



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 10.12.2025

№ 13394

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости

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 21.06.2021 № 389 «Об определении порядка заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов» (в редакции, действовавшей до вступления в силу приказа 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»), на основании решения комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска (протокол от 14.04.2025 № 26), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Тактический урбанизм. Специализированный застройщик» (ИНН 5405097582) предложение о комплексном развитии территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (приложение).

2. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

3. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в срок не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления составить, подписать и направить в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя зе-



мельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости правообладателю.

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

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 10.12.2025 № 13394

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе
по инициативе правообладателя земельного участка и
расположенных на нем объектов недвижимости**

1. Схема территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастрового номера и площади расположенного в границах такой территории земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (приложение 1).
 2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории (приложение 2).
 3. Описание планируемых элементов благоустройства территории (приложение 3).
 4. Информация о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (приложение 4).
-

Приложение 1

к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости

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

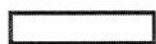
Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, 3/1

Кадастровый квартал: 54:35:014260, 54:35:014265

Площадь: 51222 кв. м



Условные обозначения:



– границы земельных участков;



– красные линии;



– граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

**Перечень координат характерных точек границ территории
в системе координат**

Площадь: 51222 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	489985,59	4202977,12
2	489989,07	4202971,74
3	489990,86	4202972,56
4	490018,51	4202929,64
5	490022,22	4202923,42
6	490029,77	4202910,78
7	490033,29	4202904,89
8	490033,57	4202904,53
9	490045,24	4202889,78
10	490108,96	4202849,03
11	490119,77	4202841,56
12	490174,31	4202803,83
13	490179,81	4202800,02
14	490181,26	4202802,24
15	490187,97	4202810,91
16	490194,20	4202817,58
17	490200,16	4202821,84
18	490208,80	4202836,33
19	490251,68	4202810,58
20	490257,38	4202817,14
21	490283,86	4202859,78
22	490280,16	4202861,85
23	490283,24	4202866,80
24	490256,22	4202883,92
25	490276,16	4202916,27
26	490255,32	4202931,13
27	490258,41	4202936,38
28	490252,06	4202940,53
29	490251,70	4202942,09
30	490277,76	4202983,87
31	490281,22	4202992,88
32	490286,62	4203006,96
33	490232,21	4203035,70
34	490161,17	4203048,85
35	490124,17	4203058,40

1	2	3
36	490097,59	4203046,78
37	490090,28	4203047,40
38	490090,63	4203046,27
39	490081,97	4203046,17
40	490083,76	4203039,34
41	490068,24	4203031,97
42	489999,34	4203021,63
1	489985,59	4202977,12

Система координат СК НСО.

**Кадастровый номер и площадь земельного участка
и расположений на нем объектов недвижимости**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)	Кадастровые номера объектов недвижимости	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:014265:22	51542	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир – здание, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	54:35:014265:494	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина	Наименование: здание, назначение: нежилое	Снос
				54:35:014265:41	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: гараж на 14 а/машин, назначение: нежилое	Снос
				54:35:014265:40	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: здание электроцентра, назначение: нежилое	Снос
				54:35:014265:42	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: лабораторно-бытовой корпус, назначение: нежилое	Снос
				54:35:014265:43	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: здание головки печи, назначение: нежилое	Снос
				54:35:014265:44	Российская Федерация, Новосибирская область,	Наименование: сушильное и	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
				город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	формовочное отделение, назначение: нежилое		8
				54:35:014265:45 Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: здание (котель- ная), назначение: нежилое	Снос	
				54:35:014265:46 Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: здание (сырье- вой элеватор), назначение: нежилое	Снос	
				54:35:014265:595 Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: здание (глиноза- пасник), назна- чение: нежилое	Снос	
				54:35:014265:597 Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1	Наименование: здание (под- станция), назна- чение: нежилое	Снос	

Приложение 2

к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план), территория по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (далее – территория), расположена в функциональной зоне: зона смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила 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).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, перспективной магистралью, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 27.10.2025 № 11947 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 261.01.01.02 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами; зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.

Реализация проекта комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки и проектом планировки территории. Изменение функциональной зоны, территориальной зоны и зон планируемого размещения объектов капитального строительства не предусмотрено.

В соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации территория подлежит отображению в 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».

