

от 29 ноября 2022 года

№ 05-10/1047

## 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 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Уфа Республики Башкортостан до 2042 года» (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: средняя.

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=473740>

1.5. Информация о проведении Управлением экономики и инвестиций Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан публичных консультаций: с 15.11.2022г. по 28.11.2022г.

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 15.11.2022г. по 28.11.2022г.** были проведены публичные обсуждения по проекту акта с субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности. Срок проведения публичных обсуждений с учетом степени регулирующего воздействия составил 10 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 23 ноября 2022 г. от ООО «СЗ «Зорге Парк-Жилстройинвест» и 25 ноября 2022 года от ООО «САНЛАНД» поступили следующие предложения и замечания.

<b>ООО «СЗ «Зорге Парк-Жилстройинвест»</b>	
Общее содержание полученных предложений и замечаний	Обоснование причин отказа/ учета предложений
<p>ООО «СЗ «Зорге Парк- ЖСИ» является собственником земельного участка общей площадью 31670 кв.м, с кадастровым номером 02:55:020115:197, вид разрешенного использования земельного участка - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).</p> <p>Однако, согласно проекту изменений в Генеральный план, территория, на которой расположен земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:197, отнесена к функциональной зоне рекреационного назначения.</p> <p>Собственником данного земельного участка и расположенных в его пределах объектов недвижимости была получена необходимая исходно-разрешительная документация, включая выданный Главархитектурой градостроительный план земельного участка №RU033 08000- 20-192 (далее - ГПЗУ), осуществлено проектирование объектов жилого назначения и социальной инфраструктуры, частично осуществлен снос промышленных объектов для последующего строительства запланированных</p>	<p>Предложение не учтено.</p> <p>В соответствии с ранее действующим проектом «Уфа. Корректировка генерального плана» (далее – Генплан), утвержденным решением Совета городского округа город Уфа РБ от 04.08.2006 г. №14/4 (в актуальной редакции), земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:197 был расположен в зоне рекреационного назначения.</p> <p>Решением Совета ГО город Уфа РБ от 25.03.2020 г. № 54/9 в Правила землепользования и застройки ГО г.Уфа РБ (далее Правила), были внесены изменения в части территориальных зон и земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:197 был отнесен к территориальной зоне Ж-3 (жилая зона). Указанный заявителем ГПЗУ был получен в период нахождения земельного участка в зоне Ж-3.</p> <p>В целях устранения несоответствия Правил Генплану, апелляционным определением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № 66а-2870/2021 решение Совета ГО г.Уфа РБ от 25.03.2020 г. № 54/9 было отменено.</p>



объектов. Согласно упомянутого ГПЗУ данный земельный участок относился к жилой зоне, предусматривающей многоэтажную жилую застройку.

Специальная норма пункта 2 части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривает, что при рассмотрении вопроса о выдаче разрешения на строительство определяется соответствие проектной документации требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения ГПЗУ.

Установление в разрабатываемом документе территориального планирования функциональной зоны, не предусматривающей использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, зарегистрированным в ЕГРН, и разработанным проектом фактически вынудят застройщика требовать от Администрации ГО г. Уфа РБ возмещения ущерба в соответствии с законодательством.

Следует также отметить, что действовавшая на момент получения застройщиком ГПЗУ жилая зона, ранее была одобрена Советом городского округа город Уфа РБ по результатам рассмотрения на депутатских комиссиях и экспертном совете.

В целях недопущения нарушения прав и законных интересов собственника земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, прав жителей города Уфы на комфортные достойные условия проживания в проектируемом жилом комплексе, полагаем, что включение указанного земельного участка в зону рекреационного назначения является ошибочным. Предлагаем внести изменения в генеральный план, а именно, территориальную зону по земельному участку с кадастровым номером 02:55:020115:197 установить «среднеэтажная жилая застройка».

С учетом вступивших в законную силу судебных решений, земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:197 был отнесен к территориальной зоне Р-1 (рекреационная зона) - для зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха, организации городских парков, лесопарков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

При разработке нового Генерального плана ГО г.Уфа РБ до 2042 года, было принято решение о сохранении зоны рекреационного назначения территории, в т.ч. и на территории, где расположен земельный участок заявителя.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными 28.09.2022г. решением Совета ГО г. Уфа №18/5, земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:197 отнесен к территориальной зоне Р2 «Зона природных и озелененных территорий рекреационного назначения», предназначенной для комплексного благоустройства в рекреационных целях с ограниченным перечнем объектов обслуживания, отдыха и досуга. В данную территорию включаются существующие и планируемые парки, скверы, иные озелененные территории общего пользования.

