



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 18.06.2026

№ 5842

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Кавалерийской в Заельцовском районе с правообладателем земельного участка

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»), на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГВОЗДИКА» от 05.12.2025 № 30/13568, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГВОЗДИКА» (ИНН 5405043058) договор о комплексном развитии территории по ул. Кавалерийской в Заельцовском районе на условиях согласно приложению к настоящему постановлению (приложение).

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в срок не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления направить правообладателю постановление и подписанный в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. Кавалерийской в Заельцовском 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

Проскурнина
2275062
ДСА

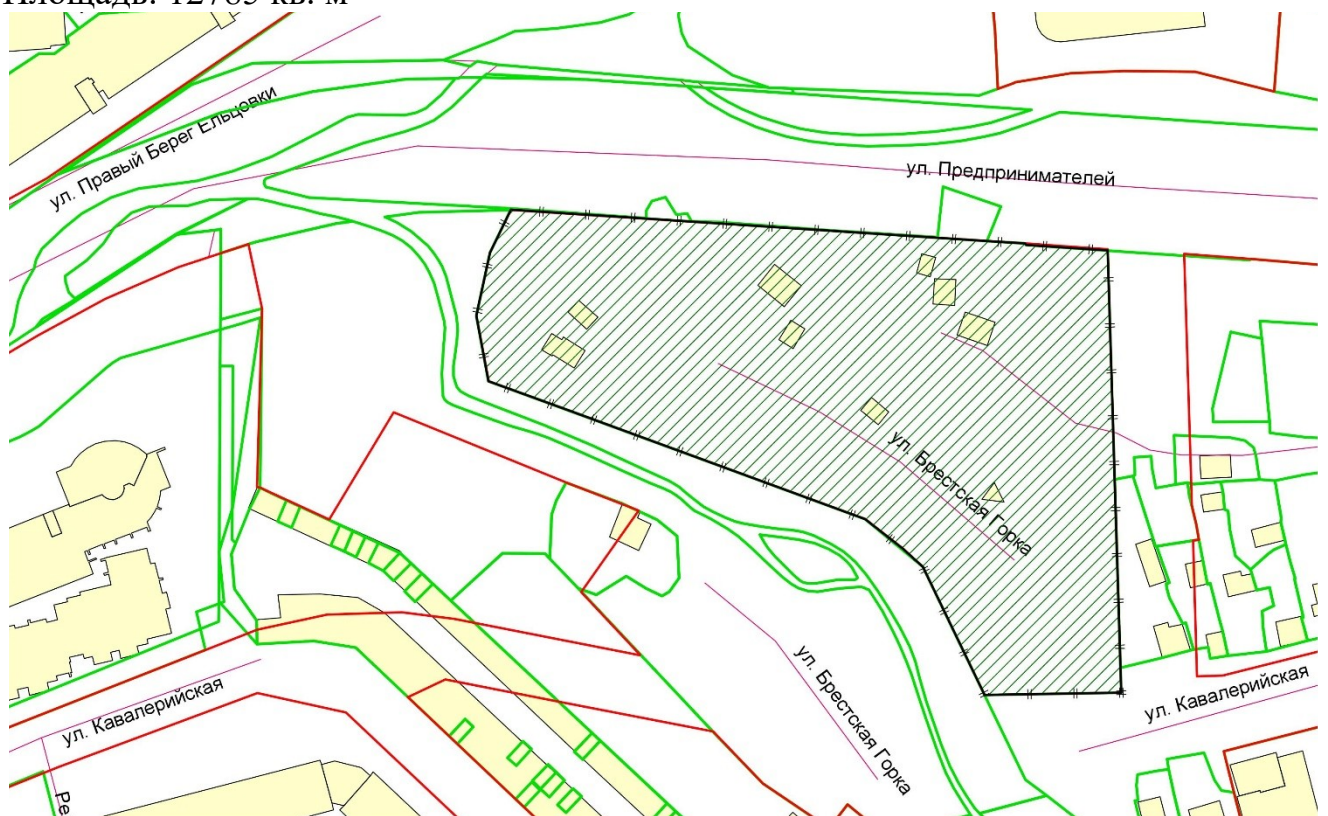
УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГВОЗДИКА» (ИНН 5405043058)
договора о комплексном развитии территории по
ул. Кавалерийской в Заельцовском районе

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




Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, Заельцовский район, ул. Кавалерийская

Кадастровый квартал: 54:35:032975

Площадь: 12785 кв. м



Условные обозначения:

-  – границы земельных участков;
-  – красные линии;
-  – граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка.

