



**ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

17 ноября 2025 г. № 742-рп  
г. Хабаровск

О комплексном развитии незастроенной территории в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе городского округа "Город Хабаровск"

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 65, подпунктом "б" пункта 2 части 2 статьи 66, со статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с постановлениями Правительства Хабаровского края от 8 июля 2021 г. № 286-пр "Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории", от 27 декабря 2024 г. № 487-пр "Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории в Хабаровском крае, и утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным исполнительным органом Хабаровского края, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Хабаровского края в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Хабаровского края, главой местной администрации муниципального образования Хабаровского края", распоряжением Правительства Хабаровского края от 7 сентября 2022 г. № 1246-рп "Об определении операторов комплексного развития территории, обеспечивающих реализацию решений о комплексном развитии территорий, принятых Правительством Хабаровского края":

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе городского округа "Город Хабаровск" согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению (далее – решение о комплексном развитии территории и территория, подлежащая комплексному развитию, соответственно).

2. Установить, что:

1) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется обществом с ограниченной ответственностью Специализированным Застройщиком "СД 2324" (ИНН 2700047738) (далее – оператор КРТ), являющимся дочерним обществом акционерного общества

"ЗАСТРОЙЩИК.27" (ИНН 2722125475);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет семь лет с даты принятия настоящего распоряжения;

3) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, приведены в приложении № 2 к настоящему распоряжению;

4) при реализации решения о комплексном развитии территории применяются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению;

5) перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 4 к настоящему распоряжению;

6) перечень объектов капитального строительства (линейных объектов), расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 5 к настоящему распоряжению;

7) перечень зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в границах территории, комплексного развития, приведен в приложении № 6 к настоящему распоряжению;

8) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, указанных объектов для населения (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, образования, спорта) приведены в приложении № 7 к настоящему распоряжению;

9) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в приложении № 8 к настоящему распоряжению;

10) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в приложении № 9 к настоящему распоряжению;

11) перечень видов работ по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 10 к настоящему распоряжению.

### 3. Оператору КРТ:

1) обеспечить разработку проектной документации на объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные

объекты, подлежащие строительству, сносу или реконструкции;

2) осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в соответствии с:

- утвержденной документацией по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории;

- расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной, коммунальной, транспортной, инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, приведенными в приложениях № 7 – 9 к настоящему распоряжению;

3) осуществить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением № 10 к настоящему распоряжению;

4) безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа "Город Хабаровск" после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные объекты, перечень и условия передачи которых определяются соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории;

5) безвозмездно передать в собственность Хабаровского края после окончания строительства не менее 1 226 кв. метров общей площади жилых помещений, которые должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства, порядок и условия передачи которых определяются соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории.

4. Признать утратившим силу распоряжение Правительства Хабаровского края от 7 мая 2025 г. № 267-рп "О комплексном развитии незастроенной территории в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе городского округа "Город Хабаровск".

