

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту муниципального нормативного правового акта, проходящего
процедуру оценки регулирующего воздействия

Проект постановления администрации Находкинского городского округа «О внесении изменения в постановление администрации Находкинского городского округа от 17.02.2022 №155 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Находкинского городского округа» (далее – проект МНПА).

1. Краткое описание предлагаемого правового регулирования в части положений, которыми изменяется содержание прав и обязанностей субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, изменяется содержание и порядок реализации полномочий администрации Находкинского городского округа в отношениях с субъектами предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности.

Проект МНПА включает изменения в Правила землепользования и застройки Находкинского городского округа (далее - Правила).

В соответствии с п.1 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для внесения изменений в Правила является несоответствие Правил Генеральному плану Находкинского городского округа (далее — Генеральный план), возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план.

Правила являются документом градостроительного зонирования территории Находкинского городского округа, регламентирующим осуществление градостроительной деятельности правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе субъектами предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности.

Установление прав и обязанностей Правилами не предусмотрено.

2. Сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы.

Решением Думы Находкинского городского округа от 24.06.2026 № 734-НПА «О внесении изменений в решение Думы Находкинского городского округа от 29.09.2010 № 578-НПА «О Генеральном плане Находкинского городского округа» внесены изменения в Генеральный план Находкинского городского округа.

Правила землепользования и застройки Находкинского городского округа (далее – Правила), утвержденные постановлением администрации Находкинского

городского округа от 17.02.2022 № 155 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Находкинского городского округа», не соответствуют Генеральному плану Находкинского городского округа в новой редакции. Данное несоответствие является основанием для внесения изменений в Правила в соответствии с п.1 ч. 2 ст.33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Правила разрабатываются в целях: создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации в Правилах границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом. Внесение изменений в Генеральный план в части границ функциональных зон на территории Находкинского городского округа, а также параметров их планируемого развития, приводит к несоблюдению градостроительного законодательства и требует внесения соответствующих изменений в Правила.

В материалах Генерального плана в результате изменений, внесенных исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов и в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, откорректированы границы функциональных зон территории округа, границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.

В Правилах в целях приведения градостроительного зонирования территории Находкинского городского округа, а также градостроительных регламентов в соответствие с измененными данными Генерального плана вносятся следующие изменения:

а) откорректированы границы территориальных зон Находкинского городского округа в соответствии с функциональным зонированием, а также с учетом

предложений физических и юридических лиц, поступивших в ходе проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила;

б) на картах зон с особыми условиями использования территории Находкинского городского округа актуализированы сведения о таких зонах, с учетом данных об их установлении в соответствии с требованиями законодательства;

в) актуализированы сведения о территориях, планируемых к использованию для комплексного развития территорий в целях создания условий для привлечения внебюджетных источников финансирования, обновления застроенных территорий; повышения эффективности использования территорий;

г) в целях создания благоприятных условий для проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства внесены изменения в градостроительные регламенты некоторых территориальных зон в части уточнения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства :

- в статью 31.1 « Особенности применения Правил землепользования и застройки» включены дополнительные пункты об особенностях формирования земельных участков с видом разрешенного использования "охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2)" и земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, для ведения огородничества, предоставляемых отдельным категориям граждан, предусмотренным Законом Российской Федерации от 15.01.1993 №4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы».

- откорректированы наименования территориальных зон рекреационного назначения;

- в градостроительном регламенте территориальных жилых зон для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для личного подсобного хозяйства» откорректированы параметры минимальной площади земельного участка - 400 кв.м. и максимальной площади земельного участка -1500 кв.м

- в условно разрешенные виды использования территориальной зоны Ж-1, Ж-1.1 добавлен дополнительный вид «размещение гаражей для собственных нужд

(2.7.2)» и установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида;

- в градостроительный регламент территориальных жилых зон добавлен дополнительный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливающий высоту ограждения, возводимого на земельном участке;

- добавлена новая территориальная зона градостроительного преобразования садоводческих объединений в застройку индивидуальными жилыми домами городского типа (Ж-1.2), установлены виды разрешенного использования земельных участков для данной зоны и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- в градостроительный регламент территориальных зон, в которых предусмотрено многоэтажное жилищное строительство, добавлено примечание о минимально допустимом уровне обеспеченности местами постоянного хранения автомобилей для многоквартирного дома - не менее чем 1 место на 1 квартиру.

- в условно разрешенные виды использования территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4 включен дополнительный вид использования «стоянка транспортных средств (4.9.2)» и установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида;

- в градостроительном регламенте территориальных зон, включающих вид разрешенного использования «хранение автотранспорта (2.7.1)» для данного вида откорректированы параметры минимальной площади земельного участка — 400 кв.м., для отдельно стоящего гаража на 1 машино-место - 25кв.м. и максимальной площади земельного участка — 5000кв.м.

