

Утверждено
решением Совета
федеральной территории «Сириус»
от 22 апреля 2022 г. № 1-11/73

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
об осуществлении землепользования и застройки в границах
федеральной территории «Сириус»

I. Предмет регулирования

1. Настоящее Временное положение регламентирует деятельность органов публичной власти федеральной территории «Сириус» при осуществлении землепользования и застройки в границах федеральной территории «Сириус» до утверждения правил землепользования и застройки федеральной территории «Сириус».

2. Нормы, содержащиеся в настоящем Временном положении, не могут рассматриваться как создающие благоприятные условия для деятельности отдельных физических, юридических лиц и (или) ограничивающие или ставящие под сомнения их права, а также ограничивающие конкуренцию.

II. Цели регулирования

3. Нормы настоящего Временного положения направлены на:

1) обеспечение прав и законных интересов физических, юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов;

2) достижение целей создания федеральной территории «Сириус», определенных в части 1 статьи 2 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» через обеспечение непрерывности осуществления землепользования и застройки в ее границах.

III. Осуществление землепользования и застройки

4. В границах федеральной территории «Сириус» применяются положения:

1) генерального плана городского округа города Сочи, утвержденного решением Городского Собрания, Сочи от 14 июля 2009 года № 89

«Об утверждении Генерального плана городского округа города Сочи», а также материалов по его обоснованию;

2) правил землепользования и застройки на территории муниципального образования, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее по тексту – Правила землепользования и застройки);

3) местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 28 декабря 2020 года № 94 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края»;

4) документации по планировке территории, утвержденной до вступления в силу настоящего Временного положения.

5. Не допускается применение положений правовых актов, указанных в пункте 4 настоящего Временного положения, в части, противоречащей положениям Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус», положениям индивидуальной программы развития федеральной территории «Сириус», положениям Устава федеральной территории «Сириус», положениям нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус», а также в той мере, в какой применение соответствующих положений препятствует размещению объектов федеральной территории «Сириус», формированию инновационного и гармоничного архитектурного облика федеральной территории «Сириус», угрожает сохранению объектов олимпийского спортивного, культурного, природного наследия в границах федеральной территории «Сириус».

IV. Особенности порядка выдачи градостроительных планов земельных участков в федеральной территории «Сириус»

6. Выдача градостроительных планов земельных участков (далее – ГПЗУ) осуществляется администрацией федеральной территории «Сириус» с учетом решения архитектурной комиссии федеральной территории «Сириус», создаваемой администрацией федеральной территории «Сириус» (далее – Архитектурная комиссия).

7. Отсутствие решения Архитектурной комиссии не является препятствием для вынесения администрацией федеральной территории «Сириус» решений, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 12 настоящего Временного положения.

8. В случае, если земельный участок образуется для размещения объектов федеральной территории «Сириус», объектов федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных в сферах обороны, обеспечения безопасности и охраны общественного порядка, объектов Образовательного Фонда «Талант и успех», Фонда «Инновационный научно-технологический центр «Сириус», автомобильных дорог общего пользования федерального значения, объектов энергетической, коммунальной, инженерной, инновационной и иных инфраструктур допускается выдача ГПЗУ до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

9. Форма ГПЗУ, порядок ее заполнения, порядок присвоения номеров ГПЗУ утверждаются администрацией федеральной территории «Сириус».

10. В целях получения ГПЗУ правообладатель земельного участка, иное лицо в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации обращаются с заявлением о выдаче ГПЗУ (далее – Заявление), содержащим мотивированное обоснование необходимости такой выдачи, в администрацию федеральной территории «Сириус». Форма Заявления утверждается администрацией федеральной территории «Сириус».

11. Администрация федеральной территории «Сириус» в течение одного рабочего дня со дня поступления Заявления направляет его в Архитектурную комиссию для рассмотрения на заседании Архитектурной комиссии в порядке, определенном положением об Архитектурной комиссии, утверждаемом администрацией федеральной территории «Сириус».

12. По результатам оценки Заявления, указанного в пункте 10 настоящего Временного положения, Архитектурная комиссия не позднее десяти рабочих дней со дня поступления Заявления выносит одно из следующих решений:

1) о выдаче ГПЗУ в соответствии с Правилами землепользования и застройки;

2) о выдаче ГПЗУ с отклонениями от установленных Правилами землепользования и застройки 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.

