

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК**

от 26 сентября 2025 г.

№ 1847

**О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Республики Мордовия от 22 октября 2021 года № 494 «Об осуществлении комплексного развития территории в Республике Мордовия» Администрация городского округа Саранск постановляет:

1. Определить, что комплексному развитию подлежат несмежные территории жилой застройки общей площадью 24 571 кв.м, расположенные в квартале, ограниченном улицами Котовского, Серадзской, 1-й Набережной, М. Расковой г. Саранска, и в квартале, ограниченном улицами Котовского, Свердлова, 1-й Набережной, Серадзской г. Саранска, согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Определить перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах несмежных территорий жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, объектов инженерно-технического обеспечения, подлежащих сносу или реконструкции, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

4. Установить площадь минимальной жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, – 26 998,06 кв.м.

5. Установить срок реализации решения о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки – 10 (десять) лет с момента заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки.

6. Установить предельный срок подготовки и утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки – 6 месяцев с момента заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

7. Определить, что расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения установлены мастер-планом комплексного развития территории в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Саранск.

8. Осуществить комплексное развитие несмежных территорий жилой застройки в соответствии с утвержденным мастер-планом территории.

9. Застройщику безвозмездно передать в муниципальную собственность земельные участки, свободные от прав третьих лиц и объектов недвижимости, необходимые для строительства общеобразовательного учреждения.

10. Управлению градостроительства и архитектуры Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск осуществить размещение решения о комплексном развитии территории жилой застройки на официальном сайте городского округа Саранск в сети Интернет и в средствах массовой информации.

11. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы городского округа Саранск – Директора Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск.

**И.о. Главы городского округа Саранск**

**Ю.Н. Шохин**

Приложение 1

к постановлению Администрации  
городского округа Саранск  
от 26 сентября 2025 г. № 1847

Графическое отображение местоположения несмежных территорий  
жилой застройки города Саранска, подлежащих комплексному развитию



Приложение 2  
к постановлению Администрации  
городского округа Саранск  
от 26 сентября 2025 г. № 1847

Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах несмежных территорий жилой застройки,  
в том числе перечень объектов капитального строительства, объектов инженерно-технического обеспечения, подлежащих сносу или  
реконструкции\*

| №<br>п/п | Сведения о земельном<br>участке (кадастровый<br>номер, адрес, вид<br>разрешенного<br>использования)                       | Площадь<br>земельного<br>участка,<br>кв.м | Сведения об объекте капитального<br>строительства (кадастровый номер,<br>адрес, наименование, год завершения<br>строительства, характеристики);<br>сооружении                       | Площадь объекта,<br>кв.м | Сведения о наличии критериев, о<br>признании аварийным,<br>подлежащим сносу или<br>реконструкции объекта<br>капитального строительства  | Сведения о<br>сносе/реконструкции объекта<br>капитального строительства/<br>сооружения |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | 13:23:0911216:57,<br>г. Саранск, ул. 1-я<br>Набережная, дом 10<br>Многоэтажная жилая<br>застройка (высотная<br>застройка) | 1547                                      |                                                                                                                                                                                     |                          |                                                                                                                                         |                                                                                        |
| 2.       | 13:23:0911216:56,<br>г. Саранск, ул. 1-я<br>Набережная, дом 8<br>Для размещения дома<br>малоэтажной жилой<br>застройки    | 1670                                      | 13:23:0911216:1776<br>г. Саранск, ул. 1-я Набережная, дом 8,<br>баня, 2010 г.,<br>13:23:0911216:361<br>г. Саранск,<br>ул. 1-я Набережная, дом 8,<br>многоквартирный дом,<br>1960 г. | 25<br><br>135,7          | Отвечает критериям,<br>установленным постановлением<br>Правительства Республики<br>Мордовия от 21.06.2021 № 279<br>(ред. от 25.06.2025) | Снос                                                                                   |
| 3.       | 13:23:0911216:55,<br>г. Саранск, ул. 1-я<br>Набережная, дом 6 для<br>размещения<br>многоквартирного дома                  | 1260                                      | 13:23:0911216:370<br>г. Саранск, ул. 1-я Набережная, дом 6,<br>многоквартирный дом,<br>1959 г.                                                                                      | 219,3                    | Отвечает критериям,<br>установленным постановлением<br>Правительства Республики<br>Мордовия от 21.06.2021 № 279<br>(ред. от 25.06.2025) | Снос                                                                                   |
| 4.       | 13:23:0911216:220,<br>г. Саранск, ул. 1-я<br>Набережная, дом 4 для<br>размещения<br>многоквартирного дома                 | 724                                       | 13:23:0911216:369<br>г. Саранск, ул. 1-я Набережная, дом 4,<br>многоквартирный дом,<br>1960 г.                                                                                      | 200,6                    | Отвечает критериям,<br>установленным постановлением<br>Правительства Республики<br>Мордовия от 21.06.2021 № 279<br>(ред. от 25.06.2025) | Снос                                                                                   |
| 5.       | 13:23:0911216:53,<br>г. Саранск, ул. 1-я<br>Набережная, дом 2 для<br>размещения                                           | 1476                                      |                                                                                                                                                                                     |                          |                                                                                                                                         |                                                                                        |

