



ТЮМЕНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

ул. Первомайская, д. 20, г. Тюмень, 625036
тел.: (3452) 29-70-07, факс: 29-70-11, e-mail: tyumen-gd@tyumen-city.ru, http://duma.tyumen-city.ru

– 29.04.2022 – № 09-44-27/22-ЭП –
На № _____ от _____

Mail@snosu-net.ru

О комплексном развитии
территорий

Уважаемые граждане!

Рассмотрев Вашу коллективную претензию по вопросам комплексного развития территорий, сообщаю.

Градостроительная деятельность на территории города Тюмени осуществляется в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, в частности с Генеральным планом городского округа город Тюмень, утвержденным решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9 (далее – Генеральный план), Правилами землепользования и застройки, утвержденными 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. Генеральным планом ни в одной редакции не предусматривалось 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. 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.

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 формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда выступает институт комплексного развития территорий жилой застройки.

Территория жилой застройки в районе улиц Герцена — Каширская — Чернышевского — Розы Люксембург — Перекопская, подлежащая комплексному развитию, соответствует требованиям статьи 65 Градостроительного кодекса 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.

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 изложенное, права собственников объектов недвижимого имущества в рамках реализации механизма комплексного развития территории жилой застройки, соблюдаются в полном объеме в соответствии с требованиями жилищного и земельного законодательства.

В случае несогласия с положениями нормативных правовых актов Правительства Тюменской области, Администрации города Тюмени Вы вправе обжаловать их в суд в порядке, установленном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации.

Д.А. Осипов

