

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО  
от 30 июня 2020 г. N 25150-СГ/08**

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рассмотрев обращение по вопросу установления санитарно-защитной зоны до ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 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. N 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" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 455-ФЗ) внесены изменения в Федеральный [закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 342-ФЗ) в части установления, изменения или прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно [части 16 статьи 26](#) Федерального закона N 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](#) N 342-ФЗ, с учетом особенностей, установленных [частями 16.1 и 16.2 статьи 26](#) Федерального закона N 342-ФЗ.

В соответствии с [частью 16.1 статьи 26](#) Федерального закона N 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 N 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 N 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 N 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 N 342-ФЗ. При этом [положения пункта 13 статьи 106](#) Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона N 342-ФЗ), [пункта 9 части 7 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) (в редакции Федерального закона N 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. N 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