

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА
675000, г. Благовещенск, ул. Ленина, 133, тел. 233-730

09 . 06 . 2026 г. № 853 /10
на № _____ от ____ . ____ . 2026 г.

Начальнику управления
архитектуры и градостроительства
администрации города
Благовещенска
Исакову В.Б.

Уважаемый Владимир Борисович!

Направляю Вам для дальнейшей работы копию решения Благовещенского городского суда от 26.05.2026 года по делу № 2а-2219/2026, по исковому заявлению ООО Сити-Строй к администрации города Благовещенска о признании по административному иску ООО Сити Строй к администрации города Благовещенска о признании недействующим постановлением администрации города Благовещенска от 13.01.2026 № 5 (не вступило в законную силу).

Дополнительно сообщаем, что оснований для обжалования вышеуказанного судебного акта не имеется.

Приложение: копия судебного акта от 26.05.2026.

И.о. начальника юридического отдела



Е.Н. Вивдич

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 мая 2026 года

г. Благовещенск

Благовещенский городской суд Амурской области в составе:
председательствующего судьи Астафьевой Т.С.,
при секретаре Азаренковой Я.С.

с участием представителей административных истцов Толкачева С.А., Красюк И.А., Кролевецкого А.А., представителя административного ответчика Черноваловой А.А., представителя заинтересованного лица ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» Акимовой У.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «Сити Строй», Липского В.И., Лескова И.Н., Лескова С.Н., Лесковой Г.С., Зайцевой Г.Е., Сапунцова А.С., Хмары Н.Я., Лещенко А.В., Лиманова С.В., Зайцева А.П., Косинского К.А., Малютина В.В., ООО «Амурская вода», Гопкало Ю.А, Хлестунова П.Н., Комогорцева Е.Ю. о признании недействующим в части постановления администрации г. Благовещенска № 5 от 13.01.2026 года «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина-пер.Пограничный-р. Амур-створ ул. Тепличной г. Благовещенска»,

УСТАНОВИЛ:

ООО «СитиСтрой», Липский В.И., Лесков И.Н., Лесков С.Н., Лескова Г.С., Зайцева Г.Е., Сапунцов А.С., Хмара Н.Я., Лещенко А.В., Лиманов С.В., Зайцев А.П., Косинский К.А., Малютин В.В., ООО «Амурская вода», Гопкало Ю.А, Хлестунов П.Н., Комогорцев Е.Ю. обратились в суд с данным административным исковым заявлением, в обоснование указав, что 13 января 2026 года администрацией города Благовещенска принято постановление № 5 «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина-пер.Пограничный-р. Амур-створ ул. Тепличной г. Благовещенска».

Разработка ДПТ проводилась на основании постановления администрации города Благовещенска № 1503 от 21.03.2025г, принятого по заявлению ООО «Специализированный застройщик Регион Девелопмент-8».

Согласно утвержденной ДПТ – ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» на свободном от застроек муниципальном земельном участке с КН 28:01:000000:2934 размещает полностью коммерческие объекты (МКД, торговые центры). В целях обеспечения застройки данного участка полностью коммерческими объектами (МКД, торговые центры, с наибольшим получением своей коммерческой выгоды), ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» размещает объекты местного значения (которые должны обеспечить их коммерческую застройку) на земельных участках, принадлежащих на праве собственности иным физическим и юридическим лицам, в том числе административным истцам. В частности, утвержденная административным ответчиком ДПТ предлагает к формированию следующие земельные участки:

- формируемый условный земельный участок :ЗУ5* - предназначен для размещения объекта местного значения - «Общеобразовательная Школа на 800 мест». Формирование указанного земельного участка предложено путем изъятия земельных участков (их частей) с КН 28:01:030605:586 (ИП Лесков И.Н., Лесков С.Н., Лескова Г.С., ООО «СитиСтрой»); с КН 28:01:030605:181 (ООО «СитиСтрой»; Зайцева Г.Е.; Лиманов С.В.; Сапунцов А.С.; Хмара Н.Я.; Лещенко А.В.); с КН 28:01:030605:198 (ООО «Амурская вода»); с КН 28:01:030605:251 и с КН 28:01:030605:252 (ИП Липский В.И.); с КН 28:01:030605:182 (Комогорцев Е.Ю.; Лиманов С.В.); с КН 28:01:030605:199 (ООО «Амурская вода», Малютин В.В., ИП Липский В.И.), в том числе с последующим сносом коммерческих объектов, расположенных на данных земельных участках, принадлежащих административным истцам;

- формируемый условный земельный участок :ЗУ2* - предназначен для размещения объекта местного значения - «Дошкольная образовательная организация - Детский садик на 300 мест». Формирование указанного земельного участка предложено путем изъятия земельных участков (их частей) с КН 28:01:030605:928, с КН 28:01:030605:932, с КН 28:01:030605:930, с КН 28:01:030605:179 (ИП Гапкало Ю.А.); с КН 28:01:030605:170 (ИП Хлестунов П.Н.); с КН 28:01:030605:197 (Косинский К.А.); с КН 28:01:030605:199 (ООО «Амурская вода», Малютин В.В., ИП Липский В.И.), в том числе с последующим сносом коммерческих объектов, расположенных на данных земельных участках, принадлежащих административным истцам;

- формируемый условный земельный участок :ЗУ4* - предназначен для размещения объекта местного значения – благоустройство прилегающей территории «Сквер». Формирование указанного земельного участка предложено путем изъятия земельных участков (их частей) с КН 28:01:030605:183 (Зайцев А.П.); с КН 28:01:030605:932, с КН 28:01:030605:179 (ИП Гапкало Ю.А.); с КН 28:01:030605:170 (ИП Хлестунов П.Н.); с КН 28:01:030605:199 (ООО «Амурская вода», Малютин В.В., ИП Липский В.И.), в том числе с последующим сносом коммерческих объектов, расположенных на данных земельных участках, принадлежащих административным истцам.

При этом, 20.11.2025 года, при рассмотрении на публичных слушаниях оспариваемой ДПТ, административные истцы заявляли о выявленных в представленной ДПТ нарушениях действующего законодательства (ГК РФ, ЗК РФ, ГрК, Водного Кодекса РФ), несоответствии действующему Генеральному плану г. Благовещенска, а также о явном незаконном ущемлении прав административных истцов при изъятии недвижимости (ограничении в реализации своего права собственности, значительных будущих коммерческих потерях) и явном установлении преимущественного положения и наибольшей выгоды для ООО «СЗ Регион Девелопмент-8».

Также в ходе проведения публичных слушаний административными истцами было обращено внимание на то, что ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» на льготных условиях предоставлен для строительства свободный муниципальный земельный участок с КН 28:01:000000:2934, общей площадью 281 701 кв.м., под коммерческую застройку. ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» в целях коммерческой застройки земельного участка с КН 28:01:000000:2934 имеет реальную возможность (учитывая площадь участка) разместить в его границах необходимые им объекты местного значения (школа, детский сад, сквер). 2 варианта размещения объектов местного значения были предложены административными истцами при проведении публичных слушаний; просили отклонить и отправить на доработку представленную ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» ДПТ, и в случае ее доработки (исправления) исключить из разрабатываемой ДПТ - размещение объектов местного значения на земельных участках, принадлежащих на праве собственности административным истцам и оставить существующую застройку.

24 ноября 2025 года в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний Комиссия по ПЗЗ Администрации г. Благовещенска рекомендовала отклонить и отправить на доработку ДПТ, разработанную в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличная г. Благовещенска, в связи с тем что, представленная ДПТ нарушает права правообладателей земельных участков (Административных соистцов), не соответствует п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ и требованиям технических регламентов. По результатам публичных слушаний Администрация г. Благовещенска отклонила указанную ДПТ и направила ее на доработку заявителю.

19 декабря 2025 года ООО «СитиСтрой» направило обращение в Администрацию г. Благовещенска о проведении новых публичных слушаний по рассмотрению исправленной ДПТ, разработанной на основании Постановления Администрации г. Благовещенска №1503 от 21.03.2025г., на что письмом от 26.12.2025 года получен отрицательный ответ.

