

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Совета федеральной территории «Сириус»
«Об утверждении особенностей документации
по планировке территории»

Проект решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» (далее – проект) подготовлен в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 44, пунктом 4 части 2 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» (далее – Федеральный закон «О федеральной территории «Сириус»), статьями 4, 16, 23 Устава федеральной территории «Сириус», решением Совета федеральной территории «Сириус» от 25 апреля 2023 года № 1-23/157 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории «Сириус».

Проект направлен на установление в границах федеральной территории «Сириус» особого правового режима по вопросам состава, содержания, порядка разработки, утверждения документации по планировке территории, подготавливаемой в границах федеральной территории «Сириус» (далее соответственно – ДПТ, федеральная территория), а также порядка внесения изменений в ДПТ, в том числе через определение сведений, документов, материалов, необходимых для осуществления такого внесения изменений, ввиду отсутствия утвержденного Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории (далее – ЕДТП), а также ввиду того, что для реализации полномочий органов публичной власти федеральной территории федеральным законодательством предусмотрены особые виды объектов – объекты федеральной территории.

В этой связи установленное Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Кодекс) и Правилами подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 (далее – Правила подготовки документации по планировке территории), общее правовое регулирование по вопросам подготовки ДПТ на федеральной территории не применимо.

В настоящее время особенности документации по планировке территории предусмотрены только в нескольких субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, а также в новых субъектах Российской Федерации (Луганской

Народной Республики, Республики Крым, Херсонской области, Запорожской области, Донецкой Народной Республике), предусматривающие в частности:

1) установление обязательного требования по несению расходов за счет средств участников свободной экономической зоны в случае размещения объектов, необходимых для реализации инвестиционных проектов (Республика Крым, город федерального значения Севастополь);

2) установление в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов в связи с реализацией инвестиционных проектов (Республика Крым, город федерального значения Севастополь);

3) установление особенностей состава и содержания документации по планировке территории (Луганская Народная Республика, Херсонская область, Запорожская область, Донецкая Народная Республика);

4) возможность реализации документации по планировке территории без учета положений документов территориального планирования и градостроительного зонирования городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, в случае если документация по планировке территории подготовлена в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

Принимая во внимание установленное Федеральным законом «О федеральной территории «Сириус» специальное правовое регулирование отношений в области градостроительной деятельности и земельных отношений проектом предлагается установить в границах федеральной территории следующие особенности.

1. Полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления по принятию решений о подготовке, об утверждении ДПТ, предусмотренные Кодексом, и Правилами подготовки документации по планировке территории в границах федеральной территории «Сириус» осуществляются администрацией федеральной территории «Сириус».

2. До утверждения генерального плана федеральной территории, правил землепользования и застройки федеральной территории либо ЕДТП (далее – документы пространственного развития федеральной территории), нормативов градостроительного проектирования федеральной территории, но не позднее 31 декабря 2030 года:

1) подготовка, утверждение, изменение ДПТ, признание отдельных частей такой документации не подлежащими применению к федеральной территории осуществляется в отсутствие документов пространственного развития федеральной территории, нормативов градостроительного проектирования федеральной территории;

2) установление в ДПТ, решениях администрации федеральной территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства (далее – ВРИЗУ), а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – ПП) осуществляется администрацией федеральной территории в отсутствие документов пространственного развития федеральной территории с учетом особенностей, предусмотренных проектом.

3. Подготовка и утверждение ДПТ осуществляется без учета документов территориального планирования Краснодарского края, генерального плана муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, документации по планировке территории, утвержденной уполномоченными органами исполнительной власти Краснодарского края, органами местного самоуправления муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, документации по планировке территории, утвержденной федеральными органами исполнительной власти в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в соответствии с особенностями, предусмотренными проектом.

