

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА
КОМИССИЯ ПО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

по проекту внесения изменений в Генеральный план городского округа
города Благовещенска

« 16 » марта 2026 г.
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

Комиссия по Правилам землепользования и застройки муниципального
образования города Благовещенска (далее – Комиссия)
(организатор проведения публичных слушаний)

провела публичные слушания по проекту внесения изменений в Генеральный
план городского округа города Благовещенска (далее – Проект).
(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)

Проект разработан на основании муниципального контракта
от 29.12.2025 № 305.

Разработчик Проекта – ООО «Параллельные решения».

Публичные слушания проведены на территории всего муниципального
образования города Благовещенска в соответствии с действующим
законодательством Российской Федерации и Положением об организации
и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной
деятельности в муниципальном образовании городе Благовещенске,
утверждённым решением Благовещенской городской Думы от 14.06.2018
№ 46/56.

Постановление мэра города Благовещенска от 20.02.2026 № 18
о проведении публичных слушаний с Проектом, оповещение о начале
публичных слушаний были размещены в сетевом издании «Официальный
сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru) 20 февраля
2026.

Срок проведения публичных слушаний с 20.02.2026 по 20.03.2026
(29 дней) (со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до
дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний).

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на
основании протокола публичных слушаний от 13 марта 2026.
(реквизиты протокола публичных слушаний)

«12» марта 2026 года на собрании участников публичных слушаний
рассмотрен Проект.

В публичных слушаниях приняло участие – 2 участника.
(количество участников публичных слушаний)

Информацию по Проекту представила – Одарий Ольга Александровна (заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска).

В ходе проведения публичных слушаний по Проекту в Комиссию в установленном порядке от физических и юридических лиц поступило 2 заявок с предложениями и замечаниями для включения в протокол публичных слушаний, из них:

- 1 - с выступлением на собрании участников публичных слушаний;
- 1 - без выступления.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
Старкова Наталья Александровна по доверенности от ООО «Евро Строй»	Обществу на праве собственности принадлежит з/у 28:01:010146:26, на котором планируется строительство гостиничного комплекса. Просим предусмотреть в Проекте соответствующее территориальное планирование (функциональную зону).
Баранов Сергей Александрович по доверенности от ООО «Звезда» (на собрании информацию представила генеральный директор ООО «Звезда» Царевская Александра Александровна)	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Звезда» является собственником земельного участка, расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, квартал 418, кадастровый номер 28:01:130418:1538 (далее – Земельный участок).</p> <p>В соответствии с действующим Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06 (далее – Генеральный план), Земельный участок находится в границах многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1). В случае принятия рассматриваемого проекта внесения изменений в Генеральный план Земельный участок будет включен в территорию функциональной зоны транспортной инфраструктуры.</p> <p>Внесение изменений в Генеральный план, в силу п. 1 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ, является безусловным основанием для последующей корректировки Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (от 26.01.2026) в части установления для Земельного участка территориальной зоны транспортной инфраструктуры (ИТ-2).</p> <p>ООО «Звезда» полагает, что при подготовке изменений, не учитывались положения п. 4 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ, согласно которым границы территориальных</p>

зон должны устанавливаться с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования, ввиду следующего. Планируемые изменения ограничивают права ООО «Звезда» на использование Земельного участка в соответствии с ВРИ «гостиничное обслуживание».

Право собственности на Земельный участок у ООО «Звезда» (покупатель) возникло на основании Договора купли-продажи №186 от 29.12.2023, заключенного с муниципальным образованием город Благовещенск в лице Комитета по управлению имуществом МО города Благовещенска (продавец). Установленный вид разрешенного использования для Земельного участка согласно Договору №186 и сведениям ЕГРН – «гостиничное обслуживание».

В целях осуществления коммерческой деятельности Общество спроектировало и возвело на Земельном участке гостиничный комплекс, включающий в себя непосредственно здание гостиницы (КН 28:01:130418:1840) и объекты вспомогательного использования (КН: 28:01:130418:1829, 28:01:130418:1828, 28:01:130418:1827, 28:01:130418:1826, 28:01:130418:1831). ООО «Звезда» были понесены значительные затраты на строительство данного комплекса в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

В силу п. 8 ст. 35 ЗК РФ и п. 8.16 свода правил «СП 42.13330.2016» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры предусматриваются для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития.

При этом действующее законодательство допускает возможность установления охранной зоны объектов транспортной инфраструктуры, в том числе на участках прилегающих к защищаемым объектам, в целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства и иных объектов внешнего транспорта (п. 16 «СП 42.13330.2016», Постановление Правительства РФ от 23.01.2016 №29).

Таким образом, внесение рассматриваемых изменений в Генеральный план противоречит существующему землепользованию Земельного участка, влечет возникновение на стороне ООО «Звезда» убытков в виде произведенных затрат на строительство гостиничного комплекса и неполученных доходов от эксплуатации гостиницы в связи с невозможностью ее дальнейшего использования по назначению (ст. 57 ЗК РФ, Постановление Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 N 11-П).

Более того, указанные изменения налагают на ООО «Звезда» дополнительные обременения по обеспечению транспортной безопасности в случае отнесения Земельного участка (его части) к охранной зоне земель транспорта либо к зоне с особыми условиями использования территорий, прилегающей к объектам транспортной инфраструктуры. В проект изменений Генерального плана отсутствуют сведения о планируемом объекте, а также нарушен порядок подготовки документации по планировке территории.

Поскольку изменения Генплана могут повлечь ограничение прав землепользователей, органы государственной власти, обладая достаточно широкой дискрецией в сфере градостроительства, при изменении правового регулирования не могут действовать произвольно без объективного и разумного обоснования, должны соблюдать баланс частных и публичных интересов, конституционные принципы справедливости, равенства, соразмерности, которые, как указывал в своих решениях КС РФ, предполагают сохранение разумной стабильности правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм (Позиция Верховного суда РФ, выраженная в апелляционном определении Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 03.07.2019 №53-АПА19-23).

