ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.10.2026 № 536-п

г. Новосибирск

О комплексном развитии незастроенной территории в Ленинском районе города Новосибирска Новосибирской области (улицы Спортивная, Титова, Порт-Артурская)

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 1, 3.1 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 (улицы Спортивная, Титова, Порт-Артурская) (далее – незастроенная территория) площадью 91 221 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, улицы Спортивная, Титова, Порт-Артурская (далее – решение о КРТ), согласно сведениям о местоположении, площади и границах незастроенной территории, предусмотренным приложением № 1 к настоящему постановлению.

2. Установить предельный срок реализации решения о КРТ – 2036 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 КРТ, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

6. Определить перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству в границах незастроенной территории, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

7. Осуществлять строительство объектов капитального строительства, включенных в решение о КРТ, в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

8. Осуществлять строительство объектов капитального строительства, включенных в решение о КРТ, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 16.05.2025 № 5217 «О проекте планировки территории, ограниченной улицами Широкой, Дукача, Ивана Севастьянова, Толмачевским шоссе, границей города Новосибирска, в Ленинском районе», постановлением мэрии города Новосибирска от 23.03.2026 № 2992 «О проекте планировки территории, ограниченной отводом железной дороги, ул. Порт-Артурской, планируемой ул. Ивана Севастьянова, планируемой ул. Дукача, в Ленинском районе».

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

10. Установить, что при реализации решения о КРТ Уполномоченное лицо:

1) обеспечивает восстановление прав граждан, пострадавших от действий застройщика, не исполнившего свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство объекта капитального строительства «Блок-секции 1.1, 1.2 многоквартирного дома со встроенными помещениями для обслуживания населения и подземной автостоянкой, подземная автостоянка (№ 2 по генплану), общественное здание административного назначения (№ 7 по генплану) – II, IV, V этапы строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями для обслуживания населения и подземной автостоянкой, общественного здания административного назначения (№ 3 по генплану), подземной автостоянки (№ 2 по генплану), общественного здания административного назначения (№ 7 по генплану)» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:11606, сведения о которых включены в план-график («дорожную карту») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», утвержденный Губернатором Новосибирской области в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р «Об утверждении формы плана-графика по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных

в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены», путем включения в договор о комплексном развитии территории, заключаемый по результатам торгов, обязательства лица, с которым заключается такой договор, по внесению денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области, в размере 70% рыночной стоимости земель (земельных участков) в границах незастроенной территории, в отношении которых заключается договор о комплексном развитии территории;

2) участвует в создании объектов социальной и транспортной инфраструктур на территории города Новосибирска за границами незастроенной территории путем включения в договор о комплексном развитии территории, заключаемый по результатам торгов, обязательства лица, с которым заключается такой договор, по строительству и безвозмездной передаче в муниципальную собственность в течение шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию:

дошкольного образовательного учреждения вместимостью 250 мест (земельный участок с кадастровым номером 54:35:062580:114);

участка автомобильной дороги общего пользования по улице Спортивная (от улицы Порт-Артурской до улицы Дукача).

И.о. Губернатора Новосибирской области В.М. Знатков

Д.Н. Богомолов
228 64 00

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 28.10.2026 № 536-п

СВЕДЕНИЯ
о местоположении, площади и границах незастроенной территории

Раздел I. Графическое описание местоположения границ незастроенной территории

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, улица Спортивная, улица Титова, улица Порт-Артурская.

Кадастровый квартал: 54:35:062610, 54:35:062565, 54:35:062560.

Площадь: 91 221 кв. м.



Масштаб 1:10 000

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 незастроенной территории

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)
1	2	3	4
1	54:35:062610:113	35 587	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Спортивная, з/у 34

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

Площадь: 91 221 кв. м.

Описание границ территории:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1. Часть территории (площадь: 35 587 кв. м)		
1	483120,09	4188787,26
2	482969,17	4188798,91
3	482978,49	4188928,57
4	483049,61	4188923,08
5	483056,51	4189019,45
6	483058,08	4189039,22
7	482927,03	4189048,62
8	482905,02	4188743,71
9	483115,92	4188728,67
1	483120,09	4188787,26

2. Часть территории (площадь: 43 064 кв. м)		
1	482320,92	4189895,74
2	482333,16	4190065,16
3	482153,57	4190078,03
4	482021,49	4190087,50
5	482124,21	4189911,33
1	482320,92	4189895,74
3. Часть территории (площадь: 12 570 кв. м)		
1	482266,69	4190330,22
2	482277,88	4190486,43
3	482197,65	4190492,18
4	482186,78	4190335,96
5	482240,06	4190332,16
1	482266,69	4190330,22

* Система координат – МСК НСО, зона 4.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 28.10.2026 № 536-п

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 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	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)
5	Оказание услуг связи (3.2.3)	размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи

6	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)
7	Общественное питание (4.6)	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
8	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
9	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)
10	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	земельные участки общего пользования с видами разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)», «благоустройство территории (12.0.2)»

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

№ п/п	Наименование предельного параметра разрешенного строительства объектов капитального строительства	Значение предельного параметра разрешенного строительства объектов капитального строительства
1	2	3
1	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству в рамках комплексного развития территории	30 этажей
2	Максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии, для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение многоквартирных домов этажностью не выше	2

	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»	
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 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. м общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)

3.2	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»	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не менее 12% и не более 15% гостевых машино-мест
3.3	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. м общей площади здания или помещения (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
3.4	для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях», «размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)»	4 машино-места на 100 кв. м общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)

3.5	для объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях 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»	1 машино-место на 80 кв. м общей площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 28.10.2026 № 536-п

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству в границах незастроенной территории

Объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие строительству в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию:

1. Многоквартирные среднеэтажные дома и (или) многоквартирные многоэтажные дома.
2. Внутриплощадочные сети инженерного обеспечения.
3. Внутриплощадочная улично-дорожная сеть.
4. Иные объекты капитального строительства и линейные объекты в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 28.10.2026 № 536-п

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
минимально допустимого уровня обеспеченности территории 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, метров
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	Водоотведение поверхностных сточных вод	720 $м^3$/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/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 кв. м площади пола 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 метров
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 метров, в стесненных условиях – не более 800 метров

8	Организации дополнительного образования	80% охват от общего числа детей в возрасте от 5–18 лет	750 метров (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	–