



Опыт города Тюмени по развитию современных микрорайонов города в рамках реализации проектов комплексного развития территорий

Город, где
начинается
путь

ТЮМЕНЬ

г. Тюмень, 2022

Руслан Кухарук
Глава города Тюмени



Направления комплексного и устойчивого развития территорий города Тюмени

Комплексное освоение территорий (КОТ)

заключение договоров КОТ в г. Тюмени с 2009 по 2019 гг



КОТ реализован



РЗТ реализован

Развитие застроенных территорий (РЗТ)

заключение договоров РЗТ в г. Тюмени с 2012 по 2020 гг



КРТ в стадии расселения

Комплексное развитие территорий (КРТ)

заключение договоров КРТ в г. Тюмени с 2021 по настоящее время

Город, где начинается путь



Институт комплексного освоения территорий



На общей площади территории - 643 га

Планируемая площадь ввода составит более
- 3 866 000 кв.м



6

Договоров исполнено, площадь 89 га,
площадь ввода – 675 000 кв.м



14

Договоров находятся в стадии
исполнения, площадь – 554 га,
планируемая площадь ввода - 3 191 000



Город, где
начинается
путь



Институт развития застроенных территорий



На общей площади 70,6га

сносено порядка 100 МКД (15 856 кв.м)

65 ИЖС (3 734 кв.м)

общая площадь сноса – 19 600 кв.м



2

договора исполнены

Площадь-21,3 га

Площадь сноса составила 3700 кв.м

Площадь ввода составила более 258 000 кв.м



14

договоров находятся в стадии исполнения,
площадь – 49,3 га
отселение ветхого, аварийного фонда – 60%

Город, где
начинается
путь





Реализация института комплексного развития территорий на территории Тюменской области

- комплексное развитие незастроенной территории (3 решения)
- комплексное развитие территории нежилой застройки (2 решения)
- комплексное развитие территории жилой застройки (9 решений)
- комплексное развитие территории по инициативе правообладателей (принятие решения не требуется)



Город, где
начинается
путь

ТЮМЕНЬ



Комплексное развитие незастроенных территорий

реализуется Департаментом имущественных отношений Тюменской области

Договор заключен сроком на 10 лет
с ООО «ИСК «ЭНКО»
площадь территории 26,6 га

**Среднеэтажная и многоэтажная
жилая застройка**



В районе улицы Набережная,
п. Боровский
Тюменский район

Договор заключен сроком на 10 лет
с ООО «Компания для финансирования
проектов «Каланчевская»
площадь территории 6,5 га

Многоэтажная жилая застройка



В районе улицы Краснооктябрьская
г. Тюмень

Договор заключен сроком на 10 лет
с ООО «СтройИнвестТехнология»
площадь территории 10,9 га

Блокированная жилая застройка



В районе улицы Лазурная,
улицы Владимира Полякова,
г. Тюмень



Комплексное развитие территории нежилй застройки

реализуется Департаментом имущественных отношений Тюменской области

решение Департамента имущественных
отношений Тюменской области от
01.06.2022 № 4021-з «О комплексном
развитии территории нежилой
застройки в районе улицы Максима
Горького города Тюмени»
площадь – 1 га
договор № 23-16/455 от 14.11.2022

*Реализация решения о КРТ
нежилой застройки
предусматривает размещение
объектов спортивного
назначения*

решение Департамента имущественных
отношений Тюменской области от
14.11.2022 № 9367-з «О комплексном
развитии территории нежилой застройки
в районе улицы Камчатская города
Тюмени»
площадь - 60,96 га

*Реализация решения о КРТ
предусматривает размещение
жилой застройки*



в районе улицы Максима Горького города Тюмени

W

Город, где
начинается
ПУТЬ

ТЮМЕНЬ



Комплексное развитие территорий жилой застройки реализуемое Администрацией города Тюмени



