



**КОМИТЕТ  
ПО КОНТРОЛЮ (НАДЗОРУ)  
РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ**  
(Комитет по контролю РА)

**АЛТАЙ РЕСПУБЛИКАНЫН  
ШИНЖҮ (ШИРТҮ) ААЙЫНЧА  
КОМИТЕДИ**  
(АР шинжү комитеди)

Коммунистический пр-т, д. 6, г. Горно-Алтайск, Республика Алтай, 649000 Тел. (38822) 2-10-12  
E-mail: [info@kkn.altai.gov.ru](mailto:info@kkn.altai.gov.ru)

03.10.2024 № И-20-01-04/2214  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Главам муниципальных  
образований Республики Алтай  
(по списку)

Согласно Положению о Комитете по контролю (надзору) Республики Алтай, утвержденному постановлением Правительства Республики Алтай от 16 декабря 2021 г. № 388, Комитет по контролю (надзору) Республики Алтай (далее – Комитет) наделен полномочиями по контролю за соблюдением органами местного самоуправления в Республике Алтай законодательства о градостроительной деятельности.

Направляем Вам для использования в работе письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (от 19 августа 2024 г. № 47636-СМ/08).

Просим довести информацию, изложенную в письме, до сведения администраций сельских поселений, обеспечить актуализацию и размещение данных об утвержденных правилах землепользования и застройки на официальных сайтах муниципальных образований в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования с учетом выявленных фактов нарушений законодательства в области градостроительной деятельности.

Кроме того, просим учесть рекомендации, изложенные в письме, относительно установления требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Информацию результатах проведенной работы необходимо направить в Комитет до **1 декабря 2024 г.**

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Председатель

В.Г. Челтугашев



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

Большая Пироговская ул., д. 23,  
Москва, 119435  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.gov.ru

19.08.2024 № 47636-СМ/08

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Высшие исполнительные  
органы государственной  
власти субъектов  
Российской Федерации  
(по списку рассылки)

Федеральным законом от 29 декабря 2022 г. № 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 № 612-ФЗ) внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ), которые вступили в силу с 1 марта 2023 года.

В соответствии с данными изменениями процедура согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства (далее – АГО) претерпела существенные изменения.

Так, в правилах землепользования и застройки:

- 1) на картах градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к АГО;
- 2) в градостроительных регламентах указываются требования к АГО.

В соответствии с положениями части 1 статьи 40<sup>1</sup> и части 5<sup>3</sup> статьи 30 ГрК РФ АГО подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, которые установлены в правилах землепользования и застройки, и градостроительными регламентами в отношении данных территорий закреплены требования к АГО.

Также принято постановление Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» (далее – постановление № 857).



Требования к АГО могут быть установлены только те, которые закреплены в части 6<sup>2</sup> статьи 30 ГрК РФ и в постановлении № 857.

В частности, в градостроительном регламенте, кроме предусмотренных частью 6<sup>2</sup> статьи 30 ГрК РФ требований к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства, могут быть установлены: требования к цветовым решениям объектов капитального строительства; требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие АГО; требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства; требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

Следует отметить, что согласно части 6 статьи 5 Федерального закона № 612-ФЗ до 1 сентября 2023 года согласование АГО осуществлялось в соответствии с частью 1.1 статьи 6 Федерального закона от 1 июля 2021 года № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 275-ФЗ).

Исходя из совокупного содержания указанных норм Федерального закона № 612-ФЗ и Федерального закона № 275-ФЗ до 1 сентября 2023 года допускалось согласование АГО на территории субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Дополнительно обращаем внимание, что постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июля 2024 г. № 950 внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Согласно указанным изменениям в период до 1 января 2025 года предоставление в органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства, документа, предусмотренного пунктом 5.1 части 7 статьи 51 ГрК РФ, в целях получения разрешения на строительство объекта капитального строительства не требуется, если для архитектурно-строительного проектирования использована информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, выданном до 1 сентября 2023 г.

