



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТЮМЕНИ  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ ГОРОДА ТЮМЕНИ**

ул. Первомайская, д. 20, г. Тюмень, 625036; тел.: (3452) 51-06-06, факс: 29-73-64  
E-mail: adm@tyumen-city.ru; http://www.tyumen-city.ru

---

28.04.2022 № 05-08-000283/22- на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

---

*О рассмотрении в пределах компетенции коллективной претензии жителей города Тюмени по вопросу комплексного развития территорий*

Рассмотрев в пределах предоставленных полномочий коллективную претензию жителей города Тюмени, по вопросу комплексного развития территорий (далее — коллективная претензия), поступившую в Администрацию города Тюмени из Тюменской областной Думы, в том числе от председателя Тюменской областной Думы Корепанова С.Е., депутата Тюменской областной Думы Баранчука Ю.И., сообщаю следующее.

*По вопросу реализации градостроительной документации в отношении исторического центра города Тюмень.*

Градостроительная деятельность на территории города Тюмени осуществляется согласно утвержденной градостроительной документации, в частности Генеральному плану городского округа город Тюмень, утвержденному решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9 (далее – Генеральный план), Правилам землепользования и застройки, утвержденным постановлением Администрации города Тюмени от 28.06.2021 № 124-пк (далее – Правила).

Центральная и историческая часть города всегда рассматривалась в составе градостроительной документации как территория, подлежащая реконструкции. Все редакции Генерального плана не предусматривали сохранение индивидуальной жилой застройки в полном объеме, планируемые функциональные зоны - многоэтажной жилой застройки, общественно-деловой застройки, сохранение исторической застройки и исторической среды позволяют создать органичную среду проживания, работы, соответствующую областному центру, крупному городу.

В действующей редакции Генерального плана в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 на центральную часть города установлена зона смешанной и общественно-деловой застройки,

которая включает в себя возможность размещения вышеперечисленных зон и соответствующих объектов.

Согласно действующему Генеральному плану территория в районе улиц Герцена – Каширская – Розы Люксембург - Перекопская – Чернышевского города Тюмени в основном расположена в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Зона смешанной и общественно-деловой застройки предназначена для размещения как жилых зданий, так и зданий с общественной функцией на территориях, где разделение на отдельные жилые и общественные зоны невозможно по причине взаимопроникновения функций в сложившейся либо проектной застройке.

Установление данной зоны не противоречит планируемому развитию города, принятому в 2008 году.

Срок реализации Генерального плана до 2040 года включительно.

Правилами в районе улиц Герцена – Каширская – Розы Люксембург - Перекопская – Чернышевского города Тюмени в основном установлена зона смешанной жилой застройки (Ж-6). Зона смешанной жилой застройки Ж-6 выделена для формирования территорий, предназначенных в соответствии с Генеральным планом для размещения среднеэтажной, многоэтажной жилой застройки, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в целях развития территорий существующей жилой застройки.

Необходимо отметить, что одним из механизмов реализации градостроительной документации в целях обеспечения сбалансированного и устойчивого развития городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства; обеспечения достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами; создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур; повышения эффективности использования территорий городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда выступает институт комплексного развития территорий жилой застройки.

*По вопросу о комплексном развитии территории в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская города Тюмени.*

Вопросы о возможности комплексного развития территории жилой застройки в соответствии с Регламентом работы Администрации города Тюмени по комплексному развитию территорий жилой застройки, утвержденным распоряжением Администрации города Тюмени от 02.11.2021 № 888 (далее — Регламент 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 города Тюмени.

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.

Территория жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская города Тюмени, подлежащая комплексному развитию, соответствует 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 3 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.

С учетом указанной нормы определяется перечень объектов капитального строительства, подлежащих изъятию в целях комплексного развития территории жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская города Тюмени.

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации размер возмещения за объекты недвижимого имущества, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При определении размера возмещения в него включаются

рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

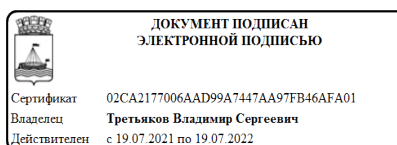
Оценка недвижимого имущества осуществляется в рамках заключаемого Администрацией города Тюмени муниципального контракта на оказание услуг по оценке недвижимого имущества.

Учитывая вышеизложенное, права собственников объектов недвижимого имущества в рамках реализации механизма КРТ жилой застройки, соблюдаются в полном объеме в соответствии с требованиями жилищного и земельного законодательства.

Дополнительно сообщаю, что вопросы, обозначенные в коллективной претензии были рассмотрены на встрече с жителями города Тюмени, состоявшейся 20.04.2022 в департаменте земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени (далее-Департамент) с Вашим участием, а также при участии представителей Администрации города Тюмени — заместителя Главы города Тюмени Третьякова В.С., директора Департамента Иванова Д.В.; представителя Тюменской городской Думы - депутата Тюменской городской Думы по избирательному округу № 7 Проскуряковой Н.Г. В рамках указанной встречи были разъяснены цели и правовые основания комплексного развития территорий жилой застройки (далее - КРТ жилой застройки) города Тюмени; права граждан в рамках реализации указанного института КРТ жилой застройки и способы их защиты; даны ответы на частные вопросы граждан по предмету коллективной претензии.

Учитывая, что часть вопросов, обозначенных на встрече 20.04.2022, не затрагивала правоотношения, возникающие в связи с КРТ жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская города Тюмени и часть граждан-участников встречи, не являются правообладателями объектов недвижимого имущества, включенных в проект решения КРТ жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская города Тюмени вопросы, не касающиеся КРТ жилой застройки будут рассмотрены на отдельной встрече.

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



В.С. Третьяков