Административные истцы считают, что утверждённая постановлением Администрации города Благовещенска №5 от 13.01.2026 г. документация по планировке территории утверждена: в нарушение документации по территориальному планированию- Генерального плана города Благовещенска, в соответствии с которым территория, принадлежащая административным истцам на праве собственности, в соответствии с картой границ функциональных зон городского округа город Благовещенск, находится в зоне смешанной и деловой застройки, действующим Генеральным планом городского округа город Благовещенск, территория, принадлежащая административным истцам на праве собственности, не обозначена как территория, необходимая для размещения объектов местного значения, что противоречит ч. 6, ч. 10 ст. 45, ст. 46

Градостроительного кодекса РФ; в нарушение ст. 49 Земельного кодекса РФ, которая допускает изъятие земельных участков для муниципальных нужд только в исключительных случаях, в том числе при не возможности размещения объектов местного значения на иной территории; в нарушение Гражданского кодекса РФ.

На основании изложенного просят признать недействующим Постановление Администрации города Благовещенска №5 от 13.01.2026 года «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проект межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличная г. Благовещенска» в части утверждения проекта планировки и проекта межевания территории в отношении земельных участков (включая здания, строения расположенные на них), с кадастровыми номерами: 28:01:030605:586, (принадлежит на праве собственности ООО «СитиСтрой», Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой Г.С.); 28:01:030605:181 (принадлежит на праве собственности (ООО «СитиСтрой»; Зайцевой Г.Е.; Лиманову С.В.; Сапунцову А.С.; Хмара Н.Я.; Лещенко А.В.); 28:01:030605:183 (принадлежит на праве собственности (Зайцеву А.П.); 28:01:030605:197 (принадлежит на праве собственности Косинскому К.А.); 28:01:030605:198 (принадлежит на праве собственности ООО «Амурская вода»); 28:01:030605:25 (принадлежит на праве собственности Липскому В.И.); 28:01:030605:252 (принадлежит на праве собственности Липскому В.И.); 28:01:030605:182 (принадлежит на праве собственности Комогорцеву Е.Ю., Лиманову С.В.); 28:01:030605:199 (принадлежит на праве собственности ООО «Амурская вода», Малютину В.В., Липскому В.И.); 28:01:030605-928, 28:01:030605:932, 28:01:030605:930, 28:01:030605:179, 28:01:030605:933 (принадлежат на праве собственности Гапкало Ю.А.); 28:01:030605:170 (принадлежит на праве собственности Хлестунову П.Н.).

В судебном заседании представители административных истцов Толкачев С.А., Камболина О.Ю., Кролевецкий А.А., Красюк И.А. на требования административного иска настаивали, дополнительно указав, что оспариваемое постановление администрации города Благовещенска от 13.01.2026 № 5 «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличная города Благовещенска» не соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и противоречит: статьям 235, 239.2, 279, Гражданского кодекса РФ; статьям 49, 56.3 Земельного кодекса РФ; статьям 41.1, п. 2 ч. 3 ст. 42, 45, 46, гл. 10 Градостроительного кодекса РФ; пп. «д» п. 6, пп. «г», «ж» п. 9 постановления Правительства РФ от 02.02.2024 г. № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»; постановлению Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422 «О комплексном развитии территории Амурской области»; решению Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06 «Об утверждении Генерального плана городского округа города Благовещенска» (ред. от 25.09.2025); разделу 3 (табл. 24), 5.1 (табл. 28, 30) решения Благовещенской городской Думы от 30.03.2023 № 54/28 «Об утверждении Программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования города Благовещенска»; п. 1.3. постановления Администрации города Благовещенска от 08.08.2016 № 2450 «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации города Благовещенска», п. 2.10.2. Административного регламента, утвержденного Постановлением Администрации города Благовещенска от 13.10.2022 N 5405 "Об утверждении Административного регламента администрации города Благовещенска по предоставлению муниципальной услуги "Подготовка и утверждение документации по планировке территории". В утвержденной документации по планировке территории (далее -ДПТ) не указывается дата и номер решения органа местного самоуправления об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, единственное упоминание о НПА, регулирующее возможность изъятия, делается на стр. 14-15 Приложения 1 и в Примечании к Таблице 4 Приложения № 2 ДПТ - «будет предусмотрено договором о комплексном развитии территории в рамках реализации решения о КРТ включающего квартал 605», при этом,

при этом решение о КРТ не принималось, договор о КРТ не заключался. Разработка ДПТ 605 квартала для изъятия земельных участков при отсутствии инициатора КРТ, наличия мастер-плана (как обязательного условия принятия решения о КРТ) преждевременна и незаконна, противоречит ст. 65-68 ГрК РФ и постановлению Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422). В соответствии со ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства дошкольной образовательной организации не предусмотрено. В пп. «д» п. 6. постановления Правительства РФ от 02.02.2024 № 112 закреплено, что в заявлении о подготовке ДПТ указываются реквизиты акта, которым утверждены документы территориального планирования, предусматривающие размещение объекта капитального строительства, в случае если отображение такого объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации. Так как объекты местного значения в обязательном порядке должны быть указаны в Генеральном плане города, следовательно, и указание реквизитов акта, предусматривающего их размещение в Проекте планировки обязательно (п. 2 ч. 3, пп. «в» п. 1 ч. 5 ст. 23 ГрК РФ). Кроме того, пп. «г», «ж» п. 9 постановления Правительства РФ от 02.02.2024 № 112 императивно закрепляют требование к уполномоченному органу, обязанному принять решение об отказе в подготовке документации по планировке территории в следующих случаях: г) в документах территориального планирования отсутствуют сведения о размещении объекта капитального строительства, при этом отображение указанного объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации; ж) указанная в заявлении о подготовке документации территории (часть территории), в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, является территорией, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, за исключением случаев, если: комплексное развитие указанной в заявлении о подготовке документации территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием в соответствии с ч. 1 ст. 66 ГрК РФ. Доказательств о планировании КРТ данной территории перечисленными субъектами не имеется. Кроме того, в ч. 5 ст. 41.1 ГрК РФ прямо указано, что при подготовке документации по планировке территории не допускается включение в границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального или местного значения земельных участков, частей земельных участков, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если: 1) для строительства, реконструкции таких объектов в соответствии с федеральными законами допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд; 2) подготовка проекта планировки осуществляется применительно к территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории и (или) принято решение о комплексном развитии территории; 3) имеется в письменной форме согласие граждан или юридических лиц на размещение соответствующего объекта на земельном участке (части земельного участка). В рассматриваемом случае изъятие земельных участков для муниципальных нужд для строительства дошкольной образовательной организации не предусмотрено, договора о комплексном развитии территории не существует, согласие граждан о размещении объекта отсутствует. Возможность внесения изменений в Генеральный план г. Благовещенска после утверждения ДПТ предусмотрена только при разработке ДПТ на основании решения о комплексном развитии территории (п. 7 ч. 6, п. 7 ч. 7, п. 5 ч. 8 ст. 66 ГрК РФ). Комплексное развитие территории не жилой застройки возможно только в случае соответствия земельных участков требованиям, предусмотренным ч. 4 ст. 66 ГрК РФ. В рассматриваемом случае данные требования не соблюдены. Таким образом, утверждение документации по планировке территории напрямую противоречит федеральному законодательству. Также нарушаются требования пп. 1,2 ст.209 ГК РФ. Административным ответчиком не представлены расчет, обоснование того, что на земельных участках административных истцов, занятых объектами недвижимости, строительство школы и детского сада целесообразно. По предварительным расчетам, выкупная цена земельных участков и объектов недвижимости, принадлежащих административным истцам, составит не менее 2,2 млрд. рублей. Полагали, что в спорной ситуации (при наличии отрицательного заключения по результатам публичных слушаний) утверждение документации по планировке территории без проведения повторных публичных слушаний свидетельствует о нарушении действующего законодательства. Представленные административным ответчиком листы согласования доработанной ДПТ

свидетельствуют о том, что фактически решение было принято без каких-либо согласований, заключения профильных управлений администрации г. Благовещенска не представлены, правовое управление администрации г. Благовещенска дало отрицательное заключение, согласование с финансовым управлением администрации г. Благовещенска не осуществлялось, таким образом, нарушены положения пп. 6.8, 6.11, 6.14 постановления администрации г. Благовещенска от 04.03.2011 года № 920 «Об утверждении регламента администрации г. Благовещенска».

