

Проект постановления о принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах поселка Щеглово, Щегловского сельского поселения, Всеволожского муниципального района, Ленинградской области.

О комплексном развитии территории жилой застройки в границах поселка Щеглово.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Ленинградской области от 01.07.2021 № 425 "О регулировании отдельных вопросов осуществления комплексного развития территории", муниципальной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории МО «Щегловское сельское поселение» на 2022-2025 годы», утвержденной постановлением администрации МО «Щегловское сельское поселение» № 63.1/22-п от 06.06.2022г.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки площадью 283007,5 кв.м. в границах поселка Щеглово, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указан в приложении № 2 к настоящему постановлению.

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки - 8 лет.

4. Основные виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, указаны в приложении № 3 к настоящему постановлению.

5. Комплексное развитие территории подлежит осуществлению по договору о комплексном развитии жилой застройки, заключаемому в отношении всей территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории

6. Лицо, заключившее договор, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора.

7. Лицо, заключившее договор, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

8. Объем строительства объектов капитального строительства, исходя из которого определяется опыт участия в строительстве объектов капитального строительства, являющийся требованием к участникам торгов, составляет не менее 25000 квадратных метров.

9. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте МО «Щегловское сельское поселение в сети Интернет <http://www.sheglovo.ru>

10. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации
МО «Щегловское сельское поселение»

Н.В.Казанцев

Приложение 1
к проекту решения о
комплексном развитии
территории жилой застройки
поселка Щеглово.

Графическое описание местоположения границ территории жилой застройки поселка Щеглово, подлежащей комплексному развитию и расположенной на территории МО "Щегловское сельское поселение".



Масштаб 1:4000

Система координат МСК 47 зона 2



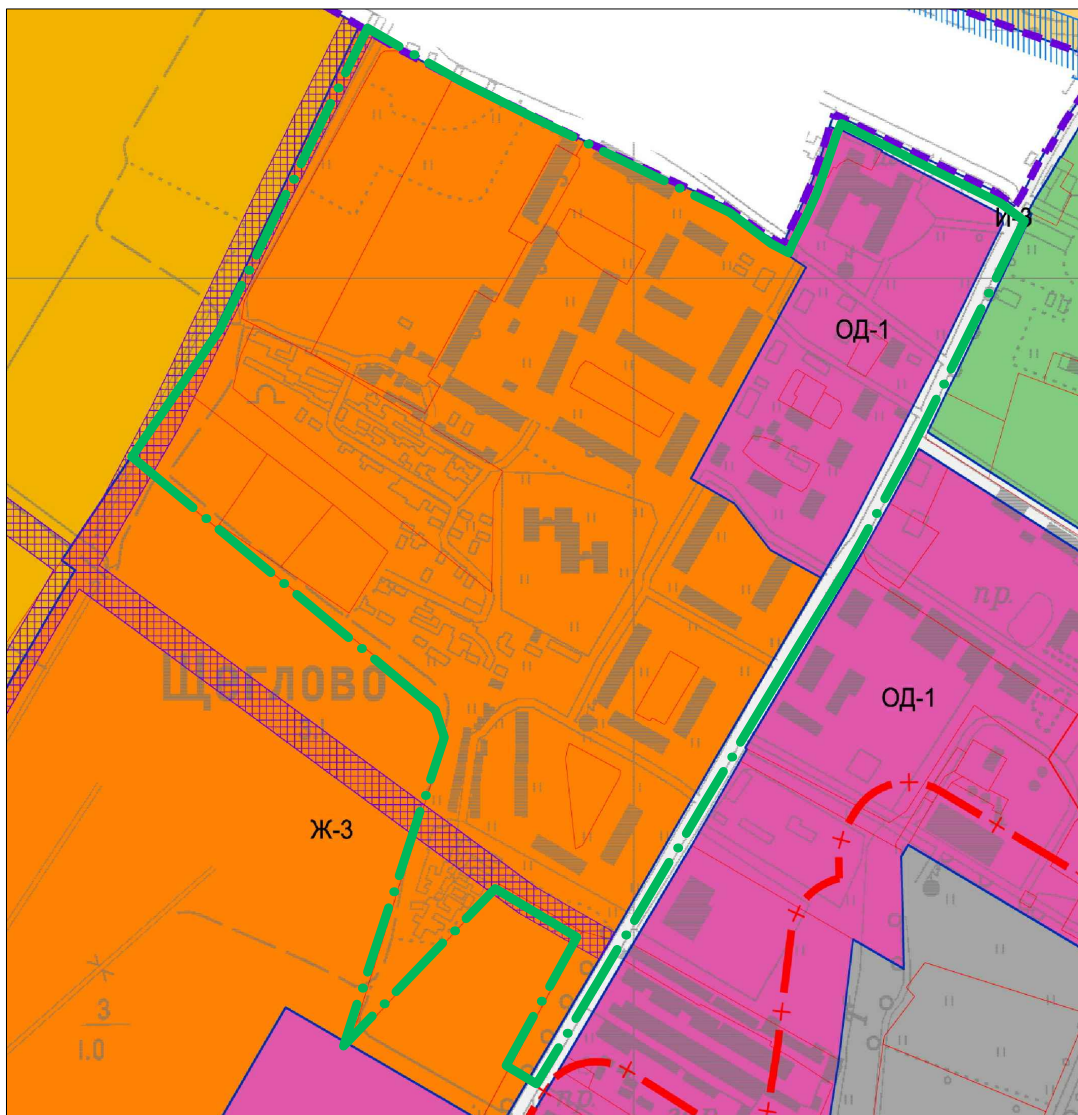
- границы территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки

Каталог координат границ участка

Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y
1	446391.60	2238690.80	12	446602.60	2239238.30	23	446116.80	2239149.60
2	446449.00	2238730.40	13	446649.50	2239254.10	24	445971.50	2239063.10
3	446493.00	2238760.70	14	446658.20	2239257.80	25	445890.30	2239014.30
4	446734.40	2238878.90	15	446623.60	2239326.40	26	445905.10	2238989.70
5	446692.10	2238953.50	16	446594.80	2239385.00	27	446007.60	2239046.40
6	446661.10	2239015.20	17	446582.80	2239400.60	28	446046.60	2238981.10
7	446587.10	2239168.60	18	446580.00	2239404.10	29	445920.70	2238859.70
8	446562.20	2239201.80	19	446392.10	2239311.10	30	446167.30	2238940.40
9	446554.70	2239215.80	20	446300.60	2239260.80	31	446189.20	2238933.30
10	446562.20	2239218.80	21	446243.00	2239225.40			
11	446581.40	2239228.60	22	446186.70	2239191.10			

Площадь территории - 283007,5 м² (28.3 Га)

Схема границ территории жилой застройки поселка Щеглово, подлежащей комплексному развитию и расположенной в границах МО "Щегловское сельское поселение", на карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки поселка Щеглово



Условные обозначения:

- границы территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки
- границы территориальных зон
- границы земельных участков

Приложение 2
к проекту решения о комплексном
развитии территории
жилой застройки в границах
поселка Щеглово

**Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах
территории, подлежащей комплексному развитию.***

№	Адрес объекта капитального строительства, кадастровый номер объекта капитального строительства (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства (при наличии)	Площадь объекта капитального строительства
1.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 75	_____	3684.7 м2
2.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 63	_____	3284.3 м2
3.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 77	_____	2535.2 м2
4.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 74	_____	2532.6 м2
5.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 70	_____	2800.1 м2
6.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 79	_____	4155
7.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 52	_____	1002
8.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 69	_____	2401
9.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 55	_____	2622.2
10.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 54	_____	2669.1
11.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 56	_____	2821.3
12.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 51	_____	920.1
13.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 46	_____	512.28
14.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 50	_____	546.2
15.	многоквартирный жилой дом п. Щеглово, дом 53	_____	2898.2
16.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 45	47:07:0912007:16	481.68
17.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 53а	_____	3478.8
18.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 57	_____	2821.9
19.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 78	_____	2216.5 м2
20.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 73	_____	2535.2 м2
21.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 71	_____	5012.4 м2
22.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 62	_____	3303.6 м2
23.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 44	47:07:0912007:19	513.8 м2
24.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.15	_____	211,4 м2
25.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.30	_____	129,3 м2

