



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТЮМЕНИ  
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

ул.Орджоникидзе, 24, г.Тюмень, 625002; тел.: (3452) 51-11-00, факс.: 51-11-02,  
E-mail: zemcom@tyumen-city.ru; http://www.tyumen-city.ru

25.03.2022 № 14-07-775/22

На № б/н от 28.02.2022

О развитии территории

Рассмотрев коллективное обращение жителей, проживающих в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская, по изложенным вопросам сообщаем следующее.

*О комплексном развитии территории в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская*

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), Постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории» (далее - постановление Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п), Регламентом работы Администрации города Тюмени по комплексному развитию территорий жилой застройки, утвержденным распоряжением Администрации города Тюмени от 02.11.2021 № 888 (далее — Регламент КРТ), Администрацией города Тюмени осуществляется работа по комплексному развитию территорий жилой застройки города Тюмени.

Вопросы о возможности комплексного развития территории жилой застройки в соответствии с Регламентом КРТ подлежат рассмотрению на заседании рабочей группы по выработке решений о комплексном развитии территорий жилой застройки города Тюмени, утвержденной распоряжением Администрации города Тюмени от 27.05.2011 № 655 (далее – Рабочая группа).

Администрацией города Тюмени во исполнение требований Регламента КРТ 17.03.2022 проведено заседание Рабочей группы, на котором был рассмотрен, в том числе вопрос о возможности комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская.

По результатам проведения заседания Рабочей группы в соответствии с Регламентом КРТ Администрацией города Тюмени осуществляются мероприятия по принятию решения о комплексном развитии территории жилой застройки вышеуказанной территорий, после чего будут реализованы мероприятия, направленные на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки по итогам открытого аукциона в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, условиями проведения торгов.

*О соответствии территории жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская, подлежащей комплексному развитию, требованиям статьи 65 ГрК РФ*

Согласно части 2 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении территории, в границах которой расположены:

а) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В границах комплексного развития территории жилой застройки улиц в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская города Тюмени расположено порядка 20 многоквартирных домов, в том числе признанных аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии с частью 5 статьи 65 ГрК РФ в границы территории комплексного развития жилой застройки могут быть включены земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанных в части 2 статьи 65 ГрК РФ, но находящиеся в границах одного элемента планировочной структуры с многоквартирными домами, указанными в части 2 статьи 65 ГрК РФ.

Территория планируемого комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская расположена в границах планировочного района города Тюмени № 6 «Центральный». Постановлением Администрации города Тюмени от 13.01.2014 № 10 утвержден проект планировки территории планировочного района № 6 «Центральный» (правый берег р. Тура - ул. Мельникайте - ул. Пермякова по ГП - транссибирская магистраль - лог с руслом р. Тюменка).

В соответствии с проектом планировки территории планировочного района № 6 «Центральный» территория планируемого комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская расположена в границах микрорайонов 06:03:02, 06:01:03, 06:01:02, 06:03:01 планировочного района № 6 «Центральный», являющихся элементами планировочной структуры.

На основании нормы, предусмотренной частью 3 статьи 65 ГрК РФ, в границы планируемого комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская включены иные объекты капитального строительства (объекты индивидуального жилищного строительства, нежилые объекты).

Следует отметить, что во исполнение части 8 статьи 65 ГрК РФ в целях комплексного развития территории жилой застройки земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, не подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, с учетом указанной нормы будет определен перечень объектов капитального строительства, подлежащих изъятию в целях комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская.

Информация о принятии Администрацией города Тюмени решений о комплексном развитии той или иной территории публикуется в печатном средстве массовой информации, в сетевом издании «Официальные документы города Тюмени» ([tyumendoc.ru](http://tyumendoc.ru)) и размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

*О целях установления в Правилах землепользования и застройки г. Тюмени территориальных зон Ж-6 и ОД-2, не предполагающим размещения в их рамках индивидуальных жилых домов, в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская*

Границы территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения ОД-2 в отношении указанной территории в Правилах землепользования застройки города Тюмени (далее - Правила) установлены решением Тюменской городской Думы от 24.09.2020 № 265 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Тюмени, утвержденные решением Тюменской городской Думы от 30.10.2008 № 154», в целях приведения в соответствие с новой редакцией Генерального плана городского округа город Тюмень, утвержденного решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9 (далее – Генеральный план города Тюмени). Так, границы территориальной зоны ОД-2 установлены в Правилах с учетом многофункциональной общественно-деловой зоны, предназначенной для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Границы территориальной зоны смешанной жилой застройки Ж-6, выделенной для формирования территорий, предназначенных для размещения среднеэтажной, многоэтажной жилой застройки, а также объектов, связанных с проживанием граждан, установлена Правилами землепользования и застройки города Тюмени, утвержденными постановлением Администрации города Тюмени от 28.06.2021 № 124-пк.

