

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНИСТРОМ РОССИИ)

Служба государственного жилищного надзора
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 27/9/4
тел. (495) 617-1438, факс (495) 617-7340

08.10.2018 № 41002-02/08

№ _____ от _____

1. Согласно части 2 статьи 104 и части 2 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления таких зон. При определении перечня ограничений использования земельных участков устанавливается исчерпывающий перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения) и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны.

В переходный период согласно части 10 статьи 26 Федерального закона 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) зоны с особыми условиями использования территорий, которые установлены до дня официального опубликования Федерального закона № 342-ФЗ нормативными правовыми актами или решениями об их установлении, при соблюдении соответствующих условий считаются установленными вне зависимости от соответствия решений

об их установлении требованиям статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 342-ФЗ.

Таким образом, в соответствии с частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) государственная экспертиза проектной документации объектов (за исключением объектов, указанных в частях 2 и 3 статьи 49 Кодекса), строительство, реконструкция которых планируются в границах зоны с особыми условиями использования территорий, проводится в случае, если режим этой зоны предусматривает ограничение размещения в отношении такого вида зданий, сооружений и (или) их характеристик.

В иных случаях на основании части 1 статьи 49 Кодекса застройщик или технический заказчик вправе по своему выбору направить проектную документацию, а также инженерные изыскания на государственную или негосударственную экспертизу.

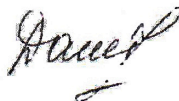
2. Порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления (далее – уполномоченный орган), устанавливаются Правительством Российской Федерации в положении о зоне с особыми условиями использования территории (часть 1 статьи 106 ЗК РФ).

В случае, если для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, не требуется выдача разрешения на строительство, застройщик в соответствии с частями 11 и 15 статьи 106 ЗК РФ в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации на строительство такого объекта обязан обратиться с заявлением об установлении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории, в том числе сведений о границах данной зоны, в уполномоченный орган.

Сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории, должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Форма указанного графического описания устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости.

При этом в переходный период до утверждения Правительством Российской Федерации положения о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида в соответствии со статьей 106 ЗК РФ решение об установлении такой зоны принимается или ее установление путем согласования границ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 106 ЗК РФ в порядке, установленном до дня официального опубликования Федерального закона № 342-ФЗ, Правительством Российской Федерации для зоны с особыми условиями использования территории соответствующего вида (часть 16 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ).

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры



О.А. Дашкова