

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
"Согласование переустройства и (или) перепланировки
помещения в многоквартирном доме"

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 24 апреля 2026 г. проект постановления администрации муниципального образования Кавказский район "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги "Согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме" (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 "Согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме" в связи с отсутствием механизма ее оказания.

Определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования: физические или юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

Цели предлагаемого правового регулирования определены разработчиком верно: предоставление администрацией муниципального образования Кавказский район муниципальной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, выдаче акта приемочной комиссией о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме 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) в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, выданных актов приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме - 4 ед. в 2026 г., далее - ежегодно в количестве 4 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 315,78 руб. в расчете на 1 заявителя при согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и в размере 155,54 руб. на 1 заявителя при выдаче акта приемочной комиссией о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

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 или юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

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 "Согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме" в связи с отсутствием механизма ее оказания. Альтернативным вариантом решения проблемы может стать прямое применение норм Жилищного Кодекса, в котором детально описана процедура согласования.

3. Цели правового регулирования, предусмотренные проектом муниципального нормативного правового акта: выдача решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 апреля 2024 г. № 240/пр или выдача решения об отказе в предоставлении муниципальной услуги в форме письма на бланке письма администрации муниципального образования Кавказский район или выдача акта приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, оформленного по установленной форме, выдача решения об отказе в предоставлении муниципальной услуги в форме письма на бланке письма администрации муниципального образования Кавказский район. 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: право потенциальных адресатов на предоставление в органы власти необходимых документов; дополнение объектов правоотношений, включаемых в предмет административного регламента.

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: прием заявления и прилагаемых к нему документов; регистрация заявления и выдача заявителю расписки в получении заявления и документов; передача пакета документов из МФЦ в уполномоченный орган (в случае обращения за получением муниципальной услуги через МФЦ); рассмотрение заявления и прилагаемых документов уполномоченным органом, формирование и направление межведомственных запросов в органы (организации), участвующие в предоставлении муниципальной услуги, принятие решения о предоставлении (об отказе в предоставлении) муниципальной услуги; подготовка и подписание результата муниципальной услуги или уведомления об отказе в предоставлении муниципальной услуги; передача результата предоставления муниципальной услуги в МФЦ для выдачи заявителю (в случае обращения за получением муниципальной услуги через МФЦ); выдача (направление) заявителю результата предоставления муниципальной услуги.

5. Возможные риски недостижения целей правового регулирования: риск недостижения целей правового регулирования, связанный с выявленными в процессе правоприменения неточностями и недоработками, содержащимися в административном регламенте в части предоставления документов и объектов правоотношений, включаемых в предмет административного регламента. Возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования Кавказский район: неопределенные, трудновыполнимые и (или) обременительные требования к гражданам и организациям, в том числе субъектам предпринимательской деятельности; наличие завышенных требований к лицу, предъявляемых для реализации принадлежащего ему права; необоснованно высокие издержки применения участниками отношений установленных процедур; отсутствие четкой регламентации прав граждан и организаций.

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. Дополнительного финансирования не потребуется.

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

а) Информационные издержки (издержки на сбор, обработку, подготовку и представление документов).

Для получения муниципальной услуги заявитель должен представить в Уполномоченный орган (или МФЦ) следующий пакет документов: заявление о переустройстве и (или) перепланировке по утверждённой форме; правоустанавливающие документы на помещение (если право не зарегистрировано в ЕГРН); проект переустройства и (или) перепланировки;

согласие всех членов семьи нанимателя (при договоре социального найма); при необходимости: протокол общего собрания собственников о согласии на использование общего имущества, заключение органа охраны памятников.

Расчёт затрат времени на подготовку и подачу документов

Параметр	Значение	Источник
Средняя заработная плата в Краснодарском крае (февраль 2026)	79634 руб./мес.	Краснодарстат, https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/zarplata.htm
Средняя часовая ставка (при 164,33 рабочих часах в месяц)	485 руб./час	расчёт: $79634 \div 164,33$
Типовое время на сбор, подготовку документов и подачу заявления	3 часа	экспертная оценка

Информационные издержки на один пакет документов:

$3 \text{ часа} \times 485 \text{ руб./час} = 1455 \text{ руб.}$ (без учёта стоимости нотариального заверения копий, если требуется).

Расчёт №2. Издержки на поддержание готовности представить информацию по запросу

Заявитель обязан хранить правоустанавливающие документы и проект перепланировки в актуальном состоянии на случай проверок или запросов со стороны уполномоченных органов.

Параметр	Значение
Затраты времени на актуализацию документов в год	0,5 часа
Часовая ставка	485 руб./час

Годовые издержки на поддержание готовности:

$0,5 \text{ часа} \times 485 \text{ руб./час} = 242 \text{ руб.}$ в год на одного заявителя.

