

Начальнику управления
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования Кавказский район

Чукиной А.А.

Заключение

по результатам оценки регулирующего воздействия проекта
постановления администрации муниципального образования
Кавказский район "Об утверждении административного
регламента предоставления муниципальной услуги
"Предоставление разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта
капитального строительства"

Отдел экономического развития администрации муниципального образования Кавказский район как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Кавказский район рассмотрел поступивший 30 апреля 2026 г. проект постановления администрации муниципального образования Кавказский район "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги "Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства" (далее - проект), направленный для подготовки настоящего Заключения, управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Кавказский район (далее - разработчик), и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Кавказский район, устанавливающих новые, или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Кавказский район (далее - Порядок), проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для проведения оценки регулирующего воздействия впервые.

Проведен анализ результатов исследований, проводимых регулирующим органом с учетом установления полноты рассмотрения регулирующим органом всех возможных вариантов правового регулирования выявленной проблемы, а также эффективности способов решения проблемы в сравнении с действующим на момент проведения процедуры оценки регулирующего воздействия правовым регулированием рассматриваемой сферы общественных отношений.

Проведена оценка эффективности предложенных регулирующим органом вариантов правового регулирования, основанных на сведениях, содержащихся в соответствующих разделах сводного отчета, и установлено следующее.

Разработчиком выявлена следующая проблема: невозможность предоставления муниципальной услуги "Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства" в связи с отсутствием механизма ее оказания.

Определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования: физические и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков, заинтересованные в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Цели предлагаемого правового регулирования определены разработчиком верно: предоставление администрацией муниципального образования Кавказский район муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с административным регламентом, структура и отдельные положения которого соответствуют требованиям федерального законодательства. Заявленные цели предлагаемого правового регулирования практически реализуемы.

Разработчиком определены показатели достижения целей предлагаемого правового регулирования: количество принятых решений (отказов) по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - 8 ед. в 2026 г., далее - ежегодно в количестве 8 ед.

Регулирующим органом проведена оценка дополнительных расходов и доходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и расходов районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район), связанных с введением предлагаемого правового регулирования. По мнению регулирующего органа дополнительные расходы и доходы со стороны районного бюджета не предполагаются.

Со стороны адресатов правового регулирования предполагаются расходы в размере 316,48 руб. в расчете на 1 заявителя при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Регулирующим органом выявлен риск недостижения целей правового регулирования, связанный с отсутствием механизма оказания муниципальной услуги с максимальной вероятностью наступления неблагоприятных событий и

полным контролем. Выбор предлагаемого регулирующим органом варианта правового регулирования: выявленная проблема может быть решена исключительно посредством введения предлагаемого правового регулирования, в связи с тем, что в этом варианте решения проблемы сумма издержек и риски минимальны по сравнению с возможными издержками и рисками остальных вариантов решения проблемы.

В соответствии с Порядком установлено следующее:

1. Потенциальные группы участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты правовым регулированием в части прав и обязательных требований субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности: физические и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков, заинтересованные в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование в части прав и обязательных требований субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности, предусмотренных проектом муниципального нормативного правового акта: невозможность предоставления муниципальной услуги "Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства" в связи с отсутствием механизма ее оказания.

Альтернативные варианты решения проблемы:

1) Прямое применение Градостроительного кодекса РФ (ст. 40). Если муниципальная услуга не включена в обязательный перечень услуг, предоставляемых через МФЦ, заявители вправе обращаться с заявлениями непосредственно в комиссию или главе района, а порядок рассмотрения определён ГК РФ без дополнительного регламента.

2) Исключение услуги из перечня муниципальных услуг (если фактическая востребованность отсутствует или она может быть поглощена иными процедурами - например, получением разрешения на условно разрешённый вид использования).

3) Передача полномочия на уровень поселений (на основе соглашений), после чего обязанность принимать регламент у администрации района исчезает.

4) Детализация порядка в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) – включение в ПЗЗ процедурных норм (сроки, состав документов, основания отказа) со ссылкой на ст. 40 ГК РФ, что делает отдельный регламент избыточным.

Если муниципальная услуга включена в региональный перечень услуг, предоставляемых в МФЦ, ст. 12 Федерального закона № 210-ФЗ требует наличия административного регламента, утверждённого постановлением администрации. В этом случае все перечисленные выше способы являются неполноценными – они не заменяют регламент, а лишь дополняют или

оптимизируют его применение.

