



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 05.06.2026

№ 5465

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Стартовой, з/у 3/2 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 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 «СТАТУС. Специализированный застройщик» от 30.09.2025 № 30/11098, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью «СТАТУС. Специализированный застройщик» (ИНН 5406815620) договор о комплексном развитии территории по ул. Стартовой, з/у 3/2 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. Стартовой, з/у 3/2 в Ленинском 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.

Исполняющий обязанности
мэра города Новосибирска

И.В. Кодалаев

Проскурнина
2275062
ДСА



Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 05.06.2026 № 5465




УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью «СТАТУС. Специализированный застройщик» (ИНН 5406815620) договора о комплексном развитии территории по ул. Стартовой, з/у 3/2 в Ленинском 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, Ленинский район, ул. Стартовая, з/у 3/2
Кадастровые кварталы: 54:35:064340, 54:35:064350
Площадь: 12325 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: 12325 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	484316,57	4197519,51
2	484240,09	4197607,37
3	484238,03	4197607,53
4	484231,34	4197605,29
5	484227,71	4197605,42
6	484208,65	4197610,01
7	484196,28	4197610,49
8	484188,45	4197609,67
9	484181,14	4197607,39
10	484172,61	4197605,00
11	484172,28	4197605,75
12	484167,11	4197604,68
13	484166,75	4197600,39
14	484162,22	4197584,04
15	484159,38	4197579,82
16	484176,20	4197561,02
17	484186,06	4197530,69
18	484188,62	4197522,87
19	484201,94	4197507,55
20	484211,67	4197504,28
21	484221,06	4197499,08
22	484221,93	4197496,56
23	484233,14	4197488,91
24	484240,33	4197484,66
25	484241,21	4197481,38
26	484243,60	4197478,89
27	484254,46	4197468,23
28	484256,32	4197469,78
29	484300,90	4197507,04
1	484316,57	4197519,51

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 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
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:000000:33294	12325	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Стартовая, з/у 3/2	–	–	–	–	Общество с ограниченной ответственностью «СТАТУС. Специализированный застройщик», собственность

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

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, площадью имени профессора Лыщинского, ул. Немировича-Данченко, ул. Ватутина, руслом реки Тулы, ул. Станиславского, в Кировском и Ленинском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 27.05.2025 № 5657 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 310.01.02.05 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов религиозного назначения.

Требуется подготовка новой документации по планировке территории и изменение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

3. Предварительный чертеж или предварительные чертежи планировки территории (в случае, если требуется подготовка новой документации по планировке территории)

Предварительный чертеж планировки территории приведен в приложении к условиям заключения с обществом с ограниченной ответственностью «СТАТУС. Специализированный застройщик» (ИНН 5406815620) договора о комплексном развитии территории по ул. Стартовой, з/у 3/2 в Ленинском районе.

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. Стартовой, з/у 3/2 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. Стартовой, з/у 3/2 в Ленинском 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 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	30810,0
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	единиц	5

1	2	3	4
	видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»		
5	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	единиц	8
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	1027
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 «СТАТУС. Специализированный застройщик» (ИНН 5406815620) (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-градостроительное проектирование в границах территории многоквартирных многоэтажных жилых домов с административными помещениями, подземной автостоянкой, объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного жилого дома общей площадью 44010,0 кв. м, в том числе не более 30810,0 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс) с размещением помещения специализированного назначения (на первом этаже многоквартирного жилого дома), пригодного для размещения объекта здравоохранения с соблюдением требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм, предъявляемых к объектам указанного типа;

до 31.12.2029 – создание дополнительных учебных мест в системе общего образования путем выполнения работ по капитальному ремонту здания по проспекту Карла Маркса, 10/4 в Ленинском районе;

до 30.10.2031 – строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории жилого комплекса с размещением нежилого помещения специализированного назначения (на первом этаже многоквартирного жилого дома), пригодного для размещения объекта здравоохранения с соблюдением требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм, предъявляемых к объектам указанного типа, и спортивной площадки с оборудованием для подготовки и выполнения нормативов Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне», с 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;

до 30.10.2031 – обустройство остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта на проезде от пляжа «Наутилус» в двух направлениях в непосредственной близости от надземного пешеходного перехода к станции метрополитена «Спортивная»;

до 30.11.2031 – создание дополнительных учебных мест в системе общего образования путем выполнения работ по капитальному ремонту здания по ул. Блюхера, 12 в Ленинском районе;

до 31.12.2031 – 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 31.12.2031.

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 размещение в границах территории жилого комплекса 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, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Стартовой.

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.

За счет собственных средств Застройщика предусмотрено обустройство остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта на проезде от пляжа «Наутилус» в двух направлениях в непосредственной близости от наземного пешеходного перехода к станции метрополитена «Спортивная» в срок до 30.10.2031.

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 реализация за счет собственных средств Застройщика следующих мероприятий:

создание дополнительных учебных мест в системе общего образования путем выполнения работ по капитальному ремонту здания по проспекту Карла Маркса, 10/4 в Ленинском районе (далее – Объект социальной инфраструктуры 1) в срок до 31.12.2029;

создание дополнительных учебных мест в системе общего образования путем выполнения работ по капитальному ремонту здания по ул. Блюхера, 12 в Ленинском районе (далее – Объект социальной инфраструктуры 2) в срок до 31.11.2031.

Общее количество дополнительных учебных мест в Объекте социальной инфраструктуры 1 и Объекте социальной инфраструктуры 2, являющихся муниципальной собственностью города Новосибирска (далее – Объекты социальной инфраструктуры), составит не менее 200.

Стоимость финансирования Застройщиком работ по капитальному ремонту Объектов социальной инфраструктуры установлена в размере не менее 207289,28 тыс. рублей. 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) и количества дополнительных учебных мест, подлежащих созданию за счет собственных средств Застройщика, исходя из площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), планируемой к строительству, в количестве 88 учебных мест в учреждениях общего образования.

На первом этаже многоквартирного жилого дома планируется размещение нежилого помещения специализированного назначения, пригодного для размещения объекта здравоохранения с соблюдением требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм, предъявляемых к объектам указанного типа.

В границах территории планируется размещение спортивной площадки с оборудованием для подготовки и выполнения нормативов Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне».

Приложение
к условиям заключения с обществом с ограниченной
ответственностью «СТАТУС. Специализированный
застройщик» (ИНН 5406815620) договора о комплексном
развитии территории по ул. Стартовой, з/у 3/2 в Ленинском
районе

Предварительный чертеж планировки территории

