

*А. Л. Ильиных*<sup>1✉</sup>

## **К вопросу об основных тенденциях комплексного развития территорий**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий,  
г. Новосибирск, Российская Федерация  
e-mail: ilinykh\_al@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассмотрены основные направления комплексного развития территорий России, а также приведены промежуточные итоги реализации данного мероприятия. Дан перечень основных критериев выбора земельного участка для комплексного развития территорий. Изложены проблемные вопросы реализации проектов комплексного развития территорий. Отражены основные факторы, влияющие на формирование комфортной городской среды.

**Ключевые слова:** комплексное развитие территорий, земельный участок, городская среда, жилищное строительство, недвижимость

*A. L. Ilinykh*<sup>1✉</sup>

## **On the main trends in the integrated development of territories**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
e-mail: ilinykh\_al@mail.ru

**Abstract.** The article considers the main directions of integrated development of territories of Russia, and also provides interim results of the implementation of this event. A list of the main criteria for choosing a land plot for integrated development of territories is given. Problematic issues of implementing projects for integrated development of territories are outlined. The main factors influencing the formation of a comfortable urban environment are reflected.

**Keywords:** integrated development of territories, land plot, urban environment, housing construction, real estate

### ***Введение***

В настоящее время развитие городских населенных пунктов и повышение качества городской среды приобретают все большую актуальность и привлекают внимание общественности. Интерес региональных и местных властей к инициативам, связанным с применением комплексного развития территорий (КРТ), вполне объясним: во-первых, город устраняет аварийный жилой фонд и облагораживает депрессивные территории, во-вторых – убыточные объекты после реализации проекта начнут возвращать вложенные инвестиции и приносить поступления в виде налогов [1–5].

Механизм КРТ еще называют «всероссийская реновация», за основу которой взят московский опыт [6].

Комплексное развитие территорий представляется современным подходом к урбанистическому планированию и строительству, направленным на формиро-

вание комфортных условий для жизнедеятельности населения. Основная роль заключается в одновременном развитии различных типов инфраструктуры: жилой, транспортной, социальной [7–10].

Следует сказать о том, что комплексный подход к развитию территорий позволит создать экологичные и сбалансированные пространства, отвечающие ожиданиям городского и сельского населения.

Важно отметить, что учитываются особенности местности, демографические и социальные факторы.

Актуальность темы вызвана тем, что специфические характеристики КРТ являются предпосылками совершенствования механизма управления развитием территорий муниципальных образований. Обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни населения является одной из национальных целей развития нашей страны согласно указу Президента РФ № 309 от 07.05. 2024 года [11].

### ***Методы и материалы***

При выполнении исследований использовались общие методы: наблюдение, обобщение, сравнение, синтез, системный анализ. Материалами для исследования послужила нормативно-правовая база, регламентирующая земельно-имущественные отношения.

Нормативно-правовая основа градостроительства и его управления в России включает Федеральный закон № 131-ФЗ, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ), а также ряд других федеральных законов, регулирующих различные аспекты городского территориального планирования и градостроительного зонирования [12–14].

Нормативное определение термина «комплексное развитие территорий» закреплено в Градостроительном кодексе Российской Федерации (ГрК РФ), и трактуется, исходя из его положений, как комплекс предусмотренных архитектурно-планировочными документами (в частности, генеральными планами поселений и округов) мероприятий, проводимых в целях формирования комфортной среды проживания и обновления общественных пространств [13].

### ***Результаты и обсуждение***

Пресс-служба Минстроя России огласила, что на 2025 год градостроительный потенциал проектов комплексного развития территорий в России составляет 277 млн кв. метров недвижимости [15].

Работа по КРТ начата в России с 2021 года. На сегодняшний день в проработке 1 616 территорий общей площадью 38,65 тыс. гектаров. Общий градостроительный потенциал проектов КРТ составляет 277,3 млн кв. метров недвижимости, из них 204,3 млн кв. метров жилья.