Представитель административного ответчика администрации города Благовещенска Черновалова А.А. с заявленными требованиями не согласилась, указав, что оспариваемое постановление принято в пределах полномочий, предоставленных органу местного самоуправления, процедура принятия НПА была полностью соблюдена, проведение повторных публичных слушаний при отклонении ДПТ и направлении ее на доработку действующим законодательством не предусмотрено, отрицательное мнение участников публичных слушаний не является основанием для отказа в утверждении ДПТ. Отсутствуют судебные решения об изъятии земельных участков, принадлежащих административным истцам, что свидетельствует об отсутствии нарушения их прав. Просила в удовлетворении требований отказать. Не отрицала, что генеральным планом г. Благовещенска размещение школы и детского сада в квартале 605 не предусмотрено, решение о КРТ в отношении спорной территории не принималось.

Представитель заинтересованного лица правительства Амурской области Орлова К.Н. высказала позицию аналогичной позиции администрации г. Благовещенска. Также указала на отсутствие решения о КРТ в отношении спорной территории, принятого в установленном законом порядке.

Представитель заинтересованного лица ТУ Росимущества в Амурской области Каргаполова Д.А. считала требования административных истцов обоснованными, изъятие земельных участков, принадлежащих третьим лицам, является исключительной мерой, если невозможно достичь цели иными путями. В распоряжении ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» имеется земельный участок, который по площади превосходит площадь земельных участков административных истцов, и где возможно осуществить строительство объектов местного значения.

Представитель заинтересованного лица ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» Акимова У.С. с заявленными требованиями не согласилась, поддержала позицию, изложенную в возражениях. Полагала, что порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории (далее – ДПТ), а также принятия оспариваемого постановления уполномоченным органом не нарушен. Подготовка ДПТ осуществлялась на основании постановления Администрации города Благовещенска от 21.03.2025 № 1503 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина – пер. Пограничный – р. Амур – створ ул. Тепличная города Благовещенска», принятого на основании обращений ООО «СЗ РЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ-8» от 28.02.2025 № 1592з, от 18.03.2025 № 2162з, от 19.03.2025 № 2199з. В указанное постановление вносились изменения: постановлением от 27.05.2025 № 295, которым утверждено новое задание на подготовку ДПТ; постановлением от 17.07.2025 № 3986, которым продлен срок подготовки ДПТ до 31.12.2025. Правовые основания для исключения какой-либо части территории из границ разработки, в том числе по заявлению ООО «СитиСтрой» от 26.11.2025г., после принятия администрацией города Благовещенска постановления от 21.03.2025 № 1503 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина – пер. Пограничный – р. Амур – створ ул. Тепличная города Благовещенска» у органа местного самоуправления отсутствовали. Исключение части территории 605 квартала из границ разработки ДПТ противоречило бы как требованиям Правил № 112, так и положениям статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ о необходимости выделения элементов планировочной структуры в их целостности. Вопреки доводам истцов, градостроительное законодательство (в частности, статья 46 ГрК РФ) допускает возможность доработки документации по планировке территории с учетом замечаний, полученных на публичных слушаниях, и ее последующего утверждения уполномоченным органом, при этом повторное проведение публичных слушаний законом не предусмотрено, поскольку предмет обсуждения (суть градостроительных решений) не изменился, а доработка носила корректирующий характер в рамках уже рассмотренного проекта. Доводы административных истцов о том, что у Администрации имелись основания для отклонения проекта ДПТ на основании пункта 13.1 статьи 46 ГрК РФ, также являются несостоятельными, так как указанная норма устанавливает перечень случаев, когда решение о подготовке ДПТ

принимается иными (частными) лицами. В рассматриваемой ситуации решение о подготовке ДПТ (постановление от 21.03.2025 № 1503) принималось непосредственно Администрацией города Благовещенска, как органом местного самоуправления, следовательно, положения пункта 13.1 статьи 46 ГрК РФ к данным правоотношениям не применимы. Административные истцы также указывают на запрет, установленный частью 6 статьи 45 ГрК РФ, которая запрещает подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов местного значения, если такое размещение не предусмотрено документами территориального планирования. Вместе с тем, генеральный план города Благовещенска, утвержденный Решением Благовещенской городской думы от 26.01.2023 № 52/06, в Положении о территориальном планировании (Таблица 1.3.1) предусматривает размещение объектов образования (школ и дошкольных образовательных учреждений) на территории городского округа. Согласно Карте функциональных зон (Приложение № 8) территория 605 квартала отнесена к зоне застройки многоэтажными жилыми домами, в пределах которой размещение объектов социальной инфраструктуры (школ, детских садов) является допустимым и соответствует функциональному назначению территории. Более того, в силу пункта 2 части 1 статьи 26 Градостроительного кодекса РФ реализация документов территориального планирования (в том числе Генерального плана) осуществляется в том числе путем подготовки и утверждения документации по планировке территории. Таким образом, ДПТ является инструментом детализации и уточнения положений Генерального плана, а не подменяет его. ДПТ рассчитывает нормативную потребность в объектах социальной инфраструктуры, исходя из перспективной численности населения всего квартала, что соответствует требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования. В пункте 4 задания на ДПТ (Приложение № 2 к постановлению от 27.05.2025 № 2958) прямо указан вид объекта капитального строительства, подлежащий размещению: «Объекты образования (СОШ, ДОО) в соответствии с нормативной потребностью с размещением в границах кадастрового квартала № 28:01:030605». Размещение объектов социального назначения в границах участков административных истцов выполнено с учетом нормативов, установленных СП 42.13330.2016, СанПиН 1.2.3685-21. Участки под «аварийными/расселенными домами», предлагаемые административными истцами как альтернатива для размещения социальных объектов имеют площадь менее 1 000–2 000 кв.м, что недостаточно для выполнения регламентных требований, предъявляемых к социальным объектам. Распоряжением Правительства Амурской области от 27 февраля 2025 г. №100-р «проект «Строительство многоквартирных жилых домов, г. Благовещенск, Серебряная миля» включен в перечень приоритетных инвестиционных проектов Амурской области, утвержденный распоряжением Правительства Амурской области от 08 августа 2011 г. №90-р. (в редакции распоряжения Правительства Амурской области от 24 декабря 2024 г. N 759-р). Распоряжением Губернатора Амурской области от 28 июля 2025 г. №119-Р масштабный инвестиционный проект «Строительство многоквартирных жилых домов, г. Благовещенск, Серебряная миля», представленный ООО «СЗ Девелопмент-8», признан соответствующим пп. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 3.1 Закона Амурской области от 5 сентября 2007 г. № 374-ОЗ «Об инвестиционной деятельности в Амурской области», ст. 7.2 Закона Амурской области от 29 декабря 2008 г. №166-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области», постановлению Правительства Амурской области от 17 августа 2015 г. № 393 «О проверке соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, а также юридических лиц установленным критериям и требованиям и об утверждении Порядка заключения, расторжения трехстороннего соглашения о взаимодействии» и в целях размещения масштабного инвестиционного проекта предоставление земельного(ых) участка(ов) согласовано заинтересованному лицу в аренду без проведения торгов. 08 сентября 2025 г. между заинтересованным лицом и Правительством Амурской области заключено соглашение о взаимодействии в рамках реализации приоритетного инвестиционного проекта Амурской области «Строительство многоквартирных жилых домов, г.Благовещенск, Серебряная миля», которым определено местонахождение объектов приоритетного инвестиционного проекта: Амурская область, г. Благовещенск, кварталы 418, 605, часть муниципального земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:2934, площадью не менее 82 400 кв.м. Документацией по планировке территории в целях образования части испрашиваемого участка предусмотрен раздел земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:2934 на четыре земельных участка. Реализация ПИП должна осуществляться с учетом п. 3.1.5, 6.1.6 Соглашения, согласно которым предусмотрено обязательство заинтересованного лица безвозмездно передать в муниципальную

