



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: dep@sochiadm.ru

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

Литвинцу Д.В.

05.08.2022 № 1580/42.01-17
На № 9735/21.01-11 от 19.07.2022

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 19 июля 2022 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 решения), направленный для подготовки настоящего заключения департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – регулирующей орган), и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1.3 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 18.03.2021 № 370, (далее - Порядок) проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия (средняя 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.

В качестве альтернативы рассмотрен вариант непринятия муниципального нормативного правового акта.

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.

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 – вступает в силу со дня его официального опубликования (ориентировочно – до 01.11.2022).

- Корректность оценки регулирующим органом дополнительных расходов и доходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и расходов местного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования.

Дополнительные расходы органов местного самоуправления и потенциальных адресатов не предполагаются.

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

Определено, что неблагоприятные последствия применения предлагаемого правового регулирования отсутствуют.

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, жители города, а также департамент архитектуры и градостроительства администрации

муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование заключается в приведении решения Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» с соответствие с частью 5 статьи 27 Закона Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края».

В соответствии с частью 5 статьи 27 Закона Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» на территории городского округа город-курорт Сочи на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря считать приоритетным осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения и гостиниц, ограничение нового строительства объектов жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов, а также ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.

Проектом решения предлагается привести Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (далее – ПЗЗ), в соответствие с положениями ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края путем:

- исключения из текстовой и графической части ПЗЗ информацию о территориальных зонах «Ж1.1», «Ж2.1», «Ж3.1», «Ж4.1», «Ж5.1», «Ж6.1», «ОД1.1», «ОД 2.1», «РК1», «РК1.К», которые были установлены ранее для регулирования застройки в 500 м от береговой линии Черного моря в соответствии с предыдущей редакцией Закона Краснодарского края № 1540-КЗ,

- установления на карте градостроительного зонирования на территориях, входящих в данные территориальные зоны, - соответственно зон «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5», «Ж-6», «ОД-1», «ОД-2», «РК», «РК.К»;

- установления на карте градостроительного зонирования границ территорий, в отношении которых установлены ограничения по предельной высоте строящихся зданий исходя от удаленности от береговой линии Черного моря В-21, В-25, В-30 (не более 21 м - на расстоянии 100 м, 25 м - на расстоянии от 100 м до 300 м, 30 м - на расстоянии от 300 м до 500 м), что способствует по своей сути обеспечению так называемой «каскадности» строений со стороны моря;

- установления ограничения строительства объектов жилого назначения на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря (виды «Среднеэтажная жилая застройка» и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» запрещены; «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства», «Блокированная жилая застройка» - условно разрешенные);

- установление всегда разрешенными вида «Гостиничное обслуживание», в случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства на расстоянии до 500 метров от береговой линии Черного моря в зонах Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6, в остальных случаях, они являются условно разрешенными.

В проекте решения также предлагается ввести ограничения строительного объема объектов капитального строительства жилого назначения, максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства (1200 куб.м, 250 кв.м соответственно). Для блокированной жилой застройки – ограничение общей площади блокированного жилого дома (не более 500 кв.м) и количества блоков - до 5.

Исключены ограничения строительства всех объектов нежилого назначения, ограничения строительства в соответствии с проектом решения теперь затронут только объекты площадью более 1500 кв.м, расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования:

- общежития (код 3.2.4),
- деловое управление (код 4.1),
- объекты торговли (код 4.2),
- рынки (код 4.3),
- магазины (код 4.4),
- гостиничное обслуживание (код 4.7),
- туристическое обслуживание (код 5.2.1)

При этом размещение таких объектов возможно только при наличии одного из следующих условий:

1) строительство, реконструкция объекта осуществляется в рамках реализации договора о комплексном развитии территории, заключенного по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

2) строительство, реконструкция объектов, размещение которых предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной в рамках реализации Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

3) реконструкция объектов незавершенного строительства, право собственности на которые зарегистрировано на основании постановлений и (или) разрешений на строительство, выданных до вступления в силу ПЗЗ;

4) строительства, реконструкция объектов, соответствующих критериям, установленным Законом Краснодарского края от 04.03.2015 № 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»;

5) Строительство, реконструкция объектов, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета.

6) строительство, реконструкция объектов осуществляется в рамках реализации проектов, предусмотренных протоколами о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Краснодарского края, подписанных со стороны администрации Краснодарского края главой администрации (губернатором) Краснодарского края».

Данные изменения упростят процедуру размещения социальных объектов, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения, способствует снижению административных барьеров, улучшению предпринимательского климата и развитию города-курорта Сочи в целом.

Следовательно, вариант решения проблемы, предложенный регулирующим органом (принятие проекта решения) 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:

- установлении на карте градостроительного зонирования границ территорий, в отношении которых установлены ограничения по предельной высоте строящихся зданий исходя от удаленности от береговой линии Черного моря;

- введении ограничения строительного объема объектов капитального строительства жилого назначения, максимальной общей площади зданий (сооружений) вспомогательного назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства и ведения садоводства. Для блокированной жилой застройки – ограничения общей площади блокированного жилого дома;

- установлении ограничения строительства на территории всего города только гостиниц, офисных зданий и объектов торговли площадью более 1500 кв.м - упрощение процедуры размещения социальных объектов, объектов курортного и санаторного назначения, общественного питания и иного назначения.

4. Проект предусматривает положения, которыми устанавливаются новые обязанности для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц в части соблюдения, предусмотренных проектом решения ограничений нового строительства объектов жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов, а также ограничений предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений.

Проект предусматривает положения, которыми устанавливаются новые обязанности полномочий органов местного самоуправления муниципального образования городская округ город-курорт Сочи Краснодарского края в части мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования, а именно не менее одного раза в полгода.

5. Риски не достижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для развития отраслей экономики города Сочи, отсутствуют.

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

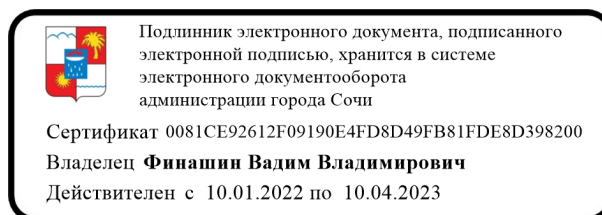
7. В соответствии с порядком Департамент провел публичные консультации по проекту с 19.07.2022 года по 01.08.2022 года. Уведомление с проектом, сводным отчетом, пояснительной запиской и перечнем вопросов направлены в адрес Союза «Торгово-промышленная палата города Сочи», Клуба «Ротари Интернешнл Сочи», 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, Краснодарского регионального отделения «Российский союз промышленников и предпринимателей в городе Сочи», Сочинской городской молодежной общественной организации «Центр предпринимательства и карьеры ЦИТРУС».

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

9. В период проведения публичных консультаций от Сочинской городской молодежной общественной организации «Центр предпринимательства и карьеры ЦИТРУС» поступила информация об отсутствии замечаний по проекту решения.

10. 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.

Исполняющий
обязанности
директора
департамента



В.В. Финашин