



## МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 24.09.2026

№ 9949

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Пролетарской в Октябрьском 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 08.06.2026 № 77-НПА «О внесении изменения в приказ министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА»), на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕНИСЕЙ» от 05.06.2026 № 30/04490, с учетом письма министерства строительства Новосибирской области от 13.07.2026 № 30/05642, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕНИСЕЙ» (ИНН 5406797675) договор о комплексном развитии территории по ул. Пролетарской в Октябрьском 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 договор о комплексном развитии территории по ул. Пролетарской в Октябрьском 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



М.Г. Кудрявцев

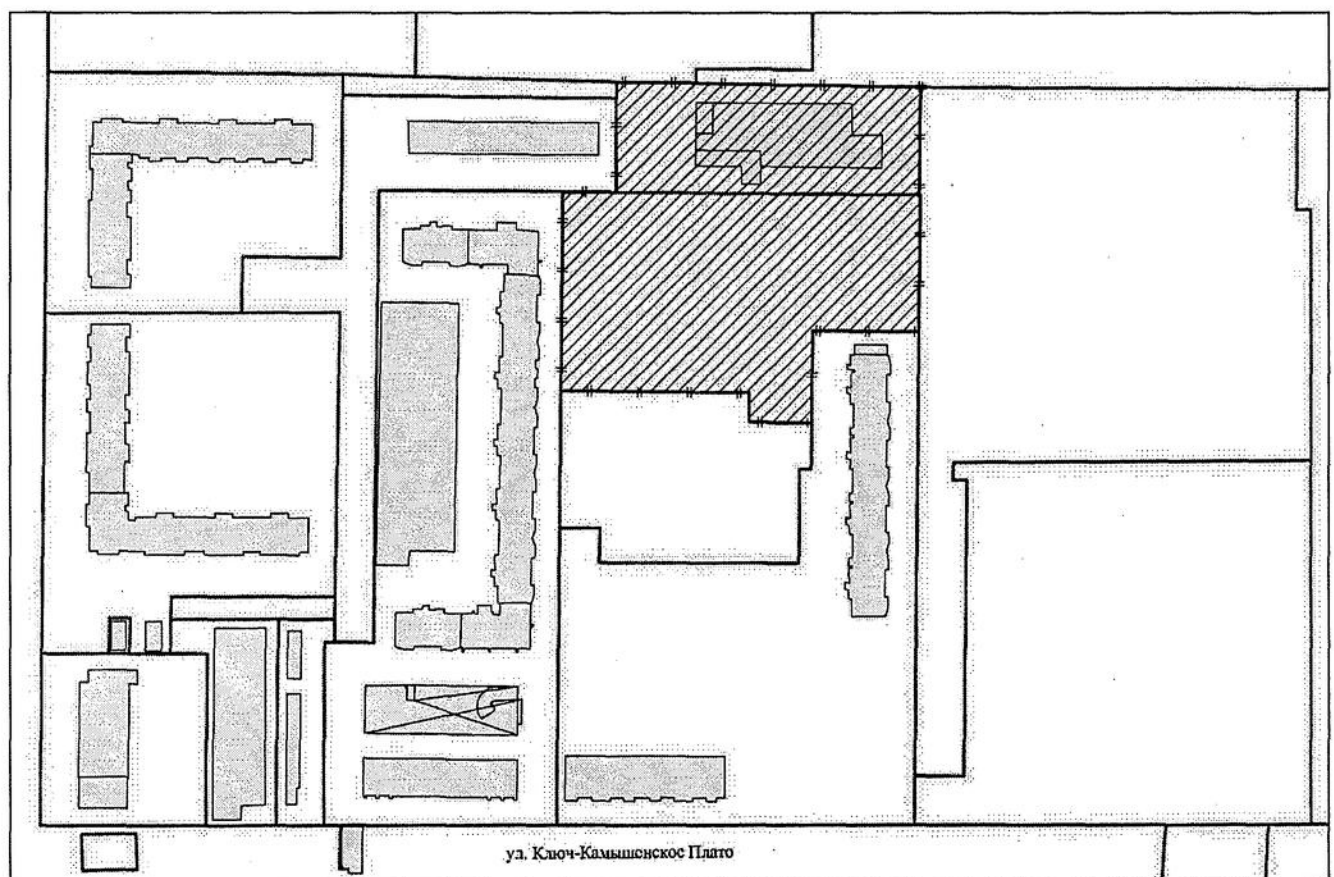
## УСЛОВИЯ

заключения с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕНИСЕЙ» (ИНН 5406797675) договора о комплексном развитии территории по ул. Пролетарской в Октябрьском районе с правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества

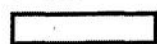
### 1. СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Пролетарская  
Кадастровый квартал: 54:35:071935  
Площадь: 14998 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: 14998 кв. м

