

Московский городской суд
107996, г. Москва, Богородский вал, д. 8

Административный истец:
АСК «Электрон»
119633, г. Москва, ул. Лукинская, д. 5, кв. 381

Административный ответчик:
Правительство Москвы
125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13

Дело № 3а-2242/2026

Возражения

Правительства Москвы и Департамента градостроительной политики города Москвы

Московским городским судом рассматривается административное исковое заявление АСК «Электрон» (далее – административный истец) к Правительству Москвы о признании незаконным постановления Правительства Москвы от 23.12.2025 № 3319-ПП «О комплексном развитии территории нежилой застройки г. Москвы, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Шолохова, д. 1, 1А, ул. Родниковая, д. 7, 22».

Ознакомившись с административным исковым заявлением, Правительство Москвы и Департамент градостроительной политики г. Москвы не согласны с доводами, изложенными в них, на основании следующего.

1. Оспариваемое постановление издано Правительством Москвы в рамках своих полномочий, согласно установленной форме и виду, с соблюдением процедуры принятия нормативных правовых актов и правил введения их в действие.

Как следует из ч. 8 ст. 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет, в частности, соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Стоит отметить, что согласно п. 28, 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» при проверке соблюдения порядка принятия оспариваемого нормативного правового акта суд выясняет, соблюдены ли существенные положения нормативного правового акта, регулирующие процедуру принятия актов данного вида; при этом суды не вправе обсуждать вопрос о целесообразности принятия органом или должностным лицом оспариваемого акта, поскольку это относится к исключительной компетенции органов государственной власти Российской Федерации, ее субъектов, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

В отношении Постановления Правительства Москвы от 23.12.2025 № 3319-ПП.

Согласно ч. 1 ст. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) и определению Конституционного Суда РФ от 01.12.2005 № 468-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Московской городской Думы о проверке конституционности ч. 3 ст. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пп. 42 п. 2 ст. 26.3 Федерального закона "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», законодательство о градостроительной деятельности является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъекта Федерации.

Как следует из ст. 1, 2 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», в соответствии с Конституцией Российской Федерации столицей Российской Федерации является город Москва. Под статусом столицы Российской Федерации понимается

правовое положение города Москвы, обусловленное установленными настоящим Законом особенностями прав и обязанностей федеральных органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти города Москвы в связи с осуществлением городом Москвой функций столицы Российской Федерации.

Ст. 4 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» устанавливает, что в связи с осуществлением городом Москвой функций столицы Российской Федерации, а также в целях реновации жилищного фонда в городе Москве, защиты прав граждан - участников долевого строительства, установления особенностей осуществления градостроительной деятельности в городе Москве органы государственной власти города Москвы устанавливают особенности реализации решений о комплексном развитии территорий города Москвы операторами комплексного развития территорий, определенными высшим исполнительным органом государственной власти города Москвы, в том числе если при реализации решения о комплексном развитии территории оператор перестает соответствовать требованиям, установленным частью 2 статьи 71 ГрК РФ.

В соответствии с ч.ч. 2, 3 ст. 66 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории может быть принято по инициативе высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию.

Согласно ч. 3 ст. 5 Закона г. Москвы от 28.06.1995 «Устав города Москвы» Высшим исполнительным органом города Москвы является Правительство Москвы.

Также ч. 1 ст. 44 Закона г. Москвы от 28.06.1995 и ч. 1 ст. 1 Закон г. Москвы от 20.12.2006 № 65 «О Правительстве Москвы» установлено, что Правительство Москвы является высшим постоянно действующим коллегиальным органом исполнительной власти города Москвы, обладающим общей компетенцией и обеспечивающим согласованную деятельность других органов исполнительной власти города Москвы.

Согласно ст. 9 Закона г. Москвы от 20.12.2006 № 65 «О Правительстве Москвы» Правительство Москвы осуществляет свои полномочия непосредственно или через подведомственные ему органы исполнительной власти города Москвы.

