



ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИЙ  
И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА  
АДМИНИСТРАЦИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ  
СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
Советская ул., д. 26, город Сочи,  
Краснодарский край, 354061.  
Тел. (862) 264-65-32  
e-mail: [dip@sochiadm.ru](mailto:dip@sochiadm.ru)

Директору департамента  
архитектуры и  
градостроительства  
администрации  
муниципального образования  
городской округ город-курорт  
Сочи Краснодарского края  
  
Вялкину С.А.

25.06.2021 № 1110/42.01-16  
На № 7215/21.01-11 31.05.2021

### Заключение

об оценке регулирующего воздействия  
проекта решения Городского Собрания Сочи муниципального  
образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края  
«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на  
территории муниципального образования город-курорт Сочи»

Департамент инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее - департамент) как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края рассмотрел поступивший 27 мая 2021 года проект решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее - проект), направленный для подготовки настоящего заключения департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее - разработчик, регулирующий орган), и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1.3. Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденным постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 18 марта 2021 года № 370 (далее - Порядок), проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия (высокая степень регулирующего воздействия).

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

Проект направлен разработчиком для проведения оценки регулирующего воздействия впервые.

Проведен анализ результатов исследований, проводимых регулирующим органом, содержащихся в сводном отчете:

Регулирующим органом предложен один вариант правового регулирования - внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 (далее - Правила землепользования и застройки).

В качестве альтернативы рассмотрен вариант непринятия муниципального нормативного правового акта. Выбор варианта правового регулирования сделан исходя из оценки возможности достижения заявленных целей регулирования и оценки рисков наступления неблагоприятных последствий.

Департаментом проведена оценка эффективности предложенного регулирующим органом варианта правового регулирования, на основании следующих критериев, а именно:

- Точность формулировки выявленной проблемы.

Проблема сформулирована верно.

- Обоснованность качественного и количественного определения потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и динамики их численности.

Разработчиком определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования.

- Адекватность определения целей предлагаемого правового регулирования и практическая реализуемость заявленных целей предлагаемого правового регулирования.

Цель направлена на решение выявленной проблемы.

- Проверяемость показателей достижения целей предлагаемого правового регулирования и возможность последующего мониторинга их достижения.

Срок достижения цели – на следующий день после принятия нормативного правового акта (ориентировочно июль 2021 года).

- Корректность оценки регулирующим органом дополнительных расходов и доходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и расходов местного бюджета (бюджета муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края), связанных с введением предлагаемого правового регулирования.

Дополнительные расходы органов местного самоуправления не предполагаются. Расходы потенциальных адресатов предполагаются в виде расходов на подготовку документации по планировке территории при

строительстве объектов нежилого назначения свыше 1000 кв.м.

- Степень выявления регулирующим органом всех возможных рисков введения предлагаемого правового регулирования.

Определено, что неблагоприятные последствия применения предлагаемого правового регулирования связаны с возможным дефицитом новых жилых объектов и, как следствие, завышением их стоимости, а также усложнением процедур по проектированию и строительству новых объектов.

В соответствии с пунктом 3.9. Порядка установлено следующее:

1. Потенциальной группой участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты предполагаемым правовым регулированием, являются юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица, осуществляющие строительную деятельность на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование, заключается в том, что на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края производится возведение объектов жилого назначения, необеспеченных образовательными учреждениями, учреждениями здравоохранения, иной социальной инфраструктурой, что приводит к нерациональному и несбалансированному использованию территории.

Проектом предполагается введение запрета на строительство объектов капитального строительства жилого назначения на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, за исключением следующих случаев:

- строительство индивидуальных жилых домов, садовых домов;
- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу настоящего пункта;
- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;
- реконструкция существующих объектов капитального строительства

жилого назначения в существующих параметрах.

Проектом предполагается введение запрета на строительство объектов капитального строительства нежилого назначения на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, за исключением следующих случаев:

- строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м;

- строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью более 1000 кв.м при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории;

- строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, осуществляемое в рамках реализации проектов, предусмотренных Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения»;

- строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;

- строительство объектов дошкольного, среднего, среднего профессионального, высшего, дополнительного образования; религиозных и культовых объектов, монастырей; объектов похоронного назначения.

Проект предполагает запретить при проектировании многоквартирных домов сокращение расчетной площади спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Проектом вводятся новые предельные размеры земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв.м;

- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв.м за каждым домом;

- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв.м;

- для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10 000 кв.м.