Описание границ земельного участка:

| Обозначение характерных<br>точек границ | Координаты, м |            |
|-----------------------------------------|---------------|------------|
|                                         | X             | Y          |
| 1                                       | 2             | 3          |
| 1                                       | 483662,21     | 4205862,73 |
| 2                                       | 483620,36     | 4205862,29 |
| 3                                       | 483620,35     | 4205862,30 |
| 4                                       | 483620,35     | 4205862,70 |
| 5                                       | 483567,20     | 4205862,15 |
| 6                                       | 483567,65     | 4205820,60 |
| 7                                       | 483532,15     | 4205820,20 |
| 8                                       | 483532,56     | 4205795,80 |
| 9                                       | 483543,67     | 4205795,86 |
| 10                                      | 483544,86     | 4205723,02 |
| 11                                      | 483621,80     | 4205723,85 |
| 12                                      | 483621,60     | 4205744,24 |
| 13                                      | 483658,12     | 4205744,39 |
| 14                                      | 483664,37     | 4205744,42 |
| 15                                      | 483663,81     | 4205775,09 |
| 1                                       | 483662,21     | 4205862,73 |

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                                        | Правообладатель земельного участка, вид права                                    | Кадастровый номер объекта недвижимости | Адрес объекта недвижимости                                                                                               | Наименование, назначения капитального строительства                             | Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства | Правообладатель объекта недвижимого имущества, вид права                                        |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                                    | 3                                 | 4                                                                                | 5                                                                                | 6                                      | 7                                                                                                                        | 8                                                                               | 9                                                                     | 10                                                                                              |
| 1     | 54:35:071935:1947                    | 14998                             | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Пролетарская | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕНИСЕЙ» | 54:35:071935:73                        | Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Пролетарская, 271 | Наименование: здание (бытовые и вспомогательные помещения), назначение: нежилое | Снос                                                                  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕНИСЕЙ», собственность |
|       |                                      |                                   |                                                                                  |                                                                                  | 54:35:071935:1532                      | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Пролетарская                                         | Наименование: тепловая сеть, назначение: 10) Сооружения коммунального хозяйства | —                                                                     | Акционерное общество «СТК-Новосибирск», собственность                                           |

## **2. Сведения о документации по планировке территории**

В соответствии с проектом планировки территории восточной части Октябрьского района, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 13.09.2021 № 3300 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 240.01.05.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

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

Подготовка новой документации по планировке территории потребуется в части внесения изменений в очередность планируемого развития территории, изменение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не предусмотрено.

### **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. Пролетарской в Октябрьском районе с правообладателем 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. Пролетарской в Октябрьском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта 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

| №<br>п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                         | Единица<br>измерения | Количество                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 2                                                                                                                                                                                               | 3                    | 4                                                                                          |
| 1        | Площадь квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров, в том числе:                                                                                    | кв. м                | 22650,0                                                                                    |
| 1.1      | I этап                                                                                                                                                                                          | кв. м                | 9360,0                                                                                     |
| 1.2      | II этап                                                                                                                                                                                         | кв. м                | 13290,0                                                                                    |
| 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 капитального строительства с видом разрешенного использования «много-                | единиц               | 1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, тер- |

| 1 | 2                                | 3                  | 4                                                                                                                                      |
|---|----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | квартирные многоквартирные дома» |                    | рас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не менее 12 % и более 15 % гостевых машино-мест |
| 6 | Расчетное количество жителей     | человек            | 755                                                                                                                                    |
| 7 | Обеспеченность жильем            | кв. м/<br>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 обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕНИСЕЙ» (ИНН 5406797675) (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 31.12.2028 – выполнение работ по капитальному ремонту здания по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе с их финансированием в размере не менее 153111,40 тыс. рублей в целях создания 65 учебных мест в системе общего образования;

до 01.04.2030 – проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса А многоквартирного многоквартирного жилого дома с помещениями обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 9360,0 кв. м;

II этап:

до 01.04.2030 – снос объекта капитального строительства с кадастровым

номером 54:35:071935:73, расположенного в границах территории;

до 01.08.2033 – проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса Б многоквартирного многоэтажного жилого дома с помещениями обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 13290,0 кв. м;

до 01.10.2033 – безвозмездная передача в муниципальную собственность города Новосибирска объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих такой передаче, после их строительства (создания) в рамках технических условий на их подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено размещение в объектах жилого назначения помещений, соответствующих требованиям «ГОСТ Р 42.4.16-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Гражданская оборона. Приспособление заглубленных помещений для укрытия населения. Общие требования» (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 23.11.2023 № 1470-ст), площадь которых устанавливается проектными решениями.

Срок реализации комплексного развития территории – до 01.10.2033.

## **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.

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Пролетарской.

Присоединение планируемого жилого комплекса к существующей улично-дорожной сети осуществляется в рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, вы-

данных 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 создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска планируется за счет собственных средств Застройщика создание дополнительных 65 учебных мест в системе общего образования путем выполнения работ по капитальному ремонту здания по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе с их финансированием в размере не менее 153111,40 тыс. рублей в срок до 31.12.2028 с началом проведения работ в 2026 году (объем проводимых работ в 2026 – 2028 годах устанавливается договором о комплексном развитии территории по ул. Пролетарской в Октябрьском районе с правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества). Размер финансирования определен исходя из стоимости создания одного места в образовательной организации в размере 2355,56 тыс. рублей (определенной как среднее значение сметной стоимости строительства (реконструкции) одного места в учреждениях общего образования на территории города Новосибирска, архитектурно-строительное проектирование которых выполнено за счет внебюджетных источников финансирования (без участия средств бюджетов бюджетной системы) с получением положительного заключения государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства в 2024 и 2025 годах).

---