



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от « 28 » декабря 2019 года № 79

Об утверждении Положения о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и признании утратившим силу приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13 июня 2018 года № 38

На основании пункта 5 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», в целях исполнения пункта 2.15 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

1. Утвердить Положение о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно приложению;

2. Признать утратившим силу приказ комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13 июня 2018 года № 38 «Об утверждении Положения о предоставлении комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области.

Председатель Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

И. Кулаков

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от « 28 » декабря 2019 года № 79

Положение

о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Общие положения

1.1. Положение о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - Положение) устанавливает порядок принятия Комитетом решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - Разрешение, Отклонение) на основании представленных органами местного самоуправления документов после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний (за исключением случая, установленного частью 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ) по проекту Разрешения, подготовленному органом местного самоуправления на основании обращения правообладателя земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого неблагоприятны для застройки (далее - Проект).

2. Перечень необходимых документов

В целях рассмотрения Проекта и принятия решения о предоставлении Разрешения или об отказе в предоставлении Разрешения администрация муниципального образования представляет в Комитет следующие документы:

2.1. Сопроводительное письмо главы администрации муниципального образования или уполномоченного им лица о направлении документов для предоставления Разрешения с описью представляемых документов, содержащее информацию о непоступлении в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2

статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2.2. Заявление правообладателя (правообладателей) земельного участка с указанием фамилии, имени, отчества заявителя, места проживания заявителя - физического лица, наименования, ИНН, ОГРН, места нахождения заявителя - юридического лица, адреса и кадастрового номера земельного участка, содержащее информацию о том, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков (со ссылкой на структурную единицу правил землепользования и застройки, которой установлен градостроительный регламент в отношении указанного земельного участка) и (или) описание неблагоприятных для застройки параметров, конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик земельного участка, для которого запрашивается отклонение (далее - Земельный участок), обоснованием необходимости Отклонения, вида, назначения, параметров объекта (объектов) капитального строительства, строительство или реконструкция которого (которых) планируется на данном земельном участке (далее - Объект), подписанное заявителем - физическим лицом или руководителем заявителя - юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя - физического или юридического лица, действующим на основании доверенности;

2.3. Документ, подтверждающий согласие иных правообладателей Земельного участка и (или) Объекта на предоставление Разрешения;

2.4. Проект в виде формулировки резолютивной части Разрешения с указанием адреса и кадастрового номера Земельного участка, описанием установленных градостроительным регламентом в отношении Земельного участка предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства, на отклонение от которых предоставляется разрешение, а также параметров разрешаемого Отклонения;

2.5. Правоустанавливающие документы, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости;

2.6. Выкопировка из карты функционального зонирования генерального плана поселения, городского округа с указанием местоположения Земельного участка (при наличии генерального плана, утвержденного применительно к территории, на которой расположен Земельный участок) или документ об отсутствии генерального плана, утвержденного применительно к указанной территории;

2.7. Выкопировка из карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки поселения, городского округа с указанием местоположения Земельного участка, выписка из градостроительного регламента территориальной зоны, в которой расположен земельный участок;

2.8. Документация по планировке территории, на которой расположен

Земельный участок (при наличии) или документ об отсутствии документации по планировке территории, утвержденной применительно к указанной территории;

2.9. Схема планировочной организации Земельного участка с обозначением места размещения Объекта, проездов и подходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия, с указанием смежных земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства (с указанием расстояний от места размещения Объекта до границ смежных земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках без Отклонения);

2.10. Ситуационный план размещения Земельного участка на местности;

2.11. Документ, содержащий информацию администрации муниципального образования о соответствии запрашиваемого Отклонения требованиям технических регламентов с указанием перечня таких технических регламентов;

2.12. Проектная документация Объекта (при наличии);

2.13. Результаты инженерных изысканий, выполненных на Земельном участке (при наличии; представляется в обязательном порядке в случае если Отклонение запрашивается в связи с неблагоприятными для застройки инженерно-геологическими условиями);

2.14. Положительное заключение экспертизы проектной документации Объекта и (или) результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации (при наличии);

2.15. Положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации Объекта (при наличии);

2.16. Иные документы, подтверждающие соответствие параметров запрашиваемого Отклонения требованиям технических регламентов (при наличии, представляются по усмотрению местной администрации);

2.17. Информация администрации муниципального образования о расположении Объекта или Земельного участка в границах приаэродромной территории, а также сведения об ограничения использования объектов недвижимости, установленных на такой приаэродромной территории;

2.18. Письмо за подписью главы администрации или уполномоченного им лица, содержащее подтверждение соблюдения порядка проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (не представляется в случае, указанном в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

2.19. Заверенная органом местного самоуправления копия протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, подготовленного в соответствии с требованиями статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (не представляется в случае, указанном в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

2.20. Заверенная органом местного самоуправления копия заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовленного в соответствии с требованиями статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (не представляется в случае, указанном в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

2.21. Рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки о предоставлении Разрешения или об отказе в предоставлении Разрешения с указанием причин принятого решения (не представляется в случае, указанном в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3. Требования к оформлению представляемых документов и порядку их представления

3.1. Указанные в разделе 2 настоящего Положения документы (далее – документы) представляются в Комитет в виде электронных документов и (или) электронных копий (выписок), подписанных (заверенных) усиленной квалифицированной электронной подписью главы местной администрации, в составе одного файла в формате PDF посредством автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области (при наличии технической возможности).

