



# МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 23.06.2026

№ 6040

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Водопроводной в Октябрьском районе с правообладателем земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом 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» (в редакции, действовавшей до вступления в силу приказа министерства строительства Новосибирской области от 11.12.2025 № 174-НПА «О внесении изменений в приказ министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА»), с учетом письма министерства строительства Новосибирской области от 12.01.2026 № 1-06-01-10/45, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с акционерным обществом «Специализированный застройщик «Береговое» (ИНН 5405397515) договор о комплексном развитии территории по ул. Водопроводной в Октябрьском районе с правообладателем земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества на условиях согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в срок не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления направить правообладателю земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества постановление и подписанный в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. Водопроводной в Октябрьском районе с правообладателем земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

3. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска

Проскурнина  
2275062  
ДСА

М.Г. Кудрявцев



## УСЛОВИЯ

заключения с акционерным обществом «Специализированный застройщик «Береговое» (ИНН 5405397515) договора о комплексном развитии территории по ул. Водопроводной в Октябрьском районе

### 1. СХЕМА

территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории

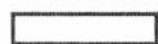
Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Водопроводная

Кадастровый квартал: 54:35:074265

Площадь: 8337 кв. м



Условные обозначения:



– границы земельных участков;



– красные линии;



– граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

### 1.1. Перечень координат характерных точек границ территории в системе координат

Площадь: 8337 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	484467,30	4200182,04
2	484453,86	4200191,77
3	484454,71	4200192,79
4	484457,26	4200195,92
5	484456,75	4200199,63
6	484443,55	4200216,30
7	484458,02	4200229,31
8	484456,73	4200230,71
9	484447,85	4200240,35
10	484438,10	4200251,98
11	484460,30	4200267,86
12	484466,63	4200260,24
13	484472,44	4200264,68
14	484464,10	4200275,34
15	484461,95	4200285,42
16	484450,28	4200304,49
17	484449,77	4200305,18
18	484411,38	4200283,44
19	484384,56	4200268,26
20	484386,73	4200253,85
21	484396,80	4200186,91
22	484399,98	4200171,91
23	484407,05	4200138,47
24	484415,36	4200144,48
1	484467,30	4200182,04

Система координат – СК НСО.

1.2. Кадастровые номера и площадь расположенного в границах территории земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Правообладатель земельного участка, вид права	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства	Правообладатель объектов недвижимого имущества, вид права
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	54:35:074265:2103	9733	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое», аренда	54:35:074265:25	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Водопровдная, 1а	Наименование: контора, производная, назначение: нежилое	Снос	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое», аренда
					54:35:074265:26	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Водопровдная, 1а	Наименование: здание заводоуправления, назначение: нежилое	Снос	
					54:35:074265:30	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Водопровдная, 1а	Наименование: гараж, назначение: нежилое	Снос	
					54:35:000000:21732	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: теплотрасса от ЦТП о02, ул. Обская, (139); теплотрасса от ЦТП о02, ул. Обская,	-	Муниципальное унитарное предприятие «Энергия» г. Новосибирска, хозяйственное ведение

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					54:35:000000:47499	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: канализация по ул. Обской, 96, 100, 102, назначение: 10.3. Сооружения канализации	–	Муниципальное унитарное предприятие г. Новосибирска «ГОР-ВОДОКАНАЛ», хозяйственное ведение

## **2. Сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие**

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной створом Октябрьского моста, ул. Зыряновской, полосой отвода железной дороги, створом Бугринского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском и Первомайском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 06.06.2025 № 6279 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 040.01.01.05 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами.

## **3. Предварительный чертеж или предварительные чертежи планировки территории (в случае, если требуется подготовка новой документации по планировке территории)**

Подготовка новой документации по планировке территории и изменение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не предусмотрены.

## **4. Текстовое описание о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, создаваемых в рамках реализации комплексного развития территории по ул. Водопроводной в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, должны соответствовать Генеральному плану города Новосибирска, утвержденному решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план), Правилам землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила землепользования и застройки).

В соответствии с Генеральным планом территория по ул. Водопроводной в Октябрьском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе пра-

вообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (далее – территория), расположена в функциональной зоне: жилая зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория расположена в территориальной зоне: зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1).

Изменение функциональной зоны и территориальной зоны не предусмотрено.

