



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09.09.2025 № 420-п

г. Новосибирск

О комплексном развитии незастроенной территории в Ленинском районе города Новосибирска Новосибирской области

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 2 Закона Новосибирской области от 07.06.2021 № 86-ОЗ «Об отдельных вопросах регулирования в сфере комплексного развития территорий Новосибирской области», постановлением Правительства Новосибирской области от 29.08.2022 № 415-п «Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории в Новосибирской области» Правительство Новосибирской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории в Ленинском районе города Новосибирска Новосибирской области (далее – незастроенная территория) площадью 4 956 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, улица Волховская (далее – решение о КРТ), согласно сведениям о местоположении, площади и границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, предусмотренным приложением № 1 к настоящему постановлению.

2. Установить предельный срок реализации решения о КРТ – 2035 год.

3. Определить, что решение о КРТ подлежит реализации акционерным обществом «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» (далее – Уполномоченное лицо).

4. Определить Уполномоченное лицо оператором комплексного развития незастроенной территории.

5. Установить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

6. Осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального

строительства в рамках реализации решения о КРТ в соответствии с:

документацией по планировке территории, ограниченной улицами Порт-Артурской, Титова, Связистов и Толмачевской, в Ленинском районе, утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 03.03.2020 № 727 «О проекте планировки и проекте межевания территории, ограниченной улицами Порт-Артурской, Титова, Связистов и Толмачевской, в Ленинском районе»;

расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

7. Определить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

8. Осуществлять при реализации решения о КРТ благоустройство незастроенной территории.

9. Установить, что при реализации решения о КРТ Уполномоченное лицо обеспечивает восстановление прав граждан, пострадавших от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области, путем внесения денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области, в размере 90% платы за право заключения договора о комплексном развитии территории, уменьшенной на сумму всех подлежащих уплате в связи с заключением договора о комплексном развитии незастроенной территории налогов.

Губернатор Новосибирской области



А.А. Травников

СВЕДЕНИЯ
о местоположении, площади и границах незастроенной территории
в Ленинском районе города Новосибирска Новосибирской области,
подлежащей комплексному развитию

Раздел I. Графическое описание местоположения границ территории

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область,
город Новосибирск, Ленинский район, улица Волховская.



Кадастровый квартал: 54:35:062555.

Площадь: 4 956 кв. м.



Масштаб 1:30 000

Условные обозначения:

-  границы земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;
-  границы незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию.

Раздел II. Перечень земельных участков в границах территории

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)
1	2	3	4
1	54:35:062555:2	4 956	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Волховская

Раздел III. Перечень координат характерных точек границ территории в системе координат*

Площадь: 4 956 кв. м.

Описание границ территории:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	481957.67	4191071.22
2	482033.68	4191066.87
3	482038.20	4191131.25
4	481962.36	4191136.67
1	481957.67	4191071.22

*Система координат – МСК-54 Новосибирской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 09.09.2025 № 420-п

**Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при
реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории
в Ленинском районе города Новосибирска Новосибирской области,
а также предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
в границах незастроенной территории**

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
1	2	3
1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	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
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	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
3	Хранение автотранспорта (2.7.1)	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)»
4	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
5	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций,

		водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
7	Социальное обслуживание (3.2)	размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи
8	Оказание социальной помощи населению (3.2.2)	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
9	Оказание услуг связи (3.2.3)	размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
10	Бытовое обслуживание (3.3)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
11	Здравоохранение (3.4)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи

12	Культурное развитие (3.6)	размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры
13	Магазины (4.4)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
14	Общественное питание (4.6)	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
15	Гостиничное обслуживание (4.7)	размещение гостиниц
16	Развлекательные мероприятия (4.8.1)	размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
17	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
18	Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
19	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

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории:

№ п/п	Наименование предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Значение предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3
1	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству в рамках комплексного развития территорий	30 этажей
2	Максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принимается решение о её комплексном развитии, для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «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»; «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»	2,5
3	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных	-

	средств:	
3.1	для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)», «размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг», «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)»	1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
3.2	для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)»	4 машино-места на 100 кв. метров общей площади здания или помещения (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
3.3	для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)», «размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)»	4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
3.4	для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «Размещение многоквартирных домов этажностью не выше	1 машино-место на 105 кв. метров площади квартир

	<p>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»; «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»</p>	<p>(за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест</p>
3.5	<p>для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)», «размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок»</p>	<p>3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)</p>
3.6	<p>для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м»:</p>	-
	<p>для объектов, торговая площадь которых составляет до 400 кв. метров</p>	<p>1 машино-место на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений,</p>

		занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
	для объектов, торговая площадь которых составляет от 401 кв. метра до 1000 кв. метров	2 машино-места на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
	для объектов, торговая площадь которых составляет от 1001 кв. метра до 5000 кв. метров	3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
3.7	для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение гостиниц»:	-
	для объектов, средняя площадь номеров в которых, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, менее 30 кв. метров	1 машино-место на 150 кв. метров площади номеров, но не менее 0,2 машино-места на 1 номер, из них не более 15% гостевых машино-мест
	для объектов, средняя площадь номеров в которых, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, 30 кв. метров и более	1 машино-место на 105 кв. метров площади номеров, но не менее 0,5 машино-места на 1 номер, из них не более 15% гостевых машино-мест

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 09.09.2025 № 420-п

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

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

№ п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, на 1 тыс. человек	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, м
1	2	3	4
1	Электроснабжение	1200 кВт/ч	300
2	Водоснабжение	300 м ³ /сут.	-
3	Водоотведение	300 м ³ /сут.	-
4	Теплоснабжение	4 Гкал/ч	-
5	Поверхностные сточные воды	м ³ /мес.	-

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

№ п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, км на 1 кв. км	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, км
1	2	3	4
1	Объекты транспортной инфраструктуры	4,0–5,5	3,0

3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

№ п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	2	3	4
1	Физкультурно-спортивные залы, спортивные сооружения для занятий настольными играми, объекты физкультурно-оздоровительного назначения	350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	не более 30 минут
2	Объекты физической культуры и спорта	0,19 на 1 тыс. человек	-
3	Спортивные, тренажерные залы	350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
4	Плавательные бассейны	20–25 кв. м зеркала воды на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
5	Спортивные школы	15 учащихся на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
6	Дошкольные образовательные организации	35 мест (при условии охвата 75% детей в возрасте от 0 до 3 лет; 75% детей в возрасте от 4 до 5 лет; 80% детей в возрасте от 5 до 7 лет) на 1 тыс. человек	не более 500 м
7	Общеобразовательные организации	115 мест (при условии охвата 100% обучаемых в I и II ступенях и 75% обучаемых в III ступени) на 1 тыс. человек	не более 500 м
8	Организации дополнительного образования	80% охват от общего числа детей в возрасте от 5–18 лет	750 м (30 минут в одну сторону)

9	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	181,5 посещения в смену на 10 тыс. человек	30 минут
10	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях	134,7 койки на 10 тыс. человек	-
11	Медицинские организации скорой медицинской помощи	1 автомобиль на 10 тыс. человек	-
12	Медицинские организации особого типа	по заданию на проектирование	-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 09.09.2025 № 420-п

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства, расположенных в границах
незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Назначение, наименование и основные характеристики объекта капитального строительства
1	54:35:000000:43727	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Заозерная	Сооружение коммунального хозяйства; наружные сети водоснабжения; протяженность 414 м
2	54:35:000000:48975	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Степная	Сооружение коммунального хозяйства; наружные сети водоснабжения; протяженность 863 м
3	54:35:062555:1334	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Заозерная	Сооружение коммунального хозяйства; система водоснабжения; протяженность 452 м