3.2. При отсутствии технической возможности представления документов посредством автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области документы представляются в Комитет в следующем порядке:

а) документы представляются на имя председателя Комитета через сектор документооборота отдела правового, организационного, документационного обеспечения и контроля Комитета лицом, полномочия которого на представление документов в Комитет должны быть подтверждены доверенностью, выданной главой администрации муниципального образования или уполномоченным им лицом;

б) сопроводительное письмо главы администрации муниципального образования или уполномоченного им лица о направлении документов для предоставления Разрешения с описью представляемых документов, указанное в пункте 2.1 настоящего Положения, представляется на бумажном носителе (оригинал);

в) документы, указанные в пунктах 2.2 – 2.21 настоящего Положения, представляются в электронной форме на носителях типа CD-R или DVD-R в

составе одного файла в формате PDF, должны быть расположены в порядке, соответствующем описи, прилагаемой к сопроводительному письму главы администрации муниципального образования или уполномоченного им лица о направлении документов для предоставления Разрешения, и подписаны (заверены) усиленной квалифицированной электронной подписью главы администрации муниципального образования или уполномоченного им лица.

4. Рассмотрение представленных документов

4.1. В ходе рассмотрения представленных документов осуществляется:

- проверка наличия обстоятельств, которые в соответствии с частями 1, 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации предоставляют правообладателю земельного участка право обратиться за Разрешением;

- проверка соответствия параметров Отклонения, запрашиваемого в отношении Объекта, расположенного в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства;

- проверка соответствия параметров Отклонения, запрашиваемого в отношении Объекта, расположенного в границах приаэродромной территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

- проверка соответствия параметров Отклонения документам территориального планирования и градостроительного зонирования;

- проверка соответствия представленных документов требованиям разделов 2 и 3 настоящего Положения.

4.2. Рассмотрение Проекта и принятие решения о предоставлении Разрешения или об отказе в предоставлении Разрешения осуществляются в срок не позднее 7 рабочих дней со дня поступления документов в Комитет.

4.3. Решение об отказе в предоставлении Разрешения принимается в следующих случаях:

- а) отсутствие у лица, обратившегося в местную администрацию с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, прав на Земельный участок;

- б) отсутствие обстоятельств, указанных в частях 1, 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- в) несоответствие запрашиваемого Отклонения требованиям технических регламентов;

- г) несоответствие параметров Отклонения, запрашиваемого в

отношении Объекта, расположенного в границах приаэродромной территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

д) несоответствие параметров Отклонения, запрашиваемого в отношении Объекта, расположенного в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства;

е) поступление в период рассмотрения Проекта письменного обращения правообладателя (правообладателей) Земельного участка о несогласии с предоставлением Разрешения с обоснованием;

ж) Земельный участок расположен в границах территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которой градостроительные регламенты не установлены;

з) Земельный участок расположен в границах территории, в градостроительном регламенте которой не установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых испрашивается Отклонение;

и) Земельный участок расположен в границах двух и более территориальных зон;

к) параметры, в отношении которых испрашивается Отклонение, не установлены в градостроительном регламенте;

л) предоставление Разрешения повлечет нарушение правового режима зон с особыми условиями использования территорий;

м) границы Земельного участка не установлены или не уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

н) получение Комитетом в ходе рассмотрения Проекта письменной информации от органа местного самоуправления по месту нахождения Земельного участка о поступлении в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

о) несоответствие представленных документов требованиям разделов 2 и 3 настоящего Положения;

п) несоответствие запрашиваемого Отклонения положениям утвержденной документации по планировке территории;

р) несоответствие запрашиваемого Отклонения требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования;

с) несоответствие запрашиваемого Отклонения документам территориального планирования;

т) несоответствие запрашиваемого Отклонения документам градостроительного зонирования;

у) если из имеющихся в Комитете сведений следует, что Объект фактически возведен и не является реконструируемым.

4.4. Решение об отказе в предоставлении Разрешения, решение о возвращении представленных документов главе местной администрации оформляются письмом Комитета, составляемым в электронной форме, подписанным усиленной электронной подписью председателя Комитета или должностного лица, исполняющего обязанности председателя Комитета.

В случае представления в Комитет документов без использования автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области указанное в настоящем пункте письмо Комитета оформляется на бумажном носителе и подписывается собственноручно председателем Комитета или должностным лицом, исполняющим обязанности председателя Комитета.

4.5. Решение о предоставлении Разрешения оформляется распоряжением Комитета в порядке, установленном для принятия правовых актов органов исполнительной власти Ленинградской области областным законом от 11 декабря 2007 года № 174-оз «О правовых актах Ленинградской области».

4.6. Копия распоряжения Комитета о предоставлении Разрешения в электронной форме, заверенная усиленной электронной подписью председателя Комитета или должностного лица, исполняющего обязанности председателя Комитета, направляется главе местной администрации, направившему в Комитет письмо о направлении документов для предоставления Разрешения, в срок не позднее 3 рабочих дней после его подписания посредством автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области (при наличии технической возможности).

В случае если представленные в Комитет документы направлены главой местной администрации поселения, копия распоряжения Комитета в течение 3 рабочих дней со дня его подписания также направляется в администрацию муниципального района, на территории которого находится поселение, посредством автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области (при наличии технической возможности).

При отсутствии технической возможности направления копии распоряжения Комитета посредством автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области копия распоряжения Комитета направляется в порядке и в сроки, указанные в настоящем пункте, на бумажном носителе.

Копия распоряжения Комитета в течение трех рабочих дней со дня его подписания размещается на официальном сайте Комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».