13. При вынесении решений, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 12 настоящего Временного положения, Архитектурная комиссия руководствуется следующими критериями:

1) соответствие выдачи ГПЗУ целям создания федеральной территории «Сириус», закрепленным в части 1 статьи 2 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» с учетом вида объекта, для создания которого запрашивается ГПЗУ, технико-экономических показателей такого объекта;

2) соответствие выдачи ГПЗУ положениям индивидуальной программы развития федеральной территории «Сириус» с учетом вида объекта, для создания которого запрашивается ГПЗУ, и его планируемых технико-экономических показателей;

3) влияние выдачи ГПЗУ на возможность размещения объектов федеральной территории «Сириус» с учетом вида объекта, для создания которого запрашивается ГПЗУ, и его планируемых технико-экономических показателей;

4) обеспеченность территории, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого запрашивается ГПЗУ, объектами инфраструктуры;

5) наличие обязательства субъектов градостроительной деятельности по предоставлению объекта, для создания которого запрашивается ГПЗУ, в пользование органам публичной власти федеральной территории «Сириус» и (или) по обеспечению доступа к такому объекту на условиях, определенных в соглашении, заключаемом с органами публичной власти федеральной территории «Сириус»;

6) наличие обязательства субъектов градостроительной деятельности по осуществлению полностью или частично за счет собственных средств и (или) привлеченного финансирования архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства объектов инфраструктуры в границах федеральной территории «Сириус», предполагающих в том числе

безвозмездную передачу в собственность федеральной территории «Сириус» соответствующих объектов;

7) наличие обязательств субъектов градостроительной деятельности по осуществлению полностью или частично за счет собственных средств и (или) привлеченного финансирования работ по благоустройству территории федеральной территории «Сириус», выполнению иных работ, способствующих повышению комфортности проживания населения в границах федеральной территории «Сириус»;

8) наличие обязательств субъектов градостроительной деятельности по размещению полностью или частично за счет собственных средств и (или) привлеченного финансирования общественных пространств в границах федеральной территории «Сириус»;

9) наличие на земельных участках, находящихся в одном элементе планировочной структуры с земельным участком, в отношении которого запрашивается ГПЗУ, зон планируемого размещения объектов инфраструктуры;

10) влияние объекта, для создания которого запрашивается ГПЗУ, на фактические показатели обеспеченности территории объектами инфраструктуры.

14. На основании решения Архитектурной комиссии при подготовке ГПЗУ администрация федеральной территории «Сириус» вправе изменить действующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с учетом установленных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

V. Особенности порядка выдачи разрешений на строительство, направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в федеральной территории «Сириус»

15. В границах федеральной территории «Сириус» в целях реализации положений пункта 4 части 1 статьи 44, пункта 9 части 2 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной

территории «Сириус» устанавливаются следующие особенности порядка выдачи разрешений на строительство:

1) в случаях, предусмотренных пунктом 14 настоящего Временного положения, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации требованиям, содержащимся в ГПЗУ (в том числе в части ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи ГПЗУ); подготовка проектной документации в таком случае осуществляется на основании информации, указываемой в составе ГПЗУ (в том числе в части ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи ГПЗУ);

2) выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в границах федеральной территории «Сириус» осуществляется при наличии решения администрации федеральной территории «Сириус» о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

16. В границах федеральной территории «Сириус» в целях реализации положений пункта 4 части 1 статьи 44, пункта 9 части 2 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» устанавливается следующая особенность порядка направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, предусмотренных статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: направление уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в администрацию федеральной территории «Сириус» осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства.

17. В границах федеральной территории «Сириус» в целях реализации положений пункта 4 части 1 статьи 44, пункта 9 части 2 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» устанавливается следующая особенность порядка выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию: в случаях, предусмотренных пунктом 14 настоящего Временного положения, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет:

1) выполнение строительства, реконструкции соответствующего объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство;

2) соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства ГПЗУ.

18. Подпункт 2 пункта 15 и пункт 16 настоящего Временного положения применяются с момента принятия нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус», регламентирующих порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства в федеральной территории «Сириус».