ПРОТОКОЛ
заседания №62
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

3 апреля 2026 года г. Новосибирск
16:30 ул. Каменская, 32, оф. 605

Присутствовали:
Члены комиссии по нормативам:
Журавков А. Ю., председатель комиссии
Галитаров Н. Д., заместитель председателя комиссии
Бутко Р. В.
Лукьянов С. А.
Марков М. Н.
Матвеев А. В.
Тыртышный А. Г.
Фёдоров В. А.
Филиппов В. Н.

Члены Совета:
Гаврилов Е. В., заместитель председателя Совета
Ильченко В. Н., заместитель председателя комиссии по общественным пространствам Совета

Приглашённые и иные лица:
Бравкова К. А., ведущий специалист отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.
Епур А. Г., начальник отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.
Зеленцов С. А., заместитель начальника управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.
Морозкова Н. М., начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.
Новокшонов С. М., заведующий кафедрой управления развитием территорий ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств имени А. Д. Крячкова».
Симбаева Д. К., секретарь аппарата Совета.

Шульженко Е. В., генеральный директор службы заказчика проектов бренда «Сибирь Девелопмент».

Председательствующий – Журавков А. Ю.

Председательствующий объявил о правомочности заседания комиссии по нормативам: на начало заседания присутствуют 9 из 14 членов комиссии по нормативам.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Повестка дня:

1. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 19 марта по 9 апреля 2026 года.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

2. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 19 марта по 9 апреля 2026 года.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

3. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения со 2 по 23 апреля 2026 года.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

4. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения со 2 по 23 апреля 2026 года.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

5. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не выносимых на общественные обсуждения.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

6. О предложении Прокуратуры г. Новосибирска о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска в части минимального размера территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков.
   Докладчик – заместитель председателя Совета Гаврилов Е. В.

По первому вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 19 марта по 9 апреля 2026 года.

1. **Заявитель** ООО «БФ-Сервис» на **земельном участке** в Калининском районе на ул. Саянской **для** строительства административного нежилого здания **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** уменьшить предельный минимальный процент застройки в границах земельного участка в границах земельного участка с 30 до 12,9 % **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки.

Земельный участок у заявителя в аренде, причём аренда была по итогам аукциона. Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города против предоставления разрешения, так как это повлечёт отказ в предоставлении земельного участка для эксплуатации построенного на таком участке объекта капитального строительства. Кроме того, анализируя обоснование по заявлению и градостроительный план земельного участка, следует, что заявленное обоснование заявителем не подтверждено.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

2. **Заявитель** ИП Евдокимов Петр Сергеевич **на земельном участке** в Заельцовском районе на Мочищенском ш. **для** строительства здания гаража **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** уменьшить предельный минимальный процент застройки в границах земельного участка с 30 до 22 % **в связи с тем, что** наличие подземных инженерных коммуникаций и охранных зон инженерных сетей в границах земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Заявителем получены технические условия на вынос одной ветки сети канализации, которая проходит по земельному участку. Земельный участок находится в аренде. Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города возражает. Депутат по округу Совета депутатов города оставляет решение на усмотрение комиссии. Администрация района считает возможным предоставить разрешение.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Лукьянов С. А., Матвеев А. В., Зеленцов С. А., Тыртышный А. Г., Бутко Р. В., Лукьянов С. А.

Журавков А. Ю. считает, что заявитель запрашивает небольшое уменьшение, и обоснование соответствует действительности, судя по градостроительному плану земельного участка.

Зеленцов С. А. пояснил, что земельный участок принадлежал владельцу «Гиганта» Манцурову А. Н. При строительстве торгового комплекса, на нём планировалось строительство КПП. Затем участок был продан, новый собственник обратился за разрешением на строительство, но такого объекта, как КПП, не существует в ПЗЗ. Заявитель обратился в департамент земельных и имущественных отношений мэрии города, чтобы привести вид разрешённого использования в соответствие с классификатором, там вопрос не решили, и заявитель обратился в суд. Суд обязал мэрию города присвоить земельному участку какой-то вид разрешённого использования. Из всех наиболее подходящих вариантов выбрали «гаражи».