Губернатор,  
Председатель Правительства края,

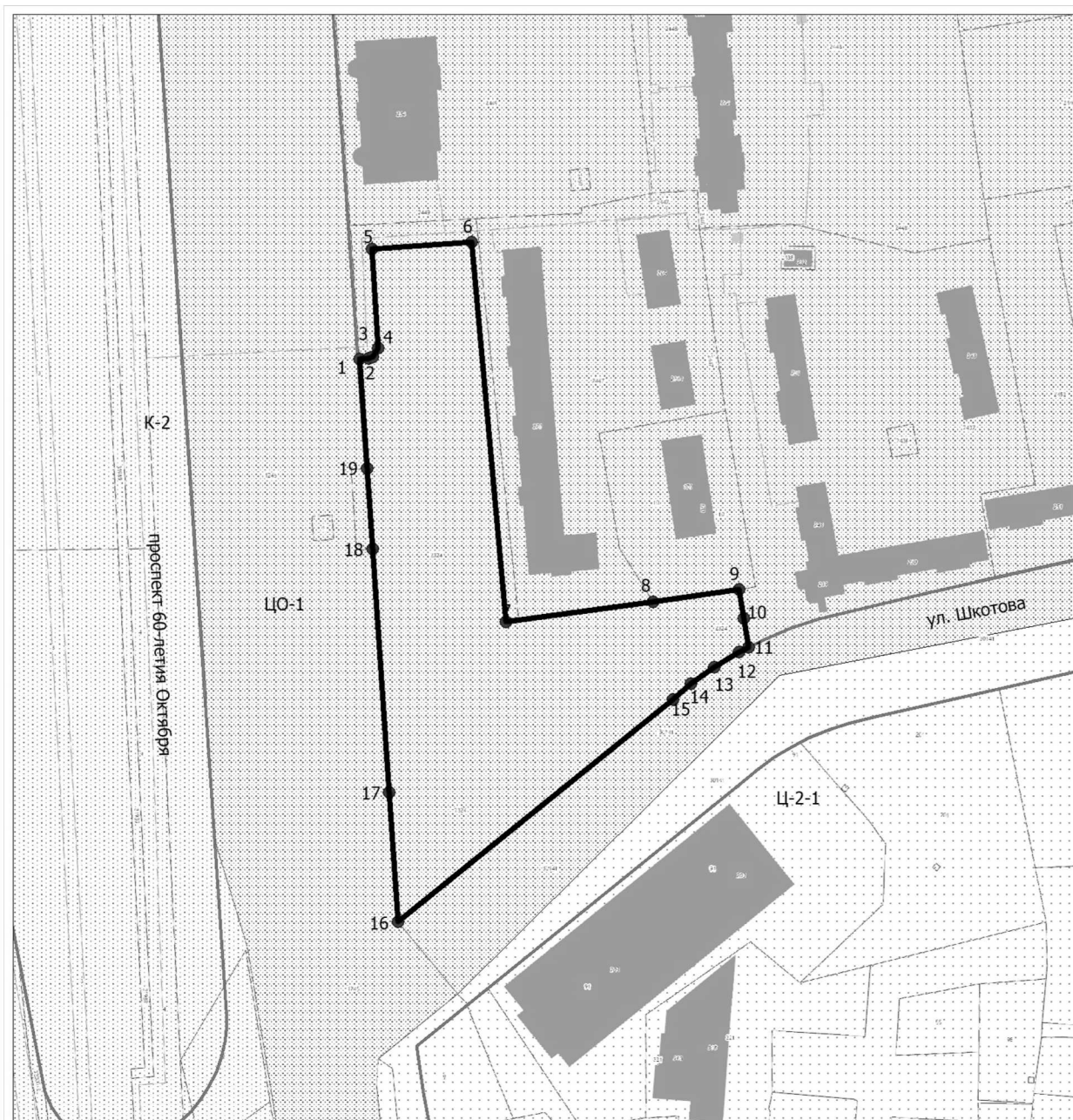


Д.В. Демешин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

СХЕМА

расположения территории, подлежащей комплексному развитию в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе городского округа "Город Хабаровск"



- граница территории, подлежащей комплексному развитию.

**КАТАЛОГ КООРДИНАТ**  
границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер точки	X	Y
1	455048,15	3181767,80
2	455048,43	3181771,20
3	455048,88	3181772,55
4	455052,30	3181774,63
5	455088,76	3181772,45
6	455091,28	3181809,14
7	454951,22	3181821,98
8	454958,54	3181876,31
9	454963,12	3181908,12
10	454952,35	3181909,86
11	454941,65	3181911,71
12	454939,81	3181908,10
13	454934,30	3181899,04
14	454928,10	3181890,40
15	454922,47	3181883,71
16	454840,17	3181782,08
17	454887,98	3181778,78
18	454977,99	3181772,56
19	455007,74	3181770,52
1	455048,15	3181767,80

Площадь территории – 14 632 кв. метра

**ПЕРЕЧЕНЬ**

земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей  
комплексному развитию

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041210:2324.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории

1. Среднеэтажная жилая застройка – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома, код 2.5 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – классификатор).

2. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (код 2.6 классификатора).

3. Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (код 2.7 классификатора).

4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование – 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 занятий обучающихся физической культурой и спортом (код 3.5.1 классификатора).

5. Площадки для занятий спортом – размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) (код 5.1.3 классификатора).

6. Земельные участки (территории) общего пользования – земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 (код 12.0 классификатора).

---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей  
комплексному развитию

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м*	Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*	Максимальный процент застройки земельного участка, %*		Предельная плотность застройки земельного участка (территории), кв.м зданий/га**
		надземной части, %	подземной части, %	
1	2	3	4	5
3	Минимальное количество этажей – 1 Максимальное количество этажей – до 25 надземных этажей	60	80	24 000

\*В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 21 мая 2002 г. № 211.

\*\*В соответствии с приложением Б свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, в границах территории, подлежащей комплексному развитию

1. Многоквартирные жилые дома этажностью девять этажей и выше.
  2. Объекты транспортной инфраструктуры (внутриквартальные дороги и проезды).
  3. Объекты коммунальной инфраструктуры (объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения).
  4. Иные объекты, определенные соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории.
-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5  
к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

ПЕРЕЧЕНЬ  
объектов капитального строительства (линейных объектов),  
расположенных в границах территории, подлежащей  
комплексному развитию

п/п	Адрес (кадастровый номер)	Функциональное назначение	Сведения о правообладателях
1	2	3	4
1.	квартал ДОС	Кабель связи линии электропередачи низкого напряжения	-
2.	квартал ДОС	Кабель подземметаллзащит ы (ПМЗ)	Акционерное общество "Газпром газораспределение Дальний Восток"
3.	квартал ДОС	Канализация	Индивидуальный предприниматель Алыев Вугар Микаиль оглы
4.	квартал ДОС	Водопровод, канализация	Муниципальное унитарное предприятие города Хабаровска "Водоканал"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6  
к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