1.1. Перечень координат характерных точек границ территории в системе координат

Площадь: 12785 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	491111,73	4198408,30
2	491111,15	4198372,53
3	491144,66	4198356,32
4	491149,41	4198351,12
5	491157,11	4198341,25
6	491185,69	4198263,36
7	491193,24	4198242,72
8	491210,24	4198239,52
9	491210,47	4198239,56
10	491226,89	4198243,11
11	491238,11	4198248,54
12	491229,87	4198373,13
13	491229,27	4198383,12
14	491228,92	4198383,38
15	491227,42	4198404,70
16	491167,47	4198406,57
17	491118,18	4198408,10
1	491111,73	4198408,30

Система координат – СК НСО.

1.2. Кадастровый номер и площадь расположенного в границах территории земельного участка

№ 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 реконструкции объекта капитального строительства	Правообладатель земельного участка, вид права
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:032975:108 4	12785	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Кавалерийская	–	–	–	–	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГВОЗДИКА», собственность

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

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной ул. Дуси Ковальчук, ул. Танковой, ул. Ипподромской, полосой отвода железной дороги и Красным проспектом, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 25.07.2025 № 8226 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 018.01.01.04 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. Кавалерийской в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка, 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. Кавалерийской в Заельцовском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), расположена в функциональной зоне: жилая зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория рас-

положена 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.

В соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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	937,0*
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 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 менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не менее 12 % и

1	2	3	4
			не более 15 % гостевых машино-мест
5	Расчетное количество жителей	человек	32
6	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

Примечания: * – без учета площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), строящихся в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:032975:1084 в соответствии с выданным разрешением на строительство объекта капитального строительства – многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, с подземной автостоянкой (разрешение на строительство от 08.07.2024 № 54-35-112-2024, с изменениями от 17.10.2025).

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 «Специализированный застройщик «ГВОЗДИКА» (ИНН 5405043058) (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 в срок:

до 31.12.2027 – архитектурно-строительное проектирование в границах территории объекта капитального строительства «Корпус № 2 (по ГП), с подземной автостоянкой – II этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки, во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях с подземной автостоянкой» (далее – жилой комплекс) с увеличением общей площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) на 937,0 кв. м (до 11437,4 кв. м) с

благоустройством территории, 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.

В соответствии с разрешением на строительство от 08.07.2024 № 54-35-112-2024 (с изменениями от 17.10.2025) общая площадь квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) строящегося объекта капитального строительства составляет 10500,4 кв. м;

до 01.10.2030 – участие Застройщика в строительстве корпуса для муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 120» на 351 место на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032650:2019 по ул. Дуси Ковальчук, 85 в Заельцовском районе (далее – корпус школы) путем финансирования в объеме стоимости строительства 4 учебных мест;

до 31.12.2032 – строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории жилого комплекса с увеличением общей площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) на 937,0 кв. м (до 11437,4 кв. м) с благоустройством территории, созданием объектов коммунальной, транспортной инфраструктур (в случае необходимости) 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;

до 01.10.2032 – осуществление Застройщиком работ по благоустройству территории площадью 948 кв. м, являющейся смежной по отношению к территории и используемой Застройщиком 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 01.12.2025 № Ru 5435-25-2055.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2032.

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.

В рамках реализации комплексного развития территории планируется за счет средств Застройщика осуществление работ по благоустройству территории площадью 948 кв. м, являющейся смежной по отношению к территории и используемой Застройщиком 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 Правительством Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 случаях от 01.12.2025 № Ru 5435-25-2055 в срок до 01.10.2032.

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. Кавалерийской.

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 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 корпуса школы путем финансирования за счет собственных средств Застройщика в объеме стоимости строительства 4 учебных мест исходя из стоимости строительства одного места в соответствии со сметной стоимостью корпуса школы в составе проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в срок не позднее 01.10.2030, которые в соответствии с условиями договора о комплексном развитии территории по ул. Залесского в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка от 30.10.2025 № 32-КРТ-2025 и постановлением мэрии города Новосибирска от 10.10.2025 № 11327 «О согласовании предложений о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества» подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.
