



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

11.12.2025

№ 174-НПА

г. Новосибирск

**О внесении изменений в приказ министерства строительства
Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА**

П р и к а з ы в а ю:

Внести в приказ министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА «О Порядке заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов и о признании утратившими силу отдельных приказов министерства строительства Новосибирской области» следующие изменения:

в Порядке заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов:

1. В пункте 1 после слов «(далее – Заявление)» дополнить словами «и прилагаемые к нему документы и материалы на бумажном носителе (копии прилагаемых документов и материалов дополнительно могут быть направлены на электронном носителе)».

2. В пункте 2:

1) после слов «документы и материалы» дополнить словами «, которые должны быть прошиты и пронумерованы в последовательности, указанной в форме Заявления»;

2) дополнить подпунктом «з» следующего содержания:

«з) оценку эффективности мероприятий по организации дорожного движения, включающую проведение транспортного моделирования, в случае, если требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа.»;

3) подпункт 8:

а) в абзаце восьмом слова «и города Искитима» исключить;

б) после абзаца восьмого дополнить абзацем следующего содержания:

«10% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для города Искитима.»;

в) после тринадцатого абзаца дополнить абзацем следующего содержания:

«Создание объектов социальной инфраструктуры осуществляется путем строительства или реконструкции.»;

г) абзац пятнадцатый после слов «создания объекта социальной инфраструктуры, в объеме» дополнить словами «(применяется, если размещение объекта социальной инфраструктуры было предусмотрено документами территориального планирования муниципального образования на момент заключения договора)»;

д) дополнить абзацем следующего содержания:

«При создании объектов общеобразовательных организаций допускается расчет обеспеченности объектами общеобразовательных организаций с применением коэффициента сменности общеобразовательных организаций к нормативной вместимости объекта, установленного в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, если требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа и если объекты общеобразовательных организаций создаются в границах территории Проекта с последующей безвозмездной передачей в муниципальную собственность после окончания строительства. При этом размер земельного участка для создания объектов общеобразовательных организаций принимается с учетом расчетной вместимости обучающихся в одну смену.».

3. Пункт 5 дополнить абзацем следующего содержания:

«с Заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем в соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

4. В пункте 8:

1) цифры «20» заменить цифрами «15»;

2) после слов «документы и материалы» дополнить словами «в полном объеме на электронном носителе, подписанные (заверенные) электронной подписью ответственного лица уполномоченного органа»;

3) дополнить абзацами следующего содержания:

«о мероприятиях по созданию объектов социальной инфраструктуры, планируемых или реализуемых за счет средств бюджетов бюджетной системы и (или) внебюджетных источников финансирования и расположенных в соответствии с уровнем территориальной и (или) транспортной доступности от территории комплексного развития;

о добросовестном выполнении или выполнении в полном объеме обязательств, с соблюдением всех условий, предусмотренных в договоре, по ранее возникшим правоотношениям между правообладателем (правообладателями) и уполномоченным органом по участию в создании объектов социальной инфраструктуры в муниципальном образовании при жилищном строительстве (в случае применения пункта 19 настоящего Порядка).

Дополнительно указанные документы и материалы размещаются на «облачном» хранилище в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с предоставлением ссылки на размещение.».

5. Пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9. Министерство строительства Новосибирской области в течение десяти рабочих дней с момента поступления от уполномоченного органа документов и материалов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, обеспечивает их рассмотрение, направляет указанные документы и материалы следующим областным исполнительным органам Новосибирской области в целях подготовки ими информации в соответствии с их компетенцией:

1) министерству здравоохранения Новосибирской области – в части наличия или планируемого размещения в границах территории Проекта объектов здравоохранения, наличия дефицита мест в объектах здравоохранения, а также предложений по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения, которые необходимо выполнить в рамках реализации Проекта, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения в программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования;

2) министерству транспорта и дорожного хозяйства Новосибирской области – в части наличия и планируемого размещения в границах территории, предусмотренной Проектом, объектов транспортной инфраструктуры регионального значения, запланированных и проводимых мероприятий по их развитию на прилегающих территориях; наличия возможности примыкания к автомобильным дорогам регионального и межмуниципального значения;

3) министерству природных ресурсов и экологии Новосибирской области:

а) в части включения в Проект земель или земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий регионального значения, сведений о наличии или отсутствии месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также о предоставлении (непредоставлении) права пользования участком недр, содержащим общераспространенные полезные ископаемые;

б) в части сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, в том числе зонах затопления и подтопления, водоохранных зонах, прибрежной защитной полосе, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, режимах использования и ограничениях размещения объектов капитального строительства на указанных территориях;

4) министерству сельского хозяйства Новосибирской области – в части наличия или отсутствия в границах территории, предусмотренной Проектом, сельскохозяйственных угодий, предусмотренных частями 1, 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, а также ранее мелиорированных земель;

5) государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области – в части наличия в границах предусмотренной проектом решения территории объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах

культурного наследия, их зонах охраны; о границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; о защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; об утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах рассматриваемых зон, высотных и иных ограничениях застройки.

Министерство строительства Новосибирской области направляет письмо в адрес уполномоченного органа о согласовании или мотивированном отказе в согласовании заключения договора, а также информацию, поступившую от областных исполнительных органов Новосибирской области, для учета при подготовке градостроительной документации.

В случае непоступления в адрес уполномоченного органа ответа министерства строительства Новосибирской области о согласовании или мотивированном отказе в согласовании заключения договора в течение десяти рабочих дней, проект комплексного развития территории считается согласованным министерством строительства Новосибирской области.».

6. Пункт 13 дополнить подпунктом 12 следующего содержания:

«12) наличие заключения уполномоченного органа об отсутствии возможности обеспечить территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателей, объектами местного значения муниципального образования Новосибирской области, относящимися к следующим областям:

физической культуры и массового спорта;
образования.».

7. В пункте 17 после слов «предусмотренном для заключения договора» дополнить словами «за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17.1 настоящего Порядка».

8. Дополнить подпунктом 17.1 следующего содержания:

«17.1. При внесении изменений в договор о комплексном развитии территории с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов, получение ответа о согласовании или мотивированного отказа в согласовании внесения изменений в договор от министерства строительства Новосибирской области не требуется в следующих случаях:

1) внесение изменений в части, не касающейся изменения технико-экономических показателей развития территории и (или) обязательств, предусмотренных подпунктом 8 пункта 2 настоящего Порядка;

2) внесение изменений в части однократного уменьшения или увеличения технико-экономических показателей развития территории не более, чем на десять процентов;

3) исправления технических ошибок;

4) изменение бенефициара правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, являющегося (являющихся) юридическим лицом (юридическими лицами);

5) изменения срока ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства жилого назначения.».

9. В приложении № 1:

1) слово «Примерная» исключить;

2) таблицу со списком прилагаемых к заявлению документов и материалов дополнить строкой 1.8 следующего содержания:

«

1.8.	☐	оценка эффективности мероприятий по организации дорожного движения, включающая проведение транспортного моделирования, в случае, если требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа
------	--------------------------	---

».

Министр

Д.Н. Богомолов