МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 11.03.2026 **№** 2370

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Красный Факел в Первомайском районе с правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта 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 «Факел» (ИНН 5402085645) договор о комплексном развитии территории по ул. Красный Факел в Первомайском 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 расположенного на нем объекта недвижимого имущества постановление и подписанный в трех экземплярах проект договора о комплексном развитии территории по ул. Красный Факел в Первомайском 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.

Мэр города Новосибирска М. Г. Кудрявцев

Проскурнина
2275181
ДСА

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 11.03.2026 № 2370

УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Факел» (ИНН 5402085645) договора о комплексном развитии территории по ул. Красный Факел в Первомайском районе

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Красный Факел
Кадастровый квартал: 54:35:083045
Площадь: 3631 кв. м

Условные обозначения:

– границы земельных участков;

– красные линии;

– граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

1.1. Перечень координат характерных точек границ территории в системе координат

Площадь: 3631 кв. м
Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	482015,19	4208752,16
2	482012,54	4208751,22
3	481983,70	4208741,23
4	481963,56	4208734,25
5	481973,91	4208701,82
6	481983,55	4208673,58
7	481999,70	4208678,93
8	482002,19	4208677,26
9	482008,15	4208679,44
10	482034,06	4208688,61
11	482037,02	4208689,63
1	482015,19	4208752,16

Система координат СК НСО

1.2. Кадастровый номер и площадь расположенного в границах территории земельного участка и расположенного на нем объекта 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 объекта недвижимого имущества
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:083045:145	3631	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Красный Факел	54:35:083160:28	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Красный Факел, 35	Наименование: здание, назначение: нежилое	Снос	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Факел», собственность

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

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной рекой Иней, границей города Новосибирска, ул. Одоевского, Бердским шоссе, в Первомайском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 13.11.2023 № 6274 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 231.01.06.03 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 д окументации 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. Красный Факел в Первомайском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта 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. Красный Факел в Первомайском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта 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 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	9000,0
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 «много-	ед.	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, тер-

1	2	3	4
	квартирные многоэтажные дома»		рас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест
6	Расчетное количество жителей	человек	300
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 различной (Ж-1), за исключением предельных параметров, в отношении которых обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Факел» (ИНН 5402085645) (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 31.07.2026 – проектирование в границах территории многоэтажных жилых домов с административными помещениями общей площадью квартир не более 9000,00 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

до 30.09.2026 – снос объекта капитального строительства, расположенного в границах территории;

до 30.09.2028 – строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории жилого комплекса в срок.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2028.

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.

Со стороны улично-дорожной сети и внутренних квартальных проездов планируется за счет собственных средств Застройщика размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм, освещения, тротуаров и временных автостоянок для посетителей общественной части планируемого жилого комплекса.

За счет собственных средств Застройщика предусмотрено выполнение работ по благоустройству с тротуарами и озеленению, включающее в том числе высадку крупномерных деревьев, в границах территории общего пользования, расположенной в красных линиях в соответствии с проектом планировки территории:

вдоль нечетной стороны по ул. Красный Факел в Первомайском районе (от ул. Качалова до ул. Физкультурной) согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска;

вдоль нечетной стороны по ул. Физкультурной в Первомайском районе (от ул. Красный Факел до земельного участка по ул. Физкультурной, 29в) 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 и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Физкультурной и ул. Красный Факел.

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 рамках реализации комплексного развития территории Застройщику засчитывается 41 учебное место из 90 дополнительных учебных мест, созданных в целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска обществом с ограниченной

ответственностью Специализированным застройщиком «Семейный застройщик Город Солнца» (юридическим лицом, связанным 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» на дату поступления от Застройщика заявления о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества) за счет собственных средств в рамках реализации соглашения о безвозмездном выполнении проектных работ и работ по капитальному ремонту здания и благоустройству территории школы от 17.07.2023, заключенного между муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 112» (далее – МБОУ СОШ № 112) и обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «Семейный застройщик Город Солнца» для МБОУ СОШ № 112 путем выполнения работ по капитальному ремонту здания с кадастровым номером 54:35:092442:28, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Красноуфимская, 4, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:092442:15 и являющегося муниципальной собственностью города Новосибирска.