



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 09.06.2026

№ 5510

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Охотской 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 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 «Северный» от 02.03.2026 № 30/01474, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Северный» (ИНН 5406849468) договор о комплексном развитии территории по ул. Охотской в Заельцовском районе 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 проект договора о комплексном развитии территории по ул. Охотской в Заельцовском районе в трех экземплярах.

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

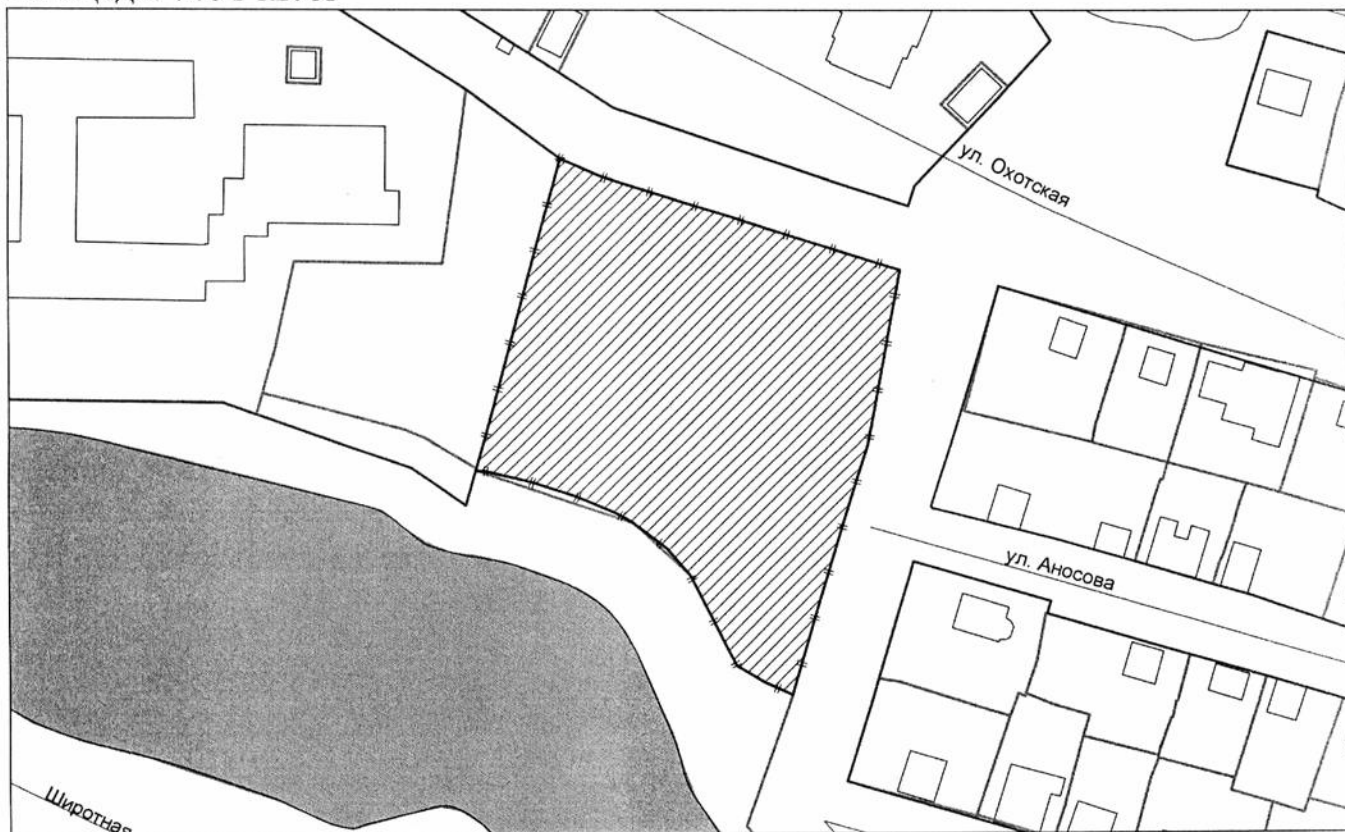


Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 09.06.2026 № 5510

УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью
Специализированным застройщиком «Северный» (ИНН 5406849468)
договора о комплексном развитии территории по ул. Охотской
в Заельцовском 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, Заельцовский район, ул. Охотская
Кадастровый квартал: 54:35:031350
Площадь: 7051 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: 7051 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	498131,42	4196897,98
2	498127,44	4196907,32
3	498106,09	4196974,43
4	498105,34	4196976,76
5	498064,41	4196969,21
6	498005,87	4196951,62
7	498008,70	4196945,21
8	498012,67	4196938,69
9	498033,47	4196928,21
10	498040,06	4196922,66
11	498045,93	4196915,08
12	498046,90	4196913,44
13	498048,55	4196910,37
14	498052,33	4196901,42
15	498055,71	4196890,99
16	498056,91	4196886,00
17	498058,15	4196880,82
18	498058,36	4196878,23
1	498131,42	4196897,98

Система координат – СК НС

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 недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства	Правообладатель земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:031350:134	7051	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Охотская	–	–	–	–	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Серверный», собственность

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

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной границей города Новосибирска, перспективной магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, 1-м Мочищенским шоссе, Красноярским шоссе, в Заельцовском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 29.09.2025 № 10799 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 282.01.02.07 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. Охотской 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. Охотской в Заельцовском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), расположена в функциональной

зоне: зона смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория расположена 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 Правилами землепользования и застройки.

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	14685,10
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «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 надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	единиц	5
5	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного ис-	единиц	8

1	2	3	4
	пользования «многоквартирные среднеэтажные дома»		
6	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «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 не более 15 % гостевых машино-мест
7	Расчетное количество жителей	человек	490
8	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 «Северный» (ИНН 5406849468) (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 четыре этапа. В рамках реализации комплексного развития территории за счет собственных средств Застройщика предусмотрено:

I этап - до 31.12.2026:

