



МЭРИЯ
города Новосибирска
ПРАВОВОЙ ДЕПАРТАМЕНТ

Красный проспект, 34
г. Новосибирск, 630099
тел./факс (383) 227-40-43

от 07.11.2025 № 23/3.3/01311

На № _____ от _____

Заместителю мэра города
Новосибирска – начальнику
департамента строительства и
архитектуры мэрии города
Новосибирска

Улитко Е. В.

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска»

Правовым департаментом мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, пунктом 3.4 Положения о правовом департаменте мэрии города Новосибирска и его структурных подразделениях, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 18.11.2024 № 9905, проведена оценка регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее – разработчик).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска (далее – Правила), утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. Целью предлагаемого правового регулирования является приведение в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации, совершенствование Правил.

При подготовке проекта муниципального правового акта соблюден Порядок проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных

нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395. В соответствии с пунктом 2.4 данного Порядка размещение уведомления о намерении разработать проект муниципального нормативного правового акта города Новосибирска на официальном сайте города Новосибирска и проведение публичных консультаций путем открытого обсуждения проекта муниципального правового акта и сводного отчета, в том числе с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не осуществлялось, поскольку проект муниципального правового акта подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с требованиями законодательства.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 03.10.2025 № 11023 «О проведении публичных слушаний по проекту решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» с 06.10.2025 по 31.10.2025 проведены публичные слушания по проекту муниципального правового акта. Указанное постановление мэрии города Новосибирска размещено в сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска», на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Поступившие от участников (физических, юридических лиц, экспертов) в период проведения публичных слушаний предложения и замечания по проекту муниципального правового акта, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска (далее - комиссия) о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний содержатся в заключении о результатах публичных слушаний по проекту муниципального правового акта от 31.10.2025 (далее – заключение от 31.10.2025), размещенном на официальном интернет-портале правовой информации города Новосибирска (<http://nskpravo.info/>).

Согласно заключению от 31.10.2025 в ходе проведения публичных слушаний поступило более 200 предложений по проекту муниципального правового акта от 387 участников – физических, юридических лиц и экспертов. Часть предложений участников публичных слушаний касаются изменения вида территориальных зон и подзон, границ территориальных зон на территории города Новосибирска, исключения (включения) из границ территориальных зон, в отношении которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Также участниками публичных слушаний предлагается установить нормы отступов жилых многоэтажных зданий от частных домовладений, внести изменения предельного минимального процента озеленения земельного участка,

предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей, установить предельную минимальную площадь квартир для уникальных объектов капитального строительства и др. С целью исключения неоднозначного толкования устанавливаемых норм участниками публичных слушаний предлагается доработать подпункты 1.1.1, 1.1.5 проекта муниципального правового акта, определяющие сферу применения Правил, устанавливающие состав предельных размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны города Новосибирска, а также требования к высоте фасадов объектов капитального строительства. Кроме того, участниками публичных слушаний предложено доработать проект муниципального правового акта с учетом правил юридико-технического оформления нормативных правовых актов. Часть предложений участников публичных слушаний имеет индивидуальный характер, направлена на изменение отдельных положений Правил. В соответствии с заключением от 31.10.2025 комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов и обеспечения устойчивого развития территорий города Новосибирска, а также руководствуясь действующим законодательством, рекомендовала разработчику учесть ряд предложений участников общественных обсуждений при доработке проекта муниципального правового акта.

При проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта выявлялись достаточность оснований введения предлагаемого правового регулирования и наличие положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Подпунктом 1.1 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в раздел 1 Правил, регулирующий порядок применения Правил и внесения в них изменений. Так, подпунктом 1.1.1 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в статью 2.1 Правил, определяющую сферу их применения. В частности, действие Правил не распространяется на объекты капитального строительства, в отношении которых ранее были выданы разрешения на строительство и по которым не выданы разрешения на ввод их в эксплуатацию, при условии начатых работ по строительству или выполненным строительно-монтажным работ в объеме не менее 15% и отсутствия изменения назначения объекта капитального строительства. Также устанавливается, что в случае существенных изменений технико-экономических показателей объекта капитального строительства (более 5% в сторону увеличения), на который выдано разрешение на строительство, в отношении таких объектов капитального строительства применяются требования, установленные Правилами, действующими на дату выдачи нового градостроительного плана земельного участка, к величине, составляющей изменения (более 5% в сторону увеличения).

Правовое регулирование является неопределенным, поскольку проектом муниципального правового акта не конкретизированы критерии отнесения объектов капитального строительства к объектам капитального строительства, на которые не распространяется действие Правил, не предусмотрен механизм реализации указанных норм, влечет их неоднозначное толкование, допускает дифференцированный подход к субъектам градостроительной деятельности, может привести к нарушению прав и интересов субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности.

