

Главе города Тюмени
625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 20,
каб.805

Губернатору Тюменской области
625000, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 45

Для сведения:

В прокуратуру Тюменской области
625048, г. Тюмень, ул. 50 Лет Октября, д. 31

**Уполномоченному по правам человека в
Тюменской области**
625003, г. Тюмень, ул. Республики, д. 24, каб.
116

**Полномочному представителю Президента
России в Уральском федеральном округе**
620014, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 11

Депутатам Тюменской городской Думы
625036, г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 20

Депутатам Тюменской областной Думы
625000, г. Тюмень, ул. Республики, д. 52

**В Региональную общественную приемную
Председателя Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»
в Тюменской области**
625000, г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 36

г. Тюмень

31.03.2022

Коллективная претензия

Мы, нижеподписавшиеся, являясь жителями г. Тюмени, считаем важным сообщить следующее.

30.12.2020 вступил в силу Федеральный закон № 494-ФЗ, закрепивший правовую основу общероссийской реновации жилья в форме комплексного развития территорий. Данный закон предусматривает передачу широких прав в этой сфере на региональный и местный уровни публичной власти, в частности прав на определение территорий, подлежащих комплексному развитию, прав на утверждение критериев для определения жилья, подлежащего сносу.

Передача подобных широких полномочий на региональный и местный уровни означает, в том числе, возложение большой ответственности за принимаемые решения на

соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления, а также на их должностных лиц.

Закон, предусматривающий возможность внедоговорного изъятия земельных участков и иных объектов недвижимости, включая жилые дома, ограничивает ряд конституционных прав граждан и должен применяться с осторожностью, исходя из баланса частных и публичных интересов.

Как неоднократно отмечал Конституционный суд Российской Федерации возможные ограничения прав владения, пользования и распоряжения имуществом должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными (Постановления Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 N 11-П, от 22.06.2017 N 16-П, от 11.02.2019 N 9-П и др.).

На данный момент некоторые решения органов государственной власти и органов местного самоуправления явно противоречат данным конституционно-правовым предписаниям, чем нарушают или в перспективе могут нарушить конституционные права граждан.

1. Так, Постановлением Правительства Тюменской области от 19 марта 2021 года N 135-п установлены:

1) критерии включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки;

2) критерии включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки.

В каждом из данных перечней присутствует критерий, согласно которому отсутствие **хотя бы одной** из централизованных систем инженерно-технического обеспечения («водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение и (или) газоснабжение») является достаточным основанием для того, чтобы включить многоквартирный дом, дом блокированной застройки, индивидуальный жилой дом, садовый дом в программу по комплексному развитию территории с последующим изъятием и сносом данного объекта недвижимости.

Таким образом, данному критерию соответствует большинство зданий в городе, и подавляющее большинство индивидуальных жилых домов, садовых домов, так как большинство домов в городе Тюмени одновременно не подключены к централизованной системе теплоснабжения и газоснабжения, подавляющее большинство индивидуальных и садовых домов не подключены к централизованной системе канализации.

Важно отметить, что Градостроительный кодекс Российской Федерации и иные нормативные акты не предусматривают возможность для собственников жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов отказаться от участия в программе по комплексному развитию территории.

Таким образом, большинство зданий в Тюменской области, согласно принятым критериям, может быть изъято и снесено помимо воли их собственников, во внесудебном и безапелляционном порядке.

Подобная правовая норма, принятая на региональном уровне, явно не соответствует Конституции Российской Федерации, поскольку не отвечает требованиям

справедливости, адекватности, пропорциональности и соразмерности, ставит под сомнения права и законные интересы большинства граждан, проживающих в Тюменской области, подрывает доверие граждан к рынку недвижимости и публичному правопорядку.

Кроме того, данная норма противоречит и федеральным нормативным актам. Так, согласно «Требования, которым должно отвечать жилое помещение», утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 в поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных.

Стоит отметить, что в других субъектах Российской Федерации принято иное, более соразмерное регулирование.

Так, например, в Ростовской области многоквартирный дом должен быть подключен лишь к централизованным системам холодного водоснабжения, водоотведение (канализация), энергоснабжение; дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома – лишь централизованным системам холодного водоснабжения, энергоснабжение (Постановление Правительства Ростовской области от 13 сентября 2021 № 740).

