



Спецвыпуск Арамилские ВЕСТИ

Издается с 1996 г.

№55(1662)
19 октября 2025 г.

Цена свободная.

Адрес редакции: ул. 1 Мая, 15,
второй этаж, каб. №1
e-mail: vesti-aramil@yandex.ru

УИД: 660S0000-01-2025-000310-16

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Екатеринбург

23 сентября 2025 года
Номер производства 3а-407/2025

Свердловской областной суд в составе
судьи Поповичковой С.Н.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания
Романовой А.С. с использованием средств аудиозаписи,
с участием прокурора Забродной Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании посредством
видеоконференции-связи на базе Челябинского областного суда материалы
искового производства № 3а-407/2025 по административному
исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью
«Маршалгенстрой» в лице конкурсного управляющего Евайшаса В.С. к
административным ответчикам - Думе Арамилского городского округа,
Главе Арамилского городского округа, с участием заинтересованных лиц -
Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамилского
городского округа, Администрации Арамилского городского округа
о признании недействующим в части нормативного правового акта,

установил:
решением Думы Арамилского городского округа от
28 февраля 2013 года № 17/1, опубликованном 20 марта 2013 года в газете
«Арамилские вести», «Специальный выпуск» № 3, утверждены Правила
землепользования и застройки Арамилского городского округа.

В названный муниципальный нормативный правовой акт неоднократно
вносились изменения.

Последняя редакция Правил землепользования и застройки образована
путем принятия Думой Арамилского городского округа решения от
13 февраля 2025 года № 51/2 «О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки Арамилского городского округа,
утвержденные решением Думы арамилского городского округа от
28 февраля 2013 года № 17/1» (далее - Решение № 51/2, Правила
землепользования и застройки).

Общество с ограниченной ответственностью «Маршалгенстрой» в лице
конкурсного управляющего Евайшаса В.С. (далее - административным
ответчик) обратилось в Свердловской областной суд с административным
иском в порядке главы 21 Кодекса административного судопроизводства

Российской Федерации (далее - КАС РФ) о признании недействующим с
момента вступления решения суда в законную силу пункт 1.3.25 которым
изменена территориальная зона Ж-4 «Зона размещения многоквартирной жилой
застройки» земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101003:1432
(далее - земельный участок), расположенного по адресу: г. Арамил, улица
Космонавтов, 15 на территории общей зоны Р-1 «Зона отдыха общего
пользования», и Фрагмент 1.3.25 - Приложение № 1.25 к Решению
№ 51/2, в котором земельный участок находится в территориальной зоне Р-1
«Зона отдыха общего пользования».

В обоснование заявленных требований административный истец
указал, что является арендатором земельного участка, категория земель
земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирное
жилищное строительство, расположенного по адресу: г. Арамил,
улица Космонавтов, 15, на основании договора аренды № 03 от
30 января 2014 года.

Установленная в отношении земельного участка территориальная зона
Р-1 «Зона отдыха общего пользования» не соответствует Генеральному
плану Арамилского городского округа, утвержденному решением Думы
Арамилского городского округа от 29 сентября 2011 года № 72/3 в редакции
решения Думы от 23 июня 2022 года № 17/4, потому что эта же территория
обозначена на Генеральном плане как «Зона застройки многоквартирными
жилищами».

Административный истец, находясь в состоянии банкротства,
реализует актив в виде права аренды земельного участка, однако изменение
территориальной зоны препятствует использованию земельного участка в
соответствии с его разрешенным использованием, существенно снижает его
экономическую ценность, что является нарушением прав административного
истца.

От представителя Думы Арамилского городского округа, Главы
Арамилского городского округа поступили отзывы, в которых выражено
несогласие с доводами административного иска, поскольку представленными
сторонами документами подтверждается соблюдение процедуры подготовки
проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки в
соответствии с требованиями статьи 31 Градостроительного кодекса
Российской Федерации.