Согласно ст. 20 Закона города Москвы от 28.06.1995 «Устав города Москвы» в собственности города Москвы находятся земля и природные ресурсы в границах города Москвы, не находящиеся в соответствии с законом в частной собственности, собственности муниципальных образований, собственности Российской Федерации или других определенных законом собственников. От имени города Москвы правомочия собственника осуществляют органы государственной власти города Москвы в рамках их компетенции, установленной законом и иными правовыми актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии с ч. 2 ст. 63 ГрК РФ в случае, если законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя полномочия в области градостроительной деятельности не отнесены к перечню вопросов местного значения, определенному законами указанных субъектов Российской Федерации в соответствии со статьей 79 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», полномочия, установленные частью 3 статьи 8 ГрК РФ, осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

Следовательно, на основании ст. 8 Закона г. Москвы от 06.11.2002 № 56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве» вопросы в области КРТ не являются вопросами местного значения, из чего следует осуществление данных полномочий органами государственной власти города Москвы.

Как указано в ст. 13 Закона г. Москвы от 20.12.2006 № 65 «О Правительстве Москвы» Правительство Москвы в пределах своих полномочий, в том числе: разрабатывает и осуществляет городскую политику в области градостроительства и землепользования; осуществляет в соответствии с законодательством города Москвы регулирование градостроительной

деятельности; осуществляет в сфере градостроительства и землепользования иные полномочия в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, Уставом города Москвы, иными законами города Москвы, а также указами Мэра Москвы.

Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы (далее - КРТ) установлена ч. 7 ст. 66 ГрК РФ и Порядком взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении КРТ и КРТ по инициативе правообладателей, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 23.03.2021 № 331-ПП (далее – Порядок № 331-ПП).

В соответствии с частью 7 статьи 65 ГрК РФ земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято **решение о комплексном развитии территории** жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно п. 2.1 Порядка № 331-ПП, в редакции на дату подготовки проекта решения о КРТ, Департамент городского имущества города Москвы осуществляет подготовку проектов решений о КРТ нежилкой застройки по собственной инициативе, на основании поручений Мэра Москвы, поручений Штаба по реализации проектов комплексного развития территорий города Москвы (далее - Штаб по КРТ) или Рабочей группы Штаба по КРТ, а также по предложениям органов исполнительной власти города Москвы в отношении территорий нежилкой застройки города Москвы, отвечающих требованиям частей 4 и 5 статьи 65 ГрК РФ (далее - Территория), в соответствии с результатами цифрового мастер-планирования территории города Москвы (после утверждения алгоритмов цифрового мастер-планирования территории города Москвы в установленном порядке).

Таким образом, на основании вышеизложенного, **Департамент городского имущества города Москвы осуществлял подготовку проектов решений о КРТ нежилкой застройки.**

Согласно ч. 7 ст. 66 ГрК РФ процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки и его согласование в случаях, установленных настоящим Кодексом;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

3) принятие решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилкой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 настоящего Кодекса;

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 настоящего Кодекса;

5.1) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию;

б) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

6.1) сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации);

7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации.

В силу п.п. 2.12, 2.13 Порядка № 331-ПП проект решения о КРТ нежилкой застройки, согласованный с заинтересованными органами исполнительной власти города Москвы, является основанием для рассмотрения вопроса о проекте решения о КРТ нежилкой застройки на соответствующем совещании с участием Мэра Москвы, и в случае его одобрения, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает его размещение на официальном сайте Правительства Москвы в сети «Интернет», направление предложения о заключении договора о КРТ правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

В целях повышения эффективности использования территорий, в том числе формирования комфортной городской среды в соответствии с пунктами 1, 2 части 7 статьи 66 ГрК РФ и положениями Порядка № 331-ПП, Департаментом городского имущества города Москвы, на основании решения Штаба по реализации проектов комплексного развития территории (протокол совещания у Мэра Москвы заседания заседания Штаба по реализации проектов комплексного развития территории от 19.12.2024 года № 4-27-179/24), подготовлен проект решения КРТ «г. Москва, вблизи д. Орлово, районы Ново-Переделкино и Солнцево (ЗАО)», утвержденный решением Штаба по реализации проектов комплексного развития территории (протокол заседания рабочей группы Штаба по реализации проектов комплексного развития территории от 03.06.2025 года № 66), который опубликован 19.06.2025 года на официальном сайте Правительства Москвы - <https://www.mos.ru/dgp/documents/proekty-reshenii-o-kompleksnom-razvitii-territorii-nezhiloi-zastroiki/view/324110220/> (в разделе документы).

Согласно части 4 статьи 65 ГрК РФ в границы территории КРТ могут быть включены участки, 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.