3. Цели правового регулирования, предусмотренные проектом муниципального нормативного правового акта: приведение муниципального правового акта в соответствие с обновлённым федеральным законодательством – в частности, с Федеральным законом от 20 марта 2025 № 33-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в единой системе публичной власти" (новая редакция норм о местном самоуправлении), установление единого, прозрачного и обязательного для органа власти порядка предоставления муниципальной услуги – включая стандарт услуги, сроки (не более 51 рабочего дня), состав административных процедур (приём заявлений, общественные обсуждения, решение комиссии, постановление главы), определение исчерпывающего круга заявителей (правообладатели земельных участков, их представители) и условий получения разрешения на отклонение от предельных параметров строительства/реконструкции, обеспечение права на получение услуги в электронной форме, через МФЦ (в том числе по экстерриториальному принципу) и в упрощённом порядке исправления опечаток (5 рабочих дней) либо выдачи дубликата, минимизация административных барьеров – запрет требовать документы, которые находятся в распоряжении иных органов (межведомственное взаимодействие), отсутствие платы за услугу (кроме расходов на публичные слушания, которые несёт заявитель), повышение доступности и качества услуги – установление максимального времени ожидания в очереди (15 минут), короткого срока регистрации заявления (20 минут), обязанности информировать заявителя о ходе рассмотрения через портал госуслуг, признание утратившими силу ранее действовавшего регламента (2019 года) и изменений к нему – с целью устранения правовой неопределённости и коллизий между старыми и новыми нормами. Цели соответствуют принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

4. Проект муниципального нормативного правового акта предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязательных требований субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности: проект жёстко ограничивает возможность получения разрешения, так как право на получение услуги возникает только у правообладателей земельных участков (п. 1.1., Подраздела 1.1.) со следующими условиями отклонения: размер участка меньше минимального, установленного градостроительным регламентом, участок имеет неблагоприятные характеристики (например, плохая конфигурация или сложная геология), отклонение допускается исключительно в целях однократного изменения предельных параметров и не более чем на 10 процентов. Проект существенно расширяет административные процедуры, которые теперь становятся обязательными: проект решения о предоставлении разрешения в обязательном порядке рассматривается на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, после слушаний комиссия готовит рекомендации для главы района, который и принимает итоговое решение, на получение разрешения отводится

до 51 рабочего дня (п. 2.4.1., Подраздела 2.4.). Проект прямо относит финансовое бремя на бизнес: проект устанавливает, что все расходы по организации и проведению обязательных общественных обсуждений или публичных слушаний несёт заинтересованное лицо (п. 2.5.2. Подраздела 2.5.). Проект уточняет условия, при которых предприниматель может получить отказ: несоответствие земельного участка условиям для получения разрешения (отсутствие необходимых характеристик), отсутствие прав на участок у заявителя или предоставление недостоверных сведений, испрашиваемое отклонение не соответствует ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий или в границах исторических поселений. Отказ также последует, если в здании, которое планируется реконструировать, ранее была выявлена самовольная постройка.

Проект муниципального нормативного правового акта предусматривает положения, которыми изменяется содержание или порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования Кавказский район в отношениях с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектами инвестиционной деятельности: определение уполномоченного органа - управление архитектуры и градостроительства. Заявитель (юридическое лицо) вправе обратиться в любой МФЦ Краснодарского края независимо от места нахождения, что расширяет доступ, но и меняет порядок документооборота между МФЦ и администрацией. Устанавливаются четкие сроки принятия решения - 51 рабочий день. Обязательные публичные слушания с расходами на заявителя - полномочие комиссии по проведению слушаний и обязанность заинтересованного лица нести все связанные затраты (п. 2.5.2). Администрация самостоятельно запрашивает сведения из Росреестра и ФНС (выписки из ЕГРН, ЕГРЮЛ). Определен исчерпывающий перечень оснований для отказа (приложение 5) – включая новые основания (например, отсутствие права заявителя на получение услуги, несоответствие ограничениям в исторических поселениях). Закрепляется обязанность администрации в короткий срок (5 рабочих дней) исправлять собственные ошибки. Уполномоченный орган обязан направлять уведомления о ходе рассмотрения (регистрация, начало, окончание, результат) через портал госуслуг.

5. Возможные риски недостижения целей правового регулирования: риск недостижения целей правового регулирования: если сотрудники администрации продолжат руководствоваться внутренними инструкциями, а регламент будет применяться выборочно, цели прозрачности и единообразия не достигаются, установленный срок 51 рабочий день (более 2 календарных месяцев) может нарушаться из-за затягивания публичных слушаний, длительного межведомственного взаимодействия или отсутствия дисциплины, требование к заявителю оплачивать организацию и проведение слушаний (п. 2.5.2) создаёт финансовый барьер, особенно для малого бизнеса, что противоречит цели минимизации барьеров и может привести к отказу от получения услуги, широкий перечень оснований для отказа (приложение 5) при неоднозначном толковании (например, "неблагоприятные характеристики"

участка) может использоваться для немотивированных отказов, что подрывает доверие к услуге, если администрация не обеспечит реальное размещение полного текста регламента в доступной форме и не проведёт разъяснительную работу, предприниматели не узнают о своих правах (например, о возможности исправления опечаток за 5 дней). Цель получения услуги в электронном виде может быть не достигнута из-за отсутствия интеграции регионального портала с внутренними системами администрации, отсутствия квалифицированной электронной подписи у заявителей или сбоев в работе. Низкая явка участников на публичные слушания или формальное проведение (без реального учёта мнений) не повлияет на решение, но увеличит сроки и затраты, т.е. цель учёта общественных интересов не будет достигнута.

Возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования Кавказский район: основной удар придется на отрасль промышленности и строительства (бюрократизация процесса, риски удорожания проектов, рост числа отказов, сдерживание жилищного строительства). Экономика района крайне зависима от инвестиций. Затягивание административных процедур может привести к: "охлаждению" инвесторов (новые бюрократические барьеры могут сделать район менее привлекательным для будущих капиталовложений), снижению конкурентоспособности. Для малого и среднего бизнеса последствия могут быть особенно тяжелыми: регламент прямо возлагает на заявителя (физлицо или юрлицо) расходы по организации и проведению публичных слушаний (п. 2.5.2.), усложнение процедуры получения разрешения может стать непреодолимым барьером для небольших компаний, у которых нет штата юристов и специалистов по взаимодействию с администрацией.

6. Возможные расходы районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район): в связи с тем, что объем трудовых затрат не изменится, так как реализация полномочия предполагается в пределах штатной численности, то расходы районного бюджета предполагаются в пределах выделенных ассигнований. Принятие данного проекта в предложенной редакции не влечет за собой существенных расходов районного бюджета. Поскольку все основные издержки переложены на заявителя, финансовое бремя для муниципалитета сводится к разовым затратам на официальную публикацию документа. Цена за 1 страницу текста (ок. 4000 знаков) варьируется от ~360 руб. до ~1000 руб.. При средней стоимости за страницу в 500 руб. общий объем документа оценивается в 30-35 тыс. знаков, что составляет примерно 9 страниц печатного текста, т.е. 9 страниц × 500 руб. = 4 500 руб.

Предполагаемые расходы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, понесенные от регулирующего воздействия предлагаемого проекта муниципального нормативного правового акта:

Расчет информационных издержек (затраты на поиск, оформление и подготовку документов, а также на консультации и юридическое сопровождение).

1) Разработка и печать проектной документации:

подготовка материалов для одного заявления занимает 1 рабочий день (8 часов), средняя заработная плата архитектора 109 900 руб. (<https://www.dg-yug.ru/news/20231567.html>), примерные расходы на заработную плату составят 5200 руб.

2) Юридическое сопровождение - типовые услуги адвоката в градостроительном споре от 40 000 руб.

3) Изготовление электронной подписи - 2 000 руб.

4) Затраты времени сотрудников заявителя (на внутренние согласования, сбор справок) - 10 тыс. руб. (из расчёта около 1 рабочей недели работы менеджера/юриста со средним доходом).

Итого информационные издержки: 5200 руб. (архитектор) + 40 тыс. руб. (юрист) + 2 тыс. руб. (ЭП) + 10 тыс. руб. (внутренние) = 57200 руб. за одно обращение (без учёта создания полноценного ПЗУ или ГПЗУ).

Расчет содержательных издержек (прямые платежи за услуги, требуемые законодательством (публикации, слушания и пр.).

1) Обязательные публикации - объявление о начале публичных слушаний + результат слушаний: не менее 8 тыс. руб.

2) Затраты на организацию слушаний (аренда зала, техника, уведомление участников) - 3 тыс. руб.

3) Плата за оформление и заверение копий документов в МФЦ - 2 тыс. руб..

Итого содержательные издержки: 8 тыс. руб. (публикации) + 3 тыс. руб. (слушания) + 2 тыс. руб. (МФЦ) = 13 тыс. руб. на один запрос.

Расчет издержек простоя (Финансовые потери в период ожидания решения из-за невозможности вести строительные работы).

Нормативное время предоставления услуги - 51 рабочий день $\approx$ 2,5 календарных месяца (п. 2.4.1 Регламента).

Стоимость аренды строительной техники (экскаватор) - от 1400 до 1900 руб./час. Для примера: простой экскаватора на 220 часов (2,5 мес. $\times$ 22 раб. дня $\times$ 10 часов/день) даже по минимальной ставке приносит убыток: 220 ч $\times$ 1400 руб./ч = 308 тыс. руб.

Простой высококвалифицированных рабочих (бригада из 5 чел., при медианной зарплате 106 500 руб./мес.): 5 $\times$ 106 500 руб. = 532 500 руб. - выплаты за 2,5 месяца простоя.

Итого издержки простоя минимум: 308 000 руб. (техника) + 532 500 руб. (ФОТ) = 840500 руб. без учёта стоимости кредитных ресурсов, материалов и накладных расходов.

