



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
[www.minstroyrf.ru](http://www.minstroyrf.ru)

30.06.2020 № 25150-СГ/08

На \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Национальная ассоциация  
природопользователей

[nar@n-association.ru](mailto:nar@n-association.ru)

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рассмотрев обращение от 10 июня 2020 г. № Н20/01174-ГО по вопросу установления санитарно-защитной зоны до ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию (вх. Минстроя России 10 июня 2020 г. за № 54434/МС), сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, Департамент считает возможным сообщить следующее.

Федеральным законом от 27 декабря 2019 г. № 455-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 455-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 342-ФЗ) в части установления, изменения или прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 16 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ до 1 января 2022 года установление, изменение или прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий (за исключением случаев, если до 1 декабря 2019 года Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) утверждено положение о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Федерального закона № 342-ФЗ, с учетом особенностей, установленных частями 16.1 и 16.2 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ.

В соответствии с частью 16.1 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ до 1 января 2022 года в целях установления, изменения, прекращения существования санитарно-защитных зон не требуются представление застройщиком в орган, уполномоченный на принятие решения об установлении или изменении санитарно-защитной зоны, заявления об установлении или изменении такой зоны до дня направления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи со строительством, реконструкцией которого подлежит установлению или изменению санитарно-защитная зона.

Частью 59 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ закреплено, что требования об установлении зоны с особыми условиями использования территории до выдачи разрешения на строительство и (или) о представлении вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство копии решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории применяются с 1 января 2022 года.

При этом частью 18 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ определено, что в случае, если строительство объектов капитального строительства, в отношении которых подлежит установлению или изменению зона с особыми условиями использования территории, начато после дня вступления в силу Федерального закона № 342-ФЗ, но не позднее 1 января 2022 года, правообладатели таких объектов капитального строительства в срок не позднее чем через три месяца со дня возникновения прав на такие объекты обязаны обратиться с заявлением об установлении зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со статьей 26 Федерального закона № 342-ФЗ. При этом положения пункта 13 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона № 342-ФЗ), пункта 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) (в редакции Федерального закона № 342-ФЗ) не применяются.

Согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Таким образом, по мнению Департамента, вышеуказанными нормами исключено требование об оформлении документов об установлении или изменении

зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, до выдачи разрешения на строительство, а не установлен запрет на подготовку данных документов до ввода объекта капитального строительства.

В дополнение информируем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Директор  
Департамента градостроительной  
деятельности и архитектуры

С.А. Гончаров