Ст. 4 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» устанавливает, что в связи с осуществлением городом Москвой функций столицы Российской Федерации, а также в целях реновации жилищного фонда в городе Москве, защиты прав граждан - участников долевого строительства, установления особенностей осуществления градостроительной деятельности в городе Москве органы государственной власти города Москвы

устанавливают особенности состава, содержания, порядка разработки, утверждения правил землепользования и застройки города Москвы, документации по планировке территории, а также особенности порядка внесения изменений в указанные документы и при необходимости определяют перечень требуемых для этого сведений, документов, материалов, перечень мероприятий и процедур, связанных с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территории города Москвы и включенных до 1 января 2021 года в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, при реализации на территории города Москвы проектов по строительству объектов капитального строительства и порядок осуществления соответствующих мероприятий и процедур.

Законом г. Москвы от 25.06.2008 № 28 утвержден Градостроительный кодекс города Москвы (далее – ГрК г. Москвы), который регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, иным вопросам осуществления градостроительной деятельности в городе Москве.

Согласно п. 8 ст. 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

В соответствии с п. 9 ст. 1 ГрК РФ градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Исходя из п. 7 ст. 1 ГрК РФ, территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно ч. 4.1 ст. 63 ГрК РФ правила землепользования и застройки города федерального значения Москвы утверждаются нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти города Москвы.

Исходя из ст. 7 Закона г. Москвы от 25.06.2008 № 28 "Градостроительный кодекс города Москвы" (далее – ГрК Москвы) к полномочиям Правительства Москвы в области градостроительной деятельности относится организация разработки и утверждение правил землепользования и застройки, изменений правил землепользования и застройки.

В соответствии с ч. 3 ст. 36 ГрК Москвы разработка правил землепользования и застройки может осуществляться одновременно применительно ко всей территории города Москвы или поэтапно применительно к частям территории города Москвы.

Согласно ст. 19 Закона г. Москвы от 20.12.2006 № 65 "О Правительстве Москвы", правовые акты, имеющие нормативный характер, принимаются в форме постановлений Правительства Москвы.

Правовые акты Правительства Москвы официально опубликовываются, вступают в силу, изменяются, приостанавливаются, отменяются, признаются утратившими силу в порядке,

установленном Уставом г. Москвы и Законом г. Москвы от 08.07.2009 № 25 "О правовых актах города Москвы".

Официальным опубликованием правового акта считается первая публикация его полного текста в официальном издании органа государственной власти (электронной версии данного издания) или первое размещение (опубликование) его полного текста на официальном сайте органа государственной власти в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Согласно ч. 5 ст. 20 Закона г. Москвы от 08.07.2009 № 25 "О правовых актах города Москвы" постановления Правительства Москвы вступают в силу со дня их подписания, если иное не предусмотрено в самом постановлении Правительства Москвы.

Правила землепользования и застройки г. Москвы утверждены постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП "Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы", которое было опубликовано на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <http://www.mos.ru>.

Критериями для подготовки проекта решения о КРТ в соответствии с п. 3 ч. 4 статьи 65 ГрК РФ являлись: земельный участок с кадастровым номером 77:07:0015009:4, для которого в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости установлен ВРИ (участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений гаражей боксового типа (1.2.3)) и земельный участок с кадастровым номером 77:07:0015009:22 для которого в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости установлен ВРИ (для дальнейшей эксплуатации зданий производственно-складского комплекса).

Согласно ч. 1 ст. 56 ГрК РФ, государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации (далее также - государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности) - создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями настоящего Кодекса информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

В соответствии с п.1.2. постановления Правительства Москвы от 09.08.2022 № 1749-ПП "О Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу отдельных положений правовых актов города Москвы", государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности г. Москвы - эксплуатируемая в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и города Москвы информационная система с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, содержащая сведения, копии документов и материалов о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

Согласно информации, размещенной в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Москвы (далее – ГИС ОГД), а также Правилам землепользования и застройки в редакции постановления Правительства Москвы от 08.04.2025 № 747-ПП, земельный участок, расположенный по адресу: ул. Родниковая, вл. 22, с кадастровым номером 77:07:0015009:4 находится в границах территориальной зоны, для которой установлены виды разрешенного использования: 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.7. Обслуживание жилой застройки, 2.7.1. Хранение автотранспорта, 3.1.1. Предоставление коммунальных услуг, 4.1. Деловое управление, 12.0.1 Улично-дорожная сеть, 12.0.2 Благоустройство территории, со следующими предельными параметрами: плотность застройки – не установлена, высота застройки – не установлена, процент застройки – не установлен.