собственность встроенно-пристроенный детский сад на 80 мест и 7 000 кв.м жилой площади. Утверждение административных истцов о наличии у застройщика возможности разместить все объекты социальной инфраструктуры на «свободном» муниципальном участке является необоснованным, поскольку застройщику предоставляется только часть земельного участка; на этой части планируется размещение исключительно объектов жилой и общественно-деловой застройки; размещение школы и детского сада на территории застройки жилого комплекса противоречит требованиям градостроительных нормативов (отсутствие необходимых разрывов, шумовое воздействие и т.д.). Само по себе включение земельных участков истцов в границы ДПТ не означает их немедленного и безусловного изъятия. Для изъятия требуется принятие отдельного решения в установленном порядке (ст. 56.2–56.12 ЗК РФ). Оспариваемая ДПТ такого решения не содержит, а лишь определяет планировочную структуру территории. Таким образом, несмотря на наличие у административных истцов формального права на обращение в суд, их доводы о нарушении прав и законных интересов оспариваемым актом не находят своего подтверждения. Права истцов на осуществление предпринимательской деятельности и использование принадлежащего им имущества не нарушены. Возможность и условия дальнейшего использования принадлежащих им земельных участков будут определяться согласно требованиям действующего законодательства. Публичная процедура КРТ (Глава 10 ГрК РФ) допускает изъятие частных земель для размещения объектов местного значения и не требует, чтобы все социальные объекты размещались исключительно на свободных муниципальных землях. Договор о КРТ определит конкретные условия предоставления возмещения административным истцам в порядке ст. 56.12 ЗК РФ. На стадии утверждения ДПТ таких решений не принимается. Заявляя административные требования в отношении НПА административные истцы фактически указывают на будущие коммерческие потери, что подлежит разрешению по правилам ГК РФ и ГПК РФ. Учитывая, что оспариваемое Постановление не содержит прямых предписаний, обращённых к административным истцам, не возлагает на них обязанностей, не запрещает им использовать свои участки в соответствии с текущим видом разрешенного использования, не устанавливает для них санкций, отсутствует признак нарушения прав административных истцов, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Прокурор в своем заключении полагал, что имеются основания для удовлетворения требований административного иска и признания постановления администрации г. Благовещенска № 5 от 13.01.2026 года недействующим, так как оно противоречит нормам градостроительного, земельного законодательства, имеющим большую юридическую силу, а именно ч. 6 ст. 45 ГрК РФ, ст. 49 ЗК РФ, нарушает права административных истцов.

Иные участвующие в деле лица не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом. Руководствуясь статьей 150 КАС РФ, суд определил рассмотреть административное дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав пояснения явившихся лиц, исследовав представленные материалы, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

В силу положений части 7, пункта 3 части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются; выясняет соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Обязанность доказывания обстоятельств, указанных в пунктах 2 и 3 части 8 настоящей статьи, возлагается на орган, организацию, должностное лицо, принявшие оспариваемый нормативный правовой акт (ч. 9 ст. 213 КАС РФ).

Судом установлено и следует из материалов дела, что административным истцам ООО «СитиСтрой», Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой Г.С. на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:586, площадью 6 441 кв.м; и здание, общей площадью 8 921 кв.м., расположенное в границах данного земельного участка.

ООО «СитиСтрой», Зайцевой Г.Е., Лиманову С.В., Сапунцову А.С., Хмара Н.Я., Лещенко А.В. на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:181, общей площадью 6979 кв.м., и здание, общей площадью 5 255 кв.м., расположенное в границах данного земельного участка.

Зайцеву А.П. на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:183, общей площадью 740 кв.м., и здание, общей площадью 206,2 кв.м., расположенное в границах данного земельного участка.

Косинскому К.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:197, общей площадью 953 кв.м., и здание, общей площадью 460 кв.м., расположенное в границах данного земельного участка.

ООО «Амурская вода» на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:198, общей площадью 1 442 кв.м., и здание, общей площадью 362,7 кв.м., расположенное в границах данного земельного участка;

Липскому В.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:251, общей площадью 386 кв.м.; и земельный участок с КН 28:01:030605:252, общей площадью 695 кв.м.

Лиманову С.В., Комогорцеву Е.Ю. на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:182, общей площадью 2 913 кв.м., и здание, общей площадью 2 311,4 кв.м., расположенное в границах данного земельного участка.

ООО «Амурская вода», Малютину В.В., Липскому В.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 28:01:030605:199, общей площадью 5 195 кв.м., и здание, общей площадью 3317,1 кв.м., расположенное в границах данного земельного участка.

Гапкало Ю.А. на праве собственности принадлежат земельные участки с КН 28:01:030605:928, общей площадью 1472 кв.м., с КН 28:01:030605:932, общей площадью 2113 кв.м., с КН 28:01:030605:930, общей площадью 1557 кв.м., с КН 28:01:030605:179, общей площадью 855 кв.м., с КН 28:01:030605:933, общей площадью 1092 кв.м., и здания, расположенные на указанных земельных участках, общей площадью 2048 кв.м.

Хлестунову П.Н. на праве собственности принадлежат земельный участок с КН 28:01:030605:170, общей площадью 3 852 кв.м., и здание, расположенное на указанном земельном участке, общей площадью 2051 кв.м.

Указанные земельные участки и объекты капитального строительства используются административными соистцами в целях предпринимательской деятельности в соответствии с установленными видами разрешенного использования земельных участков.

28 февраля 2025 года в администрацию города Благовещенска поступило заявление от ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» о принятии решения о подготовке документации по планировке территории квартала 28:01:030605 города Благовещенска, на территории которого предполагается размещение многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, отдельно стоящего здания общественно-делового назначения, объектами образования (СОШ, ДОО) в соответствии с нормативной потребностью размещения в границах кадастрового квартала № 28:01:030605.

Основанием для обращения с данным заявлением послужило включение на основании распоряжения губернатора Амурской области от 27.02.2025 года № 100-р в перечень приоритетных инвестиционных проектов Амурской области, утверждённый распоряжением Правительства Амурской области от 08.08.2011 года № 90-р, проекта «Строительство многоквартирных жилых домов, г. Благовещенск, Серебряная миля», который включает строительство многоквартирных жилых домов (класса Комфорт+ и Бизнес) на части земельного участка с КН 28:01:000000:2934, площадью не менее 82400 кв.м., расположенного в кварталах 605, 418 г. Благовещенска Амурской области, предоставляемого в аренду без проведения торгов.

21 марта 2025 года администрацией города Благовещенска принято постановление № 1503 о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур-створ ул. Тепличной города Благовещенска.

Указанным постановлением ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» поручено обеспечить подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур-створ ул. Тепличной города Благовещенска; утверждено задание на подготовку документации по планировке территории и инженерные изыскания (Приложение № 1 и № 2 к постановлению).

Согласно заданию цель проекта – обеспечение устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, установления, изменения, отмены красных линий, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления границ земельных участков.

Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства: в границах земельного участка с КН 28:01:000000:2934 размещение общественно-жилой застройки, общей продаваемой площадью 215500 кв.м., в том числе: общая продаваемая площадь квартир: 193200 кв.м., продаваемая площадь встроенно-пристроенных помещений (БКФН) – 12300 кв.м., продаваемая площадь отдельно строящегося здания общественно-делового назначения – 10000 кв.м., объекты образования (СОШ, ДОО) в соответствии с нормативной потребностью с размещением в границах кадастрового квартала № 28:01:030605.

21.07.2025 года в администрацию г. Благовещенска поступило заявление от ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» об утверждении документации по планировке территории.

01.11.2025 года администрацией г. Благовещенска принято постановление № 102 « О проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур-створ ул. Тепличной города Благовещенска, в соответствии с которым постановлено провести публичные слушания в период с 06.11.2025 года по 26.11.2025 года, установлен срок проведения публичных слушаний - 20 дней, собрание участников публичных слушаний постановлено провести 20.11.2025 года в 17 часов 00 минут по адресу: г. Благовещенск, ул. Ленина, 108/2, зал заседаний (2 этаж).

Постановление № 102 от 01.11.2025 года с проектом, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы на официальном сайте администрации г. Благовещенска (www.admblag.ru) 06.11.2025 года.

По результатам публичных слушаний, на основании протокола публичных слушаний от 21.11.2025 года, в соответствии с заключением от 24.11.2025 года, с учетом замечаний и предложений участников публичных слушаний, в том числе ООО «СитиСтрой», Сапунцова А.С., Хмара Н.Я., Лещенко А.В., Комогорцева Е.Ю., ООО «Амурская вода», Лескова С.Н., Липского В.И., Хлестунова П.Н., являющихся административными истцами Комиссией по Правилам землепользования и застройки городского округа г. Благовещенска, в связи с отрицательным мнением участников публичных слушаний – правообладателей земельных участков, в пределах которой проводятся публичные слушания, несоответствием Проекта части 10 статьи 45 ГрК РФ, принято решение об отклонении и направлении на доработку проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур-створ ул. Тепличной города Благовещенска.

15 декабря 2025 года в администрацию г. Благовещенска поступило заявление от ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» об утверждении доработанной с учетом замечаний, указанных в заключении от 24.11.2025 года, документации по планировке территории.