26.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.31	—	72,9 м2
27.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.32	—	186,8 м2
28.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.33	47:07:0912007:18	189,2 м2
29.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.37	—	92,2 м2
30.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, ул.Щеглова, д.5 47:07:0957004:4479	47:07:0957004:1191	7046.1 м2
31.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, ул.Дружная, д.21 47:07:0912007:136	47:07:0000000:604	24249 м2
32.	торговый центр п.Щеглово, ул.Щеглова, д.9 47:07:0957004:4799	47:07:0957004:1081	1497 м2
33.	торговый центр д.Щеглово, д.29 47:07:0927001:538	47:07:0912007:76	389.5 м2
34.	торговый центр п.Щеглово, д.34А	47:07:0912007:5	1727,8 м2
35.	торговый центр п.Щеглово, д.35	47:07:0912007:71 47:07:0912007:70 47:07:0912007:72	1538.3 м2
36.	детский сад п.Щеглово, д. 64	47:07:0912007:6	2554.4 м2
37.	средняя школа п.Щеглово, д. 58	47:07:0912006:41	3644,7 м2
38.	многофункциональное здание «Центр молодежи» пос. Щеглово, д. 48 47:07:0912007:953	47:07:0912007:116	322,4 м2

*В соответствии с п.3, статьи 65, ГрК РФ « В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.»

Перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

№	Адрес объекта капитального строительства, кадастровый номер объекта капитального строительства (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства (при наличии)	Площадь объекта капитального строительства	Основание, в соответствии с которым объект капитального строительства признан аварийным и подлежит сносу (наименование, реквизиты документа; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)
1.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.15	—	211,4 м2	Акт MBK № 63 от 19.10.2015 снос
2.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.30	—	129,3 м2	Акт MBK № 38 от 17.12.2014 снос
3.	многоквартирный жилой дом			Акт MBK № 39 от 17.12.2014

	п.Щеглово, д.31		72,9 м2	снос
4.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.32	—	186,8 м2	Акт МВК № 64 от 19.10.2015 снос
5.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.33	47:07:0912007:18	189,2 м2	Акт МВК № 65 от 19.10.2015 снос
6.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, д.37	—	92,2 м2	Акт МВК № 67 от 19.10.2015 снос
7.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 46	—	512.28 м2	снос
8.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 45	47:07:0912007:16	481.68 м2	снос
9.	многоквартирный жилой дом п.Щеглово, дом 44	47:07:0912007:19	513.8 м2	снос

**Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при
реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в
границах поселка Щеглово***

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
1	2	3	4	5
<p>1. Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412);</p> <p>2. Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1, 3.8.1) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412</p> <p>3. Предпринимательство (код 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.3) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412</p> <p>3. Отдых (рекреация) (код 5.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков,</p>	не подлежат установлению	0	24м	60%

*В соответствии с Постановлением правительства Ленинградской области от 30 апреля 2021 года № 255 «Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, на территории Ленинградской области»

Пояснительная записка

к проекту постановления «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах поселка Щеглово, МО «Щегловское сельское поселение», Всеволожского муниципального района, Ленинградской области».

Проект постановления Главы администрации МО «Щегловское сельское поселение» «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах поселка Щеглово» (далее - Проект) подготовлен вне Плана нормотворческой деятельности Администрации МО «Щегловское сельское поселение» на 2022 год.

Проект разработан в целях реализации Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по решению органами местного самоуправления вопроса местного значения по созданию условий для жилищного строительства, в соответствии со статьями 8, 64, 65, 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), постановлением Правительства Ленинградской области от 01.07.2021 № 425 "О регулировании отдельных вопросов осуществления комплексного развития территории", муниципальной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории МО «Щегловское сельское поселение» на 2022-2025 годы», утвержденной постановлением администрации МО «Щегловское сельское поселение» № 63.1/22-п от 06.06.2022г.

Проектом предлагается:

а) принять решение о комплексном развитии территории (далее - КРТ) жилой застройки в границах поселка Щеглово, с указанием местоположения территории и площади;

б) утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки поселка Щеглово, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирные дома;

в) определить предельный срок реализации решения о КРТ — 8 лет;

г) определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ;

перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории (далее - перечень), определяется субъектом Российской Федерации (пункт 5 часть 1 статьи 67 ГрК РФ); перечень определен Постановлением правительства Ленинградской области от 30 апреля 2021 года №

255 «Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, на территории Ленинградской области».

