

от 26 августа 2022 года.

05-10/726

## Заключение об оценке регулирующего воздействия

Управление экономики и инвестиций Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в соответствии с пунктом 3 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов (далее – Порядок), рассмотрев проект решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – разработчик), сообщает следующее.

По результатам рассмотрения представленных документов установлено, что при подготовке проекта акта процедуры, предусмотренные пунктами 3, 6 постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 15.02.2021 года № 89 «Об утверждении Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов в Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан» разработчиком соблюдены.

### 1. Общая информация

1.1. Степень регулирующего воздействия проекта акта, указанная разработчиком: высокая.

1.2. Проект акта направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения: впервые.

1.3. Информация о предшествующих заключениях об оценке регулирующего воздействия проекта акта: отсутствует.

1.4. Полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

<https://ufacity.info/orv/detail.php?ID=467918>

1.5. Информация о проведении Управлением экономики и инвестиций Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан публичных консультаций: с 05.08.2022г. по 25.08.2022г.

1.6. Иная информация о подготовке настоящего заключения: В процессе подготовки настоящего заключения Управлением экономики и инвестиций Администрации городского округа город Уфа РБ в срок **с 05.08.2022г. по 25.08.2022г.** были проведены публичные обсуждения по проекту акта с субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности. Срок проведения публичных обсуждений с учетом степени регулирующего воздействия составил 15 рабочих дней. Проект акта, пояснительная записка к нему, перечень вопросов размещены на официальном сайте Администрации.

Указанные материалы направлены в 10 организаций, с которыми заключены Соглашения о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия: Аппарату по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите

прав предпринимателей в Республике Башкортостан; Совету Ассоциации организаций предпринимательства Республики Башкортостан; Башкирскому региональному отделению общероссийской общественной организации «Деловая Россия»; Открытому акционерному обществу «Инвестиционное агентство»; Башкирскому региональному отделению общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА России»; Некоммерческому партнёрству «Союз предпринимателей г.Уфы»; Региональному объединению работодателей «Союз работодателей Республики Башкортостан»; Торгово-промышленной Палате Республики Башкортостан; Уфимскому городскому Фонду развития и поддержки малого предпринимательства, ФГБНУ Институту социально-экономических исследований УФИЦ РАН. Кроме того, материалы направлены 7 представителям Некоммерческого партнерства «Союз предпринимателей г.Уфы» в районах городского округа город Уфа.

По результатам публичных обсуждений поступили следующие предложения и замечания:

1. Акционерное общество «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан»	
Общее содержание полученных предложения и замечаний	Обоснование причин отказа/ учета предложений
1. Внести изменения в проект ПЗЗ установив для территорий, в отношении которых утверждена и/или разрабатывается документация по планировке территорий, заключены договоры комплексного освоения территорий, договоры развития застроенной территории - «Территориальные зоны с особым градостроительным регламентом»	<p><u>Предложение не учтено.</u></p> <p>Данные предложения касаются включения в Правила территориальных зон с особым градостроительным регламентом с расшифровкой особых условий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Градостроительный кодекс РФ (ст. ст.1, 36) не содержит определения «Особый градостроительный регламент». Обоснований для введения особых условий со ссылкой на нормы действующего законодательства при этом не представлено.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что в рамках проведения публичных консультаций с данным предложением обратился только 1 участник и введение в проект Правил особых условий в его интересах может носить коррупционный фактор. В связи с чем, указанные предложения не принимаются.</p>
2. Дополнить Статью 1 (Основные понятия, используемые в Правилах) проекта ПЗЗ определением «Территориальные зоны с особым градостроительным регламентом»	
3. Изложить пункт 1 статьи 24 проекта ПЗЗ в следующей редакции: «Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон с особым градостроительным регламентом». В случае включения положений, указанных в проекте ПЗЗ, их действия начнут распространяться на все земельные участки, что сделает ранее запланированные проекты (по которым не получены ГПЗУ) не реализуемыми и потребует существенной корректировки ранее принятых инвестиционных решений.	
4. Дополнить проект ПЗЗ статьей 26.1 «Территориальные зоны с особым градостроительным регламентом», которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны виды разрешенного использования земельных участков	

