



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 20.02.2026

№ 1742

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя 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», с учетом письма министерства строительства Новосибирской области о согласовании заключения договора о комплексном развитии территории от 13.11.2025 № 9482-06-01-10/45, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «ДУЭТ» (ИНН 5405014339) договор о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка на условиях согласно приложению к настоящему постановлению (приложение).

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления направить правообладателю постановление и подписанный в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка.

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 20.02.2026 № 1742

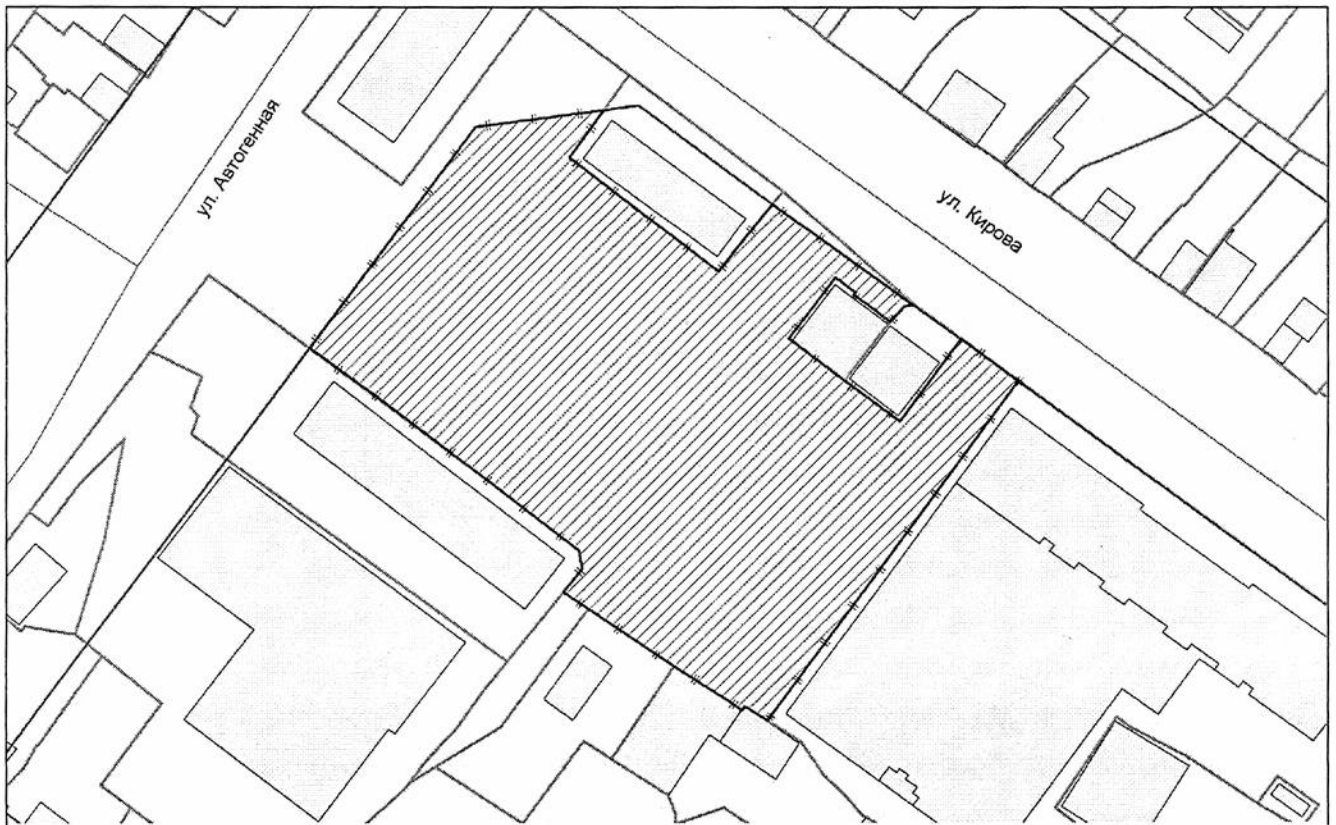
УСЛОВИЯ

заключения с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком «ДУЭТ» (ИНН 5405014339) договора о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка

1. СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова
Кадастровый квартал: 54:35:074320
Площадь: 7004 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: 7004 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	485319,86	4201155,76
2	485257,02	4201109,92
3	485259,66	4201105,79
4	485258,92	4201105,27
5	485260,39	4201103,18
6	485267,09	4201092,67
7	485277,86	4201076,76
8	485280,97	4201072,17
9	485285,40	4201075,69
10	485288,74	4201075,07
11	485302,37	4201057,45
12	485315,82	4201039,65
13	485326,12	4201025,51
14	485367,05	4201055,93
15	485370,15	4201079,67
16	485361,39	4201073,34
17	485340,20	4201100,92
18	485352,72	4201110,83
19	485333,94	4201136,52
20	485333,72	4201135,10
21	485330,87	4201132,34
22	485332,90	4201129,65
23	485335,87	4201125,74
24	485336,24	4201126,01
25	485339,02	4201122,40
26	485330,86	4201116,20
27	485327,73	4201113,83
28	485319,97	4201124,07
29	485312,52	4201134,21
30	485327,69	4201145,33
1	485319,86	4201155,76

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	Правообладатель земельного участка, вид права	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о ре-сносе или ре-конструкции объекта капи-тального стро-ительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:074320:613	7004	Российская Фе-дерация, Ново-сибирская об-ласть, город-ской округ го-род Новоси-бирск, город Новосибирск, ул. Кирова	Общество с ограни-ченной ответственно-стью Специализиро-ванный застройщик «ДУЭТ», собствен-ность	54:35:074320:478	Российская Феде-рация, Новоси-бирская область, город Новоси-бирск, ул. Кирова	Наименование: тепловые сети, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства	–
					54:35:074320:612	Российская Феде-рация, Новоси-бирская область, городской округ город Новоси-бирск, город Но-восибирск, ул. Кирова	Наименование: водопровод по ул. Кирова, 232а, 234, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства	–

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

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной ул. Автогенной, ул. Панфиловцев, поймой реки Плющихи, полосой отвода железной дороги, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 30.08.2022 № 3023 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 252.03.01.01 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами; зона стоянок для легковых автомобилей.

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. Кирова в Октябрьском 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. Кирова в Октябрьском 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	17130,0
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-	единиц	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, тер-

1	2	3	4
	квартирные многоквартирные 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	571
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 «ДУЭТ» (ИНН 5405014339) (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 30.12.2026 – проектирование в границах территории многоквартирного многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой во встроенных помещениях;

до 31.12.2027 – участие Застройщика в строительстве здания школы по ул. Большевикской 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 49 учебных мест;

до 31.12.2030:

строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории многоквартирного многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой во встроенных помещениях общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более

17130,00 кв. м;

строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктур в соответствии с техническими условиями, выданными мэрией города Новосибирска и организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

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.

В границах территории предусмотрено размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения на кровле стилобата общей площадью 1690 кв. м и озеленение территории за границами стилобата площадью 708 кв. м - до 31.12.2030.

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. Кирова и ул. Автогенной.

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 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 49 учебных мест, исходя из стоимости строительства одного места в соответствии со сметной стоимостью здания школы в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в срок не позднее 31.12.2027, которые в соответствии с условиями соглашения о взаимодействии при строительстве школы по ул. Большевистской в Октябрьском районе города Новосибирска

от 21.11.2024, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик», постановлением мэрии города Новосибирска от 26.01.2026 № 563 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества» подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.