Постановлением Администрации города Тюмени от 28.06.2021 № 124-пк в связи с изменениями в градостроительном законодательстве Правила землепользования и застройки города Тюмени переутверждены с внесением необходимых изменений, в том числе в целях приведения в соответствие с внесенными решением Тюменской городской Думы от 25.05.2021 № 356 изменениями в Генеральный план города Тюмени.

Так, границы территориальной зоны Ж-6 (взамен преимущественно территориальной подзоны застройки многоэтажными многоквартирными

домами Ж-1.1, территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-1) установлены в Правилах с учетом функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки, определенной Генеральным планом города Тюмени, в целях создания комфортной городской среды, достижения сбалансированного использования территорий, улучшения архитектурного облика городского округа путем гармоничного сочетания различных типов жилой застройки (многоэтажной и среднеэтажной застройки).

Таким образом, границы территориальных зон ОД-2, Ж-6 в Правилах установлены в целях обеспечения установленного градостроительным законодательством принципа соответствия правил землепользования застройки генеральному плану городского округа.

*О соотношении территориальных зон Ж-6 ОД-2 фактическому использованию территории под индивидуальную жилую застройку*

Исходя из требований градостроительного законодательства установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной генеральным планом городского округа к функциональным зонам. Генеральный план города Тюмени является документом территориального планирования, которое направлено на развитие территории города. Установление в Генеральном плане города Тюмени функциональных зон осуществляется для обеспечения устойчивого и сбалансированного развития территории муниципального образования на перспективу и не устанавливает функциональные зоны только лишь в соответствии с фактическим использованием территории.

Из положений ГрК РФ следует, что подготовка генерального плана городского округа направлена не только на отражение существующей территории городского округа, но и на планируемое развитие этой территории. Действующее градостроительное законодательство не содержит норм по определению функциональных зон в соответствии с фактическим использованием территории, поскольку планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на развитие территории, то есть на её возможное изменение в будущем. При этом территориальное планирование должно обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территории муниципальных образований, сохранением окружающей среды и объектов культурного наследия, улучшением инвестиционной привлекательности соответствующих территорий, которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников и обладателей иных прав на земельные участки.

В соответствии с ГрК РФ установление функциональных зон осуществляется в целях определения в генеральном плане назначения территорий исходя из целой совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений. При этом, обеспечение учета интересов граждан и их объединений заключается не

в обеспечении учета интересов конкретных собственников, а в обеспечении учета интересов населения городского округа в целом.

*Об учете мнения населения, проживающего на территории в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская, по установлению территориальных зон Ж-6 и ОД-2*

Согласно требованиям ГрК РФ в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проекту изменений в Правила, предусматривающему на данной территории установление территориальной зоны ОД-2, а также проекту Правил, предусматривающему установление территориальной зоны Ж-6, в установленном порядке были организованы и проведены общественные обсуждения.

В соответствии с ГрК РФ оповещения о проведении общественных обсуждений были опубликованы в газете «Тюменский курьер» (№ 30 от 07.08.2020 (спецвыпуск), № 21 от 14.05.2021 (спецвыпуск) соответственно), в сетевом издании «Официальные документы города Тюмени» ([www.tyumendoc.ru](http://www.tyumendoc.ru)), и размещены на официальном сайте Администрации города Тюмени в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В рамках проведения общественных обсуждений был организован прием предложений и замечаний по обсуждаемым проектам. Замечаний и предложений о несогласии с установлением на данной территории территориальных зон ОД-2, Ж-6 не поступало.

*Об изменении территориальных зон Ж-6 и ОД-2 на территориальную зону Ж-3, соответствующую фактическому использованию территории*

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, установленном ГрК РФ, с учетом положений Генерального плана города Тюмени. Учитывая вышесказанное, установление территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-3 приведет к нарушению требований градостроительного законодательства.

В соответствии с пунктом 4 статьи 5 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» заявитель вправе обжаловать принятое по его обращению решение или действие (бездействие) в связи с рассмотрением обращения в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Директор департамента

Д.В. Иванов