Тыртышный А. Г. считает, что заявитель пытается минимизировать свои расходы для выкупа земельного участка. Никакого гаража там не будет.

Бутко Р. В. полагает, что, если у заявителя есть желание снизить процент застройки, необходимо разделить земельный участок, передать городу ту часть, в которой нет необходимости, и строить с соблюдением процента застройки.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 2.

«ПРОТИВ» - 5.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

Предложение не поддержано.

3. **Заявитель** ООО «Ваш инвестор» на **земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Большевистской **для** строительства здания спортивного назначения **в зоне** объектов культуры и спорта (Р-4) **просит** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объекта капитального строительства в границах земельного участка со 104 до 31 машино-места **в связи с тем, что** наличие инженерной сети канализации и охранных зон сооружений метрополитена, кабельных линий электропередач 0,4 кВ, 10 кВ являются неблагоприятными для застройки.

Это МИП, у которого заканчивается срок. Компенсация по машино-местам в полном объеме на сегодняшний день не согласована, только 47 машино-мест заявитель предполагает разместить вдоль ул. Зыряновской, однако это неполный объём компенсации.

Вопросы задали и выступили: Бутко Р. В., Журавков А. Ю., Галитаров Н. Д.

Бутко Р. В. сообщил, что у заявителя заканчивается срок реализации МИП, и он запрашивает отклонения для того, чтобы показать, что он пытается что-то сделать. Проработка по компенсации машино-мест идёт. Глава администрации Октябрьского района сказал, что есть возможность компенсации машино-мест в полном объеме вдоль ул. Зыряновской (можно построить парковку на месте помойки), но этот вопрос необходимо согласовать с АО «РЖД» и Росимуществом.

Галитаров Н. Д. выразил сомнение в возможности строительства такого объекта в таком месте, где на существующей транспортной инфраструктуре постоянно возникают автомобильные пробки.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

По второму вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 19 марта по 9 апреля 2026 года:

1. **Заявители** Амельченко В. А., Вепринцева Т. П. **на земельном участке** в Октябрьском районе в Луговском пер. **для** раздела земельного участка и постановки на кадастровый учёт с видом «блокированная жилая застройка» **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просят** разрешить вид использования «блокированная жилая застройка (2.3)».

Вопросы задали и выступили: Бутко Р. В., Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** Савриков В. В. **на земельном участке** в Октябрьском районе в СНТ «Весна» **для** получения вида разрешённого использования для постановки на кадастровый учёт **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

В подзоне ОД-4.1 отсутствует вид «ведение садоводства».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 0.
«ПРОТИВ» - 9.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение не поддержано.

3. **Заявитель** Коноваленко Р. А., действующий в интересах несовершеннолетней дочери Коноваленко О. Р., **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Кирова **для** приведения в соответствие земельного участка с располагающимся на нём жилым домом с нежилыми помещениями **в зоне** улично-дорожной сети (ИТ-3) **просит** разрешить виды использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – гаражи для собственных нужд и хозяйственные постройки; объекты для выращивания сельскохозяйственных культур», «объекты придорожного сервиса (4.9.1)», «обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2) – объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей); магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса».

Объект построен самовольно. Имеется информация, что администрация Октябрьского района подала исковое заявление в суд. Здесь есть факты несоответствия Генеральному плану города и несоблюдения требований Градостроительного кодекса РФ.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Лукьянов С. А., Матвеев А. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 0.
«ПРОТИВ» - 9.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение не поддержано.

4. **Заявитель** Нерсисян А. Р. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Декабристов **для** постановки на кадастровый учёт объекта капитального строительства – гаража **в зоне** делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) **просит** разрешить вид использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) – гаражи для собственных нужд».

Поступил отказ заявителя.

