



№ 206004-2021-5312
от 01.07.2021

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 1 июля 2021 года № 425

О регулировании отдельных вопросов осуществления комплексного развития территории

В соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Утвердить:

Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки согласно приложению 1;

Порядок согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки согласно приложению 2;

Перечень случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, согласно приложению 3.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Исполняющий обязанности
Губернатора Ленинградской области
Первый вице-губернатор Ленинградской области –
руководитель Администрации Губернатора
и Правительства Ленинградской области



И.Петров

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Ленинградской области
от 1 июля 2021 года № 425
(приложение 1)

ПОРЯДОК
принятия и реализации решения о комплексном развитии
территории жилой застройки

1.1. В целях подготовки проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – проект решения) уполномоченный орган исполнительной власти Ленинградской области, орган местного самоуправления осуществляет:

1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию, путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

3) обследование территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе фотофиксацию объектов, по результатам которой осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2 и 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) установление факта обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

6) обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

7) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

8) обеспечение сбора сведений:

о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

о размере компенсации за снос зеленых насаждений;

о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории жилой застройки;

о многоквартирных домах, в том числе о характеристиках многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии));

9) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки аварийных домов;

10) подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства,

в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области;

11) анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

12) подготовку обоснования возможности принятия решения о комплексном развитии территории в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

1.3. При подготовке решения границы территории, подлежащей комплексному развитию:

1.3.1. Описываются посредством схемы, на которой графически отображаются все объекты капитального строительства. Схема разрабатывается с использованием топографического материала масштаба 1:2000 или 1:500 с отображением наименований элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

1.3.2. Должны определяться по границам земельных участков, на которых расположены объекты, планируемые для включения в проект решения, красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов.

1.3.3. Не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов.

1.3.4. Не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

1.4. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Ленинградской области.

1.5. Опубликование проекта решения осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Ленинградской области либо муниципальных правовых актов.

1.6. Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения в установленном порядке.

1.7. Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в соответствии с этапами реализации указанного решения, определенными договором о комплексном развитии территории, лицом, с которым заключен такой договор.

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Ленинградской области
от 1 июля 2021 года № 425
(приложение 2)

ПОРЯДОК
согласования решений о комплексном развитии территории
жилой и нежилой застройки

1. Уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области по согласованию проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации (далее – проект решения), является Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – уполномоченный орган).

2. Подготовленный главой местной администрации проект решения подлежит согласованию со следующими органами исполнительной власти Ленинградской области (далее – отраслевой орган, отраслевые органы):

комитетом по строительству Ленинградской области в случае включения в проект решения объектов капитального строительства регионального значения Ленинградской области (за исключением следующих объектов капитального строительства: объектов электро-, газо-, теплоснабжения, объектов водоснабжения и водоотведения, объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов капитального строительства, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий регионального значения);

комитетом по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области в случае включения в проект решения объектов электро-, газо-, теплоснабжения регионального значения;

комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области в части включения в проект решения объектов водоснабжения и водоотведения регионального значения;

комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области в части включения в проект решения объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Комитетом по природным ресурсам Ленинградской области в части включения в проект решения земель или земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий регионального значения;

Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом в части включения в проект решения земель или земельных участков, объектов капитального строительства, находящихся в собственности Ленинградской области.

3. Срок согласования проекта решения отраслевым органом не превышает семи рабочих дней со дня поступления проекта решения в такой орган.

4. Для согласования проекта решения в отраслевой орган представляются:

проект решения;

пояснительная записка;

копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти (в случае если это требуется в соответствии с действующим законодательством).

5. По результатам рассмотрения проекта решения, направленного для согласования, отраслевой орган готовит заключение о согласии или несогласии с проектом решения по вопросам, относящимся к компетенции отраслевого органа, с обоснованием принятого решения.

6. Отраслевой орган готовит заключение о несогласии с проектом решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) не представления одного из документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка;

б) выявления обстоятельств, являющихся основанием в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка для отказа уполномоченным органом в согласовании проекта решения.

