



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 22.01.2026

№ 429

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Окружной, з/у 40 в Калининском районе с правообладателем земельного участка и расположенных на нем объектов 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», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным Застройщиком «ВИРА на Окружной» (ИНН 5410098285) договор о комплексном развитии территории по ул. Окружной, з/у 40 в Калининском 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 и расположенных на нем объектов недвижимого имущества постановление и подписанный проект договора о комплексном развитии территории по ул. Окружной, з/у 40 в Калининском районе в двух 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

Шендрик
2275062
ДСА



УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью
Специализированным Застройщиком «ВИРА на Окружной»
(ИНН 5410098285) договора о комплексном развитии территории
по ул. Окружной, з/у 40 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, з/у 40.
Кадастровые кварталы: 54:35:041685, 54:35:041695, 54:35:041700.
Площадь: 54988 кв. м.



Условные обозначения:

- | | |
|--|--|
| | – границы земельных участков; |
| | – красные линии; |
| | – граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества. |

1.1. Перечень координат характерных точек границ территории в системе координат

Площадь: 54988 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	494438,90	4199414,01
2	494500,80	4199491,12
3	494532,95	4199544,57
4	494560,71	4199671,90
5	494558,03	4199674,51
6	494555,86	4199676,60
7	494543,74	4199688,22
8	494535,30	4199679,90
9	494488,41	4199632,26
10	494486,39	4199634,23
11	494481,49	4199638,99
12	494479,28	4199641,14
13	494446,16	4199673,36
14	494449,34	4199676,57
15	494463,13	4199690,36
16	494488,39	4199715,79
17	494497,04	4199725,07
18	494497,56	4199724,56
19	494501,62	4199728,54
20	494503,43	4199730,54
21	494522,23	4199750,18
22	494533,45	4199762,30
23	494538,59	4199758,67
24	494544,73	4199765,86
25	494548,71	4199770,52
26	494550,33	4199769,39
27	494564,12	4199789,79
28	494542,73	4199804,21
29	494521,58	4199785,64
30	494519,02	4199782,42
31	494483,93	4199746,86
32	494448,58	4199711,34
33	494406,55	4199667,59
34	494405,33	4199665,98
35	494387,12	4199648,34

1	2	3
36	494367,17	4199624,05
37	494364,86	4199626,27
38	494327,15	4199589,45
39	494331,11	4199585,20
40	494321,50	4199564,68
41	494324,70	4199560,93
42	494312,94	4199532,71
43	494304,78	4199510,12
44	494275,58	4199481,21
45	494271,99	4199481,83
46	494270,06	4199477,66
47	494381,41	4199367,42
48	494402,90	4199382,37
49	494425,28	4199397,92
1	494438,90	4199414,01

Система координат СК НСО.

**1.2. Кадастровые номера и площадь расположенного в границах территории земельного участка
и расположенных на нем объектов недвижимости**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участ- ка	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального стро- ительства	Сведения о сносе или реконструк- ции объекта капитально- го строи- тельства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:041695:295	54988	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Но- восибирск, город Но- восибирск, ул. Окруж- ная, з/у 40	54:35:041695:74	Российская Феде- рация, Новоси- бирская область, город Новоси- бирск, ул. Окруж- ная, 29	Наименование: наружная тепловая сеть, назначение: не определено. Протяженность 1566 м. Инвентарный номер: 50:401:373:004020590:0029. Литер: 29, назначение: не определено	–
				54:35:041695:75	Российская Феде- рация, Новоси- бирская область, город Новоси- бирск, ул. Окруж- ная, 29	Наименование: водопро- водная сеть, назначение: не определено. Протяженность 1491 м. Инвентарный номер: 50:401:373:004020590:0030. Литер: 30, назначение: не определено	–
				54:35:041695:76	Российская Феде- рация, Новоси- бирская область, город Новоси- бирск, ул. Окруж- ная, 29	Наименование: фекальная канализация, назначение: не определено. Протяженность 1356 м. Инвентарный номер: 50:401:373:004020590:0031. Литер: 31, назначение: не определено	–

