



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 05.06.2026

№ 5466

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Станиславского в Ленинском 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» (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 «Специализированный застройщик «ТРЕСТ» от 25.03.2026 № 30/02165, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТРЕСТ» (ИНН 5406981346) договор о комплексном развитии территории по ул. Станиславского в Ленинском 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 земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества постановление и подписанный в трех экземплярах проект договора о комплексном развитии территории по ул. Станиславского 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

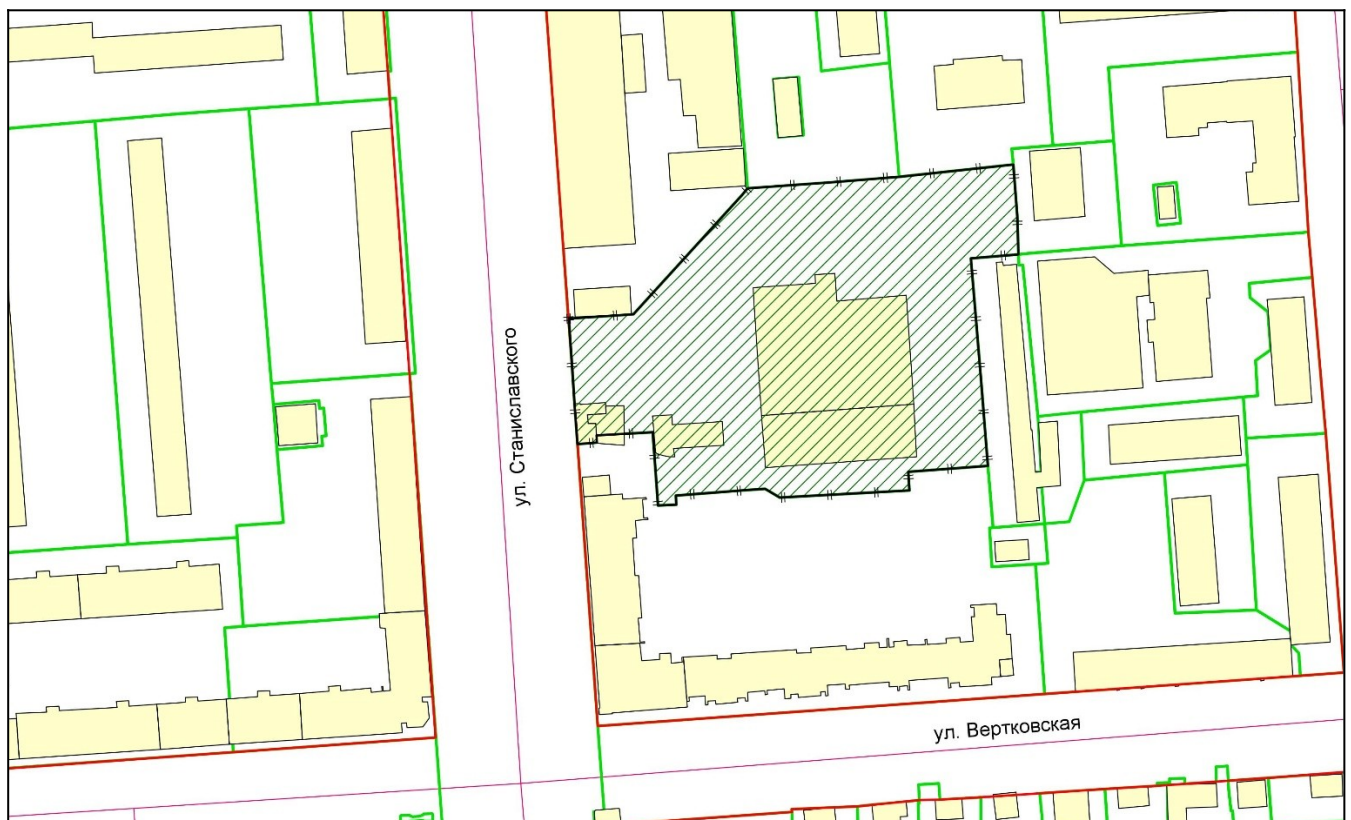
Проскурнина
2275062
ДСА

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 05.06.2026 № 5466

УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТРЕСТ» (ИНН 5406981346)
договора о комплексном развитии территории по
ул. Станиславского в Ленинском районе

