



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

08.06.2026

№ 77-НПА

г. Новосибирск

**О внесении изменения 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» следующее изменение:

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

подпункт 8 пункта 2 изложить в следующей редакции:

«8) декларация правообладателя (правообладателей) по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку, а именно документ, подписанный правообладателем (правообладателями), предусматривающий готовность правообладателя (правообладателей) взять на себя одно из следующих обязательств:

по перечислению денежных средств на завершение строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществляется силами созданных в рамках процедуры банкротства застройщика жилищно-строительных кооперативов, включенных 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, предусмотренных частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ежеквартально утверждаемый 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»;

по созданию объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур местного значения при реализации комплексного развития территории (далее – Проект) в соответствии с показателями уровня обеспеченности такими объектами, приведенными в архитектурно-градостроительной концепции развития территории. При этом обязательства по созданию объектов социальной инфраструктуры должны предусматривать не менее:

100% количества мест в дошкольных образовательных организациях;

100% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену), если для реализации Проекта требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, в целях установления жилых функциональных зон;

50% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для муниципальных образований: город Новосибирск, город Бердск, город Обь, рабочий поселок Кольцово, рабочий поселок Краснообск;

40% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для сельских поселений Новосибирского района Новосибирской области;

30% количества мест в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для городских и сельских поселений Коченевского района Новосибирской области, Мошковского района Новосибирской области;

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

В случае, если в радиусе доступности, устанавливаемом местными нормативами градостроительного проектирования, от границ территории Проекта существует резерв мест в дошкольных образовательных организациях, позволяющий полностью или частично обеспечить Проект необходимым нормативным количеством мест в дошкольных образовательных организациях, допускается замена данного количества мест в дошкольных образовательных организациях на места в общеобразовательных организациях, пересчет количества мест осуществляется по формуле:

$$V_{\text{мест шк}} = V_{\text{мест сад}} / 1,3;$$

в случае, если в радиусе доступности, устанавливаемом местными нормативами градостроительного проектирования, от границ территории Проекта существует резерв мест в общеобразовательных организациях, позволяющий

полностью или частично обеспечить Проект необходимым нормативным количеством мест в общеобразовательных организациях, допускается замена данного количества мест в общеобразовательных организациях на места в дошкольных образовательных организациях, пересчет количества мест осуществляется по формуле:

$$V_{\text{мест сад}} = V_{\text{мест шк}} \times 1,3,$$

где:

$V_{\text{мест шк}}$ – количество мест в общеобразовательных организациях, необходимых для нормативного обеспечения перспективной жилой застройки в рамках Проекта, человек;

$V_{\text{мест сад}}$ – количество мест в дошкольных образовательных организациях, необходимых для нормативного обеспечения перспективной жилой застройки в рамках Проекта, человек.

Создание объектов социальной инфраструктуры осуществляется путем строительства, реконструкции и (или) капитального ремонта объектов общеобразовательных организаций (дошкольных образовательных организаций), являющихся объектами культурного наследия в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и (или) объектами, конструкции которых (объект в целом) признаны находящимися в аварийном и (или) ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», уполномоченным областным исполнительным органом Новосибирской области или уполномоченным органом местного самоуправления (далее – работ по капитальному ремонту объектов).

При этом расчет объема участия правообладателя в создании объектов социальной инфраструктуры осуществляется путем оценки объема средств, необходимых для работ по капитальному ремонту объектов, пропорционально среднему значению стоимости одного места в объектах общеобразовательных организаций на текущий год, на которые получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства в текущем году или году, предшествующему текущему году.

В случае, если в радиусе доступности, устанавливаемом местными нормативами градостроительного проектирования, от границ территории Проекта существует резерв мест в общеобразовательных организациях и дошкольных образовательных организациях, позволяющий полностью или частично обеспечить Проект необходимым нормативным количеством мест в общеобразовательных организациях и/или дошкольных образовательных организациях, соответствующий объем участия лица, с которым будет заключен

договор о комплексном развитии территории, может быть предусмотрен на иных территориях в границах муниципального образования.

В случае, если территория, на которой документами территориального планирования муниципального образования предусмотрено размещение объекта социальной инфраструктуры, не находится в государственной или муниципальной собственности, допускается зачет выкупа лицом, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории, земельных участков, необходимых для создания объекта социальной инфраструктуры, в объеме (применяется, если размещение объекта социальной инфраструктуры было предусмотрено документами территориального планирования муниципального образования на момент заключения договора):

каждые 0,01 га (с округлением до 1 знака после запятой в меньшую сторону) земельного участка эквивалентны 1 месту в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для муниципальных образований: город Новосибирск, сельские поселения Новосибирского района Новосибирской области, город Бердск, город Обь, рабочий поселок Кольцово, рабочий поселок Краснообск;

каждые 0,01 га (с округлением до 1 знака после запятой в меньшую сторону) земельного участка эквивалентны 0,5 места в общеобразовательных организациях (исходя из проектной вместимости объекта в одну смену) для городских и сельских поселений Коченевского района Новосибирской области, Мошковского района Новосибирской области и города Искитима Новосибирской области.

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;».

Министр

Д.Н. Богомолов