4. Установление ВРИЗУ, а также ПП осуществляется:

1) применительно к территории, в отношении которой подготовлена ДПТ (в общем правовом регулировании ВРИЗУ и ПП устанавливаются применительно к территориальным зонам в утвержденных градостроительных регламентах);

2) в составе ДПТ, утверждаемой исключительно администрацией федеральной территории (в общем правовом регулировании ДПТ в границах федеральной территории может быть утверждена иными органами власти);

3) в составе ДПТ, предусматривающей размещение на федеральной территории объектов, включенных в государственную программу федеральной территории, либо иных объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения или если указанная документация подготовлена в целях обеспечения масштабных инвестиционных проектов.

5. Сформирован перечень ПП, которые могут быть установлены в ДПТ, и которые отличаются от перечня предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и ПП, установленных статьей 38 Кодекса.

В данном вопросе уделено особое внимание необходимости сохранения и увеличения площади зеленых насаждений на федеральной территории. В этой связи при формировании перечня ПП принята во внимание практика города Москвы (постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы»).

6. Устанавливаются следующие особенности состава и содержания ДПТ:

1) включение в основную часть проекта планировки территории сведений о ВРИЗУ, а также ПП, за исключением случаев подготовки проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории;

2) включение в основную часть проекта межевания территории сведений о ВРИЗУ, а также ПП в случае подготовки проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории;

3) включение в основную часть проекта планировки территории положений о характеристиках планируемого развития территории, в том числе описание принципов регулирования застройки, содержащее описание требований к улично-дорожной сети, формированию общественных пространств, распределению высотности застройки, к формированию застройки, требования к формированию фронтов размещаемой застройки, варианты планировочных и (или) объемно-планировочных решений размещаемой застройки, требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства (далее – Положение о характеристиках планируемого развития территории);

4) включение в основную часть проекта планировки территории положений, обеспечивающих оценку экономической эффективности принимаемых планировочных решений, ориентировочных затрат на реализацию проекта планировки с указанием этапов и источников финансирования.

Также проектом предусматриваются корреспондирующие нормы по установлению особенностей состава и содержания материалов по обоснованию проектов планировки территории, проектов межевания территории с учетом вышенназванных особенностей.

7. Устанавливаются следующие особенности при осуществлении административных процедур:

1) совершенствование административных процедур в части оптимизации процессов согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства при утверждении ДПТ с установлением ВРИЗУ, а также ПП (согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, для размещения которого подготовлена ДПТ, в состав которой входит Положение о характеристиках планируемого развития территории не требуется согласно Положению о порядке согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в границах федеральной территории «Сириус», утвержденному решением Совета федеральной территории от 31 мая 2022 года № 1-12/78);

2) устанавливаются особенности в части требований к содержанию решения о подготовке ДПТ, форме заявления о подготовке ДПТ для обеспечения «прозрачности» принимаемых решений о подготовке ДПТ как администрацией федеральной территории, так и иными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Кодекса;

3) устанавливаются особенности состава документов, необходимых для принятия решения о подготовке ДПТ (схема границ территории, эскиз (трехмерное изображение) планируемого к размещению объекта капитального строительства, линейного объекта, схема прохождения трассы линейного объекта, пояснительная записка), а также устанавливаются требования к содержанию указанных документов в целях формирования модели

пространственного развития применительно к территории в отношении которой планируется подготовка ДПТ;

4) устанавливаются дополнительные основания для принятия решения о подготовке ДПТ в случае планируемого установления в ее составе ВРИЗУ, а также ПП (наличие объектов в государственной программе федеральной территории или инвестиционного соглашения в отношении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения или если ДПТ подготовлена в целях реализации масштабных инвестиционных проектов);

5) устанавливаются требования к формату предоставления документов в электронной форме, позволяющему обеспечить их размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, учитывая необходимость предоставления дополнительных документов для принятия решения о подготовке ДПТ, включения данных документов в состав ДПТ при ее утверждении;