<p>и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p>	
<p>5. Дополнить проект ПЗЗ особым градостроительным регламентом в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установливания земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах с указанием индекса согласно карте градостроительного зонирования.</p>	
<p>6. Исключить из иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, перечисленных в таблице 3 проекта ПЗЗ, дублирующие требования, установленные в иной нормативной документацией.</p>	<p><u>Предложение частично учтено.</u>          Утвержденные местные нормативы градостроительного проектирования содержат ряд параметров, которые уточняются для отдельных территориальных зон и подзон в составе градостроительных регламентов ПЗЗ. Данные параметры включены в часть 3.6 (пп. 3.6.1-3.6.3) таблицы 3 проекта ПЗЗ. Наличие данных условий не противоречит действующему законодательству и не возлагает каких-либо дополнительных ограничений ни к участникам градостроительной деятельности, ни к заявителю непосредственно. При этом необходимые уточнения будут внесены в Правила.</p>
<p>7. Исключить из текста проекта ПЗЗ формулировки и понятия, которые не предусмотрены федеральным законодательством (например, такие как комплексный визуально-ландшафтный анализ).</p>	<p><u>Предложение частично учтено.</u>          В предложении не приведено доводов в части нарушения интересов или возложения дополнительных обязанностей, не приведены также ссылки на нарушение норм действующего законодательства. В тоже время установление в Градостроительном кодексе РФ не содержит запрета на дополнительные параметры и способы их регулирования в градостроительном регламенте, в связи с чем, замечание принимается только частично – положения в части морфотипов застройки исключены из текста Правил.</p>
<p>2. ООО "Третий Трест-Инвест"</p>	
<p>Общее содержание полученных предложения и замечаний</p>	<p>Обоснование причин отказа/ учета предложений</p>
<p>I. Примечания к таблице 3 проекта ПЗЗ:          1. В случае, если утверждённый проект планировки территории предусматривает размещение новых объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешённого использования, которые отсутствуют среди основных и условно разрешённых видов в градостроительном</p>	<p><u>Предложение частично учтено.</u>          В предложении сделан ошибочный вывод о нераспространении действия градостроительного регламента в части видов разрешенного использования, минимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства в отношении территорий, в границах которой</p>

<p>регламенте соответствующей территориальной зоны настоящих Правил, использование земельных участков, расположенных на данной территории, допускается только в соответствии с положениями градостроительных регламентов настоящих Правил.</p> <p>Исключения составляют случаи, когда в отношении территории, в границах которой расположен земельный участок, до утверждения настоящих Правил заключён договор о развитии застроенных территорий, договор комплексного освоения территории или договор комплексного развития территории.</p>	<p>расположен земельный участок, где действует заключенный до утверждения настоящих Правил договор о развитии застроенных территорий, договор комплексного освоения территории, или договор комплексного развития территории.</p> <p>В Правилах не устанавливаются случаи нераспространения градостроительных регламентов.</p> <p>На данные территории распространяются регламенты Правил, действующие до утверждения новой редакции. Необходимые пояснения будут внесены в проект Правил.</p>
<p>2. Повтор пункта 1 предложений.</p>	<p>Ответ представлен в пункте 1.</p>
<p>3. В случае, если до момента утверждения настоящих Правил утверждён проект планировки с проектом межевания территории, или принято постановление о разработке проекта планировки с проектом межевания территории, в составе которого утверждено градостроительное задание, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, перечисленные в частях 3.2-3.5 таблицы 3, определяются утверждённым проектом планировки территории. Настоящее условие распространяется только на те земельные участки, которые образованы в соответствии с данным проектом межевания территории.</p> <p>При этом установленные в проекте планировки территории предельные параметры должны быть утверждены в привязке к территории, соответствующей границам земельного участка.</p>	<p><u>Предложение не учтено.</u></p> <p>В соответствии с ч.8 ст.1 Градостроительного кодекса РФ Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Разработка документации по планировке территории осуществляется только в соответствии с требованиями утвержденных документов территориального планирования – Генплана, градостроительного зонирования - ПЗЗ). Проектные решения в проектах планировки, проектах межевания разрабатываются с учетом требований, устанавливаемых к территориальной зоне, где расположен земельный участок.</p> <p>Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.</p>
<p>4. Градостроительные регламенты настоящих Правил в части предельных параметров, включённых в часть 3.6 таблицы 3, не распространяются на случаи, перечисленные в части 3 Решения Совета городского округа г.Уфа РБ от 30.06.2021 № 83/7 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Уфа Республики Башкортостан».</p> <p>Данное положение проекта ПЗЗ противоречит Градостроительному кодексу РФ.</p>	<p><u>Предложение частично учтено.</u></p> <p>Сделан ошибочный вывод о нераспространении действия градостроительного регламента в части предельных параметров, включенных в таб.3, ч.3.6. со ссылкой на решение Совета ГО г.Уфа РБ от 30.06.2021г. №83/7 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Уфа Республики Башкортостан».</p> <p>В Правилах не устанавливаются случаи нераспространения градостроительных регламентов. На данные территории распространяются регламенты Правил, действующие до утверждения новой редакции. Необходимые пояснения будут внесены в проект Правил.</p>
<p>II. В таблице 4.1-4.25 проекта ПЗЗ в столбе 8, указано что на земельных участках с видами</p>	<p><u>Предложение не учтено.</u></p>

