



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 21.09.2026

№ 9786

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Ольги Жилиной, 93б в Центральном районе с правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта 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 31.03.2026 № 38-НПА «О внесении изменений в приказ министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА»), с учетом письма министерства строительства Новосибирской области от 19.03.2026 № 01/03309, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Алатау» (ИНН 5404217713) договор о комплексном развитии территории по ул. Ольги Жилиной, 93б в Центральном районе с правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта 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 расположенного на нем объекта недвижимого имущества постановление и подписанный в трех экземплярах проект договора о комплексном развитии территории по ул. Ольги Жилиной, 93б в Центральном районе с правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта 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



Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 21.09.2026 № 9786

УСЛОВИЯ

заключения с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Алатау» (ИНН 5404217713) договора о комплексном развитии территории по ул. Ольги Жилиной, 936 в Центральном районе

1. СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, Центральный район, ул. Ольги Жилиной, 936
Кадастровый квартал: 54:35:101045
Площадь: 4532 кв. м



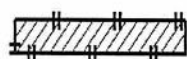
Условные обозначения:



— границы земельных участков;



— красные линии;



— граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

1.1. Перечень координат характерных точек границ территории в системе координат

Площадь: 4532 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	489942,51	4198749,42
2	489948,52	4198748,14
3	489951,76	4198771,91
4	489954,90	4198790,61
5	489963,08	4198789,67
6	489969,52	4198828,59
7	489909,96	4198837,03
8	489903,55	4198797,46
9	489902,48	4198789,52
10	489899,67	4198789,87
11	489898,02	4198780,63
12	489901,34	4198780,21
13	489899,02	4198757,67
14	489906,73	4198756,37
1	489942,51	4198749,42

Система координат – СК НСО.

**1.2. Кадастровый номер и площадь расположенного в границах территории земельного участка
и расположенного на нем объекта недвижимого имущества**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструк- ции объекта капитального строительства	Правообладатель земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:101045:26	4532	Местоположение уста- новлено относительно ориентира, расположен- ного в границах участка. Ориентир – здание. Ад- рес ориентира: Россий- ская Федерация, Ново- сибирская область, город Новосибирск, ул. Ольги Жилиной, 93б	54:35:101045:68	Российская Федера- ция, Новосибирская область, город Ново- сибирск, ул. Ольги Жилиной, 93б	Наименование: здание обще- ственного назна- чения, назначе- ние: нежилое	Снос	Общество с огра- ниченной ответ- ственностью Спе- циализированный застройщик «Ала- тау», собствен- ность

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

В соответствии с проектом планировки территории центральной части города Новосибирска, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 20.10.2017 № 4765 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 010.03.07.03 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоэтажных жилых домов.

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. Ольги Жилиной, 93б в Центральном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта 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. Ольги Жилиной, 93б в Центральном районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества (далее – территория), расположена в функциональной зоне: зона смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория расположена в территориальной зоне: зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-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	11330,0
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «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 минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	единиц	5
5	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные средне-	единиц	8

1	2	3	4
	этажные дома»		
6	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением 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
7	Расчетное количество жителей	человек	378
8	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 32 Правил землепользования и застройки, установленным для подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), установленной в пределах зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), за исключением предельных параметров, в отношении которых обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Алатау» (ИНН 5404217713) (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 два этапа.

В рамках реализации комплексного развития территории за счет собственных средств Застройщика предусмотрено:

I этап – до 31.10.2028:

оплата выполненных работ по внесению изменений в проектную, рабочую и сметную документацию объекта «Лыжная база по адресу: г. Новосибирск, пер. Матросова, з/у, 1/1» в срок не позднее семи дней с даты заключения между Застройщиком и мэрией города Новосибирска договора о комплексном развитии территории по ул. Ольги Жилиной, 93б в Центральном районе;

архитектурно-строительное проектирование корпуса для муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 156 с углубленным изучением предметов художественно-эстетического цикла» по ул. Гоголя, 35а в Центральном районе вместимостью не менее 150 учебных мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:101065:91, являющегося муниципальной собственностью города Новосибирска (далее – Объект социальной инфраструктуры), – до 31.12.2026;

архитектурно-строительное проектирование в границах территории многоквартирного жилого дома переменной этажностью (не выше 18 этажей) общей площадью не более 12830,0 кв. м, в том числе не более 11330,0 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс), – до 31.12.2027;

снос объекта капитального строительства, расположенного в границах территории, – до 31.10.2028;

строительство и ввод в эксплуатацию Объекта социальной инфраструктуры с его оснащением, за исключением немонтируемого учебного оборудования, мебели и инвентаря, в срок до 31.10.2028 с последующей безвозмездной передачей введенного в эксплуатацию Объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность города Новосибирска;

обустройство спортивной площадки на землях площадью 0,1 га, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных в кадастровом квартале 54:35:101065 между многоквартирными домами по ул. Ипподромской, 45а, ул. Некрасова, 84, ул. Гоголя, 43б в Центральном районе, – до 31.10.2028;

II этап – до 30.06.2031:

строительство и ввод в эксплуатацию жилого комплекса с созданием объектов коммунальной, транспортной инфраструктур в рамках технических условий на их подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска.

Срок реализации комплексного развития территории – до 30.06.2031.

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 планируемых внутренних квартальных проездов за счет средств Застройщика планируется размещение элементов благоустройства, ма-

лых архитектурных форм, освещения, тротуаров и временных автостоянок для посетителей общественной части проектируемого жилого комплекса.

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Ольги Жилиной.

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 реализации мер, направленных на создание объектов спортивного назначения на территории города Новосибирска, планируется за счет средств Застройщика выполнение следующих мероприятий:

оплата выполненных работ по внесению изменений в проектную, рабочую и сметную документацию объекта «Лыжная база по адресу: г. Новосибирск, пер. Матросова, з/у, 1/1»;

обустройство спортивной площадки на землях площадью 0,1 га, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных в кадастровом квартале 54:35:101065 между многоквартирными жилыми домами по ул. Ипподромской, 45а, ул. Некрасова, 84, ул. Гоголя, 43б в Центральном районе, в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска планируется за счет средств Застройщика выполнение следующих работ:

архитектурно-строительное проектирование Объекта социальной инфраструктуры) в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска;

строительство и ввод в эксплуатацию Объекта социальной инфраструктуры с его оснащением, за исключением немонтируемого учебного оборудования, мебели и инвентаря, с последующей безвозмездной передачей введенного в эксплуатацию Объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность города Новосибирска.

Затраты, понесенные Застройщиком на строительство Объекта социальной инфраструктуры в объеме 115 учебных мест (или более, в случае строительства Объекта социальной инфраструктуры вместимостью более 150 учебных мест), могут быть учтены при реализации Застройщиком (либо физическими и юридическими лицами, связанными аффилированностью с Застройщиком в соответствии со статьей 53.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 4

Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках») иных проектов жилищного строительства на территории города Новосибирска.