б) Содержательные издержки (Издержки на поддержание устанавливаемых требований к безопасности и качеству).

Основные содержательные издержки связаны с обязательной разработкой проекта переустройства и (или) перепланировки, выполняемого аккредитованной организацией или ИП, имеющим соответствующие допуски СРО.

Расчёт №3. Затраты на разработку проекта

Категория сложности	Стоимость разработки проекта
Простая перепланировка (ненесущие перегородки)	от 15000 до 60000 руб.
Перепланировка с затрагиванием несущих конструкций	от 35 000 руб.
Нежилое помещение	от 35 000 руб.
Техническое заключение по факту выполненных работ	от 30 000 руб.

Средняя оценка содержательных издержек на один объект:

Для юридических лиц (магазины, офисы, кафе в МКД) обычно требуется:

Проект перепланировки нежилого помещения — от 35 000 руб.

При затрагивании несущих конструкций — от 45 000 руб.

Технический план перепланированного помещения — от 10 000 до 25 000 руб.

Итого содержательные издержки на один объект (средний случай):
 $\approx 35\,000 + 15\,000 = 50\,000$ руб.

в) Издержки простоя (издержки, возникающие в период вынужденного прекращения деятельности).

Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, как правило, невозможны без приостановки эксплуатации помещения (особенно для коммерческих помещений: магазинов, офисов, салонов услуг).

Срок предоставления муниципальной услуги: по заявлению о согласовании — 45 дней; По выдаче акта приемочной комиссии — 30 дней.

С учётом времени на строительно-монтажные работы, фактический простой может составлять от 45 до 90 календарных дней.

Расчёт №4. Издержки простоя при аренде коммерческого помещения

Параметр	Значение	Источник
Средняя ставка аренды офиса класса В	1 100 руб./кв. м в месяц	https://tvkrasnodar.ru/ekonomika/2025/09/23/arenda-ofisov-podorozhala-na-10-za-god-v-krasnodare/
Средняя площадь арендуемого коммерческого помещения	50 кв. м	экспертная оценка
Период простоя (средний)	60 дней (2 месяца)	—

Издержки простоя (упущенная арендная плата):

$1\,100 \text{ руб./кв. м} \times 50 \text{ кв. м} \times 2 \text{ мес.} = 110\,000$ руб.

Расчёт №5. Издержки простоя для собственного бизнеса (недополученная выручка)

Для предприятия, которое эксплуатирует помещение для собственной деятельности (например, розничный магазин или кафе), простой ведёт к потере выручки при сохранении постоянных издержек.

Параметр	Значение
Средняя ежемесячная выручка малого предприятия (типовое помещение 50 кв. м)	800 000 руб.
Рентабельность (чистая прибыль)	10%
Чистая прибыль в месяц	80 000 руб.
Период простоя	2 месяца

Издержки простоя (недополученная чистая прибыль):

$80\,000 \text{ руб.} \times 2 \text{ мес.} = 160\,000$ руб.

г) Недополученная прибыль (упущенная выгода) (недополученная прибыль в данном случае возникает, если бизнес не может начать приносить доход из-за длительного согласования перепланировки, необходимой для запуска деятельности).

Расчёт № 6. Упущенная выгода при запуске нового бизнеса

Параметр	Значение
Планируемая чистая прибыль в месяц после запуска	100 000 руб.
Срок согласования	45 дней (1,5 месяца)
Срок приёмки (акт комиссии)	30 дней (1 месяц)

Параметр	Значение
Строительно-монтажные работы	1,5 месяца
Общий срок ожидания запуска из-за процедур	4 месяца

Недополученная прибыль: $100\,000 \text{ руб.} \times 4 \text{ мес.} = 400\,000 \text{ руб.}$

д) Альтернативные издержки (возникают, когда капитал, вложенный в переустройство помещения, мог бы приносить доход в альтернативных инвестициях).

Расчёт №7. Альтернативные издержки капитальных вложений

Капитальные затраты на переустройство (включая содержательные издержки) отвлекаются из оборота на период, пока помещение не начнёт приносить доход.

Параметр	Значение
Капитальные затраты (проект + строительно-монтажные работы)	500 000 руб.
Период отвлечения капитала	4 месяца (1/3 года)
Средняя доходность альтернативных вложений (ставка дисконтирования)	15% годовых
Коэффициент (4 месяца = 1/3 года)	0,333

Альтернативные издержки (упущенный инвестиционный доход):

$500\,000 \text{ руб.} \times 15\% \times 0,333 \approx 25\,000 \text{ руб.}$

ИТОГО, в среднем, издержек: от 586455 руб.

7. Ранее, в соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 28 апреля по 13 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

20.05.2026



А.В. Зобнин

6-14-25