2. Используя вышеуказанные критерии, установленные Правительством Тюменской области, главой города Тюмени и Администрацией города прорабатываются планы по комплексному развитию территории района «городище» (улицы Герцена — Каширская — Люксембург — Перекопская — Чернышевского) в историческом центре города. Исходя из информации, размещённой на личной интернет-странице Главы города планируется снести и застроить 77 га, что примерно соответствует всей территории указанного района (https://vk.com/kuharuk_ruslan?w=wall681429075_110).

Недавно данные территории были переведены в зону, предусматривающую строительство многоквартирных домов. Данные изменения были закреплены в генеральном плане города и в правилах землепользования и застройки.

Похожие планы существуют и относительно других районах города, застроенными индивидуальными жилыми домами.

Однако, в силу ч. 2 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации комплексное развитие территории жилой застройки может осуществляться в отношении застроенной территории, в границах которой **расположены многоквартирные дома**.

Стоит отметить, что подавляющее большинство домов в районе «городище» составляют индивидуальные жилые дома, существенная часть из которых была построена в последние 2 десятилетия и не нуждаются в реновации, не относятся к категориям ветхого или аварийного жилья.

По информации, полученной от Администрации г. Тюмени и из открытых источников на территории указанного района находится 677 индивидуальных домов и нежилые строения и лишь 20 многоквартирных домов, 8 из которых признаны аварийными (письмо Департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени от 25.03.2022 № 14-07-775/22, материал «Вслух.ру» от 10.02.2022).

Иными словами, решение о комплексном развитии территории и сносе целого района города в историческом центре с правой точки зрения основывается на наличии

необходимости реновировать 8 аварийных домов, составляющих порядка 1% процента от площади данного района.

В свете всего вышесказанного планы по комплексному развитию данной территории не только нарушают конституционные права граждан, но и представляют собой злоупотребление правом, поскольку используют формальный повод наличия небольшого количества многоквартирных домов в рамках указанного района с целью распространения программы комплексного развития на территории, застроенные индивидуальными жилыми домами. Данный подход противоречит ч. 2 ст. 65 ГрК РФ в её целевом истолковании.

Нахождение данных территорий в непосредственной близости от центра города наводит на мысли о преследовании корыстных целей таких проектов, целей личного обогащения. Наличие подобных целей означало бы намеренье совершить преступление, предусмотренное ст. 285 Уголовного кодекса Российской Федерации (злоупотребление должностными полномочиями).

Кроме того, за последние годы кадастровая стоимость большинства зданий в районе была уменьшена в несколько раз. В свете вышеуказанных планов данный факт вызывает обеспокоенность.

Мы, нижеподписавшиеся жители города Тюмени не считаем возможным мириться с указанными действиями.

Подобные решения не только нарушают права жителей г. Тюмени, но и провоцируют социальный конфликт в обществе. Осуществление должностными лицами подобных осознанных неправомерных действий, неминуемо приводящих к росту социального протеста, в условиях сложной эпидемиологической обстановки, международной напряжённости и экономических ограничений может свидетельствовать об умышленной дестабилизации региона.

На основании вышеизложенного, реализуя право на самозащиту гражданских прав (ст. 14 Гражданского кодекса Российской Федерации), руководствуясь ст. 3 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации",

ТРЕБУЕМ:

1. Инициировать изменение, способствовать изменению либо принять зависящие от Вас меры по изменению положений Постановления Правительства Тюменской области от 19 марта 2021 года N 135-п с целью приведения их в соответствие с Конституцией Российской Федерации в части справедливости, адекватности, пропорциональности и соразмерности ограничения прав собственников объектов недвижимости, а именно:

1) критериев включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки – в части исключения необходимости одновременного присутствия централизованной системы теплоснабжение и газоснабжение;

2) критериев включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов в решения по комплексному развитию территории жилой застройки – в части исключения необходимости

одновременного присутствия централизованной системы теплоснабжение и газоснабжение, а также в части необходимости присутствия централизованной системы канализации.

2. Отменить планы, способствовать отмене планов либо принять зависящие от Вас меры по отмене планов по комплексному развитию района «городище» г. Тюмени, и иных районов, застроенных индивидуальными жилыми домами, как основанных на неконституционных нормах, представляющих собой злоупотребление правом, а поэтому нарушающих права и законные интересы жителей данного района и всего города.

В случае неисполнение указанных законных требований и продолжения нарушения прав граждан оставляем за собой право прибегнуть к другим **законным** методам защиты наших прав, в частности, к постановке вопроса об отставке действующего главы города, к выступлению с правотворческой инициативой по вопросу возвращения к институту выборных глав города.

Список подписей, приложенных к данной коллективной претензии, не является исчерпывающим, и по мере их получения будет дополняться отдельными письмами.