В настоящее время по проектам КРТ введено в эксплуатацию около 2,3 млн кв. метров недвижимости, из которых 1,9 млн кв. метров жилья.

В России согласно проектам КРТ выдано 1 051 разрешение на строительство, утверждено 572 документа по планировке территории, организовано 962 процедуры торгов. Данное обстоятельство показывает, что КРТ в качестве ин-

струмента развития городской среды востребовано, прежде всего, региональными властями и строительными компаниями.

Активно воплощаются в жизнь проекты КРТ по 1 013 территориям общей площадью 22,6 тыс. гектаров.

Одним из важнейших направлений КРТ является переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. Согласно этим проектам более 15 тысяч человек переехали из непригодных для жизни домов общей площадью 270 тыс. кв. метров.

В Новосибирской области (НСО) основным направлением в развитии жилищного строительства становится механизм КРТ. По итогам 2024 года в НСО определена 31 территория, подлежащая комплексному развитию, общей площадью 761,51 га с площадью расселяемого жилого фонда 154,59 тыс. кв. м, на которых планируется построить 5 767,55 тыс. кв. м жилья [16].

Реализация комплексного развития территорий в России имеет несколько основных форм (тенденций), адаптированных под конкретные условия региона и потребности населения.

Основные виды комплексного развития территорий рассматривались автором ранее в работе [7].

Одним из основных видов КРТ является развитие жилых территорий, при котором главная роль отводится строительству современных жилых комплексов с соответствующей инфраструктурой. Проекты КРТ подразумевают не только возведение жилых домов, но и создание объектов социальной инфраструктуры: медицинских учреждений, детских садов и школ [17].

Другим направлением КРТ является индустриальное развитие. Акцент нацелен на создание условий для возведения промышленных объектов. В качестве примеров можно назвать технопарки и производственные зоны, содержащие объекты для предприятий, а также прилегающую инфраструктуру: подъездные пути, сети коммуникаций, логистические центры.

Кроме того, нужно упомянуть сельскохозяйственное развитие. В рамках этого вида КРТ усилия направлены на создание инфраструктуры для поддержания аграрного сектора. Прежде всего, развитие дорог, сетей водоснабжения и складских помещений для хранения продукции, что нацелено на повышение эффективности сельского хозяйства и улучшение качества жизни в сельских районах.

В проектах нового строительства в зоне КРТ должны размещаться объекты, предназначенные для обеспечения правопорядка и общественной безопасности.

Законодательно предусматривается синхронизация проектов КРТ с программами модернизации социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры. Застройщикам предстоит подстраиваться под планы муниципалитета в части возведения необходимых городу объектов.

Государственные органы имеют первостепенную роль в реализации проектов комплексного развития. Ими обеспечивается нормативное регулирование, выделяются земли под строительство и контролируется соблюдение земельного законодательства.

Выбор земельных участков для КРТ является важнейшим этапом при планировании, влияющим на успех проекта. При этом, следует учесть большое количество факторов (критериев) для того, чтобы выбранный земельный участок соответствовал целям реализации КРТ и подходил под установленные требования. Среди таких критериев следует выделить: местоположение (географическое расположение), социально-экономические условия, экологическая составляющая, инженерная подготовка (рисунок 1).

