



МЭРИЯ
города Новосибирска
ПРАВОВОЙ ДЕПАРТАМЕНТ

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

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

от _____ № _____
На № _____ от _____

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 Правил 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 22.04.2026 № 4011 «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 22.04.2026 по 12.05.2026 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 12.05.2026 (далее – заключение от 12.05.2026), размещенном на официальном интернет-портале правовой информации города Новосибирска (<http://nskpravo.info/>).

Согласно заключению от 12.05.2026 в ходе проведения публичных слушаний поступило более 100 предложений по проекту муниципального правового акта от физических, юридических лиц и экспертов. Ряд предложений участников публичных слушаний касается 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 доработать подпункты проекта муниципального правового акта, определяющие сферу применения Правил,

внести изменения в части определения предельного минимального процента озеленения земельного участка, предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей, предельного минимального процента застройки для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома». Дополнить статью 27 Правил условно разрешенным видом использования земельного участка «Приюты для животных (3.10.2)», привести перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие с актуализированным Генеральным планом города Новосибирска. В целях соблюдения требований части 6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации предлагается дополнить Правила приложением, содержащим сведения о границах территориальных зон. Также предлагается уточнить границы территориальных зон с учетом требований пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации. Кроме того, участниками публичных слушаний предложено доработать проект муниципального правового акта с учетом правил юридико-технического оформления нормативных правовых актов. Ряд предложений участников публичных слушаний имеет индивидуальный характер, направлен на изменение отдельных положений Правил. В соответствии с заключением от 12.05.2026 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. Согласно представленной позиции разработчика, соответствующие изменения будут внесены в проект 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 пункты 7.1, 7.4 решения Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, утверждающие карту границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории (приложение 8) и карту границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 11), признаются утратившими силу. Соответствующие изменения вносятся подпунктами 1.2.11, 1.2.12.3, 1.2.13.3, 1.2.14.2, 1.2.15.3, 1.2.16.2, 1.2.17.3, 1.2.18.3, 1.2.19, 1.2.20.2, 1.2.21.8, 1.2.22.2, 1.2.23.3, 1.2.24.3, 1.2.25.2, 1.2.26.9, 1.2.17.2, 1.2.28.2, 1.2.29.3, 1.2.30.3,

1.2.31.2, 1.2.32.2, 1.2.33.2, 1.2.34.3, 1.2.35.3, 1.2.36.3, 1.2.37.3, 1.2.38.3, 1.2.39.3, 1.2.40.2, 1.2.41.2, 1.2.42.3, 1.2.42.3, 1.2.44.2, 1.2.45.2, 1.2.46.2, 1.2.47.2, 1.2.48.2 проекта муниципального правового акта в часть 2 статьи 25.1, части 3.1 статей 26 – 59 Правил. Правовое регулирование направлено на приведение Правил в соответствие с требованиями частей 5.1, 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, должны отображаться на карте градостроительного зонирования, либо являться приложением к ней.

Подпунктом 1.2 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в раздел 1 Правил, регулирующий порядок применения Правил и внесения в них изменений. Так, подпунктом 1.2.1 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в статью 2 Правил, в соответствии с которыми устанавливается, что обязательными приложениями к проекту Правил являются протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется. Соответствующие изменения внесены подпунктом 1.2.5 проекта муниципального правового акта в абзац первый части 2, абзац первый части 3 статьи 12 Правил. Подпунктом 1.2.2 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в статью 2.1 Правил, определяющую сферу их применения. В частности, действие изменений в Правила не распространяется на объекты капитального строительства, в отношении которых выданы разрешения на строительство до даты вступления в силу таких изменений, при условии, что после указанной даты основные проектные характеристики объекта капитального строительства (количество этажей, площадь застройки, площадь объекта капитального строительства) не увеличены, а проектное назначение объекта капитального строительства сохранено. Также устанавливается, что действие Правил (изменений в Правила) в части предельных минимальных размеров земельных участков не распространяется на отношения по строительству объектов капитального строительства на земельных участках, на которых до вступления в силу Правил (изменений в Правила) осуществлялось строительство объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, и размеры таких земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Подпунктами 1.2.3, 1.2.4 проекта муниципального правового акта признаются утратившими силу пункт 4 статьи 3, определяющей компетенцию Совета депутатов города Новосибирска в области землепользования и застройки, а также глава 3 Правил, устанавливающая порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Подпунктом 1.2.6 проекта муниципального правового акта вносятся изменения 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 1.2.7 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, определяются случаи, в 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 1.2.8 – 1.2.10 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в раздел 2 Правил, определяющий 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, внесена предельная минимальная площадь озеленения в границах земельного участка. Также устанавливаются требования к 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. Кроме того, определено, что параметры по озеленению не устанавливаются при реконструкции существующих объектов капитального строительства, не влекущей изменение параметров объекта капитального строительства. Правовое регулирование направлено на создание условий для эффективного и рационального использования земли на территории города Новосибирска, комплексное развитие и планировку территории города Новосибирска, соблюдение прав и интересов участников правоотношений.

Подпунктами 1.2.12 – 1.2.48 проекта муниципального правового акта предлагается внесение изменений в градостроительные регламенты территориальных зон города Новосибирска. Так, подпунктами 1.2.12, 1.2.13, 1.2.15, 1.2.17, 1.2.18, 1.2.21, 1.2.24, 1.2.26, 1.2.28, 1.2.29, 1.2.30, 1.2.34, 1.2.35 – 1.2.38, 1.2.42 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в части 1 статей 26, 27, 29 – 32, 35, 37, 39 – 41, 45 – 49, 53 Правил, устанавливающие виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, в соответствии с которыми в ряд 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); «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)»); «производственная деятельность (6.0)» (объекты для добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом); «разведка и добыча полезных ископаемых (6.1)» (объекты для добычи и разведки полезных ископаемых; объекты для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке); «государственное управление (3.8.1)» (объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а

также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги); «развлекательные мероприятия (4.8.1)» (объекты, предназначенные для организации развлекательных мероприятий, путешествий, объекты для размещения дискотек, танцевальных площадок, ночных клубов, объекты для размещения аквапарков, объекты для размещения боулинга, объекты для размещения аттракционов, объекты для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок). Также подпунктами 1.2.12 – 1.2.18, 1.2.20 – 1.2.48 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в части 2 статей 26 – 48, 50 – 59 Правил, устанавливающие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части изменения предельной минимальной площади озеленения; предельного минимального размера земельного участка; минимального процента застройки в границах ряда земельных участков; предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств; предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей; предельного максимального количества надземных этажей для объектов капитального строительства; минимального отступа от границ земельного участка для ряда объектов капитального строительства. 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, сохранение и охрану природных территорий, повышение качества городской среды города Новосибирска, создание благоприятных условий для развития предпринимательской деятельности на территории города Новосибирска.

В соответствии с подпунктами 1.3, 1.4 проекта муниципального правового акта приложения 2, 4 к решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, содержащие карты градостроительного зонирования территории города Новосибирска и границ охранных и санитарно-защитных зон, излагаются в новой редакции. Подпунктом 1.5 проекта муниципального правового акта приложения 8, 11 к решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, содержащие карты границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории и границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства, признаются утратившими силу. Предлагаемое правовое регулирование направлено на 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.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта правовым департаментом мэрии города Новосибирска сделан вывод о достаточности оснований введения предлагаемого правового регулирования. В проекте муниципального правового акта не 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.

Начальник департамента

С. А. Копырин