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, Ленинский район, ул. Станиславского
Кадастровый квартал: 54:35:064075
Площадь: 11124 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: 11124 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	482050,26	4194951,32
2	482051,62	4194972,08
3	482089,81	4195006,71
4	482092,04	4195008,72
5	482093,97	4195035,16
6	482095,78	4195057,18
7	482099,61	4195093,69
8	482083,22	4195094,99
9	482070,89	4195095,35
10	482069,61	4195080,13
11	482030,10	4195083,42
12	482010,81	4195085,03
13	482002,98	4195085,68
14	482001,14	4195060,11
15	481995,14	4195060,46
16	481992,83	4195019,00
17	481995,62	4195014,25
18	481995,21	4195008,51
19	481993,55	4194985,61
20	481990,56	4194985,84
21	481990,32	4194979,96
22	482011,34	4194978,48
23	482013,83	4194978,31
24	482012,75	4194960,30
25	482010,53	4194960,37
26	482009,99	4194954,20
27	482023,71	4194953,21
28	482033,55	4194952,50
1	482050,26	4194951,32

Система координат – СК НСО

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

№ 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 и объектов недвижимого имущества, вид права
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:064075:162 1	11124	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Станиславского	54:35:051675:119	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Станиславского, 27	Наименование: склад запчастей и материалов, назначение: нежилое	Снос	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТРЕСТ», собственность
				54:35:051675:118	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Станиславского, (27)	Наименование: контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое	Снос	
				54:35:051675:120	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Станиславского, (27)	Наименование: гараж-стоянка, назначение: нежилое	Снос	

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 310.04.01.04 в границах зон 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. Станиславского в Ленинском 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. Станиславского в Ленинском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе

правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (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.

В соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации территория отображена 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» (приложение 30 к карте границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории).

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	25130,0
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

1	2	3	4
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 не более 15 % гостевых машино-мест
5	Расчетное количество жителей	человек	838
6	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 «ТРЕСТ» (ИНН 5406981346) (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 30.06.2026 – архитектурно-строительное проектирование в границах территории многоквартирных многоэтажных жилых домов с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного жилого дома общей площадью 49020 кв. м, в том числе общей площадью квартир (за исключением лоджий,

балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 25130,0 кв. м (далее – жилой комплекс);

до 01.07.2026 – снос объектов капитального строительства, расположенных в границах территории;

до 01.07.2027 – проектирование за счет средств Застройщика корпуса для муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа № 40 имени героя Советского Союза Ф.И. Анисичкина» вместимостью не менее 149 учебных мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064125:69 по ул. Крашенинникова, 6 в Ленинском районе, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (далее – корпус МБОУ «СОШ № 40»);

до 31.03.2030:

строительство и ввод в эксплуатацию за счет средств Застройщика корпуса МБОУ «СОШ № 40» с его оснащением, за исключением немонтируемого учебного оборудования, мебели и инвентаря, с регистрацией права муниципальной собственности города Новосибирска на корпус МБОУ «СОШ № 40» после его ввода в эксплуатацию;

строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории 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 за счет средств Застройщика работ по обустройству двух остановочных пунктов трамвая «Ул. Станиславского» по ул. Вертковской в Ленинском районе;

до 31.05.2030 – передача в муниципальную собственность города Новосибирска объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, построенных в соответствии с техническими условиями, выданными мэрией города Новосибирска и организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и подлежащих передаче в муниципальную собственность.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.05.2030.

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.

7. Сведения о способах обеспечения территории объектами коммуналь-

ной, транспортной, социальной инфраструктур

Доступ на территорию будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Станиславского с возможностью выезда в два направления: на ул. Немировича-Данченко и через площадь Станиславского на ул. Титова, проспект Карла Маркса.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено выполнение за счет средств Застройщика работ по обустройству двух остановочных пунктов трамвая «Ул. Станиславского» по ул. Вертковской в Ленинском районе с безвозмездной передачей созданных в результате выполненных работ объектов (строений, 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 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:

до 01.07.2027 – проектирование корпуса МБОУ «СОШ № 40»;

до 31.03.2030 – строительство и ввод в эксплуатацию корпуса МБОУ «СОШ № 40» с его оснащением, за исключением немонтируемого учебного оборудования, мебели и инвентаря, с регистрацией права муниципальной собственности города Новосибирска на корпус МБОУ «СОШ № 40» после его ввода в эксплуатацию.

Затраты, понесенные Застройщиком на строительство корпуса МБОУ «СОШ № 40» в объеме 77 учебных мест (или более, в случае строительства корпуса МБОУ «СОШ № 40» вместимостью более 149 учебных 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.

До ввода в эксплуатацию корпуса МБОУ «СОШ № 40» мэрия города Новосибирска вправе привлечь к участию в строительстве корпуса МБОУ «СОШ № 40» иное лицо (лиц) с возложением на него (них) обязательства по финансированию 77 учебных мест (или более, в случае строительства корпуса МБОУ «СОШ № 40» вместимостью более 149 учебных мест), исходя из стоимости одного места в соответствии со сметной стоимостью строительства корпуса МБОУ «СОШ № 40» в составе проектной документации, получившей положительное

заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Созданные путем финансирования учебные места подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.