13 января 2026 года постановлением администрации города Благовещенска № 5 документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур-створ ул. Тепличной города Благовещенска утверждена.

Административные истцы указывают, что в результате утверждения документации по планировке территории на принадлежащих административным истцам на праве собственности земельных участках предусмотрено расположение объектов местного значения: школы, детского сада, зоны благоустройства (сквера), со сносом существующих зданий/сооружений коммерческого назначения, принадлежащих административным истцам, что является нарушением градостроительного и земельного законодательства. Кроме того, полагают, что документация по планировке территории утверждена с нарушением порядка ее согласования.

Давая оценку законности оспариваемого административными истцами акта, суд исходит из следующего.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития

территорий и их благоустройства (пункт 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Регламентация градостроительной деятельности имеет целью обеспечение комфортных и благоприятных условий проживания, комплексный учет потребностей населения и устойчивое развитие территорий, необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области, что неоднократно было отмечено Конституционным Судом Российской Федерации (определения от 6 ноября 2003 года N 387-О, от 15 июля 2010 года N 931-О-О).

Для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения осуществляется территориальное планирование - планирование развития территорий (пункт 2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Реализация документов территориального планирования осуществляется, в том числе, путем подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования (пункт 1 части 1 статьи 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (часть 1).

Видами документации по планировке территории являются проект планировки территории, проект межевания территории (часть 4).

Согласно части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 настоящей статьи.

Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления муниципального округа, органы местного самоуправления городского округа принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, муниципального округа, городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 настоящей статьи, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 настоящей статьи (ч. 5 ст. 45 ГрК РФ).

Согласно ч. 5 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с настоящим Кодексом органами местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений настоящей статьи (ч. 6 ст. 46 ГрК РФ).

Указанный порядок проведения публичных слушаний в рассматриваемом случае административным ответчиком соблюден.

Частью 18 ст. 45 ГрК РФ предусмотрено, что порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 13 ст. 46 ГрК РФ орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления муниципального округа или орган местного самоуправления городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах

общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через пятнадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 4 настоящей статьи.

Постановлением Правительства РФ от 02.02.2024 N 112 утверждены Правила подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения.

Пунктом 28 данных Правил также предусмотрено, что уполномоченный орган осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение 15 рабочих дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждает документацию по планировке территории либо принимает решение об отклонении документации по планировке территории и направлении документации по планировке территории на доработку в случае ее несоответствия указанным требованиям.

В случае отклонения и направления на доработку измененная документация по планировке территории подлежит повторному согласованию с согласующими органами, владельцами автомобильных дорог только в части внесенных изменений, если при доработке затрагивается предмет согласования. Рассмотрение такой документации по планировке территории осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня ее получения согласующими органами, владельцами автомобильных дорог (пункт 29 Правил).

Утверждение документации по планировке территории осуществляется путем принятия распорядительного акта уполномоченного органа (пункт 30 Правил).

Как установлено в судебном заседании, по результатам публичных слушаний, на основании протокола публичных слушаний от 21.11.2025 года, в соответствии с заключением от 24.11.2025 года, с учетом замечаний и предложений участников публичных слушаний, в том числе ООО «СитиСтрой», Сапунцова А.С., Хмара Н.Я., Лещенко А.В., Комогорцева Е.Ю., ООО «Амурская вода», Лескова С.Н., Липского В.И., Хлестунова П.Н., являющихся административными истцами, Комиссией по Правилам землепользования и застройки городского округа г. Благовещенска, в связи с отрицательным мнением участников публичных слушаний – правообладателей земельных участков, в пределах которой проводятся публичные слушания, несоответствием Проекта части 10 статьи 45 ГрК РФ, принято решение об отклонении и направлении на доработку проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур-створ ул. Тепличной города Благовещенска.

15 декабря 2025 года в администрацию г. Благовещенска поступило заявление от ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» об утверждении доработанной с учетом замечаний, указанных в заключении от 24.11.2025 года, документации по планировке территории.

13 января 2026 года постановлением администрации города Благовещенска № 5 документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличной города Благовещенска утверждена. Постановление опубликовано 13 января 2026 года на официальном сайте администрации г. Благовещенска (www.admblag.ru).

Вопреки доводам административных истцов, с учётом вышеприведенных норм права, после направления документации по планировке территории на доработку проведение повторно публичных слушаний до утверждения такой документации не требуется.

Между тем, в соответствии с частью 10 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в

соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 настоящей статьи.

Положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен принцип первичности генерального плана перед иными документами территориального планирования как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития.

В силу требований ч. 6 ст. 45 ГрК РФ не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), предусматривающей размещение объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации (при их наличии), объектов регионального значения в областях, указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса, объектов местного значения муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 настоящего Кодекса, объектов местного значения поселения, муниципального округа, городского округа в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса, если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации (при их наличии), документами территориального планирования субъекта Российской Федерации в областях, указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса, документами территориального планирования муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 настоящего Кодекса, документами территориального планирования поселений, муниципальных округов, городских округов в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса (а именно: автомобильные дороги местного значения; физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана муниципального округа или генерального плана городского округа; иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, муниципального округа, городского округа).

В п. 20 ст. 1 ГрК РФ установлено, что объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, муниципальных округов, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, муниципального округа, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане муниципального округа, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п.1 Требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений. Муниципальных округов, городских округов, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.10.2015 года № 1050, п. 4.3 "ГОСТ Р 22.11.08-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Безопасность жизнедеятельности населения на радиоактивно загрязненных территориях. Обеспечение объектами социальной инфраструктуры. Основные положения", п. 1.3 Положения о территориальном планировании, являющегося Приложением к решению Благовещенской

городской Думы от 18 мая 2026 г. N 26/41 к объектам местного значения социальной инфраструктуры (социального назначения) относятся в том числе учреждения образования.

Исходя из положений подпункта 20 статьи 1, пункта 1 части 5 статьи 23 ГрК РФ, а также п. 27.18 приказа Минэкономразвития от 06.05.2024 года № 274 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городским и сельским поселениям» автомобильные дороги местного значения, озелененные общественные пространства, скверы являются объектами местного значения.

Из материалов дела следует, установлено судом и не оспаривалось сторонами, что согласно утвержденной постановлением администрации г. Благовещенска от 13.01.2026 года № 5 документации по планировке территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур-створ ул. Тепличной города Благовещенска предусмотрено образование условных земельных участков:

На первом этапе межевания (п. 2.1 основной части проекта межевания территории, таблица 2)

- :ЗУ1 – многоэтажная жилая застройка- путем раздела земельного участка с КН 28:01:000000:2934 (площадь образуемого земельного участка 84503 кв.м.)

- :ЗУ2- многоэтажная жилая застройка- путем раздела земельного участка с КН 28:01:000000:2934 (площадь образуемого земельного участка 87759 кв.м.)

- :ЗУ3- деловое управление- путем раздела земельного участка с КН 28:01:000000:2934 (площадь образуемого земельного участка 15945 кв.м.)

- :ЗУ4- благоустройство территории, развлекательные мероприятия- путем раздела земельного участка с КН 28:01:000000:2934 (площадь образуемого земельного участка 89082 кв.м.)

- :ЗУ5- для улично-дорожной сети - путём раздела земельного участка с КН 28:01:030605:586, принадлежащего ИП Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой Г.С., ООО «СитиСтрой», с последующим изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

На втором этапе межевания (п. 2.2 основной части проекта межевания территории, таблица 4):

- :ЗУ2 - для размещения объекта местного значения - дошкольной образовательной организации (детского сада на 300 мест) - путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности: с КН 28:01:030605:170 (принадлежит ИП Хлестунову П.Н.); с КН 28:01:030605:932, 28:01:030605:933, 28:01:030605:930, 28:01:030605:179 (принадлежат ИП Гапкало Ю.А.), с КН 28:01:030605:199 (принадлежит ООО «Амурская вода», Малютину В.В., ИП Липскому В.И.), 28:01:030605:198 (принадлежит ООО «Амурская вода»), с КН 28:01:030605:197 (принадлежит Косинскому К.А.), с КН 28:01:030605:183 (принадлежит Зайцеву А.П.), с последующим сносом объектов недвижимости, расположенных на данных земельных участках;