|    |                                                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                          |                                                                                                                                         |      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|    | многоквартирного дома                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                          |                                                                                                                                         |      |
| 6. | 13:23:0911216:268,<br>г. Саранск,<br>ул. М. Расковой,<br>дом 1 для размещения дома<br>индивидуальной жилой<br>застройки | 417 | 13:23:0911216:1555,<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом 1,<br>баня, 2012 г.<br><br>13:23:0911216:1556,<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом 1,<br>сарай, 1999 г.<br><br>13:23:0911216:1554,<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом 1,<br>сарай, 1970 г.<br><br>13:23:0911216:1553,<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом 1,<br>гараж, 1998 г.      | 33,1<br><br>15,3<br><br>39,7<br><br>30,6 | Отвечает критериям,<br>установленным постановлением<br>Правительства Республики<br>Мордовия от 21.06.2021 № 279<br>(ред. от 25.06.2025) | Снос |
| 7. | 13:23:0911216:46,<br>г. Саранск,<br>ул. М. Расковой,<br>дом 3 для размещения дома<br>индивидуальной жилой<br>застройки  | 554 | 13:23:0911216:395<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом<br>3, жилой дом, 1959 г.<br><br>13:23:0911216:1750<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом<br>3, беседка, 1999 г.<br><br>13:23:0911216:1749<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом<br>3, сарай, 1999 г.<br><br>13:23:0911216:1748<br>г. Саранск, ул. М. Расковой, дом<br>3, курятник, 1999 г. | 82,6<br><br>11,3<br><br>17<br><br>11     | Отвечает критериям,<br>установленным постановлением<br>Правительства Республики<br>Мордовия от 21.06.2021 № 279<br>(ред. от 25.06.2025) | Снос |
| 8. | 13:23:0911216:45,<br>г. Саранск,<br>ул. Котовского,<br>дом 1 для размещения<br>многоквартирного дома                    | 677 | 13:23:0911216:335,<br>г. Саранск, ул. Котовского, дом 1,<br>многоквартирный жилой дом, 1958 г.                                                                                                                                                                                                                                               | 152,6                                    | Отвечает критериям,<br>установленным постановлением<br>Правительства Республики<br>Мордовия от 21.06.2021 № 279<br>(ред. от 25.06.2025) | Снос |
| 9. | 13:23:0911216:48,<br>г. Саранск,<br>ул. Котовского,                                                                     | 726 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                          |                                                                                                                                         |      |

|     |                                                                                                                                 |      |                                                                                          |       |                                                                                                                             |      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|     | дом 3 для размещения многоквартирного дома                                                                                      |      |                                                                                          |       |                                                                                                                             |      |
| 10. | 13:23:0911216:49,<br>г. Саранск,<br>ул. Котовского,<br>дом 5<br>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 891  |                                                                                          |       |                                                                                                                             |      |
| 11. | 13:23:0911216:50,<br>г. Саранск,<br>ул. Котовского,<br>дом 7<br>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 1144 |                                                                                          |       |                                                                                                                             |      |
| 12. | 13:23:0911216:167,<br>г. Саранск,<br>ул. Котовского,<br>дом 9 для размещения дома индивидуальной жилой застройки                | 1095 | 13:23:0911216:360,<br>г. Саранск, ул. Котовского, дом 9,<br>многоквартирный дом, 1958 г. | 216,6 | Отвечает критериям, установленным постановлением Правительства Республики Мордовия от 21.06.2021 № 279 (ред. от 25.06.2025) | Снос |
| 13. | 13:23:0911216:269,<br>г. Саранск,<br>ул. Котовского,<br>дом 11,<br>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)            | 935  |                                                                                          |       |                                                                                                                             |      |
| 14. | 13:23:0911216:3182<br>г. Саранск,<br>ул. Котовского, земельный участок 13,<br>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2179 |                                                                                          |       |                                                                                                                             |      |
| 15. | 13:23:0911216:66,<br>г. Саранск,<br>ул. О. Кошевого,<br>дом 2,<br>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)             | 680  | 13:23:0911216:415,<br>г. Саранск, ул. О. Кошевого, дом 2,<br>Жилой дом, 1960 г.          | 59,5  | Отвечает критериям, установленным постановлением Правительства Республики Мордовия от 21.06.2021 № 279 (ред. от 25.06.2025) | Снос |
| 16. | 13:23:0911215:91,                                                                                                               | 685  | 13:23:0911215:345,                                                                       | 173,3 | Отвечает критериям,                                                                                                         | Снос |

