



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

20 января 2026 г. № 11-рп
г. Хабаровск

О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Салтыкова-Щедрина – ул. Тихоокеанской в Краснофлотском 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 08 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 07 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 территории жилой застройки в границах ул. Салтыкова-Щедрина – ул. Тихоокеанской в Краснофлотском районе городского округа "Город Хабаровск" согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению (далее также – 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 "Специализированный застройщик Тихоокеанский" (ИНН 2700050353) (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, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 5 к настоящему распоряжению;

7) перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 6 к настоящему распоряжению;

8) перечень зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости приведен в приложении № 7 к настоящему распоряжению;

9) 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 № 8 к настоящему распоряжению;

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

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

12) перечень видов работ по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 11 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, включенных в настоящее распоряжение, в соответствии с:

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

- расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, приведенными в приложениях № 8 – 10 к настоящему распоряжению;

3) осуществить строительство в границах комплексного развития территории встроенно-пристроенных помещений дошкольной образовательной организации (не менее 90 мест) и безвозмездную передачу их в муниципальную собственность городского округа "Город Хабаровск";

4) осуществить строительство в границах комплексного развития территории встроенно-пристроенных помещений кабинета общей врачебной практики для оказания первичной медико-санитарной помощи (не менее 10 посещений в смену) и безвозмездную передачу их в собственность Хабаровского края;

5) осуществить снос объектов капитального строительства, включенных в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, в соответствии с приложением № 6 к настоящему распоряжению на условиях, определенных соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории (далее – Соглашение);

6) осуществить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением № 11 к настоящему распоряжению;

7) 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;

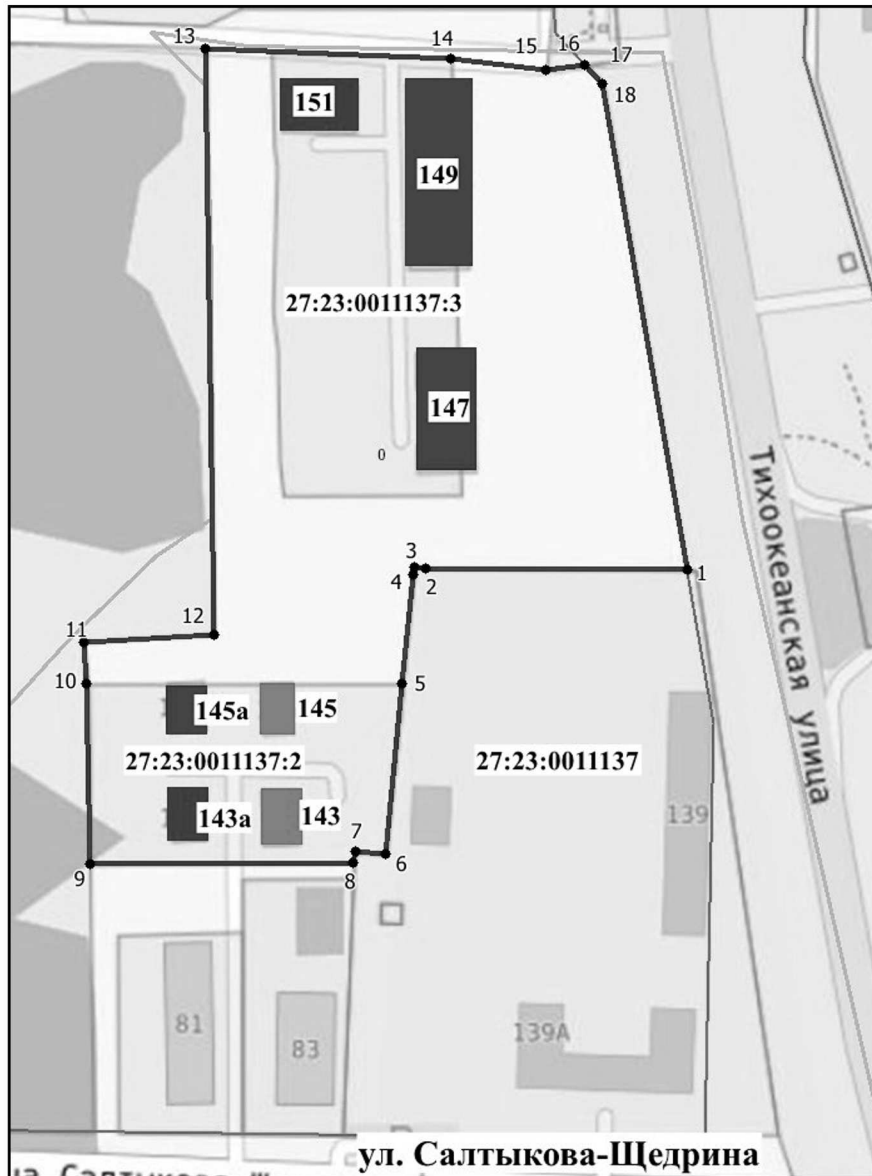
8) безвозмездно передать в собственность Хабаровского края после окончания строительства не менее 1 150 кв. метров общей площади квартир, которые должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства, порядок и условия передачи которых определяются Соглашением.