- :ЗУ5 - для размещения объекта местного значения – общеобразовательной школы на 800 мест - путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности: с КН 28:01:030605:199 (принадлежит ООО «Амурская вода», Малютину В.В., ИП Липскому В.И.), 28:01:030605:198 (принадлежит ООО «Амурская вода»), с КН 28:01:030605:251, 28:01:030605:252 (принадлежат ИП Липскому В.И.); с КН 28:01:030605:182 (принадлежит Комогорцеву Е.Ю.; Лиманову С.В.); с КН 28:01:030605:181 (принадлежит ООО «СитиСтрой»; Зайцевой Г.Е.; Лиманову С.В.; Сапунцову А.С.; Хмара Н.Я.; Лещенко А.В.); с КН 28:01:030605:586 (принадлежит ИП Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой Г.С., ООО «СитиСтрой»), с последующим сносом объектов недвижимости, расположенных на данных земельных участках, принадлежащих административным истцам;

- :ЗУ4- для благоустройства территории - путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности: с КН 28:01:030605:170 (принадлежит ИП Хлестунову П.Н.); с КН 28:01:030605:932, 28:01:030605:933, 28:01:030605:179 (принадлежат ИП Гапкало Ю.А.), с КН 28:01:030605:199 (принадлежит ООО «Амурская вода», Малютину В.В., ИП Липскому В.И.), 28:01:030605:198 (принадлежит ООО «Амурская вода»), с КН 28:01:030605:183 (принадлежит Зайцеву А.П.), с КН 28:01:030605:586 (принадлежит ИП Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой

Г.С., ООО «СитиСтрой»), с последующим сносом объектов недвижимости, расположенных на данных земельных участках, принадлежащих административным истцам.

При этом, в соответствии с таблицей 1.3.1 Положения о территориальном планировании, являющегося Приложением к решению Благовещенской городской Думы от 26 января 2023 года № 52/06 (с учетом изменений, внесенных решением Благовещенской городской думы от 25.09.2025 года № 17/85), размещение в квартале 605 г. Благовещенска объектов местного значения в области социальной сферы, в частности дошкольной образовательной организации на 300 мест и общеобразовательной организации на 800 мест не предусмотрено.

Таким образом, постановление администрации г. Благовещенска от 1.01.2026 года №5, которым утверждена документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличной города Благовещенска в части планируемого размещения в квартала 605, в том числе на земельных участках, принадлежащих административным истцам, общеобразовательной школы на 800 мест и детского сада на 300 мест, противоречит требованиям ч. 6 и ч. 10 ст. 45 ГрК РФ, имеющим большую юридическую силу.

При наличии нарушений требований ч. 10 ст. 45 ГрК РФ, допущенных при разработке документации по планировке территории, и которые не были фактически устранены ООО «СЗ Регион Девелопмент -8» после направления документации по планировке территории на доработку в соответствии с заключением Комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Благовещенска, такая документация по планировке территории в силу требований ч. 13 ст. 46 ГрК РФ, п. 28 Постановления Правительства РФ от 02.02.2024 N 112 не могла быть утверждена административным ответчиком.

Доводы ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» о том, что соответствующие изменения (о планирующихся к размещению объектов социальной инфраструктуры) в Генеральный план городского округа г. Благовещенска могут быть внесены после утверждения соответствующей документации по планировке территории, не основаны на законе.

Возможность утверждения документации по планировке территории, не соответствующей требованиям ч. 10 ст. 45 ГрК РФ, до утверждения соответствующих изменений в Генеральный план городского округа допускается только при реализации решения о комплексном развитии территории (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ)

Более того, 12.03.2026 года ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» обратилось в администрацию г. Благовещенска с предложением о внесении изменений в Генеральный план г. Благовещенска в части дополнения материалов Генерального плана сведениями о планирующихся к размещению объектах социальной инфраструктуры – общеобразовательной организации (школы на 800 мест) и дошкольной образовательной организации на 300 мест в квартале 605, а также изменения функциональной зоны под указанными объектами на многофункциональную общественно-деловую.

При рассмотрении данного предложения Комиссией по правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Благовещенска установлено, что представленное предложение недостаточно обосновано, о чем 04.05.2026 года за № 02-19/5847 ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» дан ответ.

Кроме того, согласно утвержденной документации по планировке территории образование земельных участков для размещения ДОО и СОШ в границах квартала 605 (:ЗУ2 и :ЗУ5, п. 2.2 второго этапа межевания), за исключением территории земельного участка с КН 28:01:00000:2934, необходимых для обеспечения жителей планируемой застройки (на земельном участке с КН 28:01:00000:2934) нормируемыми социальными объектами, будет предусмотрено договором о комплексном развитии территории в рамках реализации решения о КРТ, включающего квартал 605.

Однако, ч.ч. 4, 5 ст. 65 ГрК РФ предусмотрено, что комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки: 1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; 2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации; 3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и

характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки; 4) на которых расположены объекты капитального строительства, являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 4 настоящей статьи.

Такие обстоятельства по делу не установлены.

Кроме того, положениями ст. 66 ГрК РФ предусмотрено, что комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации (далее - юридические лица, определенные Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации), или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта Российской Федерации с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией;

2) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта Российской Федерации;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований;

3) главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей части.

Решение о комплексном развитии территории, указанное в пункте 1 части 2 настоящей статьи, может быть принято по инициативе высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию. Решение о комплексном развитии территории, указанное в пункте 1 части 2 настоящей статьи, подлежит согласованию с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Срок указанного согласования не может превышать тридцать дней со дня направления в высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации предложения о согласовании этого решения (ч. 3 ст. 66 ГрК РФ).

Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, подготовленные главой местной администрации, подлежат согласованию с уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии (ч. 4 ст. 66 ГрК РФ).

В силу требований ч. 1 ст. 67 ГрК РФ в решение о комплексном развитии территории включаются, в том числе: сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию; перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома; предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории; сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации; основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

В соответствии с частями 1,2,3 статьи 68 ГрК РФ договор о комплексном развитии территории заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов, проведенных в соответствии со статьей 69 настоящего Кодекса, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 и со статьей 70 настоящего Кодекса. Договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с настоящим Кодексом. Договором о комплексном развитии территории предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

Частью 10.2 ст. 45 ГрК РФ также предусмотрено, что подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории, если иное не предусмотрено таким решением.

Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу (ч. 10.3 ст. 45 ГрК РФ).

В соответствии с частями 1, 1.1 статьи 55.30 ГрК РФ снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления, если иное не предусмотрено частью 1.1 настоящей статьи. Основанием для сноса объекта капитального строительства, включенного в предусмотренный пунктом 2 части 1 статьи 67 настоящего Кодекса перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, является решение о комплексном развитии территории. Принятие решения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, не требуется.

В рассматриваемом случае решение о комплексном развитии территории квартала 605 г. Благовещенска, том числе в отношении спорной территории, уполномоченными органами не принималось, договор о комплексном развитии спорной территории не заключался. Документация по планировке территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличной города Благовещенска разрабатывалась ООО «СЗ Регион Девелопмент- 8» не с целью реализации решения о комплексном развитии территории.

Таким образом, утверждение документации по планировке территории, предусматривающей образование из земельных участков, принадлежащих административным истцам, земельных участков с целью строительства объектов местного значения социального

назначения (ДОО, СОШ, благоустройство территории), а также снос в этих целях существующих зданий/строений, принадлежащих административным истцам, который запланирован на 1 этапе реализации проекта (2026-2029г.г.), с целью подготовки к строительству и благоустройству территории, в соответствии с договором о комплексном развитии территории в рамках реализации решения о КРТ, которых не существует, противоречит требованиям ст. 66, 67, 68, ч. 10.2 ст. 45, ч. 1.1 ст. 55.30 ГрК РФ.

Статьей 49 ЗК РФ также предусмотрено, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с: 1) выполнением международных договоров Российской Федерации; 2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов, в частности автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения; 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Согласно положениям ч. 1 ст. 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

-утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

-утвержденными проектами планировки территории.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений органов местного самоуправления - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения (п. 3 ч. 2 ст. 56.2 ЗК РФ).

