



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

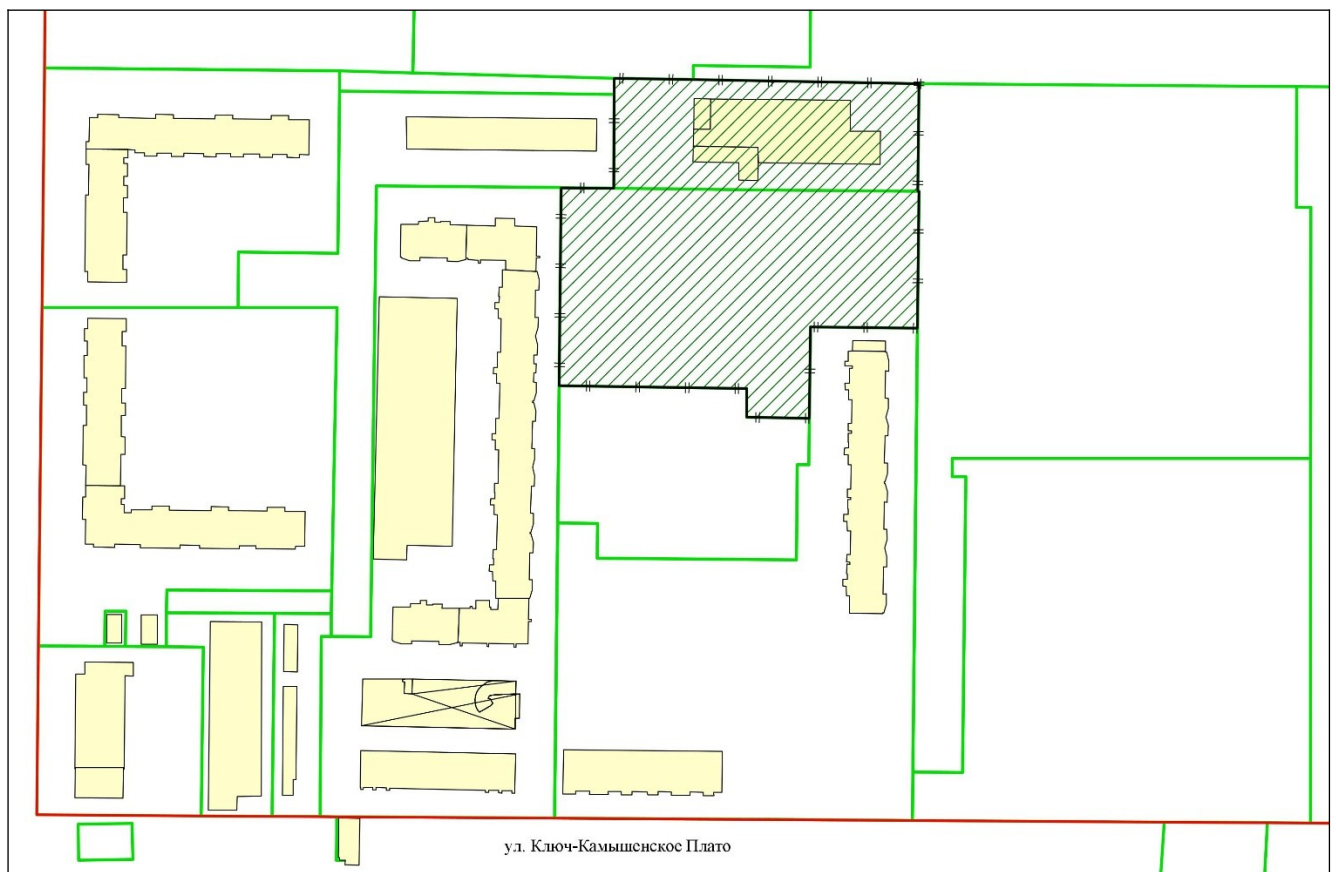
УСЛОВИЯ

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 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 недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта 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, 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) Оборудование коммунального хозяйства	—	Акционерное общество «СГК-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

№ п/п	Наименование показателя	Единица 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 «многоквар-	единиц	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас,

1	2	3	4
	тирные многоэтажные дома»		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/ 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 многоэтажного 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, 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 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).