Земельный участок, расположенный по адресу: ул. Шолохова, влд. 2А, стр. 2, с кадастровым номером 77:07:0015009:22 находится в границах территориальной зоны, для которой установлены виды разрешенного использования: 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.7. Обслуживание жилой застройки, 2.7.1. Хранение автотранспорта, 3.1.1. Предоставление

коммунальных услуг, 4.1. Деловое управление, 4.9. Служебные гаражи, 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка. 12.0.1 Улично-дорожная сеть, 12.0.2 Благоустройство территории, со следующими предельными параметрами: плотность застройки – не установлена, высота застройки – не установлена, процент застройки – не установлен.

Дополнительно обращаем внимание суда, что согласно п. 4 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в том числе в случае, если виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования.

В свою очередь, приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования.

В силу чего, критерием для подготовки проекта решения о КРТ в соответствии с п. 3 ч. 4 статьи 65 ГрК РФ являлся земельный участок с кадастровым номером 77:07:0015009:4, для которого в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости установлен ВРИ участка размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений гаражей боксового типа (1.2.3) и земельный участок с кадастровым номером 77:07:0015009:22, для которого в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости установлен ВРИ для дальнейшей эксплуатации зданий производственно-складского комплекса.

Таким образом, виды разрешенного использования земельных участков с к/н 77:07:0015009:4 и 77:07:0015009:22 не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые установлены в отношении рассматриваемого земельного участка ПЗЗ г. Москвы, что является основанием для включения рассматриваемого земельного участка в границы комплексного развития территории в соответствии с положениями ч. 4 ст. 65 ГрК РФ.

Также, отмечаем, что исходя из ч. 5 ст. 65 ГрК РФ, в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории не жилой 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.

Согласно п. 35 ст. 1 ГрК РФ, элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В свою очередь, виды элементов планировочной структуры установлены приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры», к ним относятся: район; микрорайон; квартал; территория общего пользования, за исключением улично-дорожной сети; территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; территория транспортно-пересадочного узла; территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети; улично-дорожная сеть; территория виноградо-винодельческого терруара.

Как указано в п. 1 ст. 1 ГрК РФ 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГрК РФ, законодательство о градостроительной деятельности состоит из данного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Согласно Определению Конституционного Суда Российской Федерации от 01.12.2005 № 468-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Московской городской Думы о проверке конституционности ч. 3 ст. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпункта 42 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации"» градостроительная деятельность в Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов.

При этом, ст. 4 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» устанавливает, что в связи с осуществлением городом Москвой функций столицы Российской Федерации, а также в целях реновации жилищного фонда в городе Москве, защиты прав граждан - участников долевого строительства, установления особенностей осуществления градостроительной деятельности в городе Москве органы государственной власти города Москвы устанавливают особенности состава, содержания, порядка разработки, утверждения правил землепользования и застройки города Москвы, документации по планировке территории, а также особенности порядка внесения изменений в указанные документы и при необходимости определяют перечень требуемых для этого сведений, документов, материалов, перечень мероприятий и процедур, связанных с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территории города Москвы и включенных до 1 января 2021 года в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, при реализации на территории города Москвы проектов по строительству объектов капитального строительства и порядок осуществления соответствующих мероприятий и процедур.

В соответствии с ч. 3 ст. 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации документом территориального планирования города федерального значения Москвы, является Генеральный план города Москвы, который утвержден Законом г. Москвы от 05.05.2010 № 17 "О Генеральном плане города Москвы" (далее – Генеральный план города Москвы).

Между тем, согласно п. 3 ст. 24 ГрК Москвы, Генеральный план города Москвы содержит карту границ города Москвы, границ административных округов города Москвы, границ муниципальных образований в городе Москве.

Согласно п. 2.2 Порядка № 331-ПП, проект решения о КРТ нежилкой застройки может быть подготовлен в отношении двух и более несмежных Территорий с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий при условии, что указанные Территории расположены на расстоянии не более 15 километров друг от друга - для Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы или в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, каждый из которых имеет общую границу с одним или несколькими элементами планировочной структуры, в границах которых расположена Территория, - для иных административных округов города Москвы.