зон с особыми условиями использования территорий, расположенных  
в границах территории комплексного развития, в соответствии со сведениями  
Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Реестровый номер	Наименования зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3
1.	27:00-6.495	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3
2.	27:23-6.1371	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3 сектор 13
3.	27:00-6.549	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)
4.	27:00-6.587	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 153
5.	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6

---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7  
к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

Расчетные показатели  
минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной  
инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня  
территориальной доступности, указанных объектов для населения  
(расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности  
объектами здравоохранения, образования, спорта)

№ п/п	Наименование объекта социальной инфраструктуры	Единицы измерения	Необходимая обеспеченность	Территориальная доступность	Существующие или планируемые к строительству объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в радиусе территориальной доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	120*	800 метров в пешеходной доступности**	Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение "Средняя школа № 26 имени Героя Российской Федерации Романа Николаевича Филипова", г. Хабаровск, ул. Георгиевская, д. 3  Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение "Многопрофильный лицей имени 202-ой воздушно-десантной бригады", г. Хабаровск, ул. Шкотова, д. 14  Планируемое к строительству общеобразовательное учреждение на 1100 мест в районе ул. Георгиевская, г. Хабаровска (земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041203:1307)***
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	мест	105*	800 метров в пешеходной доступности**	Планируемое к строительству дошкольное учреждение на 190 мест (земельные участки с кадастровыми номерами 27:23:0041203:1)***
3.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещений в смену на 1 тыс. чел.	7*****	15 минут пешеходной доступности*****	Краевое государственное бюджетное учреждение здравоохранения "Городская поликлиника №7" министерства здравоохранения Хабаровского края, г. Хабаровск, квартал ДОС (Большой Аэродром), дом № 42а

5.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования	объект	1****	7 минут транспортной доступности ****	Фитнес-клуб "Ю-Fit", г. Хабаровск, ул. Шкотова, д.4, торговый центр "Юбилейный"
					Восточно-Российская международная организация "Киокушинкай каратэ-до", г. Хабаровск, квартал ДОС (Большой Аэродром), дом № 10А

\*В соответствии с таблицами 18, 22 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 22 июля 2025 г. № 354.

\*\*В соответствии с СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 сентября 2020 г. № 28.

\*\*\*В соответствии с документацией по планировке территории в границах проспекта 60-летия Октября - Восточного шоссе - ул. Георгиевской - ул. Шкотова в Железнодорожном районе г. Хабаровска, утвержденной постановлением администрации г. Хабаровска от 14 января 2022 г. № 74.

\*\*\*\*В соответствии с таблицами 4, 17 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

№ п/п	Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя	Расчетное количество жителей на территории комплексно го развития	Значение расчетного показателя	Значение расчетного показателя транспортной доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты электроснабжения	электрическая нагрузка электроприемников квартир жилых зданий, кВт/час в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	1003	72216*	не установлено
2.	Объекты теплоснабжения	расход тепловой энергии на отопление жилых, зданий, Гкал/ч		1,55**	не установлено
3.	Объекты водоснабжения	среднесуточное водопотребление куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	1003	9454,38**	не установлено
4.	Объекты водоотведения	среднесуточное водоотведение куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	1003	9454,38**	не установлено

\*В соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 19 июня 2015 г. № 141-пр "Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению и нормативов потребления электрической энергии, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме".

\*\*В соответствии с таблицами 24.1, 41 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9  
к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

№ п/п	Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя	Значение расчетного показателя	Значение расчетного показателя транспортной доступности
1	2	3	4	5
1.	Автомобильные дороги местного значения в границах населенных пунктов	уровень обеспеченности, протяженность улично-дорожной сети, км	0,04*	не установлено

\*В соответствии с таблицей 14 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10  
к распоряжению  
Правительства  
Хабаровского края  
от 17 ноября 2025 г. № 742-рп

Перечень  
видов работ по благоустройству территории,  
подлежащей комплексному развитию

1. Озеленение: создание газонов, клумб, высадка деревьев и кустарников.
2. Освещение: установка основного и декоративного освещения.
3. Малые архитектурные формы: установка скамеек, урн, беседок и других элементов.
4. Обустройство функциональных зон: создание детских и спортивных площадок, зон отдыха, парковок, хозяйственных зон.
5. Инфраструктурные работы: устройство пешеходных дорожек, тротуаров, проездов, ограждений.

Виды работ, указанные в пунктах 1–5 настоящего Перечня, предусмотреть в проектной документации в соответствии с подпунктом "м" пункта 12 раздела II Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

---