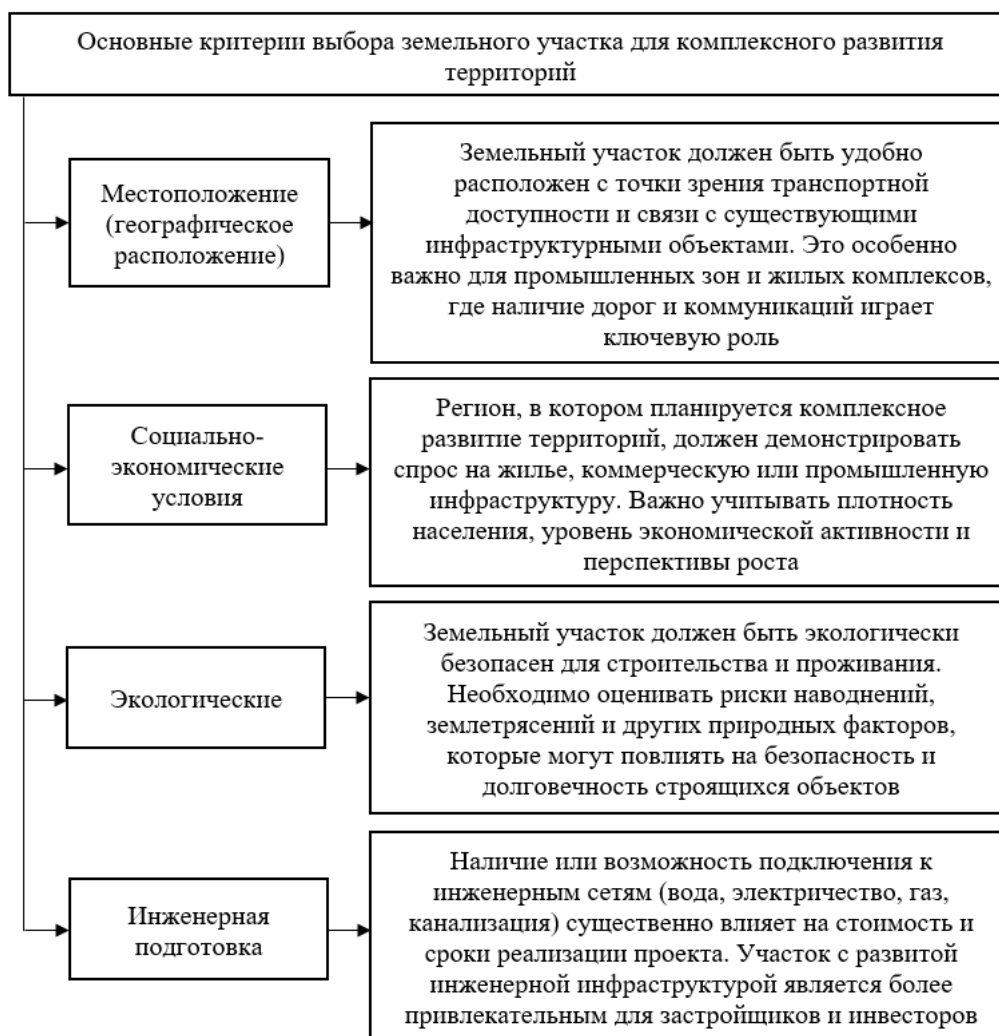


Рис. 1. Основные критерии выбора земельного участка для комплексного развития территорий

Таким образом, правильный выбор земельного участка для КРТ позволяет сократить сроки строительства, минимизировать риски и повысить рентабельность проекта.

Тем не менее, имеются проблемные вопросы реализации проектов комплексного развития застроенных территорий. Согласно данным из открытых источников, с 2022 по 2024 годы прошла серия митингов в нескольких городах нашей страны (Москва, Санкт-Петербург, Архангельск, Красноярск, Тюмень,

Уфа, Южно-Сахалинск, Петрозаводск, Рязань, Новосибирск) – людей не устраивает необходимость переселения или величина денежной компенсации за выкуп участков под их домами, подпадающими под комплексное развитие. В значительной степени это касается земель под домами блокированной застройки (таунхаусами) и частными домами. Предлагаемой денежной суммы, как отмечали протестующие, не было достаточно на покупку комфортного для них жилья [18, 19].

Помимо этого, под КРТ подпадают и привычные для жителей города пространства, например, парковые зоны, где они привыкли прогуливаться, и не хотели бы видеть их разрушения. Такой случай произошел в городе Уфа: собственники гаражей, землю под которыми запланировано комплексно застроить, выступили против сноса принадлежащим им объектов и части прилегающего лесного массива, занятого столетними соснами.