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:014265:22 площадью 51542 кв. м, местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир здание, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Есенина, 3/1, с расположенными на нем объектами недвижимости: здание с кадастровым номером 54:35:014265:494 площадью 918,1 кв. м (наименование: здание, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:41 площадью 1387,0 кв. м (наименование: гараж на 14 а/машин, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:40 площадью 1913,1 кв. м (наименование: здание электроцеха, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:42 площадью 3185,8 кв. м (наименование: лабораторно-бытовой корпус, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:43 площадью 242,9 кв. м (наименование: здание головки печи, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:44 площадью 1135,9 кв. м (наименование: сушильное и формовочное отделение, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:45 площадью 433,8 кв. м (наименование: здание (котельная), назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:46 площадью 98,9 кв. м (наименование: здание (сырьевой элеватор), назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:595 площадью 923,5 кв. м (наименование: здание (глинозапасник), назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:014265:597 площадью 90,4 кв. м (наименование: здание (подстанция), назначение: нежилое), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «Тактический урбанизм. Специализированный застройщик» (ИНН 5405097582).

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в четыре этапа. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

I этап в срок до 30.12.2030:

снос существующих объектов недвижимости, расположенных в границах территории в срок до 30.12.2027;

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 66 учебных мест в срок до 01.06.2028, но не позднее срока ввода в эксплуатацию здания школы;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 30000,0 кв. м;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения транспортной доступности территории в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска;

II этап в срок до 30.12.2031:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 27000,0 кв. м;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории здания для размещения воспитательно-образовательного комплекса на 110 дошкольных мест и 300 общеобразовательных учебных мест в срок до 30.12.2031 в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска;

III этап в срок до 30.12.2033:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 20000,0 кв. м;

IV этап в срок до 30.12.2035:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 18000,0 кв. м.

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	95000,0
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	единиц	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий,

1	2	3	4
	разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»		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
6	Расчетное количество жителей	человек	3167
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 «Тактический урбанизм. Специализированный застройщик» получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Предполагаемое размещение многоквартирных жилых домов выполняется с учетом обеспечения помещений проектируемого здания нормативной инсоляцией и нормативным естественным освещением, доступностью зданий и сооружений для маломобильных групп населения в соответствии с действующими техническими требованиями, санитарными правилами и нормами.

Срок реализации комплексного развития территории – до 30.12.2035.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском рай-
оне по инициативе правообладателя
земельного участка и расположен-
ных на нем объектов недвижимости

ОПИСАНИЕ **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (далее – территория) 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 города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

При реализации комплексного развития территории выполняются действующие технические требования, санитарные правила и нормы, установленные в части благоустройства территории.

Приложение 4
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Есенина, 3/1 в Дзержинском
районе по инициативе правообла-
дателя земельного участка и распо-
ложенных на нем объектов недви-
жимости

ИНФОРМАЦИЯ

о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети с учетом рекомендаций, содержащихся в оценке эффективности мероприятий по организации дорожного движения на период строительства проектируемых примыканий, а также на период последующей эксплуатации, включая все необходимые для этого технические средства организации дорожного движения, элементы обустройства автомобильной дороги, участки улично-дорожной сети и искусственные дорожные сооружения.

В целях обеспечения транспортной доступности территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя, планируемого жилого комплекса планируется за счет собственных средств общества с ограниченной ответственностью «Тактический урбанизм. Специализированный застройщик» проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, в срок до 30.12.2030.

Присоединение планируемых жилых комплексов 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.

В радиусе доступности от территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 373 «Скворушка» по ул. Есенина, 27а;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 177» по ул. Куприна, 4;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 59» по ул. Доватора, 27/1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 197» по ул. Липецкой, 25/2;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 71» по пер. 3-му Почтовому, 21;

два отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 17» по ул. Адриена Лежена, 5/1, по ул. Доватора, 13/1;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детско-юношеский (физкультурный) центр «СТАРТ» по ул. Есенина, 15;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва «Центр спортивной борьбы» по ул. Есенина, 15;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа «Энергия» по ул. Есенина, 14;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 14» по ул. Толбухина, 31/1;

два филиала муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Дзержинского района» по ул. Бориса Богаткова, 268, по ул. Адриена Лежена, 16.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска за счет средств общества с ограниченной ответственностью «Тактический урбанизм. Специализированный застройщик» (ИНН 5405097582) планируется:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на них объектов недвижимости, здания для размещения воспитательно-образовательного комплекса на 110 дошкольных мест и 300 общеобразовательных учебных мест с оснащением технологическим оборудованием, мебелью, инвентарем, с последующей безвозмездной передачей введенного в эксплуатацию здания в муниципальную собственность города Новосибирска вместе с земельным участком площадью, необходимой и достаточной для обслуживания здания, не позднее 30.12.2031;

участие 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 за счет собственных средств в объеме стоимости строительства не менее 66 учебных мест в срок до 01.06.2028, но не позднее срока ввода в эксплуатацию здания школы, 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», подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.