



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Некрасова, д.11, г. Тюмень, 625000  
тел. (3452) 49-02-00, 49-02-82  
e-mail: [gus@72to.ru](mailto:gus@72to.ru)

25.04.2022 № Исх-03594/22

На № 474-(2)-гр/22 от 15.04.2022

О рассмотрении обращения  
граждан по вопросу КРТ г.  
Тюмени, внесении изменений в  
постановление № 135-п

Рассмотрев коллективное обращение жителей города Тюмени о внесении изменений в постановление Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории» (далее — постановление № 135-п) в части исключения критерия необходимости одновременного присутствия централизованной системы теплоснабжения и газоснабжения — для многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и исключения критерия необходимости одновременного присутствия централизованной системы теплоснабжения, газоснабжения, и канализации — для жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилого строительства, садовых домов, с целью их включения в решения по комплексному развитию территорий (далее — КРТ) жилой застройки, и о планах КРТ жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская, сообщаем.

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее — закон № 494-ФЗ) был установлен единый правовой механизм регулирования КРТ.

Закон № 494-ФЗ принят в целях обновления среды жизнедеятельности и создания благоприятных условий проживания граждан, предотвращения роста аварийного жилищного фонда, обеспечения развития жилых территорий и их комплексного благоустройства. Для решения указанных задач предусмотрено право органов государственной власти субъектов РФ самостоятельно утверждать критерии включения объектов в решения по КРТ, исходя из определенных законом № 494-ФЗ требований, адресные программы по сносу и реконструкции

многоквартирных домов, на основании которых может быть принято решение о КРТ.

Статья 15 Конституции РФ, гласит, что законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, не должны противоречить Конституции РФ. Согласно статье 76 Конституции РФ, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам.

В соответствии со статьей 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), законодательство о градостроительной деятельности состоит из ГрК РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ. При этом, законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить ГрК РФ.

Принимая во внимание изложенное, а также руководствуясь Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Уставом Тюменской области, принятым Тюменской областной Думой 15.06.1995 и Законом Тюменской области от 07.03.2003 № 121 «О порядке подготовки, принятия и действия правовых актов Тюменской области», в целях реализации закона № 494-ФЗ принято постановление № 135-п.

Указанное постановление устанавливает в качестве одного из критериев включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилого строительства, садовых домов в решения по КРТ жилой застройки — отсутствие хотя бы одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение и (или) газоснабжение).

Данное положение соответствует нормам пункта 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, закрепляющего требования к критериям включения объектов в решения по КРТ, определяемых субъектом РФ. Одно из требований, исходя из которых устанавливается критерий - отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения. Законодатель не ограничивает право субъекта РФ по утверждению в качестве критерия отсутствие одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения или их совокупности.

Из указанных положений следует, что органам государственной власти субъектов РФ предоставлено право самостоятельно устанавливать критерии для включения объектов в решения по КРТ жилой застройки, с учетом требований, предъявляемых ГрК РФ и иными федеральными актами.

Целями КРТ, согласно статье 64 ГрК РФ, являются, в том числе, обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства, повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, включая формирование комфортной городской среды.

В соответствии с пунктом 12 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее — постановление № 47), жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). Допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных в одно- и двухэтажных зданиях без централизованных инженерных сетей в поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Между тем, часть 1 статьи 1 Устава города Тюмени, утвержденного решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9, гласит, что город Тюмень является муниципальным образованием, наделенным статусом городского округа, соответственно, указанное выше положение о возможности отсутствия водопровода и канализованных уборных на территории города неприменимо.

Кроме того, постановление № 135-п и постановление № 47, имеют разные предметы регулирования, направлены на реализацию различных норм федерального законодательства, что следует из их содержания, потому противоречий между указанными нормативными правовыми актами быть не может.

Таким образом, оснований для внесения изменений в постановление № 135-п не имеется.

Дополнительно стоит отметить, что собственникам многоквартирных домов не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, предоставлена возможность самим решать, войдет ли их дом в территорию, подлежащую КРТ (пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ).

По поводу возможности КРТ жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская, сообщаю, что данный вопрос рассматривался на заседании рабочей группы 17.03.2022. По итогам заседания, Администрацией города Тюмени осуществляются мероприятия по принятию решения о КРТ жилой застройки вышеуказанной территорией, после чего будут реализованы действия, направленные на заключение договора о КРТ жилой застройки по результатам открытого аукциона в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, условиями проведения торгов.

Принятие такого решения обусловлено тем, что Генеральный план городского округа город Тюмень, утвержденный решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9 (далее — Генеральный план) и Правила землепользования и застройки, утвержденные постановлением администрации города Тюмени от 28.06.2021 № 124-пк (далее — Правила), 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. На территории центральной части города установлена зона смешанной и общественно-деловой застройки, предназначенная 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.

Правилами в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская города Тюмени в основном установлена зона смешанной жилой застройки (Ж-6). Данная зона 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.

В границах КРТ жилой застройки в районе указанных улиц находятся порядка 20 многоквартирных домов, в том числе признанных аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии с частью 3 статьи 65 ГрК РФ в границы КРТ жилой застройки могут быть включены земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные 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.

Согласно пункту 35 статьи 1 ГрК РФ, элемент планировочной структуры является частью территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры установлены приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

Учитывая вышеизложенное, реализация механизма КРТ жилой застройки осуществляется в соответствии с действующим законодательством, нормы, его регулирующие, не признаны несоответствующими Конституции РФ и иным актам, в связи с чем, права и законные интересы жителей города Тюмени соблюдаются в полном объеме.

Содержание данного ответа предлагается довести до сведения остальных лиц, подписавших обращение.

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

Начальник Главного управления

П.А. Перевалов