По третьему вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения со 2 по 23 апреля 2026 года:

1. **Заявитель** Гуленко Г. Н. **на земельном участке** в Центральном районе на Ядринцевском подъёме **для** строительства здания гаража уборочной и аварийной техники **в зоне** коммунальных и складских объектов (П-2) **просит** уменьшить предельный минимальный процент застройки в границах земельного участка с 40 до 26 % **в связи с тем, что** рельеф, конфигурация и наличие охранных зон инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки.

Земельный участок находится в собственности с видом «коммунальное обслуживание».

Вопросы задали и выступили: Бутко Р. В., Журавков А. Ю., Тыртышный А. Г., Лукьянов С. А., Гаврилов Е. В.

Бутко Р. В. выразил сомнение, нужны ли на ул. Ипподромской такие объекты. Здесь должно быть всё продумано с точки зрения архитектурного облика.

Гаврилов Е. В. поддержал мнение, что не нужно застраивать магистральную улицу города такими объектами.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

2. **Заявители** Овчинникова Г. Н., Берг Д. Е., Овчинникова В. А. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Декабристов **для** государственной регистрации здания в Росреестре в связи с его реконструкцией **в зоне** застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) **просят** увеличить максимальный процент застройки в границах земельного участка с 30 до 34 % **в связи с тем, что** размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка.

Действует упрощённый порядок по регистрации индивидуальных жилых домов. Заявители сделали реконструкцию, с техпланом обратились в Росреестр.

Росреестр сделал приостановку в связи с тем, что не соблюдён процент застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутков Р. В., Матвеев А. В., Галитаров Н. Д., Гаврилов Е. В., Ильченко В. Н.

Галитаров Н. Д. обратил внимание, что это участок находится в зоне КРТ. Проведённая реконструкция повысит выкупную стоимость жилья.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

3. **Заявитель** Найденов В. О. **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Станционной **для** строительства здания гаража для хранения служебного автотранспорта **в зоне** производственной деятельности (П-1) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка с 1 до 0 м с северо-восточной стороны (со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:061490:4539) и с северо-западной стороны (со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:061490:4541) в габаритах проектируемого объекта капитального строительства **в связи с тем, что** наличие инженерных сетей и охранных зон инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки.

Одно здание уже есть на земельном участке, заявитель планирует построить второе.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Лукьянов С. А., Бутко Р. В., Тыртышный А. Г.

Журавков А. Ю. задал вопрос о том, между своими ли земельными участками запрашивается отклонение по отступам заявитель.

Морозкова Н. М. ответила, что на у соседних участков другие правообладатели. Между ними и заявителем заключено соглашение на пользование земельным участком для прохода-проезда спецмашин.

Бутко Р. В. отметил, что есть юридические сомнения. В ЕГРН назначение здания, к которому собираются пристраивать гараж, – медпункт. Т.е. имеется нецелевое использование здания. После оценки ситуации департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города будет приниматься окончательное решение.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

4. **Заявитель** ООО «Специализированный Застройщик «Союз-Инвест» **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Фасадной **для** завершения строительства многоквартирного жилого дома **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просит** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объекта капитального строительства в границах земельного участка со 161 до 37 машино-мест **в связи с тем, что** наличие охранных зон инженерных сетей, красных линий в границах земельного участка и фактическое расположение объекта капитального строительства (фундамент) являются неблагоприятными для застройки.

Получено разрешение на использование земель в территории общего пользования.

Вопросы задали и выступили: Бутко Р. В., Тыртышный А. Г., Матвеев А. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

5. **Заявитель** Капран Р. В. **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Троллейной **для** завершения строительства здания склада **в зоне** делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 1 м с западной стороны, с 3 до 0,5 м с южной

стороны, с 3 до 1,5 м с восточной стороны **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка (узкий, ширина составляет всего 17 метров) является неблагоприятной для застройки.