Расчет издержек в виде недополученной прибыли.

Себестоимость строительства 1 кв. м жилья в Краснодарском крае - 58900 руб. (<https://kuban.rbc.ru/krasnodar/freenews/694164789a79471dfe0bf9cf>).

Рыночная цена 1 кв. м - 157000-178000 руб. (в среднем по краю) (<https://kuban24.tv/item/srednyaya-tsena-za-kvadrat-v-novostrojках-krasnodara-vyrosla-na-4>, <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/freenews/693ad6609a79477d9272faa0>).
Маржинальность = 157000 - 58900 = 98100 руб./кв. м ($\approx$ 62%).

Задержка на 2,5 месяца иногда полностью блокирует ввод этажа или секции. Например, при плановом вводе 500 кв. м за этот период прямые потери от невыхода на рынок составят: $500 \text{ кв. м} \times 98100 \text{ руб./кв. м} = 49,1 \text{ млн руб.}$

Период ожидания решения также увеличивает инвестиционный цикл, из-за чего инвестор теряет возможность реинвестировать капитал в новый проект. При ключевой ставке ЦБ РФ 14,5% и вложении 10 млн руб. недополученный доход за 2,5 месяца: $10 \text{ млн руб.} \times (0,145 \times (2,5 / 12)) \approx 302 \text{ 083 руб.}$

Итого прямая упущенная выгода: от 302 тыс. руб. (альтернативный доход на капитал) до 49 млн руб. (потерянная выручка от продажи жилья) в зависимости от масштаба проекта.

Расчет альтернативных издержек (Отказ от инвестиций из-за длительных и дорогих процедур).

Строительство 1 кв. м жилья генерирует около 1 000 руб. налогов (по оценке). При ежегодном объёме ввода 20 000 кв. м муниципальный бюджет теряет примерно 20 млн руб. прямых налоговых поступлений, не говоря о мультипликаторе рабочих мест.

Упущенные инвестпроекты - альтернативная стоимость капитала, вложенного в ожидание разрешения. Если предприниматель вложил 50 млн руб. в подготовку стройки и вынужден заморозить средства на 2,5 мес., то при доходности (ROI) 20% годовых потери: $50 \text{ 000 000 руб.} \times (0,20 \times (2,5 / 12)) \approx 2 \text{ 083 000 руб.}$

Сводная таблица издержек на один запрос (средний строительный проект)

Категория издержек	Минимальная оценка, руб.	Максимальная оценка, руб.
Информационные	57200	90 000
Содержательные	13 000	20 000
Издержки простоя	840 500	1 100 000
Недополученная прибыль (прямая выручка)	49 050 000	56 000 000
Итого существенные экономические потери	49 956 000	57 210 000

В таблицу не включены издержки, связанные с альтернативной стоимостью капитала (ещё от 300 тыс. до 2 млн руб.), поскольку они перекрываются прямой потерей выручки.

В итоге предлагаемое правовое регулирование накладывает на предпринимателя значительное финансовое бремя - только прямые информационные и административные издержки составляют ≈ 65 тыс. руб., тогда как недополученная прибыль и простои могут достигать десятков миллионов рублей для среднего проекта. При этом расходы районного бюджета остаются нулевыми за счёт переложения всех затрат на бизнес.

7. Ранее, в соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 5 по 19 мая 2026 г.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на Интернет-портале, официальном сайте администрации муниципального образования Кавказский район (<https://www.kavraion.ru/>).

9. Количество экспертов, участвовавших в обсуждении: 6.

Перечень органов и организаций, которым были направлены уведомления о проведении публичных консультаций: местное отделение ККО "Опора России", Кропоткинская МТПП (КМТПП), СФ "Кавказская районная АККОР", МБУ "ИКЦ МСП", АНО "Центр социальных инициатив "Держава", АНО защиты животных "Серафим Саровский".

Сведения о проведенных мероприятиях в соответствии с пунктом 3.10 Порядка: по итогам публичных консультаций в установленный срок в отдел экономического развития в телефонном режиме от участников публичных консультаций, которые были уведомлены о проведении публичных консультаций, поступила информация об отсутствии замечаний и предложений к проекту муниципального нормативного правового акта.

От прочих участников публичных консультаций поступили вышеуказанные замечания и предложения к проекту муниципального нормативного правового акта.

10. В проекте муниципального нормативного правового акта отсутствуют положения, вводящие избыточные обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности, запреты и ограничения для субъектов инвестиционной деятельности или способствующие их введению, оказывающие негативное влияние на отрасли экономики муниципального образования Кавказский район, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, а также необоснованных расходов районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район).

Начальник отдела экономического
развития администрации
муниципального образования
Кавказский район

И.И. Чернобаева

26.05.2026



А.В. Зобнин
6-14-25

