



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

Высшие органы
исполнительной власти
субъектов
Российской Федерации

(по списку рассылки)

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

02.09.2026 № 54339-ИФ/08

На № _____ от _____

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 4 августа 2026 г. № 301-ФЗ «О внесении изменений в статьи 24 и 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О безопасности гидротехнических сооружений» (далее соответственно – Федеральный закон № 301-ФЗ, ВК РФ) Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает.

В соответствии со статьей 67.1 ВК РФ зоны затопления, подтопления устанавливаются, изменяются в отношении территорий, подверженных негативному воздействию вод и не обеспеченных сооружениями и (или) средствами инженерной защиты, указанными в части 4 статьи 67.1 ВК РФ, в целях предотвращения негативного воздействия вод на территории и объекты.

Законодательство о градостроительной деятельности реализацию проекта по строительству, реконструкции объекта капитального строительства определяет как проект по строительству объекта капитального строительства, под которым понимается перечень мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и (или) иными организациями в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него.

В соответствии со статьей 48 ГрК РФ документом, определяющим архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, является проектная документация, в которой, среди прочего, отражаются технические решения по обеспечению сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

При этом осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с проектной документацией, а проверка соответствия проводимых работ в процессе строительства, реконструкции осуществляется на предмет соответствия проектной документации (часть 1 статьи 53, часть 3 статьи 54 ГрК РФ).

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в свою очередь, удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией (часть 1 статьи 55 ГрК РФ).

В соответствии с частью 19 статьи 55 ГрК РФ при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства в рамках рассмотрения уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома уполномоченный орган проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 22 апреля 2014 г. № 12-П, преобразование отношений в той или иной сфере жизнедеятельности не может осуществляться вопреки нашедшему отражение в статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации общему (основному) принципу действия закона во времени, который, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, имеет целью обеспечение правовой определенности и стабильности законодательного регулирования в России.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Водное законодательство не содержит положений о его действии во времени.

Вместе с тем пунктом 2 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что со дня установления или изменения зоны с особыми условиями

использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается:

использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство;

использование зданий, сооружений, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с их видом разрешенного использования.

При этом подтверждением соответствия проектной документации, в том числе, требованиям технических регламентов, требованиям в области охраны окружающей среды, в соответствии с частью 5 статьи 49 ГрК РФ, является заключение экспертизы проектной документации. В случае, если в соответствии с ГрК РФ экспертиза проектной документации не проводится, ответственным за соответствие работ по строительству объекта капитального строительства проектной документации и установленным требованиям безопасности является лицо, осуществляющее строительство (часть 6 статьи 53 ГрК РФ).

Таким образом, при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или рассмотрении уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в отношении объектов, строительство, реконструкция которых была начата до вступления в силу Федерального закона № 301-ФЗ, следует исходить из обеспеченности таких объектов сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод, а также установленного земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности регулирования.

Указанный подход в полной мере применяется в отношении объектов капитального строительства (многоквартирных домов и иных объектов недвижимости), возведение которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). Расположение проекта строительства (в соответствии с терминами Федерального закона 214-ФЗ) в границах зоны с особыми условиями использования территории, к которым относятся зоны затопления, подтопления, при наличии выданного в установленном порядке разрешения на строительство, не является основанием для принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Также необходимо учитывать, что необоснованные ограничения при возведении многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в рамках Федерального закона 214-ФЗ влекут за собой нарушение сроков исполнения обязательств перед гражданами участниками строительства, существенные финансовые санкции для застройщиков и рост числа проблемных объектов.



И.Э. Файзуллин

Исп. Кармова Л.А.
Тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 60012