Губернатор,
Председатель Правительства края









Д.В. Демешин

СХЕМА
расположения территории комплексного развития в границах ул. Салтыкова-Щедрина – ул. Тихоокеанской в Краснофлотском районе городского округа
"Город Хабаровск"



Условные обозначения:

-  - граница территории, подлежащей комплексному развитию;
-  - красные линии на территории г. Хабаровска;
-  - граница кадастрового квартала;
-  - многоквартирные дома (далее – МКД) признанные аварийными и подлежащими сносу;
-  - МКД признанные аварийными и подлежащими реконструкции;
-  - МКД соответствующие критериям установленным постановлением Правительства Хабаровского края от 05 августа 2021 № 331- пр

КАТАЛОГ КООРДИНАТ
границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	461459,65	3176787,75
2	461462,29	3176703,20
3	461462,40	3176699,59
4	461460,13	3176699,30
5	461424,89	3176694,85
6	461369,82	3176688,11
7	461370,84	3176678,33
8	461367,35	3176677,75
9	461368,67	3176592,34
10	461427,08	3176592,80
11	461440,67	3176592,02
12	461442,29	3176634,15
13	461632,38	3176635,58
14	461627,12	3176714,97
15	461622,69	3176745,71
16	461622,76	3176745,72
17	461624,02	3176758,51
18	461617,80	3176764,01
1	461459,65	3176787,75

Площадь территории – 31 909,28 кв. метров

ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей
комплексному развитию

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0011137:2.

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0011137:3.

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 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (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).

4. 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).

3. 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 классификатора (код 12.0 классификатора).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-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
0	Минимальное количество этажей – 3 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 20 января 2026 г. № 11-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. Дошкольная образовательная организация (встроенно-пристроенные помещения не менее 90 мест).*
3. Кабинет общей врачебной практики для оказания первичной медико-санитарной помощи (встроено-пристроенные помещения не менее 10 посещений в смену).*
4. Объекты транспортной инфраструктуры (внутриквартальные дороги и проезды).
5. Объекты коммунальной инфраструктуры (объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения).
6. Иные объекты, определенные соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории.

*Расчётное количество мест определено в приложении № 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)" настоящего распоряжения.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

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

№ п/п	Адрес (кадастровый номер)	Функциональное назначение	Сведения о правообладателях
1	2	3	4
1.	Хабаровский край, г. Хабаровск, улица Тихоокеанская, дом 145а (27:23:0000000:2509)	Здание (Многоквартирный дом)	Общая долевая собственность на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, подлежащих сносу или
реконструкции, расположенных в границах территории, подлежащей
комплексному развитию