Ранее выдавалось разрешение на отклонение. Но, по соглашению, правообладатели земельных участков изменили конфигурацию. Изменился кадастровый номер. Поэтому запрашивается разрешение на отклонение по отступам повторно. В 2025 году правообладатели пытались разместить один объект на двух земельных участках, был отказ.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Тыртышный А. Г.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

По четвёртому вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения со 2 по 23 апреля 2026 года:

1. **Заявитель** Сафаров В. В. оглы **на земельном участке** в Октябрьском районе в СНТ «Весна» **для** получения вида разрешённого использования для постановки на кадастровый учёт жилого дома **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Данный вид использования не может быть применён в зоне ОД-4. Технически нет возможности предоставить разрешение.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

2. **Заявители** Смирнов А. А., Воронцова М. В., Константинов Е. А., Захаров И. С., Асауленко С. А. **на земельном участке** в Калининском районе на ул. Мясниковой **для** строительства офисного здания **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просят** разрешить виды использования «деловое управление (4.1) – объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности», «банковская и страховая деятельность (4.5) – объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги».

Земля в долевой собственности у заявителей, имеет сейчас разрешённый вид «бытовое обслуживание, общественное питание». Рядом находятся многоквартирные дома.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Зеленцов С. А., Лукьянов С. А., Фёдоров В. А., Матвеев А. В., Бутко Р. В.

Зеленцов С. А. сообщил, что заявители являются недобросовестными застройщиками. В 2022 году было выдано разрешение на строительство на земельном участке, который они в последующем размежевали с нарушением нормативов. Были построены объекты, которые не вводились в эксплуатацию и скорее всего были зарегистрированы по решению суда.

Фёдоров В. А. задал вопрос о том, что делать дальше заявителям с этим земельным участком. Он будет дальше стоять пустым?

Бутко Р. В. пообещал рассмотреть этот вопрос и проработать его на комиссии по ПЗЗ.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 3.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 6.

Предложение не поддержано.

3. **Заявитель** Мядел А. Ю. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Карла Либкнехта **для** постановки на кадастровый учёт после перераспределения земель **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства 2.1».

Вопросы задали и выступили: Бутко Р. В., Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

По пятому вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не выносимых на общественные обсуждения.

1. **Заявитель** ООО СЗ ГК «Поляков» **на земельном участке** в Заельцовском районе на ул. Александра Чернобровцева **для** строительства объекта «Многоквартирный многоэтажный дом № 10 с объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома, по ул. Александра Чернобровцева в Заельцовском районе г. Новосибирска» **в зоне** застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) **просит** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объекта капитального строительства в границах земельного участка с 229 до 207 машино-мест **в связи с тем, что** инженерно-геологические характеристики и конфигурация земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

На недостающие машино-места получено разрешение на использование земельного участка вдоль улицы Александра Чернобровцева. Администрация Центрального округа и депутат Совета депутатов города не против. В связи с замечаниями управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города, заявитель подкорректировал схему планировочной организации земельного участка: ранее два угловых машино-места выходили за границы земельного участка и не учитывались.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Зеленцов С. А., Гаврилов Е. В., Тыртышный А. Г., Бутко Р. В., Матвеев А. В., Ильченко В. Н., Новокшонов С. М.

Гаврилов Е. В. задал вопрос о том, что сейчас находится на земельном участке, на который получено разрешение на использование.

Бутко Р. В. пояснил, что там улично-дорожная сеть, в границах которой будут организованы парковочные карманы.

Матвеев А. В. задал вопрос о том, кто будет дальше содержать парковки, организованные на улично-дорожной сети.

Бутко Р. В. сообщил, что сейчас прорабатывается вопрос с такими парковками, изучается практика регионов, чтобы в дальнейшем внести изменения либо на уровне региональных, либо местных нормативов градостроительного планирования.

Ильченко В. Н. выразил мнение, что лучше просто сокращать количество нормируемых машино-мест, чем хаотично распределять их вдоль улично-дорожной сети.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

По шестому вопросу:

Гаврилов Е. В. презентовал предложение Прокуратуры г. Новосибирска о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска в части минимального размера территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков.