<p>разрешенного использования «Малозэтажное многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки с проектом межевания территории, предусматривающего соответствующее решение, за исключением случаев, когда информация в составе выданного до утверждения настоящих Правил градостроительного плана земельного участка свидетельствует о возможности строительства новых объектов без утвержденного проекта планировки с проектом межевания территории. При этом, включение в состав градостроительного регламента требования о необходимости разработки документации по планировке в целях размещения объекта капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Малозэтажное многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» не предусмотрено действующим федеральным законодательством, противоречит ему, что является недопустимым в соответствии с п.4 ст.7 Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приводят к избыточным действиям субъектов предпринимательской деятельности к ограничению их законных прав.</p>	<p>В соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.</p>
<p>III. Согласно таблиц 4.1-4.25 проекта ПЗЗ в столбце 8, указано что для земельных участков с видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта» при размещении на них отдельно стоящих наземных многоуровневых гаражей-стоянок их максимальная ёмкость не может превышать 500 м/м и минимальное расстояние от стен отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки при новом строительстве до фасадов существующих и проектируемых жилых домов — 35 м (при ёмкости гаража до 300 м/м включительно), 50 м (при ёмкости гаража до более 300 м/м), до зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений - 50м. Данное требование противоречит положениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»</p>	<p><u>Предложение учтено.</u> Необходимые пояснения будут внесены в проект Правил.</p>
<p>IV. Указание в таблицах 4.1-4.15 проекта ПЗЗ в столбце 8 ссылок на СП в качестве предельных параметров ограничивает возможность реализации положений, предусмотренных ч. 8 статьи 6, ч. 6 статьи 15 №384-ФЗ от 30.12.2009г.</p>	<p><u>Предложение не учтено.</u> В проекте Правил предлагается учитывать требования СП. В соответствии со ст.49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального</p>

<p>«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», что является неправомерным. Предлагаемая редакция ПЗЗ в части ссылки на СП в качестве предельных параметров допускает проверку проектной документации на соответствие указанным СП сотрудниками Отдела градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации ГО г.Уфа РБ при оформлении разрешения на строительство, что противоречит действующему законодательству.</p>	<p>строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, установленных действующим законодательством. Порядок проведения экспертизы как государственной, так и не государственной, определяется Правительством Российской Федерации. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ и административного регламента, утвержденного постановлением Администрации ГО г.Уфа РБ от 23.06.2022г. №1003, регламентирующего оказание данной муниципальной услуги.</p>
---	---

## 2. Выводы Управления экономики и инвестиций Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан

2.1. Выводы об отсутствии либо обоснованности наличия в проекте акта положений, которые:

2.1.1. вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности или способствуют их введению: в ходе ОРВ не установлено.

2.1.2. способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности: в ходе ОРВ не установлено.

2.1.3. способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан: в ходе ОРВ не установлено.

2.1.4. способствуют ограничению конкуренции: в ходе ОРВ не установлено.

2.2. Вывод о наличии либо отсутствии достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом регулирования: в ходе ОРВ не установлено.

2.3. Иные заключительные комментарии: отсутствуют.

По результатам оценки регулирующего воздействия, в проект решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан» положений необоснованно вводящих административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ограничению конкуренции, не выявлено.

Начальник Управления экономики и инвестиций  
Администрации городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан



Т.Б. Хафизов