

Председателю Арбитражного суда Оренбургской области
В.М. Штырник
460024, г. Оренбург, ул. Краснознаменная, д. 56

**АО Специализированный Застройщик
«Оренбургстрой»**

ОГРН: 1235600000580, Дата присвоения

ОГРН: 25.01.2023, ИНН: 5610247921,

КПП: 561001001, ДИРЕКТОР:

Марсаков Дмитрий Геннадьевич

460006, Оренбургская область, г.о. город

Оренбург, г. Оренбург, ул. Комсомольская,

д. 50, офис 305

Дело № 47-7455/2024

Внепроцессуальное обращение

Решением арбитражного суда Оренбургской области от 10.03.2026 по делу № 47-7455/2024 исковые требования Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области удовлетворены.

Расторгнут договор о комплексном развитии незастроенной территории площадью 9,1 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201005:4001 от 22.08.2023.

Постановлением восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2025 № № 18АП-4087/2025, 18АП-4089/2025 решение Арбитражного суда Оренбургской области от 10.03.2025 по делу № А47-7455/2024 отменено, апелляционные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Город», акционерного общества Специализированный Застройщик «Оренбургстрой» - удовлетворены.

В удовлетворении исковых требований Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области к акционерному обществу Специализированный Застройщик «Оренбургстрой» о расторжении договора о комплексном развитии незастроенной территории от 22.08.2023 № 05-05/3 отказано.

Постановлением арбитражного суда Уральского округа от 01.12.2025 № Ф09-4332/25 решение Арбитражного суда Оренбургской области от 10.03.2025 по делу № А47-7455/2024 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2025 по тому же делу отменено.

Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Оренбургской области.

В постановлении арбитражный суд Уральского округа от 01.12.2025 № Ф09-4332/25 указал, что: «При новом рассмотрении дела суду первой инстанции, с учетом выводов, изложенных в мотивировочной части настоящего постановления, доводов и возражений лиц, участвующих в деле, оценить в установленном законом порядке имеющиеся в деле



доказательства и в полном объеме установить обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, в том числе связанные с оценкой полученных ответчиком отказов в документации по планировке территории с целью разрешения вышеуказанных вопросов о степени вины ответчика в их получении, о том, являлось ли нахождение в пределах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201005:4001 подземных кабельных сетей объективным и непреодолимым препятствием для своевременного исполнения ответчиком обязательства по утверждению документации по планировке территории, о добросовестности поведения ответчика при исполнении договорных обязательств, о целесообразности продолжения договорных отношений, рассмотреть дело в соответствии с требованиями законодательства и сложившейся судебной практики».

Вместе с тем, после возвращения дела в суд первой инстанции, дело рассматривается уже более 9 месяцев. До настоящего времени позиция министерства в отношении выданных им отказов в предоставлении государственной услуги Застройщику не раскрывается, причины отказов в предоставлении услуги не конкретизируются, несмотря на неоднократные указания судом на это в определениях (19.02.2026, 05.05.2026, 02.06.2026, 25.06.2026).

Затягивание рассмотрения дела не служит общественным интересам, поскольку неустранимая правовая неопределенность в отношениях сторон по договору КРТ препятствует АО Специализированный Застройщик «Оренбургстрой» исполнять договорные обязательства и осуществлять строительство, поскольку именно наличие судебного спора послужило основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство (отказ прилагается).

Вместе с тем, договор о КРТ носит, в том числе и социальный характер, поскольку в соответствии с его условиями Застройщик обязан социально значимые объекты: детский сад на 300 мест, около 2 тысяч кв.м жилья для детей-сирот, дороги, инженерные сети.

Задержка строительства лишает жителей города доступа к новой инфраструктуре и жилью на неопределенный срок, а территория превратится в долгострой на стадии «бумажного проектирования», что полностью дискредитирует саму идею оперативного комплексного развития города.

На основании вышеизложенного, прошу Вас взять рассмотрение дело на контроль.

Приложение: копия отказов

Директор
АО Специализированный Застройщик
«Оренбургстрой»

с уважением


Д.Г. Марсаков