При этом, согласно сведениям стр. 5-7 Введения Книги 2 Генерального плана города Москвы, сведениям ГИС ОГД, рассматриваемые земельные участки расположены в границах смежных элементов планировочной структуры, районов – Солнцево и Ново-Переделкино.

При этом, согласно положениям п. 7 ч. 6 ст. 66 ГрК РФ, при необходимости, внесение изменений в правила землепользования и застройки для реализации решения о КРТ может осуществляться после принятия решения о КРТ.

Департаментом городского имущества города Москвы осуществлена подготовка проекта решения о КРТ нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу г. Москва, вблизи д. Орлово, районы Ново-Переделкино и Солнцево (ЗАО) и в соответствии с протоколом от 03.06.2025 года № 66 заседания рабочей группы Штаба по реализации проектов комплексного развития территории города Москвы проект решения утвержден.

В соответствии с п. 10.3 протокола от 19.12.2024 года № 4-27-179/24 совещания у Мэра Москвы заседания заседания Штаба по реализации проектов комплексного развития территории предусмотрено после утверждения проекта решения о комплексном развитии территорий, обеспечить размещение проекта решения о КРТ, на официальном сайте Правительства Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и направление предложений о заключении договора о КРТ всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах КРТ. (п. 2.14.1 Порядка № 331-ПП).

В свою очередь, постановлением Правительства Москвы от 29.04.2025 № 926-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы», полномочия по направлению предложений о заключении договоров о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы правообладателям объектов недвижимости, расположенных в границах такой территории отнесены к полномочиям Департамента градостроительной политики города Москвы.

Как предусмотрено п. 2.14.2 Порядка № 331-ПП направление предложения о заключении договора о КРТ нежилкой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, за исключением правообладателей, указанных в пункте 2.1 части 7 статьи 66 ГрК РФ, расположенных в границах территории, по одному из следующих адресов:

- на юридический адрес правообладателя, указанный в едином государственном реестре юридических лиц;
- на адрес правообладателя, указанный в договоре аренды земельного участка, расположенного в границах Территории;
- на иной адрес правообладателя, сведения о котором содержатся в информационных системах города Москвы;

Пунктом 2.15 Порядка № 331-ПП предусмотрено, что Предложение, указанное в пункте 2.14.2 настоящего Порядка, при отсутствии сведений, указанных в пунктах 2.14.2.1 - 2.14.2.3 настоящего Порядка, направляется одним из следующих способов:

- на адрес электронной почты правообладателя (при его наличии) с указанием источника получения такого адреса;
- в "личный кабинет" правообладателя с использованием государственной информационной системы "Портал государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы" при его наличии;
- по адресу места нахождения объекта недвижимого имущества, расположенного в границах Территории;

Письмом Департамента градостроительной политики города Москвы № ДГП-03-12669/25 в адрес всех правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах комплексного развития территории нежилкой застройки города Москвы направлено предложение о заключении договора о комплексном развитии территории, что подтверждается штриховыми почтовыми идентификаторами.

Собственниками предложения о заключении договора о КРТ по инициативе правообладателей направлены и вручены соответствующие почтовые извещения.

В соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ и разделом 6 Порядка № 331-ПП, для заключения договора о КРТ необходимо не позднее 45 дней со дня получения настоящего предложения представить в Департамент письменное согласие на заключение такого договора от всех правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах КРТ, и соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ, заключенное между всеми правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 ГрК РФ. В случае поступления указанных документов в установленный срок Департамент осуществляет их проверку и при отсутствии замечаний готовит проект договора о КРТ.

Срок ожидания документов от правообладателей, установленный пунктом 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ (45 дней со дня получения правообладателями предложения для заключения договора о КРТ), истек и документы, необходимые для заключения договора КРТ (согласие на включение договора о КРТ, подписанное всеми правообладателями объектов недвижимости и соглашение о

разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ по инициативе правообладателей, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 ГрК РФ, в установленный срок не представлены.

Следует отметить, что, лица, фактически получившие уведомления (предложения) о заключении договора, не выразили согласия на реализацию КРТ. Отсутствие согласия всех правообладателей в любом случае делает невозможным реализацию КРТ по инициативе правообладателей. Не получение предложения о заключении договора отдельными правообладателями на права и обязанности административных истцов не влияет, так как для реализации положений статьи 70 ГрК РФ необходимо получение согласия от всех правообладателей.

