

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

ПИСЬМО

от 28 сентября 2018 г. N 40040-ТБ/02

Правовой департамент Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и по поставленному в нем вопросу сообщает следующее.

Согласно [части 2 статьи 104](#) и [части 2 статьи 106](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

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 только 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.

Вместе с тем согласно [пункту 1 статьи 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Распространение действия Федерального [закона](#) 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) на отношения, возникшие до его введения, не предусмотрено.

При этом согласно [части 7 статьи 49](#) Кодекса срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать сорок два рабочих дня. Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на двадцать рабочих дней.

С учетом изложенного проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкция которых планируются в границах зоны с особыми условиями использования территорий, не требуется в случае, если до дня вступления в силу Федерального [закона](#) N 342-ФЗ проектная документация и результаты инженерных изысканий направлены застройщиком или техническим заказчиком на негосударственную экспертизу и в отношении такой документации выдано положительное заключение негосударственной экспертизы с соблюдением требований [Постановления](#) Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 г. N 272 "Об утверждении Положения об организации и проведении

негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий", после вступления в силу Федерального [закона](#) N 342-ФЗ.

Следует обратить внимание на то, 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.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения по конкретным вопросам не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Правового департамента
Т.Н.БАРМИНА