Территория подлежит отображению на карте границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

Таблица

Предварительные основные технико-экономические показатели развития территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров	кв. м	21000,0
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	–	2,5
3	Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	9
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	30
5	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов	единиц	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исклю-

1	2	3	4
	капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»		чением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не менее 12 % и не более 15 % гостевых машино-мест
6	Расчетное количество жителей	человек	700
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

В рамках реализации комплексного развития территории виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице, должны соответствовать требованиям статьи 37 Правил землепользования и застройки, установленным для подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1), установленной в пределах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), за исключением предельных параметров, в отношении которых акционерным обществом «Специализированный застройщик «Береговое» (ИНН 5405397515) (далее – Застройщик) получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **5. Очередность планируемого развития территории, этапы и максимальные сроки осуществления комплексного развития территории**

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в один этап. В рамках реализации комплексного развития территории за счет собственных средств Застройщика предусмотрено:

до 31.12.2027 – архитектурно-строительное проектирование в границах территории объектов капитального строительства жилого, коммерческого назначения, хранения автомобильного транспорта общей площадью 35000,00 кв. м, в том числе не более 21000,00 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

до 31.12.2027 – снос объектов капитального строительства, расположенных в границах территории;

до 31.12.2027 – выполнение работ по созданию на территории общего пользования, расположенной на землях, государственная собственность на кото-

рые не разграничена, между земельными участками с кадастровыми номерами 54:35:074430:6, 54:35:074430:20 ориентировочной площадью 600 кв. м открытого плоскостного физкультурно-спортивного сооружения;

до 30.09.2031 – строительство жилого комплекса;

до 31.12.2031 – подключение (технологическое присоединение) жилого комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения и присоединение к существующей улично-дорожной сети в рамках технических условий и ввод созданных объектов коммунальной, транспортной инфраструктур в эксплуатацию.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено в срок до 31.12.2027 образование земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 54:35:074265:2103, расположенного в соответствии с проектом планировки территории в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона улично-дорожной сети, и его передача собственником в муниципальную собственность города Новосибирска путем отказа от права собственности в порядке, предусмотренном статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 2 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации, посредством подачи заявления о таком отказе в орган регистрации прав.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2031.

## **6. Описание планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории планируется обеспечение территории жилой застройки площадками (для занятий спортом, отдыха взрослых, хозяйственных целей, игр детей, озеленения), стоянками автомобилей в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

При реализации комплексного развития территории подлежат выполнению действующие технические требования, санитарные правила и нормы, установленные в части благоустройства территории.

Со стороны улично-дорожной сети и внутренних квартальных проездов планируется за счет собственных средств Застройщика размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм, освещения, тротуаров и временных автостоянок для посетителей общественной части планируемого жилого комплекса.

## **7. Сведения о способах обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующего проезда, являющегося продолжением ул. Владимира Заровного, через которую обеспечена связь с ул. Большевистской.

Присоединение планируемого жилого комплекса к существующей улично-дорожной сети осуществляется в рамках технических условий на устройство

примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска.

Создание новых объектов коммунальной инфраструктуры (в случае необходимости) осуществляется в рамках технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения за счет собственных средств Застройщика.

В целях обеспечения создания дополнительных мест в системе общего образования города Новосибирска Застройщиком засчитываются переданные Застройщиком в муниципальную собственность города Новосибирска земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:074260:17, 54:35:074260:35, 54:35:074260:45, 54:35:074260:1731 (государственная регистрация права собственности от 17.01.2024 № 54:35:074260:17-54/170/2024-11, от 17.01.2024 № 54:35:074260:35-54/170/2024-28, от 18.01.2024 № 54:35:074260:45-54/170/2024-3, от 17.01.2024 № 54:35:074260:1731-54/170/2024-18) общей площадью 1489 кв. м путем отказа от права собственности в порядке, предусмотренном статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 2 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации, посредством подачи заявления о таком отказе в орган регистрации прав, в рамках реализации соглашения о взаимодействии от 27.11.2023, заключенного между департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Береговое-Инвест» и Застройщиком.

В соответствии с проектом планировки территории земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:074260:17, 54:35:074260:35, 54:35:074260:45, 54:35:074260:1731 расположены в квартале 040.01.02.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования (ОД-5).

В целях развития социальной инфраструктуры в сфере физической культуры и спорта, создания условий для занятий физической культурой и массовым спортом предусмотрено за счет средств Застройщика выполнение работ по созданию на территории общего пользования, расположенной на землях, государственная собственность на которые не разграничена, между земельными участками с кадастровыми номерами 54:35:074430:6, 54:35:074430:20 ориентировочной площадью 600 кв. м открытого плоскостного физкультурно-спортивного сооружения в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, с проведением совместно с мэрией города Новосибирска мероприятий, необходимых для подготовки территории (в том числе по сносу металлических гаражей (в случае необходимости) в срок до 31.12.2027.

---