В решении Московского городского суда от 04.08.2025 по делу № 3а-2130/2025 по административному исковому заявлению ГСК № 24 «Москвич», Заеца К.Н. к Правительству Москвы о признании недействующим постановления Правительства Москвы от 18.12.2024 № 3042-ПП, суд указал также, что *права административных истцов не могут быть нарушены, поскольку лица, фактически получившие уведомление (предложение) о заключении договора, не выразили согласия на реализацию КРТ. При этом, отсутствие согласия всех правообладателей в любом случае делает невозможным реализацию КРТ по инициативе правообладателей.*

Учитывая отсутствие заинтересованности в реализации по инициативе правообладателей, у административных истцов фактически отсутствует нарушенное право, поскольку для реализации КРТ силами правообладателей не соблюдено условие п. 4 ч. 7 ст. 66 ГрК РФ.

При этом, имеющиеся в деле почтовые штриховые идентификаторы позволяют идентифицировать получателей предложений о заключении договора КРТ.

В свою очередь, исходя из смысла п. 5 ч. 7 ст. 66 ГрК РФ, в случае отсутствия согласия всех правообладателей объектов недвижимого имущества, подлежащего комплексному развитию, субъект Российской Федерации вправе самостоятельно реализовать решение о КРТ.

В свою очередь, исходя из п. 1.2 Порядка № 331-ПП, КРТ нежилой застройки в городе Москве осуществляется **на основании решений о КРТ нежилой застройки, принимаемых Правительством Москвы.**

Согласно п. 3 ч. 7 ст. 66 ГрК РФ принятие решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

Пунктом 2.17 Порядка 331-ПП решение о КРТ нежилой застройки утверждается правовым актом Правительства Москвы.

В соответствии со ст. 19 Закона г. Москвы от 20.12.2006 № 65 «О Правительстве Москвы», правовые акты, имеющие нормативный характер, принимаются в форме постановлений Правительства Москвы. Постановления Правительства Москвы подписываются Мэром Москвы или лицом, исполняющим обязанности Мэра Москвы.

Правовые акты Правительства Москвы и заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы - руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы официально опубликовываются, вступают в силу, изменяются, приостанавливаются, отменяются, признаются утратившими силу в порядке, установленном Уставом города Москвы и Законом города Москвы от 8 июля 2009 г. № 25 «О правовых актах города Москвы».

П. 1, 4 ст. 19 Закона г. Москвы от 08.07.2009 № 25 «О правовых актах города Москвы» предусмотрено, что нормативные правовые акты (за исключением нормативных правовых актов, содержащих сведения, отнесенные к государственной или иной охраняемой законом тайне) подлежат официальному опубликованию. Правовые акты Мэра Москвы, Правительства Москвы публикуются в официальных изданиях Мэра и Правительства Москвы - журнале «Вестник Москвы».

Официальным опубликованием правового акта считается первая публикация его полного текста в официальном издании органа государственной власти (электронной версии данного

издания) или первое размещение (опубликование) его полного текста на официальном сайте органа государственной власти в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

23 декабря 2025 года Правительством Москвы принято постановление № 3319-ПП «О комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Шолохова, д. 1, 1А, ул. Родниковая, д. 7, 22», официально опубликовано в издании "Вестник Москвы", спецвыпуск № 54, том 1, дата выхода в свет 30.12.2025.

Таким образом, оспариваемое постановление принято в рамках установленной компетенции и в надлежащей форме и официально опубликовано.

2. О Генеральном плане города Москвы.

Как указано в п. 1 ст. 1 ГрК РФ 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГрК РФ, законодательство о градостроительной деятельности состоит из данного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Согласно Определению Конституционного Суда Российской Федерации от 01.12.2005 № 468-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Московской городской Думы о проверке конституционности ч. 3 ст. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпункта 42 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации"» градостроительная деятельность в Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов.

При этом, ст. 4 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» устанавливает, что в связи с осуществлением городом Москвой функций столицы Российской Федерации, а также в целях реновации жилищного фонда в городе Москве, защиты прав граждан - участников долевого строительства, установления особенностей осуществления градостроительной деятельности в городе Москве органы государственной власти города Москвы устанавливают особенности состава, содержания, порядка разработки, утверждения правил землепользования и застройки города Москвы, документации по планировке территории, а также особенности порядка внесения изменений в указанные документы и при необходимости определяют перечень требуемых для этого сведений, документов, материалов, перечень мероприятий и процедур, связанных с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территории города Москвы и включенных до 1 января 2021 года в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, при реализации на территории города Москвы проектов по строительству объектов капитального строительства и порядок осуществления соответствующих мероприятий и процедур.

