



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 06.10.2026

№ 10563

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Окружной в Калининском 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»), на основании заявления общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Мера Новосибирск» от 25.03.2026 № 30/02145, с учетом письма министерства строительства Новосибирской области от 22.04.2026 № 30/030621, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Мера Новосибирск» (ИНН 5410072713) договор о комплексном развитии территории по ул. Окружной в Калининском 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. Окружной в Калининском районе.

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

ДСА

УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью
Специализированным застройщиком «Мера Новосибирск»
(ИНН 5410072713) договора о комплексном
развитии территории по ул. Окружной
в Калининском районе

1. СХЕМА

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

Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город
Новосибирск, город Новосибирск, Калининский район, ул. Окружная
Кадастровый квартал: 54:35:041695
Площадь: 10961 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: 10961 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	494198,62	4199224,08
2	494198,33	4199265,10
3	494198,06	4199303,57
4	494214,83	4199323,50
5	494207,19	4199329,73
6	494203,73	4199327,14
7	494195,94	4199330,75
8	494190,42	4199333,00
9	494178,95	4199336,50
10	494159,31	4199343,87
11	494153,78	4199346,78
12	494150,22	4199341,45
13	494132,45	4199324,05
14	494102,06	4199288,07
15	494084,54	4199247,60
16	494083,11	4199243,40
17	494084,14	4199242,08
18	494081,38	4199236,05
19	494081,72	4199235,99
20	494079,59	4199231,04
21	494076,74	4199224,64
22	494116,47	4199224,45
23	494132,57	4199224,38
1	494198,62	4199224,08

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 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	54:35:041695:300	10962	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Окружная	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мера Новосибирск», собственность	54:35:041695:63	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Окружная, 29	Наименование: здание, 3д (склад), назначение: нежилое	Снос	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мера Новосибирск», собственность
					54:35:041695:74	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Окружная, 29	Наименование: наружная тепловая сеть, назначение: не определено. Протяженность 1566 м. Инвентарный номер: 50:401:373:00402 0590:0029. Литер: 29, назначение: не определено	—	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА на Окружной», собственность
					54:35:041695:75	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Окружная, 29	Наименование: водопроводная сеть, назначение: не определено. Протяженность 1491 м.	—	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							Инвентарный номер: 50:401:373:00402 0590:0030. Литер: 30, назначение: не определено		«ВИРА Хаузес», собственность
					54:35:041695:76	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Окружная, 29	Наименование: фекальная канализация, назначение: не определено. Протяженность 1356 м. Инвентарный номер: 50:401:373:00402 0590:0031. Литер: 31, назначение: не определено	—	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА Хаузес», собственность

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

В соответствии с проектом планировки территории, прилегающей к парку культуры и отдыха «Сосновый бор», в Калининском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 20.03.2026 № 2876 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 110.01.02.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зоне 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 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. Окружной в Калининском 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. Окружной в Калининском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества (далее – территория), расположена в функциональной зоне: зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория рас-

положена в территориальной зоне: зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне 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	18922,50
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	—	1,73
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 «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

1	2	3	4
			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	631
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 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 «Мера Новосибирск» (ИНН 5410072713) (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 31.12.2026:

архитектурно-строительное проектирование в границах территории многоэтажного жилого дома с административными помещениями общей площадью 28643,0 кв. м, в том числе общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 18922,5 кв. м (далее – жилой комплекс);

участие Застройщика в строительстве здания школы по ул. Большевистской в Октябрьском районе на 1100 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074245:4354 (разрешение на строительство объекта от 20.03.2025 № 54-35-29-2025) (далее – здание школы) путем финансирования в объеме стоимости строительства не менее 50 учебных мест;

до 31.12.2028 – безвозмездная передача 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 следующих земельных участков:

земельного участка с кадастровым номером 54:35:041695:298 площадью 567 кв. м после сноса всех объектов капитального строительства (иных зданий, строений, сооружений), расположенных в границах земельного участка, в целях обеспечения создания дополнительных мест в системе общего образования города Новосибирска;

земельного участка с кадастровым номером 54:35:041695:299 площадью 65 кв. м после сноса всех объектов капитального строительства (иных зданий, строений, сооружений), расположенных в границах земельного участка, в целях обеспечения создания улично-дорожной сети;

до 01.06.2029 – снос объекта капитального строительства, расположенного в границах территории;

до 01.09.2029 – строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории жилого комплекса с созданием объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры 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;

до 01.11.2029:

благоустройство территории площадью 359 кв. м с устройством парковочных мест, являющейся смежной по отношению к территории и находящейся у Застройщика в пользовании в соответствии с разрешением на использование земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 случаях (от 14.04.2026 № Ru 5435-26-0400-н);

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.

Срок реализации комплексного развития территории – до 01.11.2029.

6. Описание планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории планируется обеспечение территории 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 основных улиц и внутренних квартальных проездов планируется размещение элементов благоустройства, малых 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 и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Окружной.

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.

В целях обеспечения создания улично-дорожной сети предусмотрена безвозмездная передача в муниципальную собственность города Новосибирска земельного участка с кадастровым номером 54:35:041695:299 площадью 65 кв. м (после сноса всех объектов капитального строительства (иных зданий, строений, сооружений), расположенных в границах земельного участка) 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 срок до 31.12.2028.

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 участие Застройщика в строительстве здания школы путем финансирования за счет собственных средств Застройщика в объеме стоимости строительства не менее 50 учебных мест (исходя из стоимости строительства одного места в соответствии со сметной стоимостью строительства здания школы в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий) в срок не позднее 31.12.2026, которые в соответствии с условиями договора о комплексном развитии территории по ул. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка от 09.02.2026 № 41-КРТ-2026, заключенного между мэрией города Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик», подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.

В целях обеспечения создания дополнительных мест в системе общего образования города Новосибирска предусмотрена безвозмездная передача в муниципальную собственность города Новосибирска земельного участка с кадастровым номером 54:35:041695:298 площадью 567 кв. м (после сноса всех объектов капитального строительства (иных зданий, строений, сооружений), расположенных в границах земельного участка) 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 срок до 31.12.2028.

В соответствии с проектом планировки территории земельный участок с кадастровым номером 54:35:041695:298 расположен в квартале 110.01.02.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.

Предусмотрен зачет площади земельного участка с кадастровым номером 54:35:041695:298, принадлежащего Застройщику на праве собственности и подлежащего безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, в объеме, в котором каждые 0,01 га площади земельного участка (с округлением до 1 знака после запятой в меньшую сторону) эквивалентны одному месту в общеобразовательных организациях.