Подпунктом 1.1.2 проекта муниципального правового акта предлагается внесение изменений в статью 13 Правил, определяющую порядок проведения публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила, в соответствии с которыми публичные слушания проводятся в случае подготовки изменений в Правила в целях комплексного развития территории. Подпунктом 1.1.3 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в статью 17 Правил, устанавливающую порядок внесения изменений в Правила, согласно которым уточняются основания для рассмотрения мэром города Новосибирска вопроса о внесении изменений в Правила, круг лиц, направляющий предложения о внесении изменений в Правила, устанавливаются случаи при которых не требуется проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила. В частности, к основаниям для рассмотрения мэром города Новосибирска вопроса о внесении изменений в Правила отнесено заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории, из указанных оснований исключено поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах. Также определено, что в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения предложения о внесении изменений в Правила направляются исполнительными органами Новосибирской области. Кроме того установлено, что при приведении Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными в границах зон с особыми условиями использования территории, публичные слушания не проводятся. Выбранное правовое регулирование направлено на приведение Правил в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 26.12.2024 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 26.12.2024 № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 08.08.2024 № 232-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», обеспечивает их актуализацию.

Подпунктами 1.1.4 – 1.1.7 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в раздел 2 Правил, устанавливающий градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленные статьями 23 – 25.1 Правил. Так, из вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «гостиницы», на который распространяется действие градостроительных регламентов, исключены гостиницы, предназначенные для обеспечения учебного процесса в государственных образовательных учреждениях высшего профессионального образования. В состав предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны города Новосибирска, внесены предельная минимальная площадь квартиры, предельная минимальная площадь озеленения в границах земельного участка, предельный минимальный процент озеленения земельного участка. Также устанавливаются требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства в границах территории регламентной зоны АГО-1, организации гостевых парковок и машино-местам на территории, отнесенной пунктами 2, 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу в многоквартирном доме. Правовое регулирование направлено на создание условий для эффективного и рационального использования земли на территории города Новосибирска, комплексное развитие и планировку территории города Новосибирска, вместе с тем является избыточным, поскольку подпункт 1.1.4 проекта муниципального правового акта предусматривает выборочное изменение объема прав для гостиниц, предназначенных для обеспечения учебного процесса в государственных образовательных учреждениях высшего профессионального образования, устанавливает необоснованные исключения из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению органа местного самоуправления. Кроме того, предлагаемые подпунктом 1.1.7 проекта муниципального правового акта требования к высоте фасада объектов капитального строительства не обеспечивают исполнение требования прокуратуры Новосибирской области от 11.02.2025 об изменении нормативного муниципального правового акта в части исключения выявленных коррупциогенных факторов, допускают неоднозначное толкование нормы в связи с ее сложной конструкцией, затруднительной для понимания субъектами правоотношений, дифференцированный подход к ним, свидетельствуют о неопределенности правового регулирования.

Подпунктами 1.1.8 – 1.1.43 проекта муниципального правового акта предлагается внесение изменений в градостроительные регламенты территориальных зон города Новосибирска. Так, подпунктами 1.1.8, 1.1.9, 1.1.11, 1.1.13, 1.1.14, 1.1.16, 1.1.19, 1.1.21, 1.1.23 – 1.1.25, 1.1.29 – 1.1.33, 1.1.37 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в части первые статей 26, 27, 29 – 32, 25, 37, 39 – 41, 45 – 49, 53 Правил, устанавливающие виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, в соответствии с которыми для ряда территориальных зон города Новосибирска включаются такие виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства как «охрана природных территорий (9.1)» (объекты для обеспечения охраны природных территорий, создание и уход за городскими лесами, иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах) (подпункты 1.1.8, 1.1.9, 1.1.13, 1.1.29 – 1.1.31); «хранение автотранспорта (2.7.1)» (гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)» (подпункты 1.1.16, 1.1.21, 1.1.23 – 1.1.25); «производственная деятельность (6.0)» (объекты для добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом) (подпункты 1.1.29, 1.1.30, 1.1.32, 1.1.33) и др. Правовое регулирование направлено на обеспечение эффективного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, на сохранение и охрану природных территорий, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования, вместе с тем является недостаточным, поскольку проектом муниципального правового акта в строке 2.10 таблицы части 1 статьи 47 Правил не учтены изменения, внесенные приказом Росреестра от 24.12.2024 № П/0426/24 в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, в соответствии с которыми вид разрешенного использования земельного участка «недропользование» изменен на «разведка и добыча полезных ископаемых», соответствующие изменения внесены в описание указанного вида разрешенного использования земельного участка.