№ п/п	Адрес (кадастровый номер)	Основание включения многоквартирного дома в перечень	Вид работ
1	2	3	4
1.	Многоквартирный дом, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.143а (27:23:0000000:4317)	Постановление администрации города Хабаровска от 09.02.2016 № 311 "О проведении реконструкции многоквартирного дома № 143а по ул. Тихоокеанской и предоставлении жилых помещений на время проведения реконструкции"	Снос
2.	Многоквартирный дом, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.151, (27:23:0000000:2510)	Постановление администрации г. Хабаровска от 29.08.2018 г. № 3015 "О признании многоквартирного дома № 151 по ул. Тихоокеанской аварийным и подлежащем реконструкции и определения сроков отселения жильцов"	Расселение снос
3.	Многоквартирный дом, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.145, (27:23:0000000:4229)	Постановление администрации г. Хабаровска от 03.08.2022 г. № 2709 "О признании многоквартирного дома № 145 по ул. Тихоокеанской аварийным и подлежащим сносу"	Расселение снос
4.	Многоквартирный дом, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.143, (27:23:0000000:4441)	Постановление администрации г. Хабаровска от 31.05.2023 г. № 2162 "О признании многоквартирного дома № 143 по ул. Тихоокеанской аварийным и подлежащим сносу"	Расселение снос
5.	Многоквартирный дом, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.147, (27:23:0000000:4442)	Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом № 147 от 04.11.2025 г. №1	Расселение снос
6.	Многоквартирный дом, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская,	Протокол общего собрания собственников помещений в	Расселение снос

д.149,
(27:23:0000000:4231)

многоквартирном доме по адресу:
г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом
№ 149 от 04.11.2025 г. №1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

зон с особыми условиями использования территорий, расположенных
в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно све-
дениям Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Реестровый но- мер	Наименования зоны с особыми условиями использования тер- ритории
1	2	3
1.	27:00-6.495	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3
2.	27:00-6.549	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Ха- баровск (Новый)
3.	27:23-6.1627	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 265
4.	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-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	296*	800 метров в пешеходной доступности**	Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение г. Хабаровска "Средняя школа № 51 имени Михаила Захаровича Петрицы" по ул. Тихоокеанская, д. 115 Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 16 по ул. Шелеста, д. 73В Планируемая к строительству общеобразовательная организация (не менее 500 мест) на земельном участке в границах ул. Салтыкова-Щедрина, ул. Известковая, ул. Массовая площадью 2,4 га***
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	мест	190*	800 метров в пешеходной доступности**	Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение г.Хабаровска "Детский сад №166

					Планируемая к строительству встроенно-пристроенная дошкольная образовательная организация (не менее 90 мест) в границах территории комплексного развития
3.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещений в смену	28****	30 минут транспортной доступности в одну сторону****	Планируемая к строительству взрослая поликлиника для оказания специализированной медицинской помощи в амбулаторных условиях на 600 мест****
					Планируемые к строительству встроенно-пристроенные помещения кабинета общей врачебной практики для оказания первичной медико-санитарной помощи (не менее 10 посещений в смену) в границах территории комплексного развития
4.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования	кв. м площади пола	222****	30 минут транспортной доступности в одну сторону****	размещение на первых этажах жилых домов Фитнес клуб "ENERGYM", г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д. 129

*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.

***Планируемый земельный участок формируемый в соответствии с координатами:

№	X	Y
1	461155.96	3176536.63
2	461130.03	3176684.06
3	461090.90	3176692.55
4	461097.71	3176775.34
5	460968.52	3176720.18
6	461086.84	3176527.00

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

*****В соответствии со Схемой территориального планирования Хабаровского края, утвержденной Правительства Хабаровского края от 10 июля 2012 г. № 232-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-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)	2470	177840*	не установлено
2.	Объекты теплоснабжения	расход тепловой энергии на отопление жилых, зданий, Гкал/ч	-	2,63**	не установлено
3.	Объекты водоснабжения	среднесуточное водопотребление куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	2470	23277,28**	не установлено
4.	Объекты водоотведения	среднесуточное водоотведение куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	2470	23277,28**	не установлено

*В соответствии с постановление 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 Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-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	0,08*	не установлено

*В соответствии Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 11
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 20 января 2026 г. № 11-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".