В соответствии с п. 2 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В соответствии с ч. 3 ст. 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации документом территориального планирования города федерального значения Москвы, является Генеральный план города Москвы, который утвержден Законом г. Москвы от 05.05.2010 № 17 "О Генеральном плане города Москвы" (далее - Генеральный план города Москвы).

Согласно п. 1.3 ч. 2 Закона г. Москвы от 05.05.2010 № 17 "О Генеральном плане города Москвы" развитие территории города Москвы в соответствии с Генеральным планом г. Москвы направлено на обеспечение учета общественных интересов и обеспечение социальных гарантий

жителям города Москвы в части доступности жилища, социально значимых объектов и территорий общего пользования, надежности функционирования инженерной и транспортной инфраструктур города Москвы, коммунальных объектов городского хозяйства, в том числе в части комплексного развития жилых территорий, повышения качества жилищного фонда города Москвы и улучшения жилищных условий населения города Москвы путем создания условий для строительства, реконструкции жилой застройки в объемах, достаточных для предоставления жилых помещений в установленном порядке отдельным категориям жителей города Москвы и обеспечения возможности для улучшения жилищных условий жителей города Москвы, а также обеспечения физической сохранности жилищного фонда города Москвы и повышения эффективности использования жилых территорий города Москвы.

Из комплексного анализа законодательства о градостроительной деятельности, в том числе, ч. 1 ст. 26 ГрК РФ, ГрК Москвы следует, что **Генеральный план города Москвы определяет лишь принципиальное направление развития территории**, в том числе и транспортной инфраструктуры, а окончательное определение и более детальная проработка осуществляется на стадии подготовки проекта планировки территории.

Как указано в п. 5 ст. 1 ГрК РФ функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Согласно Генеральному плану г. Москвы рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне – многофункциональной общественной зоне (Книга 2 «Карты, схемы территориального планирования города Москвы», «Функциональные зоны»).

Как указано в ч. 12 ст. 9 ГрК РФ утверждение функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в их границах.

Следует отметить, что Генеральный план г. Москвы не устанавливает конкретный перечень объектов, размещение которых возможно в границах функциональной зоны, при этом отсутствует запрет на размещение в границах рассматриваемой зоны объектов, предусмотренных проектом планировки территории с видами разрешенного использования согласно постановлению.

Также нужно отметить, что исходя из содержания статей 1, 9, 23 ГрК РФ разработка генерального плана как документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития, направлено на развитие территории, то есть на ее возможное изменение в будущем, при этом территориальное планирование должно обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников и обладателей иных прав на земельные участки.

В соответствии с данными на карте "Территории реорганизации и зон развития" Книги 3 "Карты, схемы территориального планирования города Москвы", являющейся частью Генерального плана города Москвы, содержатся сведения о расположении рассматриваемой территории на территории реорганизации, подлежащей комплексному преобразованию, преимущественно в составе застроенных территорий.

В соответствии с п. 3.1.2. ч. 2 Закона г. Москвы от 05.05.2010 № 17 "О Генеральном плане города Москвы" мероприятия по совершенствованию функционально-планировочной структуры территории города Москвы включают в себя в том числе выделение в соответствии с Градостроительным кодексом города Москвы территорий зон развития и территорий реорганизации.

На основании п. 3.1.10. ч. 2 Закона г. Москвы от 05.05.2010 № 17 "О Генеральном плане города Москвы" на территориях реорганизации и в зонах развития, предусматривается - в зонах развития общественных центров, обеспечивающих обслуживание жителей и работающих срединной и периферийной частей города и расположенных в северном, юго-восточном, южном и северо-западном секторах внешнего пояса срединной части Москвы, - формирование взаимосвязанных полицентрических систем городских общественных центров, размещаемых в транспортно-пересадочных узлах и объединяющих их примагистральные территории, развитие систем общественного транспорта и открытых пешеходных общественных пространств,

формирование на межмагистральных территориях функционально-планировочных образований преимущественно общественного и общественно-жилого назначения, жилых микрорайонов, сохранение и развитие архитектурно-пространственных ансамблей улиц и площадей.

