

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления администрации города Южно-Сахалинска «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па»

Заключение подготовлено Департаментом экономического развития аппарата администрации города Южно-Сахалинска в соответствии с Положением о проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 03.10.2017 № 2718-па.

### **1. Общие сведения:**

#### **Разработчик проекта нормативного правового акта:**

Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (далее - ДАиГ).

#### **Наименование проекта нормативного правового акта:**

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па».

**Стадия правотворчества (первичная разработка, внесение поправок):**

Внесение поправок.

**2. Мероприятия, проведенные разработчиком в рамках оценки регулирующего воздействия, сроки проведения:**

- разработка проекта постановления администрации города Южно-Сахалинска;

- составление сводного отчета об обсуждении проекта нормативного правового регулирования.

### **3. Описание проблем:**

Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, для видов разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), предусматривающих возможность размещения многоквартирных жилых домов различной этажности установлены предельные минимальные размеры земельных участков.

Предельные размеры участков являются необходимым минимумом для соблюдения публичных интересов и прав третьих лиц при использовании участка в определенной территориальной зоне. При этом на территории

городского округа существует ряд многоквартирных домов образование земельных участков под которыми в соответствии с утвержденными минимальными размерами земельных участков невозможно в связи со сложившейся плотностью застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом.

Согласно пункту 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в ред. Федеральных законов от 03.07.2018 № 191-ФЗ, от 02.08.2019 № 267-ФЗ).

Образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законом, проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета. С заявлением о государственном кадастровом учете образованного земельного участка вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

Таким образом, по предложению ДАиГ графа «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия» подраздела 8.2 раздела 8 «Градостроительные регламенты» таблиц 6,7, 8, 9, 11, 12, 19, 20, для видов разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) дополнена текстом следующего содержания:

- «Градостроительный регламент в части минимального размера земельных участков не действует в случае, если земельный участок, на котором

расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и его площадь ввиду сложившейся застройки меньше установленной минимальной площади земельного участка, а также отсутствует возможность увеличения площади земельного участка до нормативной».

Необходимость внесения вышеуказанных изменений обусловлена потребностью в образовании земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в условиях сложившейся плотности застройки.

**4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные заинтересованные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием:**

Заинтересованные физические и юридические лица.

**5. Обоснование разработчиком выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы:**

Представленный проект разработан на основании статей 30-32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 33 ГрК РФ.

Согласно части 2 статьи 33 ГрК РФ основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является, в том числе поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

В соответствии с частью 3 статьи 33 ГрК РФ на Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Комиссия) 27.07.2023 рассмотрено предложение ДАиГ.

По результатам рассмотрения Комиссией в порядке, предусмотренном частями 4, 5 статьи 33 ГрК РФ, подготовлено заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки. Заключение направлено мэру города для принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 16.08.2023 № 2396-па принято решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

**6. Публичные обсуждения:**

**Срок проведения обсуждения проекта НПА:** с 12.09.2023 по 02.10.2023.

Сводный отчет об обсуждении проекта нормативного правового регулирования размещен на:

- официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://yuzhno-sakh.ru/dirs/1688/2456>;

- специализированном информационном ресурсе министерства экономического развития Сахалинской области «Интернет портал для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов власти и местного самоуправления Сахалинской области по адресу: <http://orv.sakhalin.gov.ru/projects>.

В период проведения публичных обсуждений предложений и замечаний по предлагаемому правовому регулированию от заинтересованных субъектов не поступало.

**7. Результаты анализа предложенного разработчиком проекта нормативного правового акта варианта правового регулирования:**

- риски недостижения целей правового регулирования: **отсутствуют**;

- возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития города Южно-Сахалинска, в том числе для субъектов инвестиционной деятельности: **отсутствуют**;

- вывод о наличии либо отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов инвестиционной деятельности, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов инвестиционной деятельности и бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск»: **положения отсутствуют**.

**8. Выводы о соблюдении (несоблюдении) порядка проведения оценки регулирующего воздействия:**

Анализируя проведение оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта, заключаем, что порядок проведения оценки регулирующего воздействия, предусмотренный Положением о проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 03.10.2017 № 2718-па, **разработчиком соблюден**.

Директор Департамента  
экономического развития

П.И. Павленко

16.10.2023

Дата

  
Подпись

Денисова Анна Владимировна  
300833 (2)