7. После получения заключения отраслевого органа (отраслевых органов) о согласовании проекта местная администрация обеспечивает направление проекта решения для согласования в уполномоченный орган.

8. Для согласования проекта решения в уполномоченный орган представляются:

проект решения;

пояснительная записка;

копия документа о согласовании проекта решения федеральными органами исполнительной власти, иными организациями (в случае, предусмотренном пунктом 1 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

копия заключения отраслевого органа (копии заключений отраслевых органов), предусмотренного (предусмотренных) пунктом 2 настоящего Порядка;

заключение о согласовании проекта решения органом (органами, организациями), уполномоченным на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, предлагаемых к включению в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

9. В случае если по результатам рассмотрения отраслевыми органами проекта решения получено хотя бы одно заключение о несогласии с проектом решения, в течение пяти рабочих дней с даты поступления в уполномоченный орган документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, уполномоченный орган организует и проводит согласительное совещание для рассмотрения спорных вопросов с участием представителей отраслевых органов и местной администрации в целях выработки единой позиции по проекту решения.

Решение по результатам согласительного совещания принимается единогласно.

Результаты работы согласительного совещания отражаются в протоколе заседания указанного совещания.

10. Срок согласования проекта решения уполномоченным органом составляет семь рабочих дней со дня поступления проекта решения.

11. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

а) непредставления одного из документов, указанных в пункте 8 настоящего Порядка;

б) по результатам проведения согласительного совещания не выработана единая позиция, позволяющая реализовать проект решения;

в) выявления пересечения границ территории, в отношении которой подготовлен проект решения, с границами территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии Правительством Российской Федерации или Правительством Ленинградской области;

г) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, предназначены для размещения объектов федерального значения, регионального значения, либо на таких земельных участках расположены объекты федерального значения, регионального значения, за исключением случаев, когда включение указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, согласовано с уполномоченными органами исполнительной власти, организациями;

д) в отношении земельных участков, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, находящихся в государственной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

е) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты коммунальной, социальной или транспортной инфраструктур, находящиеся в государственной собственности, и снос или реконструкция таких объектов с учетом мероприятий, предусмотренных проектом решения, приведет к снижению фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной

инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения;

ж) на земельных участках, включенных в границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимые для обеспечения:

стратегических интересов Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации в соответствии с перечнем, утверждаемым Президентом Российской Федерации по представлению Правительства Российской Федерации;

осуществления федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, определяющими статус этих органов, в том числе объекты недвижимого имущества, закрепленные за государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями;

деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных служащих, работников государственных и муниципальных унитарных предприятий и государственных и муниципальных учреждений, включая нежилые помещения для размещения указанных органов, предприятий и учреждений;

з) земельные участки, включенные в границы территории, подлежащей комплексному развитию, являются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота.

12. По результатам согласования уполномоченный орган готовит заключение о согласовании проекта решения или об отказе в согласовании проекта решения с указанием причин отказа.

Указанное заключение направляется в орган местного самоуправления в течение одного рабочего дня со дня его утверждения.

13. Общий совокупный срок согласования проекта решения отраслевыми органами и уполномоченным органом не может превышать 30 календарных дней.

14. В случае получения заключения о несогласии с проектом решения такой проект может быть представлен местной администрацией на повторное согласование в отраслевой орган или уполномоченный орган. Повторное согласование проекта решения осуществляется в соответствии с положениями настоящего Порядка.

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Ленинградской области
от 1 июля 2021 года № 425
(приложение 3)

ПЕРЕЧЕНЬ

случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий

Принятие решения о комплексном развитии территории допускается в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, в случае соответствия несмежных территорий совокупности следующих критериев:

а) нахождения несмежных территорий в границах одного муниципального образования;

б) возможности использования несмежных территорий в целях комплексного развития территории:

обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;

в) освоения несмежных территорий в соответствии с расчетными показателями, установленными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.