



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 08.05.2026

№ 4582

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Александра Чернобровцева, з/у 5 в Заельцовском 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», с учетом письма министерства строительства Новосибирской области от 09.04.2026 № 3232-06-01-10/45, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком Группой Компаний «Поляков» (ИНН 5406829408) договор о комплексном развитии территории по ул. Александра Чернобровцева, з/у 5 в Заельцовском 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 постановление и подписанный в трех экземплярах проект договора о комплексном развитии территории по ул. Александра Чернобровцева, з/у 5 в Заельцовском 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

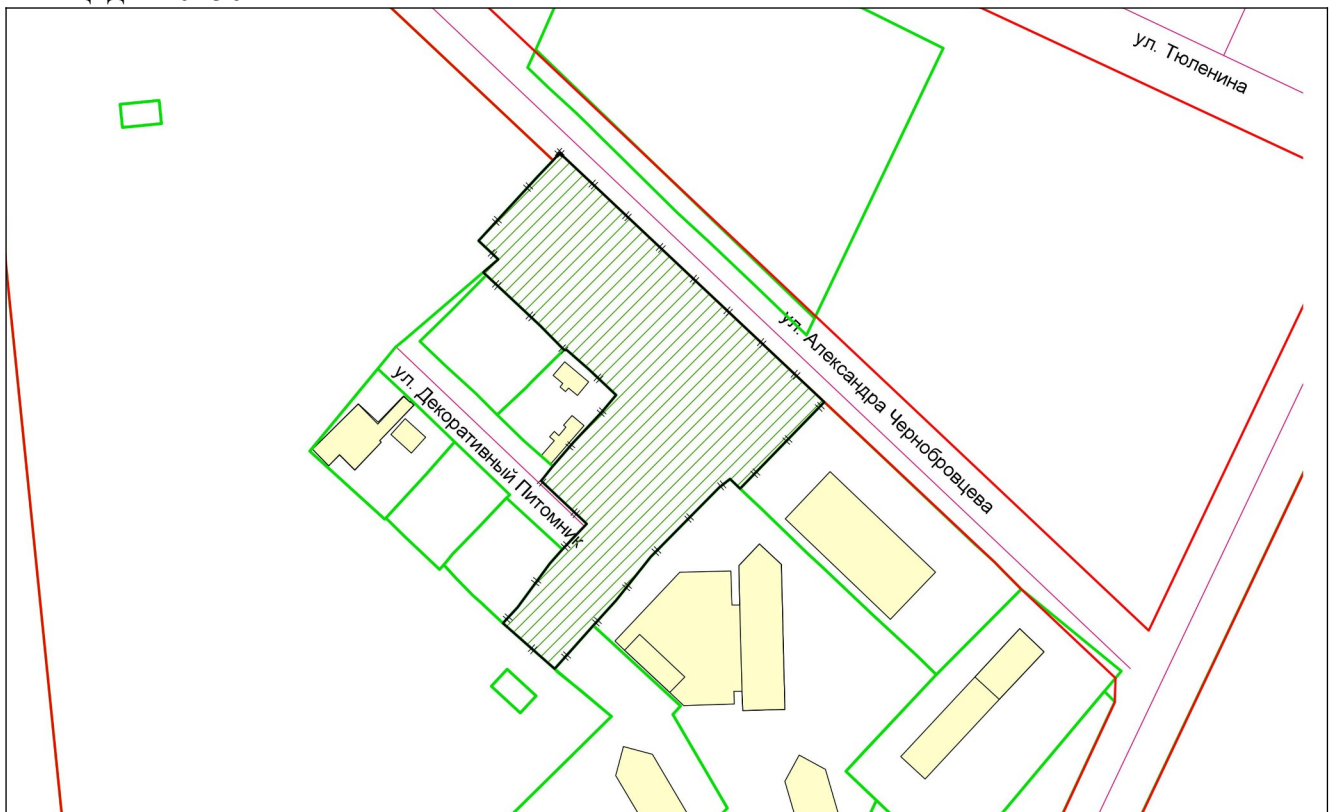
УСЛОВИЯ

заключения с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком Группой Компаний «Поляков» (ИНН 5406829408) договора о комплексном развитии территории по ул. Александра Чернобровцева, з/у 5 в Заельцовском 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, Заельцовский район, ул. Александра Чернобровцева, з/у 5
Кадастровый квартал: 54:35:031080
Площадь: 10250 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: 10250 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	497364,22	4198364,18
2	497271,46	4198462,82
3	497239,26	4198431,46
4	497242,92	4198427,70
5	497239,76	4198423,68
6	497213,88	4198398,17
7	497198,39	4198385,81
8	497197,64	4198385,16
9	497188,34	4198376,79
10	497172,24	4198362,30
11	497189,24	4198343,11
12	497195,09	4198348,49
13	497211,50	4198360,56
14	497216,70	4198365,25
15	497226,16	4198374,21
16	497242,13	4198357,23
17	497247,56	4198361,64
18	497256,27	4198369,10
19	497267,83	4198379,91
20	497274,08	4198385,20
21	497283,62	4198375,17
22	497290,77	4198366,96
23	497290,99	4198365,72
24	497299,76	4198357,17
25	497306,14	4198350,29
26	497318,69	4198336,92
27	497319,79	4198335,76
28	497320,09	4198336,11
29	497324,56	4198341,38
30	497331,56	4198333,96
31	497355,08	4198355,73
32	497361,51	4198361,68
1	497364,22	4198364,18

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 (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
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:031080:1961	10250	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Александра Чернобровцева. з/у 5	–	–	–	–	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Группы Компаний «Поляков», собственность

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

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной границей города Новосибирска, Ельцовской магистралью, планируемой магистралью районного значения, перспективным продолжением ул. Утренней, ул. Андреевской и ее перспективным продолжением, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 22.11.2024 № 10128 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 121.02.01.02 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. Александра Чернобровцева, з/у 5 в Заельцовском 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. Александра Чернобровцева, з/у 5 в Заельцовском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), расположена в функциональной зоне: жилая зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория рас-