|                                                           |                                                                                                               |                              |                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                                                                                                             |                                        |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                           | г. Саранск, ул. 1-я Набережная, дом 38, для размещения дома индивидуальной жилой застройки                    |                              | г. Саранск, ул. 1-я Набережная, дом 38, жилой дом, 1959 г.                                                                                                                                                                                   |                                        | установленным постановлением Правительства Республики Мордовия от 21.06.2021 № 279 (ред. от 25.06.2025)                     |                                        |
| 17.                                                       | 13:23:0911215:1045, г. Саранск, ул. 2-я Набережная, дом 8, для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 959                          | 13:23:0911215:899, г. Саранск, ул. 2-я Набережная, дом 8, жилой дом, 1960 г.<br><br>13:23:0911215:1855, г. Саранск, ул. 2-я Набережная, дом 8, баня, 1999 г.<br>13:23:0911216:1655, г. Саранск, ул. 2-я Набережная, дом 8, часть жилого дома | 206,6<br><br>12,7<br><br>70,5          | Отвечает критериям, установленным постановлением Правительства Республики Мордовия от 21.06.2021 № 279 (ред. от 25.06.2025) | Снос                                   |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и коммуникации |                                                                                                               |                              |                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                                                                                                             |                                        |
|                                                           | Сведения об объекте инженерно-технического обеспечения                                                        | Протяженность в метрах, кв.м | Кадастровый номер объекта                                                                                                                                                                                                                    | Сведения о правообладателе             |                                                                                                                             | Сведения о сносе/реконструкции объекта |
| 1.                                                        | Газопровод низкого давления                                                                                   | 5557                         | 13:23:0000000:3084                                                                                                                                                                                                                           | АО «Газпром газораспределение Саранск» |                                                                                                                             | Реконструкция                          |
| 2.                                                        | Для размещения улиц и дорог                                                                                   | 1186                         | 13:223:0911216:317                                                                                                                                                                                                                           | городской округ Саранск                |                                                                                                                             | Реконструкция                          |
| 3.                                                        | Газопровод низкого давления                                                                                   | 648                          | 13:23:0000000:2751                                                                                                                                                                                                                           | АО «Саранскмежрайгаз»                  |                                                                                                                             | Реконструкция                          |

\*данный перечень не является исчерпывающим.

(на территории, подлежащей комплексному развитию, могут располагаться объекты, не стоящие на государственном кадастровом учете).

Приложение 3  
к постановлению Администрации  
городского округа Саранск  
от 26 сентября 2025 г. № 1847

Основные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки

| Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код) | Виды разрешенного использования земельных участков (описание)                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Многоэтажная жилая                                                     | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| застройка (высотная застройка)<br>2.6                      | 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                                                                                                                                                               |
| Предоставление коммунальных услуг<br>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)                                                      |
| Улично-дорожная сеть<br>12.0.1                             | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| Благоустройство территории<br>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                                                                                                                                                                                               |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование<br>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                                                                               |
| Обслуживание жилой застройки 2.7                           | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 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                                                                                      |

\* В случае изменения кода/содержания вида разрешенного использования в течение срока действия решения о комплексном развитии территории применяются актуальные виды разрешенного использования.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории\*

Максимальная этажность объектов капитального строительства – 12.

Максимальный процент застройки территории – 60%.

Минимальный процент озеленения территории – 25%.

Максимальная плотность застройки – в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск.

При размещении общеобразовательных учреждений озеленение территории осуществляется с учетом санитарных правил СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи».

Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения, осуществляется в границах территории комплексного развития за счет строительства дошкольной образовательной организации вместимостью 790 мест.

Обеспечение объектами обслуживания предполагается также за границами территории комплексного развития.

Расчетное количество парковочных мест размещается в границах территории комплексного развития.

\* не прописанные показатели определяются в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск.