

Обобщенная информация по предложениям по внесению изменений

в проект решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96»

№	Содержание предложения	Обоснование согласия (несогласия) с предложениями
1	<p>Сообщаю о нецелесообразности установления минимальной площади жилых помещений на человека в целях определения характеристик классификации жилья.</p>	<p>Рекомендовано согласиться с предложением, с учетом данных Единой информационной системы жилищного строительства Дом.РФ, положений региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п</p>
2	<p>1. Предложения, относящиеся к расчету обеспеченности объектами общеобразовательных организаций и коэффициенту сменности.</p> <p>Считаем, что предлагаемая формулировка – «учет фактической вместимости существующих объектов общеобразовательных организаций, расчет которой осуществляется исходя из площади жилья, расположенного в радиусе доступности от данных объектов, а также объема жилья, на который в радиусе доступности от данных объектов выданы разрешения на строительство, и нормативной обеспеченности жителей объектами общеобразовательных организаций, а также с учетом коэффициента сменности» не отображает полноту сложившейся градостроительной ситуации в г. Новосибирске, что может привести к двойственному толкованию данной формулировки и впоследствии – к некорректным проектным решениям.</p> <p>Предложение:</p> <p>В связи с вышеуказанным, расчет обеспеченности объектами общеобразовательных организаций в случаях, предусмотренных статьями 67 – 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предлагаем принять в следующем содержании:</p> <p>«При расчете обеспеченности объектами общеобразовательных организаций необходимо учитывать фактическую вместимость существующих объектов общеобразовательных организаций с применением коэффициента сменности, исходя из нормативной обеспеченности жителей объектами общеобразовательных организаций, с учётом средней жилищной обеспеченности в зависимости от года ввода данного жилья».</p> <p>При расчете обеспеченности объектами общеобразовательных организаций принимать:</p>	<p>Рекомендовано не согласиться с предложениями, поскольку предложения не учитывают положения региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п</p>

– количество частных домохозяйств* МКД, введённых в эксплуатацию до вступления в силу МНГП г. Новосибирска, расположенных в радиусе доступности от объектов общеобразовательных организаций, в том числе тех объектов жилой застройки, которые, ввиду сложившейся градостроительной ситуации, не попадают в радиус территориальной доступности к данной общеобразовательной организации, но фактически отнесены к ней по микроучастку;

– площади жилья МКД, введённых в эксплуатацию после вступления в силу МНГП г. Новосибирска, расположенных в радиусе доступности от объектов общеобразовательных организаций, в том числе тех объектов жилой застройки, которые, ввиду сложившейся градостроительной ситуации, не попадают в радиус территориальной доступности к данной общеобразовательной организации, но фактически отнесены к ней по микроучастку;

– в случае расположения индивидуальной жилой застройки принимать средний размер частного домохозяйства* для городского населения г. Новосибирска, равный 2;

– площади жилья, на которое в радиусе доступности от данных объектов выданы разрешения на строительство;

– площади жилья, закладываемые проектным функциональным зонированием Генерального плана г. Новосибирска за счет расчётной плотности прогнозируемой жилой застройки, отображаемой в материалах проектов планировок территории (при условии, что положениями Генерального плана г. Новосибирска обеспеченность объектами социальной инфраструктуры для прогнозируемой численности населения принималась, в том числе, с учётом существующих объектов социальной инфраструктуры).

*Частными домохозяйствами называются домохозяйства, проживающие постоянно в обычных жилых помещениях – квартирах, индивидуальных (одноквартирных) домах, комнатах в общежитиях не квартирного типа, других жилых помещениях и помещениях, приспособленных для жилья. За единицу частного домохозяйства принимать 1 квартиру, размер частного домохозяйства принять, согласно сведениям Новосибирскстата, равным – 2.

2. Предложения в части расчетов обеспеченности планируемого для проживания на данной территории населения объектами социальной инфраструктуры.

Считаем, что для формулировки – «расчет обеспеченности не менее 60%

планируемого для проживания на данной территории населения объектами социальной инфраструктуры при вводе многоквартирных жилых домов в эксплуатацию. В отношении остальных не более 40% планируемого для проживания на данной территории населения возможно предусмотреть равномерную обеспеченность объектами социальной инфраструктуры в последующий год» необходимо добавить обоснование по поводу принятого процентного соотношения.

Дополнительно указать, что данный расчет возможен к применению при условии, что в территориальной доступности, не превышающей 2 км относительно границ КРТ, расположены объекты образования.

3. Предложения в части средней жилищной обеспеченности для многоквартирных жилых домов.

В предложении по средней жилищной обеспеченности для многоквартирных жилых домов, в зависимости от уровня комфортности жилья, предлагаем принять следующее:

– исключить в предложении слово «массовое», принять слово «стандартное» т. к. считаем, что комфортное жилье тоже может являться массовым;

– исключить возможность дифференции типов жилой застройки «30–40» кв. м;

– принять среднюю жилищную обеспеченность в следующем площадном эквиваленте:

А) 30 кв. м – стандартное жилье (согласно принятой средней жилищной обеспеченности Генерального плана г. Новосибирска и согласно табл. 5.1 СП 42.13330.2016);

Б) 35 кв. м – комфортное жилье (промежуточный);

С) 40 кв. м. – бизнес-класс (согласно табл. 5.1 СП 42.13330.2016).

При этом, считаем важным установить критерии по определению типов жилой застройки от архитектурно-планировочных решений до мероприятий по строительству и последующей эксплуатации земельного участка МКД, отражающих степень комфортности того или иного типа жилья. Тип комфорта жилья предлагаем закрепить в Правилах землепользования и застройки г. Новосибирска градостроительными регламентами.

Возможный вариант градостроительных регламентов для комфортного жилья:

– максимальный коэффициент плотности – до 3;

<p>– этажность – не нормируется</p> <p>– расчет парковочных мест принять не через общую площадь квартир, а через 1 парковочное место на квартиру, при этом допускается уменьшить расчет парковочных мест в том случае, если в радиусе пешеходной доступности станций скоростного рельсового транспорта полученное расчетом число машино-мест допускается снижать на 25%.</p> <p>Следовательно, количество парковочных мест в центральной части г. Новосибирска будет равно 0,75 на 1 квартиру.</p> <p>Процент подземного паркинга составит не менее 60 %.</p> <p>Возможный вариант градостроительных регламентов для жилья бизнес-класса:</p> <p>– максимальный коэффициент плотности – до 3,5;</p> <p>– этажность – не нормируется;</p> <p>– расчет парковочных мест принять не через общую площадь квартир, а через 1,2 парковочное место на квартиру, при этом допускается уменьшить расчет парковочных мест в том случае, если в радиусе пешеходной доступности станций скоростного рельсового транспорта полученное расчетом число машино-мест допускается снижать на 25%.</p> <p>Следовательно, количество парковочных мест в центральной части г. Новосибирска будет равно 0,9 на 1 квартиру.</p> <p>Процент подземного паркинга составит не менее 70 %.</p> <p>Применение типов застройки возможно только по заданию на проектирование, т. е. застройщик в ГПЗУ сам определяет, какой тип жилья он собирается строить, но подтверждает проектной документацией.</p>	
<p>3 С учетом положений региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, Генерального плана города Новосибирска, СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, практики правоприменения, сложившейся в городе Новосибирске, предлагаем:</p> <p>1. Пункт 1.1 проекта решения изложить в следующей редакции:</p> <p>«1.1. Примечания к таблице пункта 2.5 дополнить абзацем следующего содержания:</p> <p>«В случаях, предусмотренных статьями 67 – 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, оценка фактической обеспеченности</p>	<p>Рекомендовано согласиться с предложениями, с учетом положений региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, Генерального плана города Новосибирска, «СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, практики правоприменения, сложившейся в городе Новосибирске.</p>

	<p>планируемого проекта жилищного строительства объектами общеобразовательных организаций, расположенных в радиусе доступности, осуществляется с возможностью обучения в две смены, при этом коэффициент сменности общеобразовательных организаций установлен в размере 1,636 к проектной вместимости объекта образования.».</p> <p>2. Пункт 1.4 исключить из проекта решения.</p>	
4	<p>В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП (ред. от 12.08.2025) в градостроительных регламентах установлена минимальная площадь квартир, рассчитываемая без учета площадей балконов, лоджий, террас, холодных кладовых и приквартирных тамбуров, во всех территориальных зонах, в которых определены виды разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и в зависимости от числа их жилых комнат, которая составляет:</p> <p>1) для однокомнатных квартир, включая квартиры, в которых жилая комната не отделана внутриквартирными перегородками от кухни, - 28 кв. м.\</p> <p>Кроме того, по данным Единой информационной системы жилищного строительства Дом. РФ (наш.дом.рф/аналитика/квартирография) по распределению квартир по площадям в Новосибирской области определено, что 21 % квартир представлен в диапазоне площадью до 35 кв. м, в т.ч. 4 % площадью до 25 кв.м.</p> <p>Региональные нормативы градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденные постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п (далее - РНГП), при средней жилищной обеспеченности, в зависимости от уровня комфортности жилья, в диапазоне от 24 до 40 кв. м на человека также не содержат норм ограничивающих площадь квартиры.</p> <p>Показатели проекта МНГП подлежат применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории и не предусматривают каких-либо отступлений от нормативов. Таким образом, полагаем, что регулирование минимальной площади квартир в зависимости от типа жилья существенным образом повлияет на потребительские характеристики проектов жилищного строительства и доступность жилья для потребителя.</p> <p>На основании вышеизложенного, предлагаем не ограничивать</p>	<p>Рекомендовано согласиться с предложением в части исключения из проекта решения положения о предельной минимальной площади квартир, с учетом данных Единой информационной системы жилищного строительства Дом.РФ, положений региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п.</p> <p>Рекомендовано не согласиться с предложением в части новой редакции пункта 3.1.1 проекта решения с учетом возможности появления квартир большой площади, на малой комфортности.</p>

<p>предельную минимальную площадь квартиры в проекте МНГП, а предусмотреть определение уровня комфортности исходя из средней площади квартиры, изложив пункт 3.1.1. в следующей редакции: «3.1.1. Средняя жилищная обеспеченность для многоквартирных жилых домов в зависимости от уровня комфортности жилья, определяемого от средней площади квартиры, рассчитываемой как отношение общей площади жилых помещений к количеству квартир, составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для высококомфортного жилья (при средней площади квартиры более 59,1 кв. м) - 40 кв. м площади жилых помещений на человека; - для комфортного жилья (при средней площади квартиры от 50,7 кв.м до 59,1 кв.м.) - 35 кв. м на человека; - для массового жилья (при средней площади квартиры менее 50,7 кв.м.) - 30 кв. м на человека.». 	
<p>5 Предлагаем учесть следующее.</p> <p>1. Изложить пункт 1.1 Проекта решения (примечания к таблице пункта 2.5) в следующей редакции:</p> <p>«При подготовке градостроительной документации, в случаях, предусмотренных статьями 67 - 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, расчет обеспеченности объектами общеобразовательных организаций осуществляется с возможностью обучения в две смены, при этом коэффициент сменности общеобразовательных организаций составляет 1,636 к нормативной вместимости объекта образования.</p> <p>При подготовке документации по планировке территории в случаях, предусмотренных статьями 67 - 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, возможно предусматривать расчет обеспеченности не менее 60% планируемого для проживания на данной территории населения объектами социальной инфраструктуры при вводе многоквартирных жилых домов в эксплуатацию. В отношении остальных не более 40% планируемого для проживания на данной территории населения возможно предусмотреть равномерную обеспеченность объектами социальной инфраструктуры в последующий год.»</p> <p>2. Исключить пункт 1.4 Проекта решения ввиду следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> - закрепление «минимальной площади квартиры» будет являться новым дополнительным нормативом для Застройщиков на территории Новосибирска. Введение данной нормы ограничивает свободу Застройщиков в выборе 	<p>Рекомендовано согласиться с предложением в части исключения из проекта решения пункта 1.4, с учетом положений региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, Генерального плана города Новосибирска, «СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, практики правоприменения, сложившейся в городе Новосибирске.</p> <p>Рекомендовано не согласиться с предложениями в части редакции пункта 1.1 проекта решения с учетом положений региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п.</p>

размеров квартир, что затруднит реализацию проектов с разными концепциями повлияет на гибкость в проектировании и строительстве. Необходимо оставить альтернативу, как потребителю, так и Застройщику в выборе планировок квартир, которые обуславливаются потребительским спросом, демографической и экономической ситуациями;

- установление «средней жилищной обеспеченности» и «предельной минимальной площади квартир» с разделением на классы жилья порождает неопределенность правового регулирования, поскольку не раскрывает понятия «высококомфортное жилье» «комфортное жилье», «массовое жилье» (данные понятия также не закреплены на федеральном уровне). Данные нововведения также предоставляют необоснованно широкие пределы усмотрения для органов власти при определении «уровня комфортности жилья», поскольку неясно на основании какого комплекса характеристик, стандартов можно будет отнести проектируемые многоквартирные дома к определенному классу жилья;

- не закреплено о какой площади квартир идет речь: с балконами/лоджиями, без балконов/лоджий, что порождает коррупциогенный фактор при реализации МНГП в будущем;

- не учтена покупательская способность конечного потребителя на строительном рынке в 2024-2025 году. В настоящее время ввиду отсутствия льготного кредитования, увеличения первоначального взноса, повышенной ставки Центрального банка РФ, потребители активно приобретают однокомнатные квартиры, включая квартиры, в которых жилая комната не отделена внутриквартирными перегородками от кухни (студии) площадью от 20 кв.м. (без балконов/лоджий). Вводя минимальную площадь квартир, произойдет снижение количества сделок по приобретению квартир на первичном рынке недвижимости, в том числе, уменьшение налоговых отчислений в бюджет, поскольку ограничивается покупательская способность потребителя, желающего приобрести квартиру площадью менее 30 кв.м;

- в настоящее время наблюдается уменьшение средней площади квартир, что связано с попытками удовлетворить потребности различных категорий покупателей, при росте себестоимости строительства, покупательской способности, действующих сценариев ипотечного кредитования.

Уровень доступности жилья в Новосибирской области международной классификации по данным за 2024 г. оценивается, как «Жилье не очень

доступно».

Согласно опубликованным на официальном сайте Новосибирскстата данным, средняя цена 1 кв.м. на первичном рынке жилья Новосибирску на II квартал 2025 года составляет 152 955, 51 рублей. по городу

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в Новосибирской области (июль 2025 г.) составляет 86 156 рублей.

Учитывая, данные статистические данные рассмотрим следующий пример:

*Для приобретения квартиры площадью от 30 кв.м и выше среднестатистическому работнику понадобится вложений в сумме от 4 588 665 рублей;

*Для приобретения квартиры площадью от 20 до 30 кв.м, среднестатистическому работнику понадобится, вложений в сумме от 3 059 110 рублей.

То есть, разница вложений составляет сумму в размере 1 529 555 рублей. Для человека со среднемесячной заработной платой в размере 86 156 рублей данная сумма не является легко доступной.

Таким образом, установление предельной минимальной площади квартир в конечном итоге ляжет на бремя конечного потребителя в виде дополнительной финансовой нагрузки (как минимум: увеличенные вложения от 1 529 555 рублей и выше, дополнительной кредитной нагрузки в виде процентов по кредитам, а также увеличения сумм первоначальных взносов), со своей стороны застройщики будут вынуждены увеличивать размеры квартир и уменьшать количество проектов из-за низкого спроса.

Кроме того, введение данного регулирования создаст правовую коллизию при одновременном наличии в МНГП двух различных показателей «средней жилищной обеспеченности», установленных в п. 3.1 и п. 3.1.1. Проекта Решения.