положена в территориальной зоне: зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

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	13614,88
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 видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	единиц	5
5	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	13

1	2	3	4
6	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	единиц	8
7	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 115 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 более 15 % гостевых машино-мест
8	Расчетное количество жителей	человек	454
9	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 40 Правил землепользования и застройки, установленным для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4), за исключением предельных параметров, в отношении которых обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком Группой Компаний «Поляков» (ИНН 5406829408) (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 01.06.2026 – приобретение за счет средств Застройщика и безвозмездная передача в муниципальную собственность города Новосибирска необходимого оборудования, бытовой техники и мебели общей стоимостью не более 1 млн. ру-

блей в целях подготовки жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Новосибирска для предоставления во внеочередном порядке участнику специальной военной операции;

до 31.12.2026 – архитектурно-градостроительное проектирование в границах территории многоэтажных жилых домов с административными помещениями общей площадью не более 23126,7 кв. м, в том числе не более 13614,88 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

до 31.12.2026 – участие Застройщика в строительстве здания школы по ул. Большевистской 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 40 учебных мест;

до 31.12.2030 – строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории жилого комплекса.

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.

За счет собственных средств Застройщика предусмотрено выполнение работ по благоустройству и озеленению территории, включающее в том числе устройство газонов, высадку деревьев и кустарников.

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. Александра Чернобровцева.

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 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 40 учебных мест, исходя из стоимости строительства одного места в соответствии со сметной стоимостью строительства здания школы в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в срок не позднее 31.12.2026, которые в соответствии с условиями договора о комплексном развитии территории по ул. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка от 09.02.2026 № 41-КРТ-2026, заключенного между мэрией города Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик», подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.
