи с принятием Федерального закона № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», режим использования уточнен и имеет расхождение с действующими Правилами землепользования и застройки города Димитровграда, в связи с чем требуется внесение изменений в соответствии с нормой, имеющей большую юридическую силу.

2. Внесение изменений в ПЗЗ необходимо в статью 34 Виды и параметры разрешенного использования, в табличной части необходимо добавить описание технических параметров для вида разрешенного использования земельного участка «Ведение огородничества».

3. Внесение изменений в ПЗЗ в части изменения территориальной зоны массива, примыкающему к земельному участку с кадастровым номером

73:08:020501:2890 для дальнейшего предоставления многодетным семьям, а именно замены зоны ЖЗ (зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами) на территориальную зону Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

В декабре 2024 года были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ, в связи с чем, также необходимо внести изменения в ПЗЗ.

Постановлением Администрации города от 12.02.2025 № 319 принято решение о подготовке проекта постановления Администрации города о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Димитровграда Ульяновской области, которое было опубликовано в установленном законом порядке, в результате чего в Администрацию города поступили предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города, а именно:

Первое предложение физического лица о внесении изменений в ПЗЗ в части площади земельных участков для гостиниц. У него в собственности имеется земельный участок площадью 13 соток, и он хочет на данном участке построить гостиницу, однако действующие Правила землепользования и застройки не позволяют ему это сделать, поскольку у нас минимальный размер площади 15 соток.

При изучении «СП 257.1325800.2020 Здания гостиниц. Правила проектирования» в п.5.2 части 5 установлено, что площадь земельного участка для размещения гостиницы устанавливается заданием на проектирование. В Правилах землепользования и застройки города по некоторым объектам введена ссылка, что предельные параметры участка определяются проектом.

В связи с этим Комиссией принято решение исключить из «Описаний видов разрешённого использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» минимальную площадь и вынести данный вопрос на публичные слушания.

Второе предложение физического лица о рассмотрении возможности в целях вовлечения в оборот расширения границ территориальной зоны Ж1, примыкающей к земельному участку с кадастровым номером 73:23:010211:2313, расположенного по адресу ул. Суворова, з/у 12, с целью последующего перераспределения. Вид земельного участка «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

Согласно Градостроительного кодекса не должно быть вкрапливания, через полосицы, вклинивания. А этот земельный участок, который просит заявитель, как раз к этому критерию подходит.

В связи с этим Комиссией принято положительное решение и вынести данный вопрос на публичные слушания.

Третье предложение Администрации города. При изучении изменений в Градостроительный кодекс (486-ФЗ от 26.12.2024) установлено, что в статью 35 «Виды и состав территориальных зон» были внесены изменения, а именно в части зданий пожарных депо. В настоящее время здания пожарных депо могут быть расположены в общественно-деловых зонах, производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур.

В связи с этим предлагается внести в основные виды разрешенного использования земельных участков общественно-деловой зоны и производственной зоны пожарное депо.

Четвертый вопрос о вовлечении второго массива для среднеэтажной жилой застройки для изменения территориальной зоны на зону Ж1 для передачи в последующем многодетным семьям. Земельный участок площадью 6,8 га.

Таким образом, принятие проекта правового акта направлено на урегулирование общественных отношений в части системы регулирования землепользования и застройки города Димитровграда, основанное на градостроительном зонировании для защиты прав граждан и обеспечении равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

3.Обоснование целей предлагаемого регулирования.

По мнению разработчика акта, основной целью разработки предлагаемого регулирования является:

- 1)создания условий для устойчивого развития территорий города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2)создания условий для планировки территорий города;
- 3)обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4)создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Кроме того, Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории города Димитровграда, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории города Димитровграда, регулируют порядок строительства объектов, определяют полномочия, права и обязанности участников градостроительных отношений.

Проект акта разработан в первую очередь, приведение Правил в соответствии с действующим законодательством.

Цель проекта правового акта не вступает в противоречие со стратегическими документами города и иными нормативными правовыми актами.

Альтернативные способы регулирования отсутствуют.

Оценить динамику численности потенциальных адресатов правового регулирования в среднесрочном периоде не представляется возможным, в связи с неясностью в определении конкретных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иных лиц, интересы которых будут затронуты предлагаемы правовым регулированием.

4.Анализ опыта субъектов Российской Федерации в соответствующей сфере (при наличии информации).

Управление социально-экономического развития Администрации города Димитровграда в рамках проведения оценки фактического воздействия акта изучило законодательство ряда субъектов Российской Федерации.

Необходимо отметить, что аналогичные порядки действуют во многих регионах Российской Федерации, например:

- приказ Министерства Градостроительной политики Самарской области от 08.04.2025 № 22-П «О подготовке проекта об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Самара, утвержденные постановлением Самарской Городской Думой от 26.04.2001 № 61»,

- приказ Министерства Градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 07.02.2024 № 07-01-03/15 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом Департамента Градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22»..

Таким образом, с учетом опыта муниципальных образований можно сделать вывод об определенной степени эффективности рассматриваемого правового регулирования.

5. Анализ предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы.

По мнению разработчика акта, принятие проекта акта позволит урегулировать Правила землепользования и застройки, основанные на делении всей территории города на территориальные зоны и установлении для каждой зоны градостроительного регламента.

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, в том числе с правом проведения ремонтных работ, не требующих получения разрешения на строительство, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

По информации разработчика акта, дополнительных расходов бюджета города на реализацию проекта акта не потребуется.

Таким образом, оптимальным вариантом решения проблемы является принятие рассматриваемого правового регулирования.

6. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Основными участниками отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели.

7. Оценка рисков решения проблемы предложенным способом регулирования и рисков негативных последствий.

Проект акта не содержит риски поставленных целей регулирования, что в свою очередь будет способствовать увеличению доходной части муниципального бюджета города Димитровграда.

8. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность предлагаемого регулирования. Иные замечания и предложения по проекту акта.

Разработчиком акта был изучен опыт других регионов. Данный способ предлагаемого правового регулирования соответствует федеральному законодательству.

Основными участниками отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются физические лица и субъекты малого и среднего предпринимательства.

Иных замечаний и предложений по проекту акта нет.

9. Сведения о проведении публичных обсуждений.

В рамках публичных обсуждений уведомление и текст нормативного правового акта размещены разработчиком на специализированном ресурсе <https://dimitrovgrad.gosuslugi.ru>.

Предложения принимались с 28.05.2025 по 27.05.2025.

Информация о месте размещения материалов для публичных обсуждений проекта акта одновременно была направлена в Ульяновское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ульяновской области и всем заинтересованным лицам.

10. Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия.

По итогам оценки регулирующего воздействия считаем, что проект акта не содержит положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и бюджета города Дмитровграда.

Начальник управления
социально-экономического развития



С.В.Тойгильдин

