



ПРАВИТЕЛЬСТВО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.07.2026

№ 502

г. Благовещенск

О решении о комплексном
развитии территории жилой
застройки части кварталов № 224
и 225 города Благовещенска

В соответствии со статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422 «О комплексном развитии территорий в Амурской области» Правительство Амурской области

п о с т а н о в л я е т:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска в границах территории общей площадью 3,44 га согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечни объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, в том числе перечни объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Установить, что в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, объекты культурного наследия, подлежащие сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют.

4. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска составляет 6 лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны

при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

6. Определить предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в отношении территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, принять в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Амурской области, утвержденными постановлением Правительства Амурской области от 20.12.2019 № 749, нормативами градостроительного проектирования городского округа города Благовещенска, утвержденными постановлением администрации города Благовещенска от 16.02.2026 № 632.

8. Установить, что реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска осуществляется Амурской областью самостоятельно в лице органов исполнительной власти Амурской области, государственного бюджетного учреждения Амурской области «Строитель» (далее – ГБУ АО «Строитель»), администрации города Благовещенска.

9. В целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска:

9.1. Министерству строительства и архитектуры Амурской области (Калугин Д.Е.) обеспечить рассмотрение и согласование документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска.

9.2. Министерству имущественных отношений Амурской области (Олиферов С.В.) обеспечить:

9.2.1. Подготовку решения Правительства Амурской области об изъятии для государственных нужд Амурской области в целях комплексного развития территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

9.2.2. Совместно с ГБУ АО «Строитель» (Карпочев В.А.) образование земельного участка в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, документами территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа города Благовещенск.

9.2.3. Предоставление ГБУ АО «Строитель» образованного земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование (в безвозмездное пользование).

9.2.4. Передачу объекта – общеобразовательного учреждения (школы) на 1200 мест в муниципальную собственность города Благовещенска.

9.3. ГБУ АО «Строитель» (Карпочев В.А.) обеспечить:

9.3.1. Проведение совместно с министерством имущественных отношений Амурской области мероприятий по изъятию земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, включенных в границы комплексного развития территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска.

9.3.2. Выполнение функций заказчика по разработке проектной документации, выполнению работ по строительству объекта – общеобразовательного учреждения (школы) на 1200 мест и вводу его в эксплуатацию.

9.4. Рекомендовать администрации города Благовещенска (Имамеев О.Г.) обеспечить:

9.4.1. Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска.

9.4.2. Утверждение изменений в Генеральный план городского округа города Благовещенска, утвержденный решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06, Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденные постановлением Администрации города Благовещенска от 30.01.2025 № 479 (при необходимости).

9.4.3. Подготовку и утверждение документации по планировке территории в отношении территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска.

9.4.4. Включение проектной документации на строительство объекта «Общеобразовательная школа на 1200 мест в Северном планировочном районе города Благовещенск, Амурская область» в реестр типовой проектной документации.

9.4.5. Принятие в муниципальную собственность и получение лицензии на образовательную деятельность в отношении объекта – общеобразовательного учреждения (школы) на 1200 мест.

9.4.6. Оснащение территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, объектами транспортной и инженерной инфраструктур.

9.5. Министерству финансов Амурской области (Митрофанова Т.С.) при формировании и исполнении областного бюджета на текущий и последующие финансовые годы предусматривать бюджетные ассигнования в объеме,

достаточном для реализации мероприятий, необходимых для исполнения настоящего постановления.

9.6. Министерству транспорта и дорожного хозяйства Амурской области (Зеленин А.А.) обеспечить осуществление в пределах лимитов бюджетных обязательств софинансирования расходных обязательств администрации города Благовещенска, возникающих при реализации полномочий в части оснащения территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, объектами транспортной инфраструктуры.

9.7. Министерству жилищно-коммунального хозяйства Амурской области (Зинков И.П.) обеспечить взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями в части урегулирования проблемных вопросов для оснащения территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, объектами инженерной инфраструктуры.

10. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Амурской области Матюхина П.В.

11. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и размещению на Портале Правительства Амурской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (www.amurobl.ru).

Губернатор
Амурской области



В.А. Орлов

Приложение № 1
к постановлению Правительства
Амурской области
от 13.04.2026 № 502

Схема
границ проектирования комплексного развития территории жилой застройки
части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска



----- — граница территории, подлежащей комплексному развитию территории
жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска

Границы территории, подлежащей комплексному развитию
территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города
Благовещенска

1. Территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска.
2. Территория, подлежащая комплексному развитию, ограничена:
 - 1) с восточной стороны – ул. Политехнической;
 - 2) с северной стороны – ул. Северной;
 - 3) с западной стороны – ул. Театральной;
 - 4) с южной стороны – пер. Техническим.
3. Общая площадь территории, подлежащей комплексному развитию, составляет 3,44 га.

Описание местоположения границ территории, подлежащей
комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов
№ 224 и 225 города Благовещенска

№ п/п	X	Y
1.	454478,05	3288459,91
2.	454459,93	3288456,49
3.	454460,31	3288454,99
4.	454440,88	3288451,57
5.	454408,00	3288446,38
6.	454373,84	3288441,44
7.	454401,24	3288258,27
8.	454418,11	3288260,51
9.	454503,34	3288269,52
10.	454563,99	3288276,08
11.	454557,23	3288316,24
12.	454541,46	3288416,64
13.	454536,74	3288447,99
14.	454531,21	3288479,54
15.	454522,61	3288533,43
16.	454469,13	3288524,42
17.	454475,66	3288483,58

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Амурской области
от 13.04.2026 № 502