Минстроем России в целях проведения мониторинга применения процедуры согласования АГО и установления в правилах землепользования и застройки требований к АГО была подготовлена анкета-опросник и письмом от 26 января 2024 г. № 3951-СМ/08 направлена в адрес высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Поступившая информация рассмотрена и с учетом сведений, размещенных в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее – ФГИС ТП) и на официальных сайтах муниципальных образований в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее –



официальный сайт), выявлены типичные нарушения законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно частям 3 и 3<sup>1</sup> статьи 32 ГрК РФ утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению на официальном сайте и во ФГИС ТП в установленные сроки.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 33 ГрК РФ.

Практически во всех субъектах Российской Федерации выявлены факты нарушения установленных сроков, либо размещения во ФГИС ТП со статусом «действующие» правил землепользования и застройки в редакции, признанной утратившей силу.

При внесении изменений в правила землепользования и застройки не актуализируется информация во ФГИС ТП.

В некоторых субъектах Российской Федерации утвержденные правила землепользования и застройки не размещены во ФГИС ТП.

В нарушение законодательства о градостроительной деятельности в правила землепользования и застройки включаются положения по АГО без установления границ территорий, предусмотренных частью 5<sup>3</sup> статьи 30 ГрК РФ, и без установления требований к АГО в градостроительных регламентах, предусмотренных пунктом 2<sup>1</sup> части 6 статьи 30 ГрК РФ.

В нарушение законодательства о градостроительной деятельности в правилах землепользования и застройки содержатся положения по АГО, которые не учитывают изменения, внесенные Федеральным законом № 612-ФЗ, и предоставляется муниципальная услуга по выдаче заключения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в порядке, не соответствующем положениям постановления № 857.

Также Минстроем России по результатам обработки поступивших ответов выявлены разные подходы к установлению требований к АГО, которые не в полной мере относятся к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим, цветовым решениям, отделочным материалам, подсветке зданий, размещению инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий.

Так, к примеру, в отдельных правилах землепользования и застройки содержится положение, что «при оформлении витрин не допускается размещение печатной продукции, в том числе плакатов, объявлений, листовок».

Данное требование, по мнению Минстроя России, относится к вопросам благоустройства территории и размещения рекламных конструкций и соответственно не может рассматриваться в качестве требования к АГО, которое устанавливается при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Дополнительно обращаем внимание, что согласно статье 2 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ) правила благоустройства территории муниципального образования – муниципальный правовой акт, устанавливающий на основе законодательства Российской Федерации



и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации требования к благоустройству и элементам благоустройства территории муниципального образования, перечень мероприятий по благоустройству территории муниципального образования, порядок и периодичность их проведения.

Пунктом 36 статьи 1 ГрК РФ закреплено определение понятия «благоустройство территории», под которым понимается деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

С принятием Федерального закона № 612-ФЗ вопросы, архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства урегулированы ГрК РФ и не могут на основании части 3 статьи 45.1 Федерального закона № 131-ФЗ быть отнесены к вопросам, регулируемым правилами благоустройства территории муниципального образования.

Некоторые из установленных в градостроительных регламентах требований к АГО могут привести к сложностям их применения в практической деятельности. И, по мнению Минстроя России, целесообразно избегать таких требований к АГО.

Так, например, в отдельных правилах землепользования и застройки содержится требование, что «электрощиты, кабельные линии при размещении на фасадах зданий, сооружений должны быть декорированы в цвет фасада», при этом не учитывается, что не все фасады проектируются одноцветными.

Распространен также подход установления требований к АГО без уточнения типов застройки.

Так, например, в отдельных правилах землепользования и застройки содержится требование, что «фасад объекта капитального строительства в границах первого этажа, ориентированный на территории общего пользования, должен иметь проемы с общей площадью остекления не менее 30%». Данное требование, видимо, призвано помогать рекламировать функции внутренних общественных пространств, хотя на практике многие торговые предприятия, наоборот, закрывают свои витринные витражи.

В отдельных правилах землепользования и застройки содержатся внутренние противоречия.

