

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия проекта
муниципального нормативного правового акта

Управлением потребительского рынка, предпринимательства и развития туризма администрации Находкинского городского округа, в соответствии с разделом 2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов Находкинского городского округа, экспертизы муниципальных нормативных правовых актов Находкинского городского округа, оценки фактического воздействия муниципальных нормативных правовых актов Находкинского городского округа, утвержденного постановлением администрации Находкинского городского округа от 04.08.2021 № 849 «Об утверждении порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов Находкинского городского округа, экспертизы муниципальных нормативных правовых актов Находкинского городского округа, оценки фактического воздействия муниципальных нормативных правовых актов Находкинского городского округа» (далее - Порядок), проведена оценка регулирующего воздействия муниципального нормативного правового акта: проект постановления администрации Находкинского городского округа «О внесении изменений в постановление администрации Находкинского городского округа от 17.02.2022 №155 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Находкинского городского округа» (далее – проект МНПА).

Регулирующий орган – разработчик проекта МНПА – муниципальное казенное учреждение «Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Находки» (МКУ «Находка ДАГИЗ»).

В целях проведения публичных консультаций, проект МНПА был размещен на Портале для публичного обсуждения правовых нормативных актов Приморского края и их проектов, муниципальных правовых нормативных актов в Приморском крае и их проектов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://regulation-new.primorsky.ru/projects#npa=7310>.

Информация о проведении публичных консультаций была размещена на официальном сайте Администрации Находкинского городского округа: <https://www.nakhodka-city.ru/administration/structure/docx/item/?deptid=12&cid=2&gid=139&subid=1031&sid=9383>.

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 разработаны 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.

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.

В связи с внесением изменений в Генеральный план Находкинского городского округа (далее — Генеральный план) в части границ функциональных зон территории Находкинского городского округа, а также параметров их планируемого развития, негативным эффектом, возникающим в связи с наличием проблемы, является несоответствие Правил Генеральному плану, что приводит к несоблюдению градостроительного законодательства и требует внесения соответствующих изменений в Правила в соответствии с п.1 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом, бюджет Находкинского городского округа недополучает возможные доходы в виде поступлений от арендной платы за счет вовлечения в оборот дополнительных земель, освоение которых предусмотрено изменениями в Генеральном плане.

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.

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 % от уровня 2025 года.

Основные группы субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, органов местного самоуправления, подверженные влиянию МНПА: администрация Находкинского городского округа; 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, постоянно проживающие на территории Находкинского городского округа, в отношении которой действуют Правила. Количество участников - более 500 ед.

Проектом МНПА 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.

Альтернативные способы решения проблемы отсутствуют.

Решение проблемы осуществляется единственным возможным способом, установленным законодательством Российской Федерации - посредством утверждения Проекта МНПА органом местного самоуправления городского округа, что установлено ч.1 ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п.3 ч.3 ст.6 Закона Приморского края от 29.06.2009 № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края».

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».

Предлагаемый способ решения проблемы направлен на устранение нарушения градостроительного законодательства в части соответствия Правил Генеральному плану, предоставит возможность дополнительных поступлений в бюджет Находкинского городского округа за счет повышения эффективности использования земель, а также приведет к увеличению численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и получению ими дополнительных доходов за счет выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Повышение эффективности использования не менее 30% земель Находкинского городского округа произойдет за счет увеличения количества новых освоенных земельных участков. Ожидается увеличение численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования не менее чем на 20 % от их количества в настоящее время (более 500 ед.). Увеличение арендных платежей составит не менее чем 10 % от уровня 2025 года.

На исполнение полномочий органов местного самоуправления Находкинского городского округа в части осуществления процедуры внесения изменений в Правила землепользования и застройки Находкинского городского округа расходов бюджета Находкинского городского округа не предполагается. Реализация предлагаемого правового регулирования позволит увеличить доход за счет увеличения количества земельных участков, вовлекаемых в оборот и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства.

В случае выбора вида разрешенного использования земельного участка, внесенного в Правила проектом МНПА, внесение изменений в характеристики земельного участка собственником такого участка осуществляется самостоятельно путем обращения в филиал ППК «Роскадастр» по Приморскому краю. Дополнительные расходов на организационно-технические, методические, информационные и иные мероприятия, необходимые для достижения заявленных целей регулирования не предусмотрено.

Предполагаемая дата вступления в силу МНПА – август 2026 года. Необходимость установления переходных положений отсутствует.

Степень регулирующего воздействия МНПА – средняя.

Срок проведения публичных консультаций: с 02.07.2026 по 15.07.2026.

Информация о наличии/отсутствия замечаний и предложений: в период проведения публичных консультаций проекта МНПА осуществлено 36 просмотров, получена 1 положительная оценка, поступило 6 предложений и замечаний от участника обсуждений Ольги Кирсановой (Kirsanova7878@mail.ru), из них: учтено полностью: 6.

Сведения о рассмотрении предложений:

1. Позиция участника обсуждения: Сфера регулирования проекта МНПА определена идеально.

Комментарий разработчика: Спасибо, Ваш комментарий учтен.

2. Позиция участника обсуждения: Правовое регулирование достигает целей, на которые оно направлено.

Комментарий разработчика: Спасибо, Ваш комментарий учтен.

3. Позиция участника обсуждения: Выбранный вариант решения проблемы является оптимальным.

Комментарий разработчика: Спасибо, Ваш комментарий учтен.

4. Позиция участника обсуждения: Обязанности, ответственность субъектов правового регулирования отображены в полном объеме.

Комментарий разработчика: Спасибо, Ваш комментарий учтен.

5. Позиция участника обсуждения: Положения, имеющиеся в данном правовом регулировании не затруднят ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Комментарий разработчика: Спасибо, Ваш комментарий учтен. Принятие проекта МНПА предоставит субъектам предпринимательской и инвестиционной деятельности возможность выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Позиция участника обсуждения: Правовое регулирование в части невозможности исполнения субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности дополнительных обязанностей, возникновения избыточных административных и иных ограничений и обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности может привести к необратимым последствиям.

Комментарий разработчика: Спасибо, Ваш комментарий учтен. Проектом МНПА не вводятся новые обязанности, запреты или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта МНПА с учетом информации, представленной регулирующим органом в отчете о результатах проведения ОРВ МНПА, уполномоченным органом управлением потребительского рынка предпринимательства и развития туризма администрации Находкинского городского округа сделаны следующие выводы:

Проект МНПА направлен регулирующим органом для подготовки настоящего заключения впервые.

Процедура ОРВ МНПА соответствует требованиям Порядка.

Имеются достаточные обоснования решения проблемы предложенным в проекте МНПА способом правового регулирования.

Проект МНПА не изменяет и не вводит дополнительные меры ответственности для заявителей.

Проект МНПА не устанавливает новые запреты, ограничения.

Обоснование выводов и предложения об изменении проекта МНПА либо о нецелесообразности его принятия – отсутствуют.

Начальник управления потребительского
рынка, предпринимательства и развития туризма
администрации Находкинского городского округа  О.С. Холодовская

22.07.2026