Как было указано ранее, утвержденным проектом планировки территории и проектом межевания территории на первом этапе межевания (п. 2.1 основной части проекта межевания территории, таблица 2) предусмотрено образование:

-условного земельного участка - :ЗУ5- для улично-дорожной сети - путём раздела земельного участка с КН 28:01:030605:586, принадлежащего ИП Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой Г.С., ООО «СитиСтрой», с последующим изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

на втором этапе межевания (п. 2.2 основной части проекта межевания территории, таблица 4) предусмотрено образование условных земельных участков:

-:ЗУ2 - для размещения объекта местного значения - дошкольной образовательной организации (детского сада на 300 мест) - путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности: с КН 28:01:030605:170 (принадлежит ИП Хлестунову П.Н.); с КН 28:01:030605:932, 28:01:030605:933, 28:01:030605:930, 28:01:030605:179 (принадлежат ИП Гапкало Ю.А.), с КН 28:01:030605:199 (принадлежит ООО «Амурская вода», Малютину В.В., ИП Липскому В.И.), 28:01:030605:198 (принадлежит ООО «Амурская вода»), с КН 28:01:030605:197 (принадлежит Косинскому К.А.), с КН 28:01:030605:183 (принадлежит Зайцеву А.П.);

-:ЗУ5 - для размещения объекта местного значения - общеобразовательной школы на 800 мест - путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности: с КН 28:01:030605:199 (принадлежит ООО «Амурская вода», Малютину В.В., ИП Липскому В.И.), 28:01:030605:198 (принадлежит ООО «Амурская вода»), с КН 28:01:030605:251, 28:01:030605:252 (принадлежат ИП Липскому В.И.); с КН 28:01:030605:182 (принадлежит Комогорцеву Е.Ю.; Лиманову С.В.); с КН 28:01:030605:181 (принадлежит ООО «СитиСтрой»; Зайцевой Г.Е.; Лиманову С.В.; Сапунцову А.С.; Хмара Н.Я.; Лещенко А.В.); с КН 28:01:030605:586 (принадлежит ИП Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой Г.С., ООО «СитиСтрой»);

- :ЗУ4- для благоустройства территории - путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности: с КН 28:01:030605:170 (принадлежит ИП Хлестунову П.Н.); с КН 28:01:030605:932, 28:01:030605:933, 28:01:030605:179 (принадлежат ИП Гапкало Ю.А.), с КН

28:01:030605:199 (принадлежит ООО «Амурская вода», Малютину В.В., ИП Липскому В.И.), 28:01:030605:198 (принадлежит ООО «Амурская вода»), с КН 28:01:030605:183 (принадлежит Зайцеву А.П.), с КН 28:01:030605:586 (принадлежит ИП Лескову И.Н., Лескову С.Н., Лесковой Г.С., ООО «СитиСтрой»).

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории либо принято решение о ее комплексном развитии в случае, если для реализации указанного решения не требуется заключения договора о комплексном развитии территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки (ч. 2 ст. 39.28 ЗК РФ).

Такое соглашение с административными истцами административным ответчиком не заключалось.

В то же время, частью 7 ст. 65 ГрК РФ предусмотрена возможность изъятия для государственных или муниципальных нужд земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории не жилой застройки, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Наличие исключительных случаев необходимости изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, принадлежащих административным истцам, с целью реконструкции дороги местного значения (ул. Краснофлотская), строительства объектов социального назначения (ДОО, СОШ) значения и благоустройства территории, находящейся вблизи таких объектов, невозможности размещения указанных объектов без изъятия земельных участков, принадлежащих административным истцам, административным ответчиком не доказано.

Доводы заинтересованного лица ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» о том, что размещение школы и детского сада на территории застройки жилого комплекса (на земельном участке с КН 28:01:00000:2934), как предлагалось в ходе проведения публичных слушаний ООО «СитиСтрой», будет противоречить требованиям градостроительных нормативов (отсутствие необходимых разрывов, шумовое воздействие и т.д.) какими-либо объективными доказательствами не подтверждены, соответствующие расчеты не проводились. При этом на территории жилой застройки (в границах земельного участка с КН 28:01:00000:2934) предусматривается строительство двух встроенно-пристроенных объектов социального назначения (ДОО) на 80 мест каждый.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что проект планировки территории и проект межевания территории приняты в нарушение требований ст. 49, ч. 1 ст. 56.3 ЗК РФ (несоответствие мест размещения объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд), а также в нарушение порядка образования земельных участков, предусмотренного ч. 2 ст. 39.28 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 12.4 ст. 45 ГрК РФ проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая, предусмотренного частью 22 настоящей статьи. Предметом согласования проекта планировки территории с указанными органом государственной власти или органом местного самоуправления являются

предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

Аналогичные положения предусмотрены пунктами 13, 16 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утв. Постановлением Правительства РФ от 02.02.2024 N 112.

Эти требования закона направлены на исключение правовой неопределенности судьбы земельных участков и неисполнимости документов по планировке территории.

Как установлено в судебном заседании, в рассматриваемом случае для размещения предусмотренных утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории объектов местного значения (автомобильная дорога (УДС), озеленение территории, строительство объектов образования (ДОО, СОШ)), в силу требований действующего законодательства, допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, соответственно, такой Проект в части установления границ зон планируемого размещения объектов местного значения подлежит согласованию с органом местного самоуправления.

Постановлением администрации г. Благовещенска от 04.03.2011 года № 920 утвержден Регламент администрации г. Благовещенска (далее- Регламент)

В соответствии с п. 6.2 (раздел 6) Регламента разработка (доработка) проектов правовых актов администрации города осуществляется органами администрации города, обеспечивающими управление в сферах, соответствующих предмету регулирования разрабатываемого правового акта, по поручению мэра города, заместителей мэра либо по собственной инициативе в системе электронного документооборота "Дело" (далее - СЭД "Дело").

Согласно п. 6.7 Регламента проекты правовых актов администрации города подлежат обязательному согласованию: с заместителем мэра города, указанным в проекте правового акта администрации в качестве лица, контролирующего исполнение данного акта; с начальником правового управления администрации города на предмет соответствия проекта действующему законодательству и отсутствия коррупциогенных факторов;

В силу положений п. 6.8 Регламента проекты муниципальных правовых актов администрации города подлежат согласованию: 1) с начальником финансового управления администрации города по вопросам финансирования за счет средств городского бюджета; организации, реорганизации, сокращения бюджетной сети и численности работающих; введения, сокращения, перемещения должностей; утверждения лимитов на коммунальные услуги и другим вопросам, связанным с составлением и исполнением бюджета; 2) с начальником управления экономического развития и инвестиций администрации города по вопросам социально-экономического развития города; принятия долгосрочных целевых программ; заключения коммерческих соглашений; договоров инвестиционных проектов; цен и тарифов; расходования бюджетных средств, не предусмотренных решением Думы о городском бюджете на соответствующий финансовый год, и другим вопросам, в том числе затрагивающим интересы субъектов среднего и малого предпринимательства, привлечения инвестиций в экономику города; 3) с начальником управления организационной работы администрации города по вопросам организационного обеспечения деятельности; организации проведения массовых мероприятий на территории города; международных связей, приема зарубежных делегаций, командирования официальных делегаций администрации города за рубеж; другим вопросам, в том числе связанным с организацией и планированием деятельности администрации города; 4) с начальником управления архитектуры и градостроительства администрации города по вопросам, связанным с градостроительной и архитектурной деятельностью на территории города; 5) с начальником земельного управления администрации города по вопросам, связанным с земельными правоотношениями; 6) с начальником финансового отдела администрации города по вопросам финансового обеспечения деятельности администрации города и подведомственных ей учреждений; 8) с председателем комитета по управлению имуществом муниципального образования города по вопросам, касающимся муниципального имущества и деятельности

муниципальных предприятий; 11) с заместителем мэра города, курирующим вопросы разработки, формирования, реализации и оценки эффективности муниципальных программ;

Проект правового акта подлежит также обязательному визированию руководителем юридической службы (юристом) органа администрации, подготовившего проект, на предмет его соответствия действующему законодательству и отсутствия коррупциогенных факторов (п. 6.10 Регламента).

Согласование проекта осуществляется в следующем порядке (п. 6.11 Регламента):

- 1) руководитель органа, подготовившего проект правового акта;
- 2) руководители органов администрации, осуществляющих управление в соответствующих сферах, подлежащих правовому регулированию;
- 3) начальник правового управления;
- 4) начальник управления по документационному управлению администрации;
- 5) заместитель (заместители) мэра города.

Разногласия, возникшие между органами администрации, при согласовании проекта правового акта администрации, замечания и предложения к проекту оформляются в виде заключений и прилагаются к проекту. При отрицательном заключении правового или финансового управлений администрации города проект правового акта подлежит доработке с учетом заключения.