Так, например, в одном пункте устанавливается, что «требования к цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются», однако далее в последующих пунктах устанавливается, что «не допускается <...> использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства».



Во многих правилах землепользования и застройки устанавливается требование о недопущении использования для отделки фасадов некоторых материалов, в числе которых обозначаются «сайдинг, профилированный металлический лист, асбестоцементные листы, самоклеящаяся плёнка, баннерные ткани, сотовый поликарбоната», учитывая, что такие материалы существенно влияют на архитектурный облик объектов. При этом в других правилах землепользования и застройки, наоборот, разрешается использование для отделки фасадов таких материалов наряду с натуральным камнем, штукатуркой, облицовочным кирпичом и облицовочными фасадными плитами.

В отдельных правилах землепользования и застройки поселений предусматриваются довольно жёсткие требования: «фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах квартала)». Установление подобных требований к АГО может привести к сложностям их применения в практической деятельности. И, по мнению Минстроя России, целесообразно избегать таких требований к АГО.

Во многих правилах землепользования и застройки предусматривается дифференциация городской территории и выделение нескольких архитектурно-градостроительных зон с учетом их значимости, что является целесообразным. Как правило выделяют территорию исторического центра, территории градостроительной значимости и иные территории. И в отношении каждой из указанных зон устанавливают свои требования к АГО.

Следует отметить, что некоторые из устанавливаемых требований АГО носят оценочный характер, либо ограничивают свободу творчества архитекторов. По мнению Минстроя России, подобных требований к АГО целесообразно избегать.

В числе таких можно обозначить, следующие: «следует избегать большого количества типоразмеров проемов и оконных блоков на одном фасаде», «достичь выразительности архитектурно-художественного облика объекта, избегая соотношения цветов на фасаде в пропорции 1/1: использовать для покрытия поля стены основной цвет (60%), дополнительный (не более 30%), акцентный цвет (не более 10%). При выборе основного цвета отдавать предпочтение натуральным оттенкам», «разрешенные к использованию цветовые оттенки RAL, которые отдельно устанавливаются для стен, оконных и дверных блоков, цоколей и кровли», «исключить использование ярких агрессивных цветов» и пр.

Необходимо отметить, что полномочия Российской Федерации в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности в соответствии с частью 1<sup>1</sup> статьи 6<sup>1</sup> ГрК РФ переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок осуществления такого контроля определен статьей 8<sup>1</sup> ГрК РФ. Согласно части 3 статьи 8<sup>1</sup> ГрК РФ должностные лица органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, в случае выявления фактов нарушения органами местного самоуправления



законодательства о градостроительной деятельности обязаны, помимо прочего, направлять в органы прокуратуры информацию о фактах нарушения законов для принятия мер прокурором и принимать меры, необходимые для привлечения руководителей и других должностных лиц органов местного самоуправления к ответственности, установленной законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Контроль за эффективностью и качеством осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 6<sup>1</sup> ГрК РФ возложен на Минстрой России.

Согласно статье 58 ГрК РФ лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, Минстрой России просит:

- 1) рассмотреть все обозначенные в письме типичные нарушения законодательства о градостроительной деятельности;
- 2) предпринять меры по их устранению, а также привлечению к ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства о градостроительной деятельности;
- 3) обеспечить оперативное приведение нормативных правовых актов в соответствие законодательству о градостроительной деятельности;
- 4) обеспечить актуализацию и размещение информации об утвержденных правилах землепользования и застройки во ФГИС ТП с учетом выявленных фактов нарушения законодательства Российской Федерации;
- 5) провести разъяснительную работу со всеми муниципальными образованиями по вопросу применения положений законодательства о градостроительной деятельности, касающихся архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, в целях недопущения нарушений, обозначенных в данном письме, в дальнейшем;
- 6) учесть изложенные в данном письме рекомендации в части установления требований к АГО.

О результатах проведенной работы и принятых мерах необходимо проинформировать Минстрой России.



С.Г. Музыкаченко