архитектурно-градостроительное проектирование в границах территории многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой общей площадью

квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 14685,10 кв. м (далее – жилой комплекс);

снос (демонтаж) недействующих сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжения и водоотведения);

II этап - до 27.12.2027:

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 43 учебных мест;

III этап - до 31.12.2028:

до 31.12.2027 – строительство в границах территории жилого комплекса в объеме выполнения строительно-монтажных работ частей здания, находящихся ниже отметки, принимаемой за нулевой уровень;

до 31.08.2028 – выполнение работ по обустройству остановочного пункта «Ул. Лобачевского» по ул. Лобачевского в Заельцовском районе в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, с безвозмездной передачей созданных в результате выполненных работ объектов (строений, сооружений) в муниципальную собственность города Новосибирска;

до 31.12.2028:

строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории 1 и 2 секций 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 рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска;

реконструкция участка сети инженерно-технического обеспечения (коллектор Д 300 мм – 500 мм с увеличением диаметра до 600 мм ориентировочной протяженностью 608 п. м) в соответствии с техническими условиями, полученными в муниципальном унитарном предприятии г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»;

IV этап - до 31.12.2030:

строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории 3 секции 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 рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска;

выполнение работ по благоустройству части береговой полосы озера Жемчужина Сибири, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:50756 от ул. Аносова до здания по ул. Охотской, 84 общей площадью не менее 4000 кв. м, с размещением площадок для игр детей, отдыха населения и причала в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией

города Новосибирска, с безвозмездной передачей в муниципальную собственность города Новосибирска объектов, созданных в ходе выполнения работ;

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 рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2030.

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 работ по благоустройству части береговой полосы озера Жемчужина Сибири, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:50756 от ул. Аносова до здания по ул. Охотской, 84 общей площадью не менее 4000 кв. м, с размещением площадок для игр детей, отдыха населения и причала в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска. Объекты, созданные в ходе выполнения работ, подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность 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 комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Охотской.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено выполнение за счет средств Застройщика работ по обустройству остановочного пункта «Ул. Лобачевского» по ул. Лобачевского в Заельцовском районе в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, с безвозмездной передачей созданных в результате выполненных работ объектов (строевых, сооружений) в муниципальную собственность города Новосибирска.

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 участие Застройщика в строительстве здания школы путем финансирования за счет собственных средств Застройщика в объеме стоимости строительства не менее 43 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 27.12.2027, 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 с обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик», подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.