д) утвердить иные сведения, предъявляемые частью 1 статьи 67 ГрК РФ к содержанию решения о КРТ.

1. Территория, подлежащая комплексному развитию.

Территория, подлежащая комплексному развитию, соответствует требованиям статьи 65 ГрК РФ.

Согласно статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным Постановлением правительства Ленинградской области от 12 июля 2021 года № 443 «Об определении критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки в Ленинградской области».

Кроме того, в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 статьи 65 ГрК РФ, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 ГрК РФ.

Расселение многоквартирных домов, признанных аварийными, на территории жилой застройки поселка Щеглово осуществляется в соответствии со следующими программами:

а) региональной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах", утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области №134 от 1 апреля 2019 года.

б) муниципальной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории МО «Щегловское сельское поселение» на 2022-2025 годы», утвержденной постановлением администрации МО «Щегловское сельское поселение» № 63.1/22-п от 06.06.2022г.

В границах территории, подлежащей комплексному развитию, располагалось 36 многоквартирных жилых домов (далее - МКД), из них:

14 МКД, признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

(в том числе 5 МКД отселены и снесены),

9 МКД признанные аварийными и подлежащие сносу, подлежат отселению в рамках реализации мероприятий комплексного развития территории.

В отношении земельных участков, на которых располагались МКД запреты и ограничения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, не выявлены.

Согласно части 1 статьи 67 ГрК РФ, в решение о комплексном развитии территории включается перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов); согласно информации Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в границах комплексного развития территории жилой застройки поселка Щеглово объекты культурного наследия федерального, регионального, местного (муниципального) значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

2. Информация о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

Решением о проведении торгов предусматривается их проведение в форме конкурса, с определением метода (способа) и критерия оценки и сравнения предложений участников конкурса о возможности выполнении ими конкурсных условий.

Конкурсными условиями, указываемыми в решении о проведении торгов, могут являться:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом "а" настоящего пункта;

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и

подлежащих передаче в собственность муниципального образования.

Количество конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса, не менее 2, при этом одним из таких условий является условие о минимальном объеме предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов.

3. Информация о необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов транспортной, инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию.

Необходимость осуществления строительства и (или) реконструкции объектов транспортной, инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, будет определена в ходе разработки документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

Территория, подлежащая комплексному развитию жилой застройки в границах поселка Щеглово, соответствует требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83,) и Местных нормативов градостроительного проектирования МО «Щегловское сельское поселение» (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525).

В соответствии с частью 5.1 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Между тем территория, подлежащая комплексному развитию территории жилой застройки в границах поселка Щеглово на карте градостроительного зонирования отсутствует. При этом согласно части 5.2 статьи 30 ГрК РФ если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории.

Проект размещен на официальном сайте Администрации МО «Щегловское сельское поселение» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в целях обеспечения возможности проведения независимой антикоррупционной экспертизы и общественного обсуждения сроком на 7 дней.

В соответствии с требованиями части 3 статьи 67 ГрК РФ Проект размещен:

на официальном сайте МО «Щегловское сельское поселение» в сети Интернет <http://www.sheglovo.ru> на период с 13.06.2022 по 20.06.2022;

в здании администрации МО «Щегловское сельское поселение», в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в

отношении которой подготовлен Проект.

До принятия Главой администрации МО «Щегловское сельское поселение» Проекта, последний подлежит согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области в соответствии с частью 4 статьи 66 ГрК РФ, постановлением Правительства Ленинградской области от 01.07.2021 № 425 "О регулировании отдельных вопросов осуществления комплексного развития территории".

Принятие Проекта потребует в дальнейшем внесения изменений в правила землепользования и застройки МО «Щегловское сельское поселение» и документацию по планировке территории.

В представленном Проекте постановления отсутствуют коррупционные факторы.

Финансово-экономическое обоснование Проекта не требуется, в связи с отсутствием материальных затрат на его реализацию.