Также подпунктами 1.1.8, 1.1.10 – 1.1.27, 1.1.29, 1.1.31 – 1.1.43 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в части вторые статей 26, 28 – 43, 45, 47 – 59 Правил, устанавливающие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В частности, устанавливается предельный минимальный процент озеленения земельного участка; предельная минимальная площадь озеленения; предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «общежитие» и иным видом разрешенного использования; минимальный процент застройки в границах ряда земельных участков; предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных

транспортных средств; предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей; предельное максимальное количество надземных этажей для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «индивидуальные жилые дома», «дома блокированной жилой застройки», «многоквартирные многоэтажные дома»; предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для уникальных объектов капитального строительства; предельная минимальная площадь квартиры для уникальных объектов капитального строительства; минимальный отступ от границ земельного участка для ряда объектов капитального строительства и др. Правовое регулирование направлено на эффективное использование земельных участков на территории города Новосибирска с учетом социальных, экономических, экологических и иных факторов, создание условий для организации и развития на территории города Новосибирска физической культуры, массового спорта, досуга, массового отдыха жителей города Новосибирска, повышение качества городской среды города Новосибирска, создание благоприятных условий для развития предпринимательской деятельности на территории города Новосибирска, вместе с тем является избыточным, поскольку при установлении требований к предельной минимальной площади озеленения для объектов капитального строительства подпунктами 1.1.10, 1.1.11, 1.1.13, 1.1.16 – 1.1.27, 1.1.29 – 1.1.34, 1.1.37, 1.1.40 проекта муниципального правового акта также устанавливаются требования к видам озеленения, наличию крупномерных деревьев, кустарников, газонов и цветников, что не является предметом Правил, способствует возникновению необоснованных обязанностей у субъектов правоотношений, влечет нарушение их прав и интересов при осуществлении градостроительной деятельности.

В соответствии с подпунктами 1.2, 1.3 проекта муниципального правового акта карта градостроительного зонирования территории города Новосибирска, карта границ охранных и санитарно-защитных зон излагается в новой редакции. Подпунктами 1.4, 1.5 проекта муниципального правового акта карта границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории, карта границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства признаются утратившими силу. Предлагаемое правовое регулирование направлено на достижение основных целей правового регулирования в сфере землепользования и застройки города Новосибирска, создание условий для эффективного и рационального использования земли, комплексного социально-экономического развития и планировки территории города Новосибирска, привлечения инвестиций, обеспечивает приведение Правил в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 26.12.2024 № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Генеральным планом города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824.

Необходимо отметить, что проект муниципального правового акта содержит ряд неточностей юридико-технического характера. Так, подпунктом 1.1.11.1 проекта муниципального правового акта предлагается таблицу 1 части 1 статьи 29 Правил дополнить строкой 2.1.1, тогда как данная строка содержится в указанной таблице Правил, в подпунктах 1.1.21.1, 1.1.22.4 проекта муниципального правового акта указана ошибочная нумерация строк и пунктов, в подпункте 1.1.43.2 не отражена суть вносимых изменений, что влечет неясность, неоднозначность толкования положений проекта муниципального правового акта, в том числе субъектами предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, свидетельствует о неопределенности правового регулирования. Также при разработке проекта муниципального правового акта разработчиком не учтены изменения Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесенные Федеральным законом от 26.12.2024 № 494-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которыми случаи подготовки проектов правил землепользования и застройки, проектов, предусматривающих внесение изменений в правила землепользования и застройки, без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний могут быть установлены законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности. Кроме того, с 01.03.2026 вступят в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, согласно которым положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами будут регулироваться Земельным кодексом Российской Федерации, что необходимо учесть в дальнейшей работе по приведению Правил в соответствие с требованиями федерального законодательства.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта правовым департаментом мэрии города Новосибирска в проекте муниципального правового акта выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска (подпункты 1.1.1, 1.1.4, 1.1.7, 1.1.10, 1.1.11, 1.1.13, 1.1.16 – 1.1.27, 1.1.29 – 1.1.34, 1.1.37, 1.1.40, 1.1.11.1, 1.1.21.1, 1.1.22.4, 1.1.43.2 проекта муниципального правового акта, строка 2.10 таблицы части 1 статьи 47 Правил, отсутствие в проекте муниципального правового акта положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации в редакции Федерального закона от 26.12.2024 № 494-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Предлагаем доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, указанных в заключении.

Начальник департамента

Шереметьева
2274643

С. А. Копырин

Шереметьева С. А.