



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от « 14 » августа 2025 года № 84

**О внесении изменений в приказ Комитета градостроительной политики
Ленинградской области 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»**

Приказываю:

Внести в приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области 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» следующие изменения:

1. В наименовании слова «и признании утратившим силу приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13 июня 2018 года № 38» исключить;
2. В приложении (Положение о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) разделы 2 – 4 изложить в редакции согласно Приложению к настоящему приказу.
3. Действие настоящего приказа не распространяется на заявления заинтересованных лиц, поступившие в местную администрацию до дня вступления в силу настоящего приказа.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

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 местной администрации (поселения, муниципального округа, городского округа) 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 в отношении земельного участка или объекта капитального строительства (далее - Земельный участок, Объект) 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, содержащее фамилию, имя, отчество заявителя, места проживания заявителя - физического лица; наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя - юридического лица; наименование объекта капитального строительства, адрес и кадастровый номер земельного участка и(или) объекта капитального строительства, 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), обоснование 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 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.

Доверенность в простой письменной форме, подтверждающая полномочия представителя действовать от имени заявителя при получении Разрешения (к комплекту документов на бумажном носителе приобщается копия документа).

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 на Земельный участок или Объект, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок или Объект, договоры аренды/купли-продажи, заключаемые по итогам земельно-имущественных торгов.

2.6. Выкопировка из карты функционального зонирования генерального плана поселения, городского округа, муниципального 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, муниципального округа, городского округа с указанием местоположения Земельного участка или Объекта, выписка из градостроительного регламента территориальной зоны, в которой расположен Земельный участок или Объект.

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.

В случае, если документация по планировке территории утверждена Комитетом, то указываются реквизиты приказа или распоряжения об утверждении документации по планировке территории.

2.9. Схема земельного участка с отображением границ Земельного участка и смежных земельных участков с указанием кадастровых номеров земельных участков; существующих и планируемых объектов транспортной инфраструктуры (подъездов к рассматриваемому земельному участку), мест парковки автомобилей;

графическим выделением на рассматриваемом и смежных земельных участках существующей и планируемой застройки с указанием их характеристик (этажность, вид, планировочные ограничения), обозначением

сносимых зданий, сооружений, размерных линий отступов от границ рассматриваемого земельного участка до планируемой застройки; границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия, сетей инженерного обеспечения.

Схема планировочной организации Земельного участка подготавливается в масштабе, обеспечивающем читаемость линий и условных обозначений.

2.10. Справка, подтверждающая соблюдение требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, о соблюдении требований технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с указанием перечня таких технических регламентов, подписанная главой местной администрации (поселения, муниципального округа, городского округа) или уполномоченным им лицом).

2.11. Проектная документация Объекта (при наличии).

2.12. 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).

2.13. Иные документы (положительное заключение экспертизы проектной документации и/или заключение, выполненное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которое является членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования), подтверждающие соответствие параметров запрашиваемого Отклонения требованиям технических регламентов (при наличии, представляются по усмотрению местной администрации муниципального образования (поселения, муниципального округа, городского округа)).

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

2.15. Справка за подписью главы администрации или уполномоченного им лица, содержащая 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).

2.16. 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).

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 (поселения, муниципального округа, городского округа), 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 разделе 2 (за исключением пункта 2.1) 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 зон с особыми условиями использования территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в данных зонах;

- проверка соответствия параметров Отклонения документам территориального планирования и градостроительного зонирования, документации по планировке территории (при наличии);

- 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 муниципального образования (поселения, муниципального округа, городского округа) 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 порядка расположения документов в файле порядку, указанному в описи, прилагаемой к сопроводительному письму главы администрации муниципального образования или уполномоченного им лица о направлении документов для предоставления Разрешения согласно пункту 2.1 настоящего Положения;

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

д) границы Земельного участка не установлены или не уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

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

ж) 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;

з) Земельный участок или Объект расположен на территории (части территории) муниципального образования, в отношении которой правила землепользования и застройки не утверждены;

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

к) Земельный участок или Объект расположены в границах двух и более территориальных зон;

л) запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства применительно к виду разрешенного использования, не предусмотренному в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны действующих правил землепользования и застройки территории, в границах которой расположен земельный участок и/или объект капитального строительства;

м) отсутствие запрашиваемых предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте;

н) предоставление Разрешения не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий;

о) несоответствие параметров Отклонения, запрашиваемого в отношении Объекта, расположенного в границах приаэродромной территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

п) 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;

р) несоответствие запрашиваемого Отклонения документам территориального планирования;

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

т) несоответствие запрашиваемого Отклонения требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования, местных нормативов градостроительного проектирования;

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

ф) наличие рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащейся в заключении по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, при наличии мотивированного обоснования причин отказа с указанием конкретных обстоятельств, подтверждающих несоответствие разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям законодательства, норм, правил, технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования;

х) документы или сведения, необходимые для предоставления Разрешения, утратили силу, отменены или являются недействительными на момент обращения с заявлением;

ц) наличие противоречий или несоответствий в документах и информации, необходимых для предоставления Разрешения, представленных заявителем и(или) администрацией муниципального образования;

ч) предоставление Разрешения не относится к компетенции Комитета.

4.4. Решение об отказе в предоставлении Разрешения оформляется 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 N 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 (поселения, муниципального округа, городского округа) 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).

4.7. 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.

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