В профессиональном сообществе изменение нормы считается целесообразным, поскольку некоторые правообладатели располагают земельными участками площадью, например, менее 1 га. Таким образом, неизбежно ущемляются интересы части участников. Даже снижение предлагаемого порога с 5 до 4 или 3 га не меняет сути проблемы и не решает вопрос вовлечения территорий.

Региональный деловой клуб строителей (РДКС) предлагает следующее решение:

- отказаться от предложения введения минимального порога площади территории КРТ – не менее 5 га по инициативе правообладателей,

сохранить действующие параметры;

- ввести единый механизм взноса на социальную инфраструктуру, рассчитываемый пропорционально планируемому строительству квадратных метров жилья вне зависимости от площади участка. Средства аккумулировать в специальном муниципальном фонде. Направлять средства фонда не равномерно по всему городу, а адресно, именно в районы с наиболее острой нехваткой мест в школах и детских садах, определяемые муниципалитетом на основании объективных данных о загруженности социальных объектов;
- департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска до конца 2026 года разработать региональные нормативные правовые акты, дополняющие и конкретизирующие федеральные нормы в части участия застройщиков развития социальной инфраструктуры.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Матвеев А. В., Лукьянов С. А., Ильченко В. Н., Галитаров Н. Д., Фёдоров В. А., Филиппов В. Н., Марков М. Н., Тыртышный А. Г., Новокшонов С. М.

Бутко Р. В. сообщил, что к маю Прокуратура г. Новосибирска ожидает конкретные предложения по минимальному размеру территории. Предложенная ей цифра в 5 га не является жёстко фиксированной и может быть пересмотрена при наличии обоснований.

Журавков А. Ю. обратил внимание на подготовленный проект решения комиссии по нормативам по рассматриваемому вопросу. В нём предлагается, что основной формой реализации объектов жилищного строительства в рамках КРТ должно быть участие застройщиков в формировании единого городского «Фонда развития объектов социальной инфраструктуры», который собирается за счёт социальных отчислений от каждого правообладателя пропорционально используемому им земельному участку и исполняется в соответствии с планом строительства социальных объектов, разработанным департаментом образования мэрии города Новосибирска.

Гаврилов Е. В. отметил, что представители департамента образования мэрии города неоднократно на совещаниях говорили о том, что они всегда могут указать, в какой части города в первую очередь нужна школа.

Ильченко В. Н. поддерживает позицию, что не нужно менять текущие нормативы. Что делать с теми земельными участками, которые значительно меньше 5 га? Предложение прокуратуры не решает проблему социальной нагрузки. Оно, наоборот, приведёт к выпадению части территорий из механизма КРТ. Необходимо создавать единый социальный фонд и делать взносы.

Галитаров Н. Д. выразил мнение, что предпринимаемые шаги могут парализовать строительную отрасль, и опыт Красноярска это доказывает. На сегодняшний день Новосибирск начинает проигрывать другим городам

Сибирского федерального округа в части инвестиционной привлекательности. Раньше, например, люди с севера, не проживающие в Новосибирске, вкладывались в наши объекты, а сейчас их количество сократилось в несколько раз. Если мы остановим жилищное строительство, у нас не будут появляться новые объекты инфраструктуры, которые будут обслуживать это жилищное строительство.

Матвеев А. В. считает, что без инициативы городской власти преломить эту ситуацию будет сложно. Мэрия города должна взять на себя инициативу по созданию фонда и его функционированию. Есть генеральный план города, в котором предусмотрены в том числе и социальные объекты. Ведь нельзя же через каждые 5 га школу строить.

Фёдоров В. А. подчеркнул, что предложения комиссии по нормативам впервые прозвучали ещё два года назад, и за это время город потерял 4-5 школ, которые можно было построить. В мэрии есть все инструменты, нет только желания менять ситуацию. Город продолжит терять деньги, которые можно было потратить на его развитие.

