

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

**ПИСЬМО**

**от 25 октября 2023 года N 65814-СМ/08**

**[По вопросу установления требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства]**

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по итогам состоявшегося круглого стола "Регулирование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и правил его согласования" и с учетом поступивших обращений по вопросу установления требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства считает необходимым в пределах своей компетенции отметить следующее.

Федеральным законом от 29 декабря 2022 г. N 612-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 16 Федерального закона "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 612-ФЗ) внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ), которые вступили в силу с 1 марта 2023 года, за исключением положений, для которых установлены иные сроки вступления их в силу.

Так, положениями части 5\_3 и пункта 2\_1 части 6 статьи 30 ГрК РФ закрепляется право органов местного самоуправления определять в правилах землепользования и застройки территории, в границах которых градостроительным регламентом устанавливаются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства (далее - АГО).

Положениями части 1 статьи 40\_1 ГрК РФ предусматривается согласование АГО с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах таких территорий.

Таким образом, процедура согласования АГО возможна только в отношении территорий, которые определены в правилах землепользования и застройки и в границах которых градостроительным регламентом установлены требования к АГО.

Следует отметить, что процедура согласования АГО не возможна в отношении земель и земельных участков, в отношении которых на основании части 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе в отношении земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

Согласно части 5 статьи 5 Федерального закона N 612-ФЗ в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 5 Федерального закона N 612-ФЗ, внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

При этом обращаем внимание, что на основании пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 14 марта 2022 г. N 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в 2023 году нормативными правовыми актами высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации

наряду со случаями, предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности, могут быть установлены случаи утверждения проектов правил землепользования и застройки, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Частью 5 статьи 40\_1 ГрК РФ закреплено, что порядок согласования АГО устанавливается Правительством Российской Федерации.

Частью 6\_2 статьи 30 ГрК РФ определено, что требования к АГО включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и правила согласования АГО утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. N 857 (далее - постановление N 857).

Следует отметить, что законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на принципе осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия (пункт 10 статьи 2 ГрК РФ).

В развитие указанного принципа ГрК РФ закреплены положения в части регулирования землепользования и застройки территорий.

Так, в соответствии с частью 5 статьи 30 ГрК РФ при разработке правил землепользования и застройки на картах градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы - территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.

Виды зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ) определены статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 105 ЗК РФ зоны охраны объектов культурного наследия отнесены к зонам с особыми условиями использования территории. Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий, за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (пункт 1 статьи 106 ЗК РФ).

Градостроительные регламенты действуют с учетом требований охраны объектов культурного наследия и отсутствие в государственном кадастре недвижимости вышеуказанных сведений не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (часть 2 статья 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации").

Федерации").

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. N 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации" в случае распространения на одну и ту же территорию в границах зон охраны объекта культурного наследия разных режимов использования земель и градостроительных регламентов на указанной территории действуют более строгие режимы использования земель и градостроительные регламенты вне зависимости от уровня и даты принятия акта органа государственной власти, утвердившего указанные режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам и категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

В этой связи, по мнению Минстроя России, при установлении требований к АГО в границах территорий, предусмотренных частью 5\_3 статьи 30 ГрК РФ, совпадающих с границами зон охраны объекта культурного наследия, подлежит учету режим использования земель и земельных участков, установленный в границах ЗОУИТ.

Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения (часть 2\_1 статьи 38 ГрК РФ).

В этой связи при установлении требований к АГО в границах территорий, предусмотренных частью 5\_3 статьи 30 ГрК РФ, совпадающих с границами исторических поселений, подлежат учету требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4-6 статьи 51 ГрК РФ в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом", Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос" (далее - уполномоченные органы).

Согласно пунктам 2 и 5\_1 части 7 статьи 51 ГрК РФ к указанному заявлению прилагаются:

- градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;
- согласование АГО в случае, если такое согласование предусмотрено статьей 40\_1 ГрК РФ.

На основании положений части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные органы в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия

решения о выдаче разрешения на строительство, а также проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с частью 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

Таким образом, на основании положений частей 7, 11 и 13 статьи 51 ГрК РФ при отсутствии согласования АГО уполномоченные органы отказывают в выдаче разрешения на строительство.

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.

С.Г.Музыченко