- в основные виды разрешенного использования территориальной зоны автомобильного транспорта Т-4 включены дополнительные виды «заправка транспортных средств (4.9.1.1)», «обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)», «автомобильные мойки (4.9.1.3)», «ремонт автомобилей (4.9.1.4) и установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данных видов.

- в градостроительном регламенте территориальных зон Сх-1, Сх-2, откорректирован параметр максимальной площади земельных участков для вида

разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2)» - для города- 1500 кв.м, для села — 2000 кв.м.

- в градостроительном регламенте территориальной зоны Р-1, Р-2, Р-4 вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание (3.1)» включен в условно разрешенные виды.

- для территориальной зоны городских лесов Р-3 установлены основные, условно разрешенные виды использования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

- добавлена новая территориальная зона - запретная зона военного объекта (Сп-4), установлены виды разрешенного использования земельных участков для данной зоны и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Сведения о целях предлагаемого правового регулирования и обоснование их.

Привидение Правил в соответствие с Решением Думы Находкинского городского округа от 24.06.2026 № 734-НПА «О внесении изменений в решение Думы Находкинского городского округа от 29.09.2010 № 578-НПА «О Генеральном плане Находкинского городского округа».

Реализация Правил позволит создать условия для привлечения инвестиций, в том числе путем вовлечения в оборот дополнительных территорий Находкинского городского округа, предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Оценка изменений расходов/доходов бюджета Находкинского городского округа от реализации предусмотренных МНПА полномочий и функций органов местного самоуправления Находкинского городского округа.

Принятие проекта МНПА позволит вовлечь в оборот дополнительные территории Находкинского городского округа за счет корректировки границ территориальных зон и включения в градостроительный регламент дополнительных видов разрешенного использования недвижимости, что позволит увеличить доходную часть бюджета Находкинского городского округа за счет увеличения арендной платы за земельные участки и налоговых поступления не менее чем на 10 %.

5. Описание обязанностей, которые предполагается возложить на субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности

предлагаемых правовым регулированием, и (или) описание предполагаемых изменений в содержание существующих обязанностей указанных субъектов: не предусмотрено.

Проектом не вводятся новые обязанности, запреты или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности. Подготовка и утверждение документов градостроительного зонирования городских округов относится к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности. Устанавливаемое градостроительное зонирование территории не влечет изменения правового статуса существующих объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации в Правилах границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом. Внесение изменений в Генеральный план в части границ функциональных зон на территории Находкинского городского округа, а также параметров их планируемого развития, приводит к несоблюдению градостроительного законодательства и требует внесения соответствующих изменений в Правила.

6. Сведения об устанавливаемых, изменяемых или отменяемых мерах ответственности субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности предлагаемых правовым регулированием.

Проект МНПА не изменяет и не вводит дополнительные меры ответственности для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности.

7. Основные группы субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, органов местного самоуправления, подверженные влиянию МНПА: юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства на территории Находкинского городского округа, администрация Находкинского городского округа.

8. Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности на осуществление такой

деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, возлагаемые на них или изменяемые предлагаемым правовым регулированием.

Предлагаемым правовым регулированием не предусмотрено возложение обязанностей на субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, а также изменения расходов субъектов, связанных с необходимостью соблюдать обязательства, так как Правила землепользования и застройки Находкинского городского округа являются документом градостроительного зонирования территории, устанавливающим разрешенные виды использования земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельных участков.

9. Оценка рисков невозможности решения проблемы предложенным способом, рисков непредвиденных негативных последствий.

Риски отсутствуют, так как предложенный способ направлен на решение проблемы в рамках исполнения требований законодательства и предоставлением возможности более эффективного использования земельных участков на территории Находкинского городского округа.

10. Сведения о результатах публичных консультаций МНПА с субъектами предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, включая предложения возможных выгодах и затратах предлагаемого регулирования, альтернативных способах решения проблемы и оценки последствий предлагаемого регулирования.

Проект МНПА был вынесен на публичные слушания с 22.08.2025 по 18.09.2025, в соответствии с постановлением администрации Находкинского городского округа от 22.08.2025 № 1740.

О проведении публичных слушаний были оповещены жители Находкинского городского округа, включая субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту МНПА с перечнем поступивших предложений и заключением организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета поступивших предложений опубликовано в сетевом издании «Ведомости Находки», размещено на официальном сайте Находкинского городского округа в разделе «Градостроительство».

Альтернативные способы решения проблемы и оценки последствий предлагаемого регулирования отсутствуют.

11. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность введенных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, обоснованность расходов субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности и бюджета Находкинского городского округа, возникновению которых способствовали положения МНПА: отсутствуют.

Заместитель директора
МКУ «Находка ДАГиЗ»



Н.А. Паршикова