Проектом устанавливаются новые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:

- максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового

дома составляет 300 кв.м., с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двенадцати метров.

Проектом предусмотрено изменение максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства до 100 кв.м.

С учетом географических особенностей муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края аналогичные проблемы в других субъектах Российской Федерации не выявлены.

При подготовке заключения рассмотрены следующие варианты решения проблемы:

1) Принятие проекта приведет к упорядочению застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, достижению баланса территорий и обеспеченности инфраструктурой.

2) Непринятие проекта приведет к возведению объектов, необеспеченных местами в образовательных учреждениях и учреждениях здравоохранения, нерациональному и несбалансированному использованию территорий.

Таким образом, вариант решения проблемы, предложенный регулирующим органом, является наиболее предпочтительным.

Предусмотренное проектом правовое регулирование иными правовыми, информационными или организационными средствами не представляется возможным.

3. Цель предлагаемого правового регулирования отвечает принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации, и заключается в введении запрета на строительство новых объектов жилого назначения и ограничений, связанных со строительством объектов нежилого назначения. Проект не предусматривает распространение ограничений на строительство объектов социальной инфраструктуры, позволяет осуществлять мероприятия по оздоровлению ситуации с обманутыми дольщиками, создает условия для комплексного подхода к развитию территории.

4. Проект не предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязанностей органов местного самоуправления.

Проект предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязанностей юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, физических лиц, осуществляющих строительную деятельность на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, в части ограничения их прав на строительную деятельность.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для развития отраслей экономики города Сочи заключаются в снижении предпринимательской активности и, следовательно, в уменьшении поступлений доходов в бюджет города.

6. Положения, способствующие возникновению необоснованных расходов бюджета города Сочи и потенциальных адресатов, отсутствуют.

Дополнительные расходы потенциальных адресатов, связанные с введением предлагаемого правового регулирования, предполагаются в виде расходов на подготовку документации по планировке территории при строительстве объектов нежилого назначения свыше 1000 кв.м.

7. В соответствии с порядком Департамент провел публичные консультации по проекту с 28 мая 2021 года по 10 июня 2021 года. Уведомление с проектом, сводным отчетом, пояснительной запиской и перечнем вопросов направлены в адрес Союза «Торгово-промышленная палата города Сочи», Клуба «Ротари Интернешнл Сочи», Сочинского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», представителя Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей (общественный омбудсмен) по вопросам, связанным с ликвидацией нарушений прав предпринимателей в сфере курортного дела, туризма, сервиса и спорта, Ассоциации Регионального объединения работодателей Саморегулируемой организации «Союз транспортников Кубани», Ассоциации Отельеров АМОС.

Замечания и предложения по проекту были направлены от Союза «Торгово-промышленная палата города Сочи».

**Замечание 1.** Таблица 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» пункта 11.1 главы 11 части III.

Необходимо установить вид разрешенного использования (Гостиничное обслуживание) в территориальных зонах ЖК, ОД1/ОД1.1, ОД2/ОД2.1, Р4 и РК. Это расширит типологию проектируемых гостиниц.

Предлагаемый разработчиком вариант изменений предусматривает строительство только крупных курортных гостиниц и полностью исключает возможность строительства мини-отелей, гостиниц делового типа для размещения представителей малого и среднего бизнеса, индивидуальных предпринимателей в краткосрочных командировках в деловых центрах города (зоны ОД 1 и ОД2). Также исключается строительство гостиниц для туристов со спортивным уклоном, туристических баз и туристических деревень в зоне Р4 (территориальная зона объектов спорта, туризма и активного отдыха).

В результате рассмотрения замечание не учтено.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7)» применительно к территориальным зонам ЖК, ОД1/ОД1.1, ОД2/ОД2.1 является основным, для территориальных зон Р4, РК является условно-разрешенным видом.

В этой связи рассматриваемый проект не исключает возможности строительства мини-отелей, гостиниц делового типа для размещения представителей малого и среднего бизнеса и не предусматривает приоритет к строительству крупных гостиничных комплексов.

**Замечание 2.** Абзац 4 пункта 12.1 главы 12 части III в части определения предельных параметров земельных участков для индивидуального жилищного строительства и для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание».

Минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства необходимо оставить размером 300 кв.м, вместо предлагаемых разработчиком 400 кв.м. Этой площади вполне достаточно для размещения индивидуального жилого дома площадью 150 кв.м до 2-х этажей.