6) устанавливаются особенности в части оснований для отказа в приеме документов, направленных для принятия решения о подготовке ДПТ либо для утверждения ДПТ, в целях оптимизации (сокращения временных затрат) осуществления административных процедур, связанных с подготовкой ДПТ, а также ее утверждением;

7) устанавливаются особенности в части оснований принятия решения об отказе в подготовке ДПТ, а также оснований принятия решений администрацией федеральной территории об отмене решения о подготовке ДПТ в силу предусмотренных проектом особенностей и установления дополнительных требований к документам, в том числе в случае если планируемое размещение объекта не соответствует ранее утвержденным в установленном порядке документам, обосновывающим развитие федеральной территории;

8) в целях создания правовых условий всестороннего и полного рассмотрения документов, направленных в целях принятия принятия решения о подготовке ДПТ, об утверждении ДПТ либо о внесении изменений в ДПТ устанавливаются особенности участия коллегиальных органов, созданных для обеспечения деятельности органов публичной власти федеральной территории (Архитектурной комиссии администрации федеральной территории, Градостроительного совета федеральной территории (в случае принятия решений Градостроительным советом федеральной территории);

9) устанавливаются особенности согласования ДПТ, подготовленной для размещения объектов капитального строительства в границах федеральной территории, принятие решение об утверждении которой не относится к компетенции администрации федеральной территории (утверждение такой ДПТ без согласования администрации федеральной территории будет не допустимо; установление дополнительного предмета согласования такой ДПТ, оснований отказа в согласовании такой ДПТ с учетом утвержденных в установленном порядке документов, обосновывающих развитие федеральной территории);

10) устанавливаются особенности утверждения ДПТ, подготовленной для размещения объектов федеральной территории на федеральной территории и на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Утверждение такой ДПТ будет осуществляться администрацией федеральной территории при наличии

согласования уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. При этом в случае непредоставления согласования в соответствии с законодательством Российской Федерации либо направления отказа в согласовании в отношении указанной ДПТ, утверждение такой ДПТ будет осуществляться администрацией федеральной территории в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации (с учетом положений частей 12.7 – 12.9, 22 статьи 45 Кодекса);

11) устанавливаются особенности правового регулирования в части установления обязательных требований в отношении физических, юридических лиц, заинтересованных в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства, обратившихся в администрацию федеральной территории с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке ДПТ (предусматривается перераспределение финансовой нагрузки по обеспечению подготовки ДПТ в случае если инициатором такой подготовки выступают физические или юридические лица, заинтересованные в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства; в настоящее время согласно действующему законодательству подготовка соответствующей документации должна осуществляться за счет бюджетных средств);

12) устанавливаются особенности правового регулирования в части состава документов, предоставляемых для утверждения ДПТ с учетом предусмотренных проектом особенностей в части требований к составу документов, необходимых для принятия решения о подготовке ДПТ;

13) устанавливаются особенности правового регулирования по вопросам разработки документации в целях комплексного развития территории с учетом ранее принятого решения Совета федеральной территории «Сириус» от 27 июня 2024 № 1-40/257 «О комплексном развитии территории в границах федеральной территории «Сириус».

При разработке указанных процедур учтена практика города Москвы (постановление Правительства Москвы от 30 апреля 2019 года № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве»).

В связи с тем, что в проекте отсутствуют предписания финансово-распорядительного характера за счет средств бюджета федеральной территории, принятие решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» не потребует финансирования за счет средств бюджета федеральной территории, иных бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Согласно проекту его принятие повлечет установление требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых будет осуществляться администрацией федеральной территории в рамках принятия соответствующих решений.

В этой связи в соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» предусмотрен срок вступления в силу решения Совета

федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» с 1 марта 2026 года.

Кроме того, с учетом изложенного проект подлежит оценке регулирующего воздействия в силу Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус», затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус», затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного решением Совета федеральной территории «Сириус» от 26 декабря 2022 года № 1-19/135.