



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 28.09.2026

№ 10129

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Красноярской, 35 в Железнодорожном районе с правообладателем земельного участка и расположенных на нем объектов 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» (в редакции, действовавшей до вступления в силу приказа министерства строительства Новосибирской области от 05.05.2026 № 50-НПА «О внесении изменений в приказ министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА»), на основании заявления закрытого акционерного общества «Бизнес-центр «ГРИНВИЧ» от 23.04.2026 № 30/03122, с учетом письма министерства строительства Новосибирской области от 02.06.2026 № 30/04307, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с закрытым акционерным обществом «Бизнес-центр «ГРИНВИЧ» (ИНН 5407454906) договор о комплексном развитии территории по ул. Красноярской, 35 в Железнодорожном районе с правообладателем земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества 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 расположенных на нем объектов недвижимого имущества постановление и подписанный в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. Красноярской, 35 в Железнодорожном 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

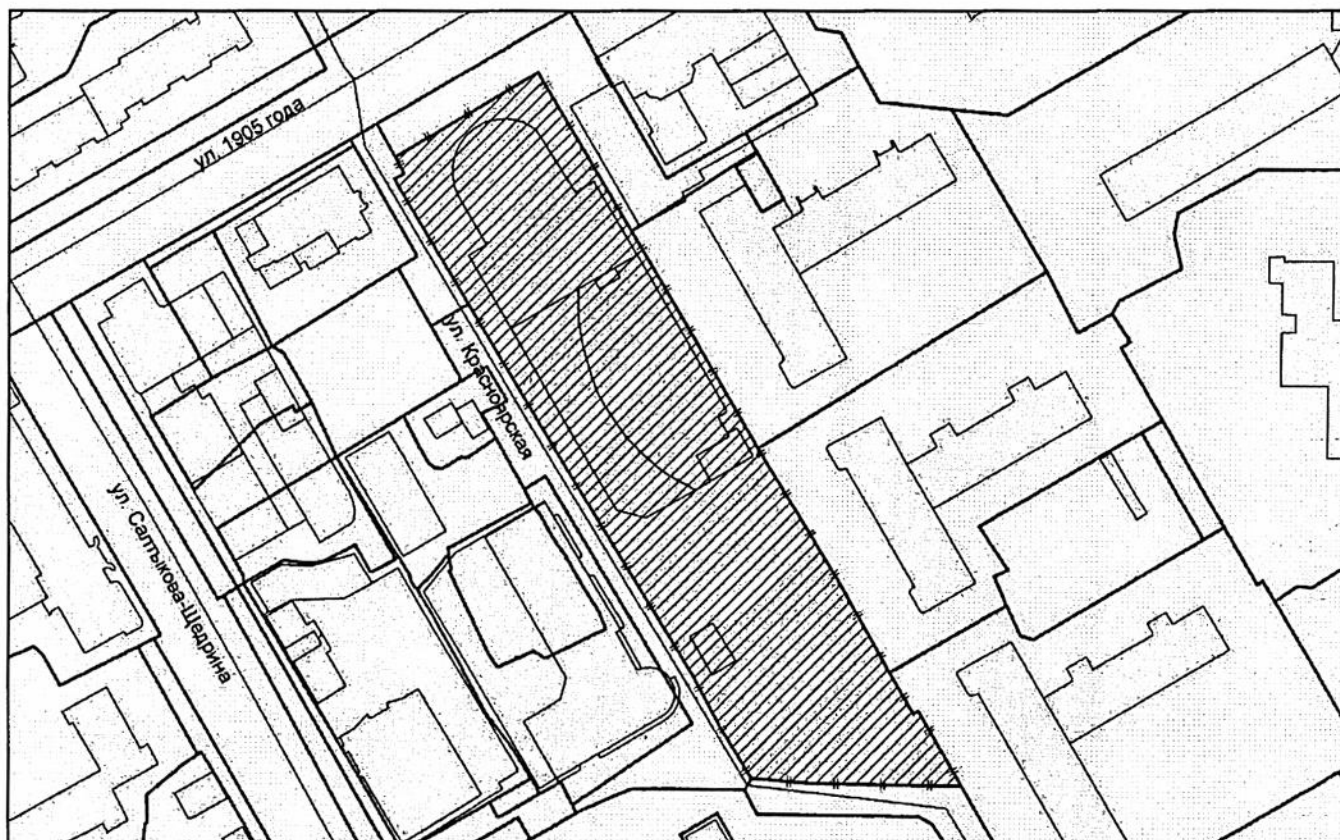


М.Г. Кудрявцев

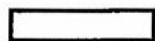
УСЛОВИЯ
заключения с закрытым акционерным обществом «Бизнес-центр
«ГРИНВИЧ» (ИНН 5407454906) договора о комплексном
развитии территории по ул. Красноярской, 35
в Железнодорожном районе

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, Железнодорожный район, ул. Красноярская, 35
Кадастровые кварталы: 54:35:021070, 54:35:021075
Площадь: 8750 кв. м



Условные обозначения:



— границы земельных участков;



— красные линии;



— граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

1.1. Перечень координат характерных точек границ территории в системе координат

Площадь: 8750 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	489248,86	4196785,25
2	489242,88	4196788,76
3	489199,99	4196813,95
4	489187,98	4196821,01
5	489153,93	4196841,76
6	489146,80	4196845,72
7	489141,19	4196848,84
8	489130,60	4196854,72
9	489120,17	4196860,96
10	489120,93	4196862,15
11	489102,17	4196873,15
12	489102,22	4196870,68
13	489102,90	4196834,75
14	489104,09	4196819,48
15	489116,73	4196811,69
16	489118,66	4196810,65
17	489129,65	4196804,72
18	489169,25	4196780,81
19	489184,73	4196771,46
20	489256,11	4196728,34
21	489257,49	4196730,91
22	489261,74	4196728,55
23	489283,09	4196765,04
24	489275,61	4196769,53
25	489267,86	4196774,09
1	489248,86	4196785,25

Система координат – СК НСО.

1.2. Кадастровые номера и площадь расположенного в границах территории земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Местоположение земельного участка	Правообладатель земельного участка, вид права	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства	Правообладатель объекта недвижимого имущества, вид права
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	54:35:021075:61	8749	Местоположение установлено ориентиром, расположенного в границах участка. Ориентир – здание. Адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Красноярская, 35	Закрытое акционерное общество «ГРИНВИЧ», собственность	54:35:021075:263	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Красноярская, 35	Наименование: здание (административное с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой), назначение: нежилое	Реконструкция	Закрытое акционерное общество «ГРИНВИЧ», собственность
					54:35:021075:300	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Красноярская, (35)	Наименование: здание (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое	Реконструкция	
					54:35:000000:43135	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Железнодоро-	Наименование: кабельная трасса 10 кВ, назначение: 1.1. Сооружения энергетики	–	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					54:35:0000000:42789	Российский район Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Салтыкова-Щедрина	Наименование: сети электро-снабжения 10 кВ, назначение: 1.1. Сооружения электро-энергетики	-	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Новосибирских Сетевых Компаний», собственность
					54:35:0000000:35148	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: водопровод по ул. Гоголя, ул. Ипподромской, ул. Крылова, ул. Ольги Жилиной, ул. Семьи Шампиных, ул. Советской, ул. Челюскинцев, ул. Красноярской, ул. Салтыкова-Щедрина от ул. Селезнева до ул. Омской, назначение: сооружения коммунального хозяйства	-	Муниципальное унитарное предприятие г. Новосибирска «ГРВО-ДОКАНАЛ», хозяйственное ведение

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

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной Красным проспектом, проездом Виктора Ващука, улицей Федора Ивачева, Туннельным спуском, полосой отвода железной дороги, в Железнодорожном и Центральном районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 21.01.2026 № 401 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 012.01.02.04 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона специализированной многоэтажной общественной застройки.

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. Красноярской, 35 в Железнодорожном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (далее – территория), 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 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 коммерческо-

го 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.

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 номеров объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы»	кв. м	4590,91*
2	Общее количество номеров	единиц	180
3	Средняя площадь номеров, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице	кв. м	менее 30
4	Наличие зоны для приготовления пищи	—	отсутствует
5	Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы»	—	4
6	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы», средняя площадь номеров в которых, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, менее 30 кв. метров	единиц	1 машино-место на 150 кв. метров площади номеров, но не менее 0,2 машино-места на 1 номер, из них не более 15 % гостевых машино-мест

Примечания: * – без учета площади объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:35:021075:263, подлежащего реконструкции.

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 закрытым акционерным обществом «Бизнес-центр «ГРИНВИЧ» (ИНН 5407454906) (далее – Застройщик) получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В рамках реализации комплексного развития территории не предусмотрено размещение объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы», в которых средняя площадь номеров, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, составляет 30 кв. метров и более.

Проектные решения объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах территории, до получения разрешения на строительство представляются в мэрию города Новосибирска в порядке, предусмотренном для согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства.

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 31.12.2029 – выполнение строительно-монтажных работ по ремонту в рамках текущего содержания автомобильной дороги по ул. Красноярской (кадастровый номер сооружения 54:35:000000:35356) на участке от ул. Челюскинцев до земельного участка с кадастровым номером 54:35:021075:61 в части фрезерования и устройства нового асфальтобетонного покрытия;

до 31.12.2029 – благоустройство территории земельного участка с кадастровым номером 54:35:101105:795 (сквер «Императорский») в части улучшения санитарного и эстетического состояния газонов и зеленых насаждений в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска;

до 30.06.2030 – реконструкция здания (административного с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой) в административное здание со встроенно-пристроенной гостиницей, трансформаторной подстанцией и подземной автостоянкой общей площадью части здания (гостиница) 9373,43 кв. м, в том числе общей площадью номеров гостиницы не более 4590,91 кв. м, и ввод его в эксплуатацию с подключением (технологическим присоединением) к сетям ин-

женерно-технического обеспечения в рамках технических условий, выданных организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Срок реализации комплексного развития территории – до 30.06.2030.

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 Правила благоустройства территории города Новосибирска, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 27.09.2017 № 469, технические требования, санитарные правила и нормы, установленные в части благоустройства территории.

Озеленение территории выполняется с устройством газона, освещение – светильниками по фасаду здания и по периметру земельного участка.

Помимо этого, в рамках реализации комплексного развития территории за счет собственных средств Застройщика предусмотрено благоустройство территории земельного участка с кадастровым номером 54:35:101105:795 (сквер «Императорский») в части улучшения санитарного и эстетического состояния газонов и зеленых насаждений в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, в срок до 31.12.2029.

7. Сведения о способах обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной инфраструктур

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, планируемого административного здания будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. 1905 года.

В рамках реализации комплексного развития территории за счет собственных средств Застройщика предусмотрено выполнение строительно-монтажных работ по ремонту в рамках текущего содержания автомобильной дороги по ул. Красноярской (кадастровый номер сооружения 54:35:000000:35356) на участке от ул. Челюскинцев до земельного участка с кадастровым номером 54:35:021075:61 в части фрезерования и устройства нового асфальтобетонного покрытия в срок до 31.12.2029.

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.