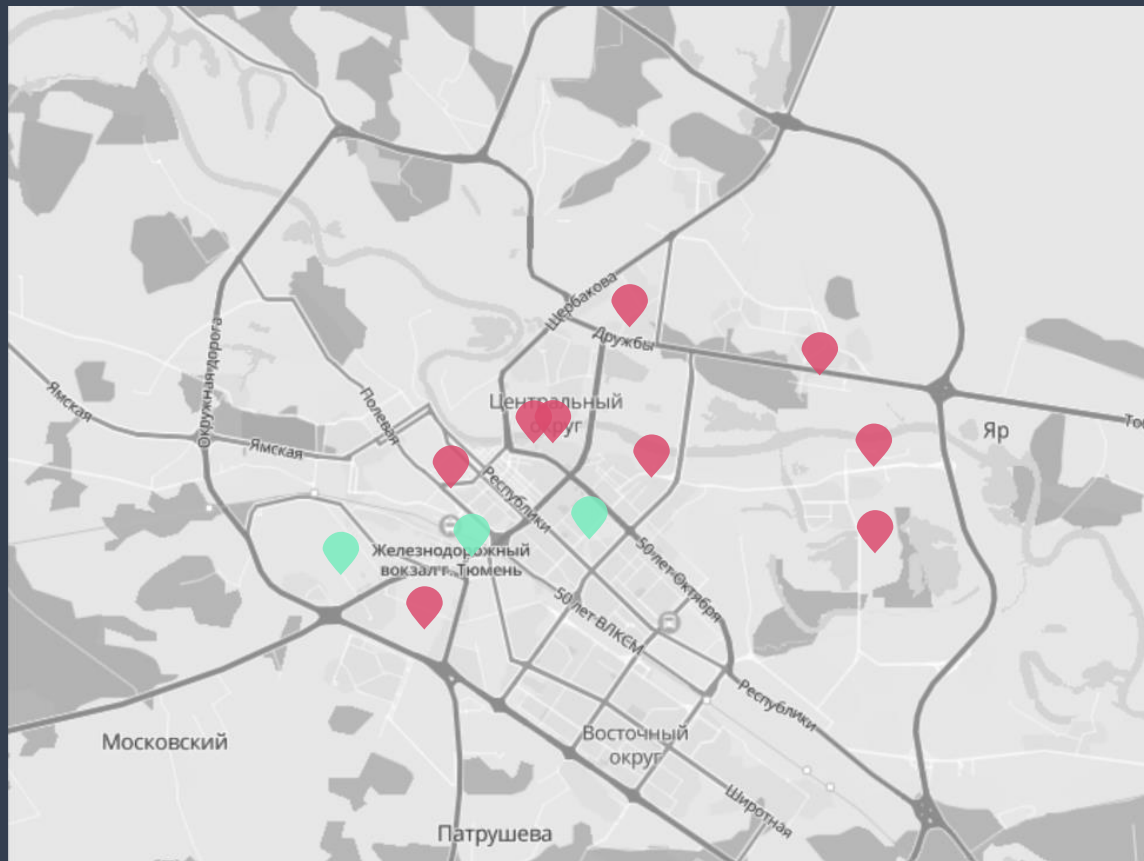
- 7 договоров о КРТ заключено
общая площадь территорий 106 га
98 МКД, из них 89 МКД аварийные
378 ИЖС, 54 нежилых объекта
Площадь сноса – более 50 000 кв.м
Площадь ввода – более 1 млн.
- 2 Территории на стадии проведения
аукциона на право заключения
договора о КРТ (площадь территорий
9 га)

Предусмотрено строительство и
безвозмездная передача в
муниципальную собственность:

- 5 детских садов вместимостью не менее – 760 мест;
- помещение детской библиотеки;
- 4 земельных участка для строительства школы не менее 1800 учащихся и 3-х детских садов не менее 1220 мест;

в государственную собственность:

- поликлиника не менее 1000 кв.м;
- МФЦ ТО не менее 1500 кв.м



Город, где
начинается
путь

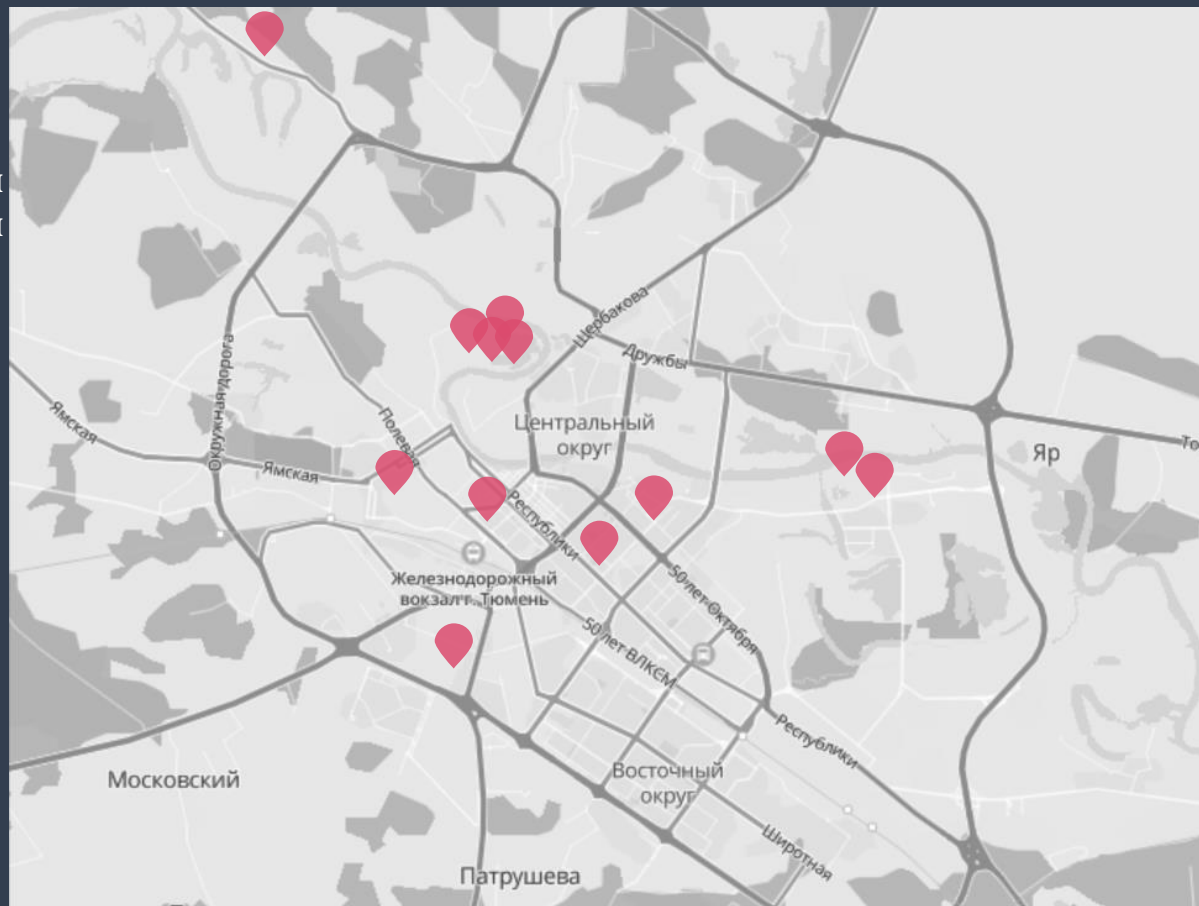


Территории комплексного развития, планируемые к вовлечению

Территорий (в том числе несмежных), в отношении которых Администрацией города Тюмени проведен анализ и осуществляются мероприятия по принятию решений о КРТ жилой застройки

12

Совокупная площадь таких территорий составляет более 168 га





Критерии изъятия домов блокированной застройки, объектов индивидуальной жилой застройки, характеризующие их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения (постановление Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п)

- уровень физического износа превышает 50% согласно заключению специализированной организации
- ненадлежащее техническое состояние согласно заключению специализированной организации
- отсутствует одна из систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и (или) газоснабжение).





Механизм учета мнения граждан при принятии решения КРТ жилой застройки

- проведение прямых линий с Главой города Тюмени, в том числе по вопросам отселения граждан
- организация встреч с жителями территорий, планируемых к развитию
- проведение социологических опросов граждан по вопросам обновления жилого фонда и необходимости развития территорий
- проведение заседаний «круглых столов» по вопросам реализации механизма КРТ и обеспечения жилищных прав граждан
- взаимодействие с депутатами Тюменской городской Думы, Тюменской областной Думы по вопросам обеспечения жилищных прав граждан
- личные приемы граждан руководителями профильных департаментов Администрации города Тюмени



Проблематика, возникающая при принятии и реализации решений о КРТ

- отсутствие на законодательном уровне механизма приобретения застройщиками прав на объекты недвижимого имущества, обладающие признаками самовольной постройки, в упрощенном порядке, в целях сокращения сроков реализации решения КРТ жилой застройки
- отсутствует правовой механизм рассмотрения и учета, поступающих в рамках проводимых общественных обсуждений предложений и замечаний заинтересованных лиц в рамках проекта решения КРТ жилой застройки
- отсутствие сроков проведения общественных обсуждений по проектам решений КРТ жилой застройки

Добро пожаловать в Тюмень!