Необходимо отметить, что аналогичные возражения заявителя по вопросу нахождения его земельного участка в зоне рекреационного назначения в рамках ранее проводимых с 25 ноября 2021 года по 1 февраля 2022 общественных обсуждений по Генеральному плану до 2042 года были рассмотрены уполномоченным органом – Комиссией по правилам землепользования и застройки. Принято решение о нецелесообразности их учета, ввиду необходимости сохранения рекреационного каркаса города и наличия зоны с особыми условиями использования территории.

Риски по проектированию объектов (жилого комплекса), противоречащих действующему Генеральному плану города до 2042 года и утвержденным Правилам землепользования и застройки, а также не обеспеченных необходимой сопутствующей инфраструктурой, заявитель несет самостоятельно. При этом отмечаем, что

	<p>действующим градостроительным законодательством не ограничивается возможность использования заявителем, как своего земельного участка, так и расположенных на нем объектов. Их использование возможно в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренного градостроительным регламентом для территориальной зоны, с учетом статей 8-10 Правил и статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Судебными органами неоднократно указывалось, что по смыслу Градостроительного кодекса Российской Федерации задача органов муниципальных образований при разработке документов территориального планирования состоит не в обеспечении приоритета прав собственников земельных участков в ущерб иным интересам, а в согласовании этих прав и интересов, в установлении между ними разумного и справедливого баланса.</p>
<b>ООО «САНЛАНД»</b>	
<p>Общее содержание полученных предложений и замечаний</p>	<p>Обоснование причин отказа/ учета предложений</p>
<p>Земельный участок с кадастровым номером 02:55:040616:3614, расположенный по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, с. Нагаево, ул. Есенинская, земли населенных пунктов, площадью 138031 кв.м, принадлежит на праве долевой собственности юридическим и физическим лицам: Валишину Артуру Хамидовичу, ООО «САНЛАНД», ООО «СтройРесурс», ООО «Агролэнд», ООО «РВС Комфорт».</p> <p>ООО «САНЛАНД» является заказчиком (разработчиком) Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной с западной стороны - железной дорогой, с северной и восточной сторон - границами ГО г. Уфа РБ, с южной стороны - улицей Роцинской в Октябрьском районе ГО г. Уфа.</p> <p>В рамках разработки указанного проекта, на территории земельного участка с кадастровым номером 02:55:040616:3614, по согласованию с собственниками земельного участка, предполагалось размещение одной из двух школ (образовательного центра на 2200 мест на территории более 5 Га), которые планируется дополнительно</p>	<p>Предложение учтено.</p> <p>Предложение об уменьшении площади рекреационной зоны в границах земельного участка с кадастровым номером 02:55:040616:3614 в целях размещения образовательного центра на 2200 мест, включающего в себя школу и дошкольное учреждение (детский сад) на территории с. Нагаево Октябрьского района г.Уфы принимается.</p> <p>Необходимая информация будет направлена в ГАУ «Институт Генплана Москвы» - исполнителю муниципального контракта, для внесения необходимых уточнений.</p>

построить в с. Нагаево Октябрьского района города Уфы.

Однако «Генеральным планом городского округа город Уфа до 2042 года», территориальная зона Ж-1, в которую входил земельный участок с кадастровым номером 02:55:040616:3614, в отношении части этого участка была изменена. На площади 10,16 Га (101600 кв.м) генпланом установлена «Зона рекреационного назначения» индекс 600 (порядковый номер 905). Это, в свою очередь не позволяет размещение общеобразовательного учреждения на этой территории.

Иных земельных участков такой площади для размещения образовательного центра на прилегающей территории не имеется.

Согласно положению о территориальном планировании, проектные решения Генерального плана на первую очередь и расчетный срок являются основанием для разработки документации по планировке территории ГО г Уфа и учитываются при разработке Правил землепользования и застройки, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры; муниципальных программ городского округа город Уфа.

Руководствуясь острой необходимостью строительства дополнительных мест школьного и дошкольного образования на территории с. Нагаево Октябрьского района города Уфы, считаю необходимым и целесообразным внести дополнительные изменения в «Генеральный план городского округа город Уфа до 2042 года»: уменьшить площадь рекреационной зоны в границах земельного участка кадастровым номером 02:55:040616:3614 до 7 Га (70000 кв.м), что позволит на оставшейся части этого земельного участка разместить крупный образовательный центр, включающий в себя школу и дошкольное учреждение (детский сад) емкостью не менее 2200 мест.



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 положений проекта решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Уфа Республики Башкортостан до 2042 года» Главному управлению архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан рекомендуется доработать проект решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан в соответствии с полученными предложениями и замечаниями.

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



Т.Б. Хафизов