При этом, в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 23 ГрК РФ, положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, должно включать в себя сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики и местоположение.

В соответствии с ч. 6,7 ст. 23 ГрК РФ к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

ООО «Звезда» обращает внимание, что в текстовых материалах рассматриваемого проекта внесения изменений в Генеральный план полностью отсутствует обоснование включения Земельного участка в функциональную зону транспортной инфраструктуры. В материалах проекта не приведено каких-либо доводов, объясняющих необходимость включения Земельного участка Заявителя в указанную функциональную зону. Не раскрыто, по каким причинам реализация планируемого объекта транспортной инфраструктуры невозможна без использования данного участка и почему имеющихся территорий недостаточно для размещения соответствующих элементов транспортной

инфраструктуры. Отсутствие в текстовых материалах проекта указанных сведений не позволяет сделать вывод о том, что предлагаемое изменение обусловлено объективными потребностями развития территории, а не произвольным усмотрением органа местного самоуправления.

Заявителю известно, что 17.02.2026 Постановлением Администрации города Благовещенска №690 была утверждена документация по планировке территории, согласно которой Земельный участок, принадлежащий ООО «Звезда», частично попадает под размещение объекта местного значения - автомобильной дороги по ул. Краснофлотская.

Однако согласно ч. 6 ст. 45 ГрК РФ, подготовка и утверждение такой документации допускается только при условии, что размещение объекта местного значения (автомобильной дороги) предусмотрено документами территориального планирования, то есть Генеральным планом. На момент утверждения ППТ (17.02.2026) действующий Генеральный план не содержал сведений о размещении указанного линейного объекта, а значит, изменение функционального зонирования не может быть обусловлено таким документом.

Более того проект изменений разработан и представлен на публичные слушания в условиях, когда документация по планировке территории, предусматривающая размещение того же объекта, уже утверждена, что свидетельствует о нарушении установленной ГрК РФ последовательности градостроительного проектирования.

Указанные нарушения в своей совокупности свидетельствуют о формальном подходе к подготовке проекта, отсутствии надлежащего обоснования планируемых изменений и несоблюдении баланса частных и публичных интересов.

Таким образом, рассматриваемый проект внесения изменений в Генеральный план не содержит предусмотренных законом сведений о виде, назначении, характеристиках и местоположении объекта, для размещения которого предлагается изменение функциональной зоны, в нем полностью отсутствует обоснование включения Земельного участка в функциональную зону, что противоречит требованиям ст. 23 ГрК РФ и нарушает права Заявителя. Выявлены противоречия планируемого изменения функциональной зоны требованиям законодательства об охране объектов культурного наследия (Постановление Правительства Амурской области от 09.02.2024 № 81).

Постановлением Правительства Амурской области

от 09.02.2024 № 81 установлены зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в квартале №418 города Благовещенск Амурской области «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в квартале №418 города Благовещенск Амурской области, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон». Земельный участок полностью расположен в зоны охраняемого природного ландшафта — ЗОЛ-2.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», установление зон охраны объектов культурного наследия влечет введение особого режима использования земель, запрещающего или ограничивающего хозяйственную деятельность и строительство, а также определяющего требования к реконструкции существующих объектов.

При этом, согласно п. 14.23 «СП 42.13330.2016», в градостроительной документации необходимо учитывать закрепленные границы и режим зоны охраны объектов культурного наследия (охранные зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраняемого природного ландшафта), границы которых определяются на основе историко-культурных исследований, оформленных в виде историко-культурного опорного плана.

Проект внесения изменений в Генеральный план, предусматривающий отнесение Земельного участка к функциональной зоне транспортной инфраструктуры, предполагает возможность размещения объектов транспорта, включая строительство и реконструкцию линейных сооружений. Такое функциональное назначение территории противоречит ограничениям, установленным для зоны ЗОЛ-2, поскольку размещение объектов транспортной инфраструктуры:

- неизбежно связано с изменением существующего рельефа и ландшафта;
- требует проведения строительных работ, что ограничено или запрещено в границах зоны охраняемого природного ландшафта;
- может нарушить визуальное восприятие объектов культурного наследия и их историко-градостроительную среду.

Таким образом, проект изменений в Генеральный план подготовлен без учета требований, установленных Постановлением №81, и без оценки их совокупного влияния на права ООО «Звезда». Наложение двух публичных ограничений (зона ЗОЛ-2 и зона

	<p>транспортной инфраструктуры) без их согласования создает правовую неопределенность и делает невозможным использование участка в соответствии с его первоначальным назначением.</p> <p>На основании изложенного Общество считает, что рассматриваемые изменения создают препятствия для осуществления коммерческой деятельности на Земельном участке и проводятся без учета действующего законодательства в области градостроительного планирования и защиты объектов культурного наследия. ООО «Звезда» просит не принимать изменения в Генеральный план городского округа города Благовещенска в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 28:01:130418:1538, расположенным в квартале 418 г. Благовещенска, к функциональной зоне транспортной инфраструктуры.</p>
--	--

Рассмотрев предложения и замечания по Проекту, Комиссия рекомендует:

1. Доработать Проект по предложению Старковой Натальи Александровны;
2. Не дорабатывать Проект по предложению Баранова Сергея Александровича;
3. После доработки Проекта по результатам публичных слушаний представить Проект мэру города Благовещенска для направления в Благовещенскую городскую Думу на утверждение.

Настоящее заключение подлежит обязательному опубликованию посредством размещения в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

Председатель Комиссии

А.Е. Воронов