Если администрация берет на себя ответственность по изменению размера участка под индивидуальное жилищное строительство, то необходимо потребовать от нее решения этого вопроса путем увеличения существующих участков под индивидуальное жилищное строительство, принадлежащих гражданам РФ, путем перераспределения их в сторону увеличения до 400 кв.м за счет администрации г. Сочи или предоставления новых земельных участков (равнозначной стоимости) из городских земель, взамен не нормативных.

На основании действующего на сегодняшний день закона, регламентирующего минимальный размер земельного участка в 300 кв.м, было сформировано огромное количество земельных участков для индивидуального жилищного строительства, находящихся в собственности у граждан РФ.

Переход к размеру в 400 кв.м приведет к фактическому ущемлению прав этих граждан РФ в части возможности использования своих правомерных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства по назначению.

Оптимальным минимальным размером в сложившейся городской застройке для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» необходимо закрепить в объеме 1200 кв.м (вместо предложенного разработчиком минимального размера в 1000 кв.м) - достаточном для размещения мини-отелей или бутик отелей для небольшого семейного бизнеса.

В результате рассмотрения замечание не учтено.

Проектом не предусматривается изменение предельных параметров земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Согласно

действующим Правилам землепользования и застройки предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков для индивидуального жилищного строительства составляют от 400 до 1000 кв.м.

Ограничение, связанное с установлением минимального размера для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц - не менее 10 000 кв.м, направлено на земельные участки, формируемые после принятия проекта, и не распространяет свое действие на земельные участки, сформированные до вступления в силу вышеуказанных изменений в Правила землепользования и застройки.

**Замечание 3.** Таблица 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 12.1 главы 12 части III, сноски <3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв.м.

Максимальная площадь индивидуального жилого дома, садового дома должна остаться равной 500 кв.м.

Исходя из практики проектирования на сложном рельефе, дом площадью 500 кв.м по планировочной структуре подходит для проживания семьи из 4-5 человек без излишек в 3-х этажном исполнении 2+цокольный этаж. Фактическое ограничение по площади индивидуального жилого дома затрагивает возможность строительства по индивидуальным проектам и ущемляет права граждан РФ.

В результате рассмотрения замечание не учтено.

Индивидуальный жилой дом - это определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Согласно статье 38 Жилищного кодекса Российской Федерации норма жилой площади устанавливается в размере двадцати квадратных метров на одного человека.

Данное предложение обусловлено тем, что иная площадь индивидуального жилого дома, садового дома дает возможность недобросовестным субъектам строительства возводить иные объекты капитального строительства под видом индивидуального жилого дома, садового дома путем последующей перепланировки такого объекта.

При этом проект не исключает возможности возведения индивидуального жилого дома в параметрах, превышающих 300 кв.м. Правообладатель может обратиться за предоставлением муниципальной услуги «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства». Предоставление муниципальной услуги обязательно связано с проведением общественных



обсуждений, в рамках которых возможно получить мнение жителей города Сочи в вопросах появления новых объектов капитального строительства.

**Замечание 4.** Пункт 12.1.2 главы 12 части III «Ограничения, связанные с жилой застройкой и строительством нежилых объектов на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края».

Необходимо предусмотреть строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 2000 кв.м вместо предложенной разработчиком максимальной общей площади до 1000 кв.м.

Ограничение строительства объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м значительно затрудняет соблюдение технологических требований действующих Строительных норм и правил и максимально сужает типологию проектируемых объектов, сводя к минимуму разнообразие проектных решений, тем самым ухудшая эстетические свойства зданий. Фактически, все строящиеся объекты превратятся в минимаркеты типа «Магнит» или «5ка».

В результате рассмотрения замечание не учтено.

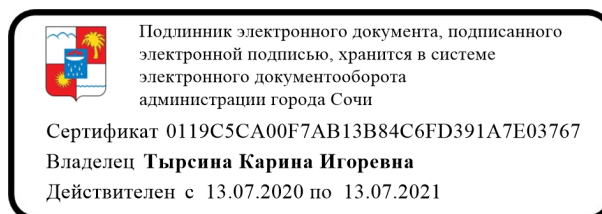
Проектом предусмотрено разрешение строительства объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью более 1000 кв.м при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории.

Замечания и предложения от остальных участников публичных консультаций по проекту не поступали.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном сайте администрации города Сочи <http://www.sochi.ru>.

По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы об отсутствии в представленном проекте нормативного правового акта положений, указанных в пункте 4.1 Порядка, и о возможности его дальнейшего согласования.

Директор  
департамента



К.И. Тырси́на