Лукьянов С. А. поддерживает выдвинутые предложения комиссии. Прокуратуры аргументирует свои изменения заботой о городской среде, борьбой с точечной застройкой и красотой города. Однако, эти вопросы могут решаться другими методами регулирования и нормирования.

Филиппов В. Н. выразил мнение, почему за полтора месяца с момента, когда появилось предложение прокуратуры, ничего не изменилось. Строители Новосибирска разделены на две группы: одна говорит категоричное «нет» увеличению площади до 5 га, а вторая готова идти на компромиссы и обсуждать варианты с прокуратурой. Не могут ли строители объединиться и выразить единую позицию?

Что касается цифры в 5 га, она кажется нереальной и не имеющей отношения к тому, что можно назвать оптимальным размером для КРТ. КРТ – это не только школа, это и коммуникации и сети, и транспорт, и новые улицы, и парковки. Конфигурация и размеры земельного участка для КРТ должны определяться топографией города, ландшафтом, грунтами и исторически сложившейся сеткой улиц. Если историческая нарезка кварталов является оптимальной для застройки, то есть смысл базировать площадь участков на сложившейся планировочной сетке. Вообще для КРТ достаточно территории в 100 квадратных метров. Поэтому нужно либо вообще исключить минимальный порог, либо уже оставить установленный сейчас минимальный размер в 0,35 га, необходимый для строительства многоэтажного многоквартирного дома. Но в первую очередь строителям нужно объединиться и разработать общую позицию.

Ильченко В. Н. полагает, что необходимо понять позицию мэра города по данному вопросу.

Марков М. Н. считает, что 5 га и школа на 400 мест – это самое неэкономичное решение, которое только может быть.

Тыртышный А. Г. добавил, что предложение прокуратуры – это избыточное регулирование.

Журавков А. Ю. предложил направить в мэрию города Новосибирска письмо следующего содержания:

«Комиссия по нормативам Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства рассмотрела предложение Прокуратуры г. Новосибирска, изложенное в письме мэру г. Новосибирска от 19.01.2026 № 19-2026, о внесении изменений в решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2025 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» в части увеличения минимальной площади земельного участка в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя, до 5 га.

Комиссия считает, что данное предложение не ведет к увеличению строительства объектов социальной инфраструктуры, а, наоборот, может привести к их уменьшению, а также к сокращению объектов жилищного строительства и, как следствие, к увеличению их стоимости для населения.

В настоящее время в г. Новосибирске достаточно успешно действует порядок получения разрешения на строительство жилого фонда исключительно только после заключения договора о КРТ, при котором каждый застройщик, пропорционально размеру своего земельного участка, минимальная площадь которого 0,35 га, выполняет рассчитываемую мэрией города, в том числе и департаментом образования мэрии, социальную нагрузку.

Порядок исполнения данной нагрузки определяется договором о КРТ, который формирует организационно-финансовые обязательства каждого застройщика, работающего в рамках КРТ по развитию объектов социальной инфраструктуры. На текущий момент в рамках КРТ уже начато возведение нескольких школ и детских садов на участках перспективного жилищного строительства.

Также обращаем внимание, что укрупнение земельных участков КРТ до 5 га автоматически лишает возможности реконструкции застроенных территорий, где участки ветхих и аварийных домов имеют малую площадь и в каждом конкретном случае реализация договора о КРТ может требовать самостоятельного организационно-финансового решения отдельными правообладателями.

Считаем, что основной формой реализации объектов жилищного строительства в рамках КРТ должно быть участие застройщиков в формировании единого городского «Фонда развития объектов социальной инфраструктуры», который собирается за счет социальных отчислений от

каждого правообладателя пропорционально используемому им земельному участку и исполняется в соответствии с планом строительства социальных объектов, разработанным департаментом образования мэрии города Новосибирска.

В связи с вышеизложенным, комиссия по нормативам предлагает отказаться от предложения Прокуратуры г. Новосибирска об увеличении минимальной площади земельного участка в границах территории, подлежащей комплексному развитию, до 5 га.».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

Председательствующий  А. Ю. Журавков