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№	Адрес объекта согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) (при отсутствии адреса – иное описание местоположения)	Вид разрешенного использования объекта / назначение объекта согласно сведениям ЕГРН	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Площадь/ протяженность объекта (кв. м/м)	Критерии соответствия объектов	Планируемые мероприятия в отношении объекта
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 66	– / Жилой дом	28:01:010225:47	28:01:010225:2	35,6 кв. м	Объекты соответствуют критериям, указанным в пункте 3 части 2 статьи 65	Изъятие, снос
2.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 70	– / Жилой дом	28:01:010225:195	28:01:010225:3	43,4 кв. м	Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпункте «б» подпункта 3 пункта 2.1 Порядка подготовки, принятия и реализации решения о	Изъятие, снос
3.	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 67	– / Жилой дом	28:01:010225:67	28:01:010225:4	35,6 кв. м		Изъятие, снос

1	2	3	4	5	6	7	8
4.	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 75	– / Жилой дом	28:01:010225:63	28:01:010225:8	30,0 кв. м	комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденном постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422	Изъятие, снос
5.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 72	– / Жилой дом	28:01:010225:61	28:01:010225:10	70,9 кв. м		Изъятие, снос
6.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Политехническая, д. 11/ ул. Северная, д. 46	– / Жилой дом	28:01:000000:4716	28:01:010225:11	58,0 кв. м		Изъятие, снос
7.	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 57	– / Нежилое	28:01:010225:201	28:01:010225:203	51,2 кв. м		Изъятие, снос
8.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 50	– / Жилой дом	28:01:010225:194	28:01:010225:203	111,2 кв. м		Изъятие, снос
9.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 54	– / Жилой дом	28:01:010225:52	28:01:010225:203	61,5 кв. м		Изъятие, снос
10.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 48	– / Жилой дом	28:01:010225:199	28:01:010225:14	37,8 кв. м		Изъятие, снос
11.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 68	– / Жилой дом	28:01:010225:72	28:01:010225:18	32,7 кв. м		Изъятие, снос
12.	Амурская область,	– / Жилой дом	28:01:010225:77	28:01:010225:19	35,1 кв. м		Изъятие, снос

1	2	3	4	5	6	7	8
	г. Благовещенск, ул. Северная, д. 60					Объекты соответствуют критериям, указанным в пункте 3 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпункте «б» подпункта 3 пункта 2.1 Порядка подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденного постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422	
13.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 64	– / Жилой дом	28:01:010225:198	28:01:010225:21	32,5 кв. м		Изъятие, снос
14.	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 73	– / Жилой дом	28:01:010225:49	28:01:010225:23	27,8 кв. м		Изъятие, снос
15.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 101	– / Жилой дом	28:01:010225:51	28:01:010225:25	63,1 кв. м		Изъятие, снос
16.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 56	– / Жилое	28:01:010225:192	28:01:010225:26	123,0 кв. м		Изъятие, снос
17.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 101/1	– / Жилой дом	28:01:010225:66	28:01:010225:28	25,6 кв. м		Изъятие, снос
18.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 105	– / Жилой дом	28:01:010225:65	28:01:010225:33	76,8 кв. м		Изъятие, снос
19.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 103	– / Жилой дом	28:01:010225:196	28:01:010225:34	32,5 кв. м		Изъятие, снос
20.	Амурская область, г. Благовещенск	– / Сооружения коммунального хозяйства	28:01:010224:282	-	49 м		Сохранение/ снос*

* определяется документацией по планировке территории

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройкой части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, не имеющих кадастровых номеров

№	Адрес объекта согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) (при отсутствии адреса – иное описание местоположения)	Вид разрешенного использования объекта / назначение объекта согласно сведениям ЕГРН	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Площадь/протяженность объекта (кв. м/м)	Критерии соответствия объектов	Планируемые мероприятия в отношении объекта
1.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 58	-	-	-	-	Объекты соответствуют критериям, указанным в пункте 5 статьи 56 ¹²	Изъятие, снос
2.	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 62	-	-	28:01:010225:16	-	Земельного кодекса Российской Федерации, пункте 3 части 2 статьи 65	Изъятие, снос
3.	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 69	-	-	28:01:010225:17	-	Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпункте «б» подпункта 3 пункта 2.1 Порядка подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденном постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422	Изъятие, снос
4.	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 71	-	-	28:01:010225:20	-	подпункта 3 пункта 2.1 Порядка подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденном постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422	Изъятие, снос

Приложение № 3
к постановлению Правительства
Амурской области
от 13.04.2026 № 502

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска

Вид разрешенного использования земельных участков (наименование, код)*	Вид разрешенного использования земельных участков (описание)	Вид разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
1	2	3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1–12.0.2	-
Улично-дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Автомобильные дороги, трамвайные пути, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки, объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры, придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств

1	2	3
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	**

В случае изменения наименования/кода вида разрешенного использования земельных участков в течение срока действия решения о комплексном развитии территории жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска применяются виды разрешенного использования земельных участков, действующие на дату принятия решения о комплексном развитии указанной территории.

* В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

** Вид разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства) не предусмотрен.

Приложение № 4
к постановлению Правительства
Амурской области
от 13.07.2026 № 502

Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в
отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории
жилой застройки части кварталов № 224 и 225 города Благовещенска

1. Предельные размеры земельного участка:

минимальная площадь – 1000 кв. м;

максимальная площадь – не подлежит установлению;

минимальная ширина земельного участка – 25 м.

2. Предельные параметры объектов капитального строительства:

минимальная этажность – не подлежит установлению;

максимальная этажность – 4 эт.;

максимальная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит
установлению;

минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;

минимальный отступ от красной линии – в соответствии с нормами
проектирования соответствующего объекта капитального строительства;

минимальный процент застройки – 15 %;

максимальный процент застройки – 50 %;

коэффициент плотности – 2,0;

максимальный класс опасности по СанПиН – не подлежит установлению.