Не отрицая того факта, что в оспариваемой части Правила
землепользования и застройки не соответствует Генеральному плану
Арамилского городского округа, указывая, что в целях приведения их в
соответствие разрабатывается техническое задание по подготовке
Генерального плана Арамилского городского округа.

Представители заинтересованных лиц - Администрации Арамилского
городского округа и Комитета по управлению муниципальным имуществом
Арамилского городского округа в свою очередь, также возражали против
удовлетворения административного иска; их позиция представлена в
письменном виде, где, в частности, заинтересованные лица выразили
сомнения в нарушении прав административного истца оспариваемым в части
Решением № 51/2, указав, что последний не планирует использовать
земельный участок, находящийся в негодном состоянии, а действия
административного истца направлены лишь на продажу актива права аренды.

В судебном заседании приняли участие представитель
административного истца Мрясова Ю.Р., представитель Думы Арамилского
городского округа, Главы Арамилского городского округа, Комитета по
управлению муниципальным имуществом Арамилского городского округа,
Администрации Арамилского городского округа Шульгина Д.В., которые
доводы административного иска, возражений на него не подержали.

Выслушав объяснения явившихся участников процесса, исследовав и
оценив представленные доказательства по правилам статьи 84 Кодекса
административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС
РФ), заслушав заключение прокурора Забродной Е.А. полагавшей
административный иск подлежащим удовлетворению, суд приходит к
следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 208 КАС РФ с административным
исковым 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 части 8 статьи 213 КАС РФ при рассмотрении
административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд
выясняет:

- 1) нарушены ли права, свободы и законные интересы
административного истца или лиц, в интересах которых подано
административное исковое заявление;
- 2) соблюдены ли требования нормативных правовых актов,
устанавливающих:
 - а) полномочия органа, организации, должностного лица на принятие
нормативных правовых актов;
 - б) форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо
вправе принимать нормативные правовые акты;
 - в) процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта;
 - г) правила введения нормативных правовых актов в действие, в том
числе порядок опубликования, государственной регистрации (если
государственная регистрация данных нормативных правовых актов
предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в
силу;

- 3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его
части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Из материалов административного дела и объяснений представителей
лиц, участвующих в административном деле, судом установлено, что
административный истец является арендатором земельного участка
земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
под многоквартирное жилищное строительство на основании договора аренды
земельного участка от 30 января 2014 года № 3 с учетом дополнительного
соглашения к договору аренды земельного участка от 06 июля 2021 года,
заключенных с Комитетом по управлению муниципальным имуществом
Арамилского городского округа.

31 января 2025 года Администрацией Арамилского городского округа
административному истцу выдан градостроительный план земельного
участка, согласно которому предусмотрено строительство многоквартирного
жилого дома на земельном участке площадью 9 509 кв.м по адресу:
Свердловская область, Сысертский район, г. Арамил, ул. Космонавтов, 15,
который согласно оспариваемому Решению № 51/2 находится в
территориальной зоне - Зона отдыха общего пользования (Р-1).

Выражая сомнения в нарушении прав административного истца
оспариваемым в части Решением № 51/2, представитель заинтересованных
лиц представил акты выезда и осмотра земельного участка от
28 июля 2025 года от 16 сентября 2025 года, подтверждающие неспрогно
состояние земельного участка, на котором не ведется строительство
многоквартирного дома. Кроме этого, административный истец находится в
стадии банкротства, его действия направлены лишь на продажу актива права
аренды земельного участка.

Оценивая данные доводы, суд находит их неубедительными.

Действительно, решением Арамилского городского округа Свердловской области
от 14 сентября 2022 года по делу № А60-1190/2022 административный истец
признан банкротом; в отношении должника введена процедура конкурсного
производства; конкурсным управляющим утвержден Евайшас В.С.