В п. 3.1.14 ч. 2 Закона г. Москвы от 05.05.2010 № 17 "О Генеральном плане города Москвы" указано, что реализация первоочередных мероприятий по совершенствованию функционально-планировочной и архитектурно-пространственной структуры территории города Москвы осуществляется в том числе в пределах, выделенных в соответствии с Градостроительным кодексом города Москвы территорий реорганизации, подлежащих комплексному преобразованию, в том числе посредством регенерации исторической среды, восстановления, воссоздания природных и создания озелененных территорий.

Согласно пп. Ж п. 5 ч. 2 ст. 11 ГрК Москвы к территориям реорганизации относятся территории, подлежащие в соответствии с Генеральным планом города Москвы комплексному преобразованию, в том числе посредством изменения существующего функционального использования этих территорий, их планировочной структуры и ландшафта, посредством комплексной реконструкции и (или) сноса существующей застройки, нового комплексного строительства на освобождаемых и свободных от застройки территориях, регенерации исторической среды, восстановления, воссоздания природных и создания новых озелененных территорий.

Правительство Москвы и Департамент градостроительной политики города Москвы полагают, что при принятии оспариваемого постановления отсутствуют нарушения нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу.

3. Относительно иных доводов административного истца.

1) Решение о КРТ не является актом об изъятии объектов недвижимости.

В своем административном исковом заявлении административный истец указывает, на противоречие оспариваемого постановления нормам статьи 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, регулирующей вопросы изъятия земельных участков, принятия решений об изъятии земельных участков.

Согласно ст. 6 ЗК РФ объектом земельных отношений является земельный участок, границы которого описаны и удостоверены в установленном законом порядке, т.е. земельные участки, в отношении которых проведен государственный кадастровый учет на основании документов об их межевании (Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Как указано в ст. 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее в настоящей статье - решение о комплексном развитии территории), и (или) иных объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, указанных в части 8 статьи 65 ГрК РФ) для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории осуществляется в порядке, установленном настоящей главой, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 56.12 ЗК РФ Решение об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории принимается, в том числе уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

При этом, с учетом ст. 8 Закона г. Москвы от 06.11.2002 № 56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве» вопросы в области КРТ не являются вопросами местного значения, из чего следует осуществление данных полномочий органами государственной власти города Москвы.

Согласно постановлению Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП "Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы" Департамент городского имущества г. Москвы принимает решение об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

В соответствии с ч. 4 ст. 281 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие земельного участка для государственных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.

Из вышеуказанных норм и содержания главы 10 «Комплексное развитие территории» ГрК РФ следует, что само по себе решение о комплексном развитии территории не является основанием для изъятия земельных участков и объектов капитального строительства.

Постановление Правительства Москвы от 23.12.2025 № 3319-ПП не нарушает права, свободы и законные интересы административного истца, а действующее законодательство предусматривает предварительное и равноценное возмещение взамен изымаемого имущества.

При этом, конкретные параметры планируемых к строительству объектов определяются при подготовке проектной документации, которая в соответствии с ч. 2 ст. 48 ГрК РФ представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Иные доводы административного истца основаны на неверном толковании норм материального права, а также на правовых актах, не имеющих более высокую юридическую силу, либо не относимых к данному спору.

На основании вышеизложенного, Правительство Москвы, Департамент градостроительной политики города Москвы просят суд отказать в удовлетворении заявленных требований.

Приложение:

1. Копия доверенности лица, подписавшего заявление;
2. Копия диплома на представителя;
3. Распечатки из ГИС ОГД;
4. Распечатка проекта решения о КРТ в отношении территории, расположенной по адресу: г. Москва, вблизи д. Орлово, районы Ново-Переделкино и Солнцево (ЗАО);
5. Распечатка постановления Правительства Москвы от 08.04.2025 № 747-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП»;
6. Распечатка Закона города Москвы от 05.05.2010 № 17 «О Генеральном плане города Москвы»;
7. Распечатки из ПКК;
8. Распечатка письма от 08.07.2025 № ДГП-03-12669/25 и почтовые описи;
9. Распечатка постановления Правительства Москвы от 23.12.2025 № 3319-ПП «О комплексном развитии территорий нежилкой застройки города Москвы, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Шолохова, д. 1, 1А, ул. Родниковая, д. 7, 22»;
10. Копия протокола совещания у Мэра Москвы;
11. Копия протокола совещания РГ Штаба КРТ.

Представитель по доверенности



А.В. Лунин
30.07.2026