Все поступившие на проект заключения фиксируются в листе согласования и рассматриваются в органе администрации, подготовившем проект правового акта, учитываются или обоснованно отвергаются. Решение о принятии правового акта администрации при наличии заключений органов администрации города принимает мэр города. (п. 6.14 Регламента)

Административным ответчиком в целях соблюдения процедуры согласования представлены листы согласования от 29.12.2025 года (Т. 5 л.д. 18) и от 13.01.2026 года (Т. 4 л.д. 94).

В листе согласования от 29.12.2025 года содержатся визы «согласен» начальника отдела планирования развития территории, заместителя начальника и начальника управления архитектуры градостроительства. Заместителем начальника правового управления проект постановления не согласован со ссылкой на то, что документация по планировке территории не соответствует Генеральному плану г. Благовещенску, Правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Благовещенска, в такой редакции утверждение документации по планировке территории противоречит законодательству, кроме того, имеются замечания земельного управления, которые подлежат учету при согласовании.

При этом в соответствии с данным листом на согласование представлен проект постановления об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. Ленина-пер. Пограничный-р. Амур-створ ул. Тепличная г. Благовещенска от 29.12.2025 года № 8129.

В соответствии со вторым листом согласования, согласованию подлежал проект постановления об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. Ленина-пер. Пограничный-р. Амур-створ ул. Тепличная г. Благовещенска от 13.01.2026 года № 52. В указанном листе имеется виза «согласен» начальника управления архитектуры г. Благовещенска, дата согласования – 15.01.2026 года, виза «согласен» заместителя мэра г. Благовещенска, дата согласования – 14.01.2026 года; визы «проверено» от 13.01.2026 года начальника отдела планирования развития территории, от 14.01.2026 года заместителя начальника Управления архитектуры и градостроительства, от 16.01.2026 года начальника правового управления с указанием на то, что принятие данного постановления преждевременно, поскольку оно не соответствует Генеральному плану г. Благовещенску, Правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Благовещенска, не несет правовых последствий.

Поскольку документацией по планировке территории предусмотрена возможность изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, что предполагает возмещение соответствующих затрат из бюджета (в рассматриваемом случае из бюджета города Благовещенска), согласование с финансовым управлением администрации г. Благовещенска является в силу требований пп. 1 п. 6.8 Регламента обязательным. Однако такое согласование не проводилось.

При отрицательном заключении правового или финансового управлений администрации г. Благовещенска проект правового акта в силу императивной нормы, закрепленной в п. 6.14

Регламента, подлежал доработке с учетом заключения, то есть в данном случае не мог быть утвержден.

Таким образом, по состоянию на 13.01.2026 года, на момент опубликования постановления администрации г. Благовещенка от 13.01.2026 года № 5 « Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. Ленина-пер. Пограничный-р. Амур-створ ул. Тепличная г. Благовещенска» на официальном сайте администрации г. Благовещенска, документация по планировке территории не была согласована в установленном законом порядке, нарушена процедура ее согласования, предусмотренная Регламентом администрации г. Благовещенска.

С учетом установленных по делу обстоятельств, поскольку оспариваемое постановление администрации г. Благовещенска от 13.01.2026 года № 5 в части утверждения документации по планировке территории в отношении зон (территорий) планируемого размещения объектов местного значения (дошкольной образовательной организации на 300 мест, общеобразовательной организации на 800 мест, улично-дорожной сети, объектов благоустройства), включая земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:030605:586, 28:01:030605:181, 28:01:030605:183, 28:01:030605:197, 28:01:030605:198, 28:01:030605:251, 28:01:030605:252, 28:01:030605:182, 28:01:030605:199, 28:01:030605:932, 28:01:030605:930, 28:01:030605:179, 28:01:030605:933, 28:01:030605:928, 28:01:030605:170 противоречит нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, нарушена процедура его согласования, и нарушает права, свободы и законные интересы административных истцов по коллективному иску, так как препятствует использованию земельных участков в соответствии с их видом разрешенного использования (коммерческого назначения) (в частности невозможно реконструировать, осуществляться новую застройку), что подтверждается, в том числе градостроительным планом № РФ-28-2-01-1-11-2026-2021-0 земельного участка с КН 28:01:030605:251, выданным по заявлению административного истца Липского В.И. от 20.03.2026 года, в котором в качестве основных видов разрешенного использования земельного участка указаны только дошкольное, начальное и среднее общее образование, а также среднее и высшее профессиональное образование, земельный участок отнесен к зоне учебно-образовательного назначения (№ 12) со ссылкой на оспариваемое постановление администрации г. Благовещенска от 13.01.2026 года № 5, то суд приходит к выводу о том, что имеются правовые основания для удовлетворения заявленных требований.

Как разъяснено в п. 38, 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018г. N 50 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами" установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречат нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, суд, руководствуясь пунктом 1 части 2, пунктом 1 части 4 статьи 215 КАС РФ, признает этот нормативный правовой акт не действующим полностью или в части со дня его принятия или иного указанного судом времени.

Следует иметь в виду, что акты, не прошедшие государственную регистрацию (если такая регистрация является обязательной), не опубликованные в предусмотренном порядке, а равно имеющие иные нарушения порядка принятия и введения в действие, свидетельствующие об отсутствии у них юридической силы, не влекут правовых последствий и не могут регулировать соответствующие правоотношения независимо от выявления указанных нарушений в судебном порядке. Установив такие нарушения, суд принимает решение о признании оспариваемого акта не действующим полностью (в том числе и при оспаривании в суд его отдельных положений), как не имеющего юридической силы с момента его принятия, вывод о чем должен содержаться в резолютивной части судебного акта.

В силу пунктов 1 и 2 части 4 статьи 215 КАС РФ в резолютивной части решения суда по административному делу об оспаривании нормативного правового акта должны содержаться указание на удовлетворение административного иска полностью или в части и на признание оспариваемого нормативного правового акта не действующим полностью или в части со дня вступления решения суда в законную силу или с иной определенной судом даты либо указание на отказ в удовлетворении административного иска с приведением полного наименования оспариваемого нормативного правового акта, его номера, даты принятия и наименования органа или должностного лица, его издавших или принявших; указание на опубликование решения суда или сообщения о его принятии в течение одного месяца со дня вступления решения суда в

законную силу в официальном печатном издании органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, уполномоченной организации или должностного лица, в котором были опубликованы или должны были быть опубликованы оспоренный нормативный правовой акт или его отдельные положения.

Устанавливая дату, с которой оспариваемое постановление должно быть признано недействующим, суд, исходя из разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащихся в абзаце третьем пункта 38, пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018г. N 50 руководствуясь п. 1 ч. 2, п. 1 ч. 4 ст. 215 КАС РФ, установив, что оспариваемые положения нормативного правового акта противоречат положениям федерального закона, имеющего большую юридическую силу, при этом до принятия решения суда, оспариваемые положения не применялись, а также нарушена процедура его принятия (процедура согласования), приходит к выводу о признании нормативного правового акта недействующим в части с момента его принятия.

Руководствуясь ст. ст. 215-216 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать недействующим со дня принятия постановление администрации г. Благовещенска № 5 от 13.01.2026 года «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина-пер.Пограничный-р. Амур-створ ул. Тепличной г. Благовещенска», в части утверждения документации по планировке территории в отношении зон (территорий) планируемого размещения объектов местного значения (дошкольной образовательной организации на 300 мест, общеобразовательной организации на 800 мест, улично-дорожной сети, объектов благоустройства), включая земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:030605:586, 28:01:030605:181, 28:01:030605:183, 28:01:030605:197, 28:01:030605:198, 28:01:030605:251, 28:01:030605:252, 28:01:030605:182, 28:01:030605:199, 28:01:030605:932, 28:01:030605:930, 28:01:030605:179, 28:01:030605:933, 28:01:030605:928, 28:01:030605:170.

Сообщение о настоящем решении в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу подлежит опубликованию в сетевом издании «Официальный сайт администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

Взыскать с администрации города Благовещенска Амурской области в пользу ООО «СитиСтрой» (ИНН 2801251962) судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 20000 (двадцать тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Амурский областной суд через Благовещенский городской суд в течение одного месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

Т.С. Астафьева

Решение в окончательной форме изготовлено 08 июня 2026 года.



КОПИЯ
ВЕРНА



НЕ ВСТУПИЛО В
ЗАКОННУЮ СИЛУ
СЕКРЕТАРЬ