МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 12.11.2026 **№** 11796

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Титова в Ленинском 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 19.08.2026 № 114-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 КПД-Газстрой-Инвест» от 04.08.2026 № 30/06269, с учетом письма министерства строительства Новосибирской области от 02.09.2026 № 01/11730, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой-Инвест» (ИНН 5410072752) договор о комплексном развитии территории по ул. Титова в Ленинском районе с правообладателем земельного участка 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 постановление и подписанный в трех экземплярах проект договора о комплексном развитии территории по ул. Титова в Ленинском районе с правообладателем земельного участка.

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.

Исполняющий обязанности
мэра города Новосибирска И.В. Кодалаев

Проскурнина
2275062
ДСА

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 12.11.2026 № 11796

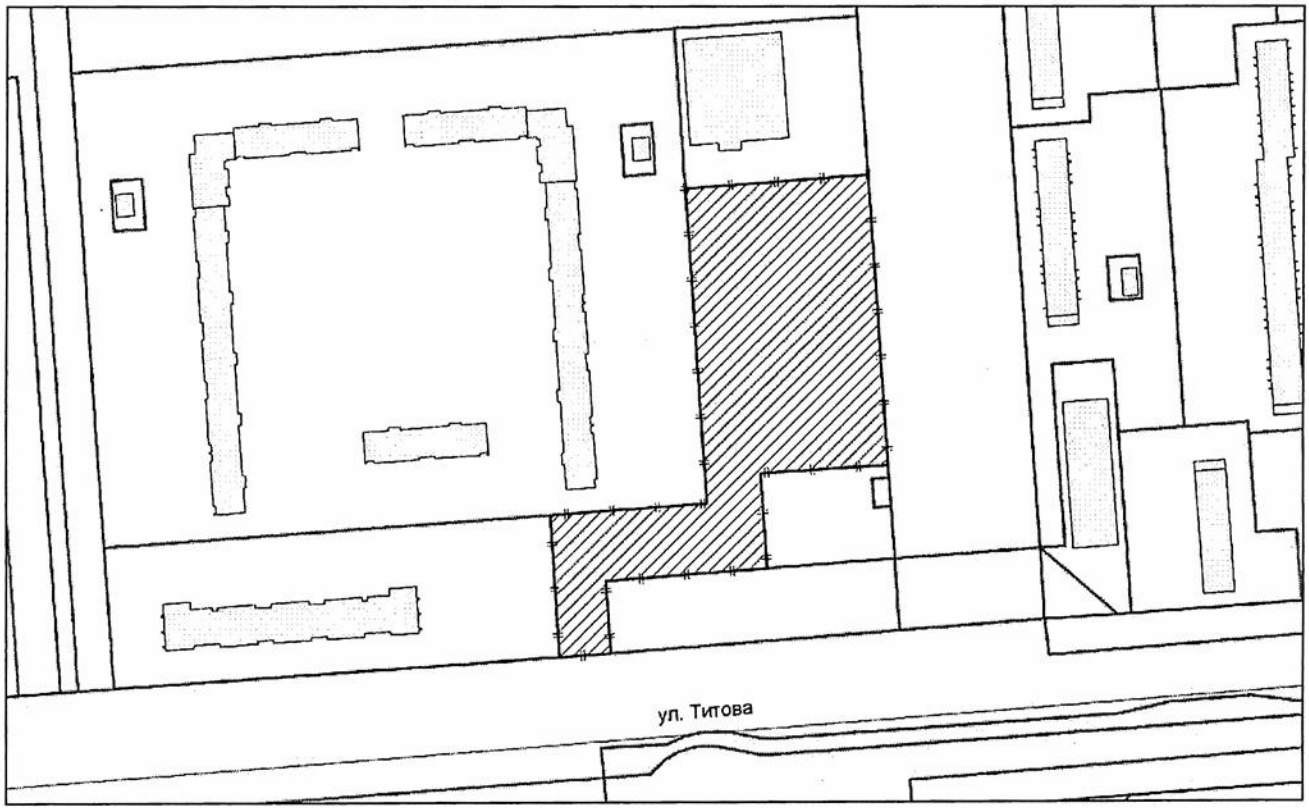
УСЛОВИЯ

заключения с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой-Инвест» (ИНН 5410072752) договора о комплексном развитии территории по ул. Титова в Ленинском районе с правообладателем земельного участка

1. СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Титова
Кадастровый квартал: 54:35:062535
Площадь: 12536 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: 12536 кв. м.
Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	482621,06	4190385,84
2	482626,55	4190461,45
3	482506,66	4190470,03
4	482503,30	4190417,34
5	482463,70	4190420,14
6	482458,57	4190353,03
7	482428,51	4190355,36
8	482427,05	4190333,86
9	482485,92	4190329,85
10	482490,61	4190395,22
11	482519,48	4190393,15
12	482555,05	4190390,59
1	482621,06	4190385,84

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	Местоположение земельного участка	Правообладатель земельного участка, вид права	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества	Местоположение (адрес) объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства	Правообладатель сооружения, вид права
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	54:35:062535:6819	12536	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой-Инвест», собственность	54:35:000000:49098	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: напорный трубопровод ул. Титова, 250, назначение: 10.3. Сооружения канализации	–	Муниципальное унитарное предприятие г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ», хозяйственное ведение
					54:35:000000:49093	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: канализация ул. Титова, 250, назначение: 10.3. Сооружения канализации	–	
					54:35:000000:50816	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск	Наименование: электроснабжение 10 кВ, назначение: 1.1. Сооружения электроэнергетики	–	Общество с ограниченной ответственностью «Национальная распределительно-сетевая компания-Сибирь», собственность

2. Сведения о документации по планировке территории

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной отводом железной дороги, ул. Порт-Артурской, планируемой ул. Ивана Севастьянова, планируемой ул. Дукача, в Ленинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 23.03.2026 № 2992 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 353.01.03.02 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. Титова в Ленинском 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. Титова в Ленинском 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

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	кв. м	11636,80
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 «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров),

1	2	3	4
			но не 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	388
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 КПД-Газстрой-Инвест» (ИНН 5410072752) (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 30.06.2027 – 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 34 учебных мест;

до 31.12.2027 – архитектурно-строительное проектирование в границах территории многоквартирного многоэтажного дома № 76 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях общей площадью квартир не более 11636,80 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой дом);

до 31.10.2029:

строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома с размещением в границах территории площадок для занятий физической культурой взрослого насе-

ления площадью около 200 кв. м и 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 технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска;

выполнение мероприятий по благоустройству и озеленению территории общего пользования, расположенной в красных линиях в соответствии с проектом планировки территории вдоль четной стороны ул. Порт-Артурской (от земельного участка с кадастровым номером 54:35:062535:6818 до здания по ул. Титова, 248/1) в Ленинском районе, путем высадки крупномерных деревьев в количестве 4 единиц, кустарников в количестве 12 единиц, устройства газона площадью около 2000 кв. м согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска;

до 31.12.2029 – безвозмездная передача в муниципальную собственность города Новосибирска объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, подлежащих такой передаче, после их строительства (создания) (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 технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2029.

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.

За счет собственных средств Застройщика предусмотрено выполнение мероприятий по благоустройству и озеленению территории общего пользования, расположенной в красных линиях в соответствии с проектом планировки территории вдоль четной стороны ул. Порт-Артурской (от земельного участка с кадастровым номером 54:35:062535:6818 до здания по ул. Титова, 248/1) в Ленинском районе, путем высадки крупномерных деревьев в количестве 4 единиц, кустарников в количестве 12 единиц, устройства газона площадью около 2000 кв. м согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска.

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

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

Присоединение планируемого жилого дома к существующей улично-дорожной сети предусмотреть через существующие примыкания, проезды с оформлением сервитута (в случае необходимости).

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 34 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 30.06.2027, 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.

Финансирование строительства здания школы в объеме стоимости строительства не менее 34 учебных мест осуществляется Застройщиком в соответствии со следующим графиком:

в срок до 30.04.2027 – в объеме стоимости строительства не менее 30 % от общего объема финансирования;

в срок до 31.05.2027 – в объеме стоимости строительства не менее 30 % от общего объема финансирования;

в срок до 30.06.2027 – в объеме стоимости строительства не менее 40 % от общего объема финансирования.