



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09.09.2025 № 421-п

г. Новосибирск

О комплексном развитии незастроенной территории в Заельцовском 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 Заельцовском районе города Новосибирска Новосибирской области (далее – незастроенная территория) площадью 78 289 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, улица Аэропорт (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 перспективным продолжением улицы Утренней, Красным проспектом, рекой 2-я Ельцовка, улицы Жуковского, 1-м Мочищенским шоссе, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, улицей Андреевской, в Заельцовском районе, утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 06.07.2021 № 2262 «О проекте планировки территории, ограниченной перспективным продолжением улицы Утренней, Красным проспектом, рекой 2-я Ельцовка, улицы Жуковского, 1-м Мочищенским шоссе, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, улицей Андреевской, в Заельцовском районе», а также в соответствии с документацией по планировке территории, ограниченной Красным проспектом, планируемой магистралью районного значения, проектируемой Ельцовской магистралью, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 13.04.2022 № 1194 «О проекте планировки территории, ограниченной Красным проспектом, планируемой магистралью районного значения, проектируемой Ельцовской магистралью, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Заельцовском и Калининском районах»;

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 территории налогов.

Губернатор Новосибирской области

А.А. Травников

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

Раздел I. Графическое описание местоположения границ территории

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область,
город Новосибирск, ул. Аэропорт в Заельцовском районе.

Кадастровый квартал: 54:35:033735, 54:35:033755.

Площадь: 78 289 кв. м.



Масштаб 1:80 000

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 | - | - | - |
| 2 | - | - | - |
| 3 | - | - | - |

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

Площадь: 78 289 кв. м.

Описание границ территории:

| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
|--------------------------------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 496153,24 | 4198317,42 |
| 2 | 496157,40 | 4198308,31 |
| 3 | 496183,76 | 4198250,57 |
| 4 | 496189,27 | 4198231,98 |
| 5 | 496189,52 | 4198229,88 |
| 6 | 495882,30 | 4198079,50 |
| 7 | 495848,05 | 4198154,06 |
| 8 | 495841,42 | 4198167,79 |
| 9 | 495850,09 | 4198169,73 |
| 10 | 495897,25 | 4198201,65 |
| 1 | 496153,24 | 4198317,42 |
| | | |
| 11 | 495921,12 | 4198564,25 |
| 12 | 495973,48 | 4198454,05 |
| 13 | 496032,33 | 4198480,57 |
| 14 | 496044,39 | 4198486,01 |
| 15 | 496091,81 | 4198388,47 |
| 16 | 496044,23 | 4198385,85 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 17 | 495853,44 | 4198298,47 |
| 18 | 495826,86 | 4198289,34 |
| 19 | 495806,20 | 4198335,12 |
| 20 | 495742,15 | 4198478,02 |
| 21 | 495744,78 | 4198484,96 |
| 11 | 495921,12 | 4198564,25 |
| | | |
| 22 | 495893,19 | 4198513,08 |
| 23 | 495925,93 | 4198440,28 |
| 24 | 495851,60 | 4198410,68 |
| 25 | 495819,64 | 4198482,79 |
| 22 | 495893,19 | 4198513,08 |

*Система координат – МСК-54 Новосибирской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 09.09.2025 № 421-п

**Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны
при реализации решения о комплексном развитии незастроенной
территории в Заельцовском 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 Росреестра 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 | Здравоохранение (3.4) | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи |
| 8 | 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 |
| 9 | Общественное питание (4.6) | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, закусочные, бары) |
| 10 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 11 | 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) |
| 12 | Земельные участки (территории) общего | земельные участки общего пользования |

| | | |
|----|-------------------------------------|--|
| | пользования (12.0) | |
| 13 | 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 | 2,5 |

| | | |
|-----|---|--|
| | 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. 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 | 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета |

| | | |
|-----|--|--|
| | на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)»; «Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях» | помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток) |
| 3.4 | 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. метров 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 более 15% гостевых машино-мест |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 09.09.2025 № 421-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 | 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 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 | 181,5 посещения в смену на 10 тыс. человек | 30 минут |

| | | | |
|----|---|------------------------------------|---|
| | организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях | | |
| 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 № 421-п

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства, расположенных в границах
незастроенной территории в Заельцовском районе города Новосибирска
Новосибирской области, подлежащей комплексному развитию

| № п/п | Кадастровый номер объекта капитального строительства | Адрес объекта капитального строительства | Назначение, наименование и основные характеристики объекта капитального строительства |
|----------|---|---|---|
| 1 | 54:00:000000:411 | Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск | сооружение канализации; самотечный коллектор от КГН до существующего заельцовского коллектора Д-1000; протяженность 6372 м |

Применяемое сокращение:
КГН – колодец гашения напора.