1	2	3	4	5	6	7	8
				54:35:041695:41	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Окружная, 29	Наименование: здание (проходная КПП-2), назначение: нежилое	Снос
				54:35:041695:51	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Окружная, 29	Наименование: здание № 40, назначение: нежилое	Снос
				54:35:041695:55	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Окружная, 29	Наименование: здание (склад № 53/1, склад № 53/2), назначение: нежилое	Снос
				54:35:041695:56	Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Окружная, 29	Наименование: здание (склад № 53/4), назначение: нежилое	Снос
				54:35:041695:61	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Окружная, 29	Наименование: здание (№ 53/3 (склад)), назначение: нежилое	Снос
				54:35:041695:53	Российская Федерация, Новосибирская область,	Наименование: здание 16 (мастерская), назначение: нежилое	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
					город Новоси- бирск, Калинин- ский район, ул. Окружная, 29		

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 03.05.2023 № 2161, территория располагается в квартале 110.01.02.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона 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, з/у 40 в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов 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, з/у 40 в Калининском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (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 коммерческо-

го 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	53780,0
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 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 тамбу-

1	2	3	4
			ров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест
6	Расчетное количество жителей	человек	1793
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 «ВИРА на Окружной» (ИНН 5410098285) (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 два этапа. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

I этап в срок до 30.06.2028:

снос объектов капитального строительства, расположенных в границах территории;

проектирование здания дошкольной образовательной организации на 160 мест, планируемой к размещению в границах квартала 110.01.02.01 (далее – Объект социальной инфраструктуры), в срок до 31.12.2026;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию локальных очистных сооружений общим ориентировочным объемом производительности 1388 куб. м/сутки в срок до 30.06.2027 с безвозмездной передачей введенного в эксплуатацию объекта в муниципальную собственность города Новосибирска;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных многоэтажных домов с административными помещениями общей площадью квартир не более 23040,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров);

II этап в срок до 31.12.2029:

строительство с приобретением оборудования, мебели, инвентаря, материально-технической базы в целях оснащения Объекта социальной инфраструктуры, ввод Объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию, со строительством проезда, обеспечивающего пешеходную и транспортную доступность данного объекта, в срок до 31.03.2029 с безвозмездной передачей введенного в эксплуатацию Объекта социальной инфраструктуры вместе с земельным участком и проездом в муниципальную собственность города Новосибирска в срок до 30.06.2029;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных многоэтажных домов с административными помещениями общей площадью квартир не более 30740,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2029.

6. Описание планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Окружной, з/у 40 в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества 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.

Со стороны основных планируемых улиц жилой застройки 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 расположенных на нем объектов недвижимого имущества, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – улиц Окружной и Учительской.

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 рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено строительство проезда, обеспечивающего пешеходную и транспортную доступность Объекта социальной инфраструктуры.

В целях обеспечения жилого комплекса объектами коммунальной инфраструктуры планируется за счет собственных средств Застройщика осуществить

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию локальных очистных сооружений ориентировочным общим объемом производительности 1388 куб. м/сутки в срок до 30.06.2027 с безвозмездной передачей введенных в эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры в муниципальную собственность города Новосибирска.

Создание иных объектов коммунальной инфраструктуры (в случае необходимости) осуществляется в рамках технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска планируется за счет собственных средств Застройщика осуществить:

проектирование здания Объекта социальной инфраструктуры в срок до 31.12.2026 в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска;

строительство с приобретением оборудования, мебели, инвентаря, материально-технической базы в целях оснащения Объекта социальной инфраструктуры, ввод Объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию, со строительством проезда, обеспечивающего пешеходную и транспортную доступность данного объекта, в срок до 31.03.2029, но не позднее срока ввода в эксплуатацию 60 % от планируемой площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), установленной в объеме 53780,0 кв. м, с безвозмездной передачей введенного в эксплуатацию Объекта социальной инфраструктуры вместе с земельным участком площадью 5600 кв. м, образованным из земельного участка с кадастровым номером 54:35:041695:296, и проездом в муниципальную собственность города Новосибирска в срок до 30.06.2029.

Предусмотрен зачет площади земельного участка, на котором будет выполнено строительство Объекта социальной инфраструктуры, принадлежащего Застройщику на праве собственности, 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.

Затраты, понесенные Застройщиком на строительство Объекта социальной инфраструктуры в объеме 27 мест, могут быть учтены при реализации Застройщиком (либо физическими и юридическими лицами, связанными аффилированностью с Застройщиком в соответствии со статьей 53.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках») иных проектов жилищного строительства на территории города Новосибирска.