Арбитражными судами в рамках дела А60-1190/2022 рассмотрены
споры о законности одностороннего отказа Комитета по управлению
муниципальным имуществом Арамилского городского округа от
исполнения договора аренды земельного участка от 30 января 2014 года
№ 3 и о расторжении договора аренды земельного участка от
30 января 2014 года № 3, по результатам рассмотрения которых, судом
признан действительным односторонний отказ Комитета по управлению
муниципальным имуществом Арамилского городского округа от
исполнения договора аренды земельного участка и отказано в
удовлетворении заявления Комитета по управлению муниципальным
имуществом Арамилского городского округа о расторжении договора
аренды земельного участка от 30 января 2014 года № 3.

Таким образом, административный истец, является законным
пользователем (арендатором) земельного участка, расположенного в
границах территориальной зоны - зона отдыха общего пользования (Р-1), и,
находясь в состоянии банкротства, вправе реализовать актив в виде права
аренды земельного участка в соответствии с его разрешенным
использованием.

Потому изменение территориальной зоны в месте расположения
спорного земельного участка снижает его экономическую ценность, что
является нарушением прав административного истца, который одновременно
является и субъектом отношений, регулируемых оспариваемым в части
Решением № 51/2.

Законодательство о градостроительной деятельности согласно статье 3
Градостроительного кодекса Российской Федерации состоит из приведенного
Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов
Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых
актов субъектов Российской Федерации.

По вопросам градостроительной деятельности принимаются
муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить
Градостроительному кодексу Российской Федерации.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской
Федерации градостроительная деятельность - это 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.

Территориальное планирование направлено на определение в
документах территориального планирования назначения территорий исходя
из совокупности социальных, экономических, экологических и иных
факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития
инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета
интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов
Российской Федерации, муниципальных образований (часть 1 статьи 9
Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Документы территориального планирования в силу прямого указания
части 3 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации
являются обязательными для органов государственной власти, органов
местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких
решений.

К документам территориального планирования муниципальных
образований, в частности, относится генеральный план городского округа

(пункт 3 части 1 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской
Федерации).

Правила землепользования и застройки являются документом
градостроительного зонирования, который утверждает нормативными
правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными
правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской
Федерации, городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в
котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные
регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в
него изменений. Под градостроительным зонированием понимается
зонирование территорий муниципальных образований в целях определения
территориальных зон и установления градостроительных регламентов, в под
территориальными зонами - зоны, для которых в правилах землепользования
и застройки определены границы и установлены градостроительные
регламенты (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 26 части 1 статьи 16, части 1 статьи 7
Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих
принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
утверждение правил землепользования и застройки относится к вопросам
местного значения городского округа, по которым принимаются
муниципальные правовые акты.

Арамилский городской округ Свердловской области является
муниципальным образованием со статусом городского округа (статья 2 - 4
Устава Арамилского городского округа, принятого решением Арамилского
муниципальной Думы от 28 апреля 2005 года № 15/10 (далее - Устав).

Структура органов местного самоуправления Арамилского городского
округа предусмотрена статьей 21 Устава.

Дума является представительным органом названного муниципального
образования (статья 23 Устава).

По вопросам, отнесенным к ее компетенции, Дума вправе принимать
нормативные правовые акты в форме решений (пункт 2.1 статьи 45 Устава).

Утверждение правил землепользования и застройки муниципального
образования, внесение в них изменений, относится к полномочиям Думы
(подпункт 1 пункта 3 статьи 23 Устава).

Глава муниципального образования возглавляет Администрацию
Арамилского городского округа (статья 21, 28, 30 Устава).

Из положений статей 52, 60 Регламента Думы Арамилского
городского округа, утвержденного решением Думы Арамилского
городского округа от 12 сентября 2019 года № 61/11, следует, что основной
организационной формой работы Думы являются ее заседания, на которых
принимаются все акты Думы, решаются вопросы, отнесенные к ее ведению.

Решение считается принятым, если за него проголосовало более
половины депутатов от избранного числа депутатов Думы, если иное не
предусмотрено Уставом и Регламентом.

В силу пункта 3 статьи 47 Устава официальным опубликованием
муниципального правового акта считается первая публикация его полного
текста в газете «Арамилские вести».

Проверив соблюдение порядка принятия Решения № 51/2, суд
установил, что в сентябре 2024 года Главе Арамилского городского округа
поступило предложение от 13 сентября 2024 года от Комитета по
управлению муниципальным имуществом Арамилского городского округа об
изменении территориальной зоны Ж-4 «Зона размещения многоквартирной
многоквартирной жилой застройки» на территории общей зоны Р-1 «Зона
отдыха общего пользования» в отношении спорного земельного участка с
целью организации парка культуры и отдыха.

Указанное выше предложение было внесено в Повестку заседания
Комиссии по землепользованию и застройке на территории Арамилского
городского округа от 18 сентября 2024 года.
Согласно пункту 13 Протокола-заключения заседания Комиссии по
землепользованию и застройке Арамилского городского округа от
18 сентября 2024 года предложение по изменению территориальной зоны
Ж-4 «Зона размещения многоквартирной многоквартирной жилой застройки»
земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101003:1432 на
территориальную зону Р-1 «Зона отдыха общего пользования», с целью
организации парка культуры и отдыха, было единогласно одобрено; вопрос
вынесен на общественные обсуждения.

Во исполнение постановления Главы Арамилского городского округа от
13 ноября 2024 года № 480 «О подготовке проекта внесения изменений в
Правила землепользования и застройки Арамилского городского округа,
утвержденные Решением Думы Арамилского городского округа от
28 марта 2013 года № 17/1» был подготовлен проект внесения изменений в
Правила землепользования и застройки, который в виде постановления был
опубликован в газете «Арамилские вести» от 21 ноября 2024 года № 56
(1601).

На основании постановления Главы Арамилского городского округа
от 22 января 2025 года № 12 «О проведении общественных обсуждений по
проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Арамилского городского округа» было назначено проведение
общественных слушаний с 23 января 2025 года по 11 февраля 2025 года.

В газете «Арамилские вести» от 23 января 2025 года № 04(161) было
опубликовано данное постановление, а также оповещение о начале
общественных обсуждений.

Согласно протоколам общественных обсуждений всего было подано 9
заявок, из них допущено к участию 8 участников, заявка 1 участника
отклонена. По результатам голосования 2 участника проголосовали за
принятие проекта в полном объеме, 6 участников воздержались; с
Платформой обратной связи: предложений и заявок не поступило.

По завершению общественных обсуждений заключение о результатах
общественных обсуждений от 12 февраля 2025 года было размещено на
официальном сайте Арамилского городского округа в информационно-
телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликовано в газете
«Арамилские вести» от 20 февраля 2025 года № 08 (1615).

Проект решения Думы Арамилского городского округа «О внесении
изменений в Правила землепользования и застройки Арамилского
городского округа, утвержденные Решением Думы Арамилского городского
округа от 28 февраля 2013 года № 17/1» был рассмотрен на заседании
Комиссии по городскому хозяйству и муниципальной собственности от
11 февраля 2025 года, решением которой было рекомендовано внести
изменения в Правила землепользования и застройки Арамилского
городского округа; включить вопрос в повестку заседания Думы
Арамилского городского округа.

Проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и
застройки Арамилского городского округа был рассмотрен на заседании
Думы Арамилского городского округа 13 февраля 2025 года.

В соответствии с Протоколом на заседании из 13 депутатов
присутствовало 11, которые единогласно приняли решение о внесении
изменений в Правила землепользования и застройки Арамилского
городского округа.

Решение № 51/2 было официально обнародовано в газете
«Арамилские вести» № 09 (1616) от 20 февраля 2025 года.

Таким образом, оспариваемый нормативный правовой акт принят в
предельно компетенции уполномоченным органом с соблюдением требований
законодательства к процедуре принятия, форме, порядку опубликования, по
данным основаниям административным истцом не оспаривается.