Ещё один проблемный вопрос связан с особенностями самой застройки при КРТ. В части создания объектов инфраструктуры: иногда под КРТ предоставляют участки, на которых по нормативам нет места для размещения социальных объектов, поэтому увеличивается нагрузка для существующих объектов, что тоже вызывает недовольство населения.

Жителям города Санкт-Петербурга удалось добиться приостановления действия программы КРТ до 1 января 2025 года. Данное решение было принято 29 ноября 2023 года депутатами Заксобрания г. Санкт-Петербурга [18].

Население требует «очеловечить» закон о КРТ, а депутаты планируют на федеральном уровне закрепить инициативное и добровольное участие граждан в программе. Кроме того, предлагается разрешить городам федерального значения самим определять, куда переселять жителей хрущевок, попадающих в программу реновации.

В 2024 г. местные жители митинговали по поводу проекта КРТ в Октябрьском районе г. Новосибирска, где под комплексное развитие попал частный сектор. Людей не устраивает перспектива нежелательного переезда с низкой величиной компенсационных выплат.

Собственники недвижимости не против программы комплексного развития территорий. Люди хотят защитить свои имущественные интересы, в том числе при выплате компенсаций или переселении.

В 2025 году прокуратура города Омска в адрес Омского городского совета направила письмо с указанием замечаний в отношении реализуемого проекта КРТ (вопрос застройки территории бывшей ТЭЦ-1 г. Омска). Данный вопрос находится на контроле прокуратуры, в том числе в связи с многочисленными публикациями в средствах массовой информации. По мнению прокуратуры, строительство жилого квартала на рассматриваемой территории не может вестись без учета обеспеченности объектами социальной инфраструктуры [20].

Главная цель проведения КРТ – это улучшение жизни населения. Проекты КРТ должны быть пронизаны идеей защиты субъективных прав и законных интересов граждан, поскольку жители лишаются своего дома, привычных условий (среды обитания) в виде инфраструктуры (школы, медучреждения, парков и са-

дов). К сожалению, может возникнуть ситуация, когда не важно, что будет построено по проекту КРТ вместо многоквартирного жилого дома – торговый центр, завод, другой многоквартирный дом или здание, принадлежащее властям.

К сожалению, не решен вопрос для собственника нескольких земельных участков, часть из которых изымается, что нарушает функциональное единство земельных участков. Не берется во внимание тот факт, что смена целевого назначения земельных участков может снизить рыночную стоимость соседних объектов недвижимости.

Законодательно разрешено изъять недвижимость у собственников, не желающих его освободить для проекта КРТ. Может возникнуть ситуация, когда подобных собственников, у которых недвижимое имущество подлежит изъятию в принудительном порядке, окажется значительно больше (неограниченно больше), чем лиц, получивших выгоду от проекта КРТ.

Необходимо минимизировать возможность манипулирования терминологией и отчетностью в проектах КРТ. Например, попытки чиновников и дружественных им предпринимателей провести уплотнительную застройку территорий вместо реальной реновации, должны быть наказуемы.

Не решен вопрос возврата взносов на капитальный ремонт подлежащего сносу многоквартирного дома (МКД).

При реализации проектов КРТ должны быть гарантированно защищены права собственников недвижимости в равной степени, как физических, так и юридических лиц.

Законодательно целесообразно установить максимальный радиус удаленности новой квартиры от прежнего места жительства собственника недвижимости, подпадающей под проект КРТ. На данный момент, удаленность ограничена территорией населенного пункта или района, что изменит привычное окружение переселенца. При этом, люди понесут существенные денежные расходы на переезд. Жильцы не имеют возможности выбора между альтернативными равноценными жилыми помещениями. Интересы собственников недвижимости могут быть защищены законодательно установленной гарантией предоставления равнозначного и одновременно равноценного жилого помещения взамен изымаемого по проекту КРТ.

В проектах КРТ для формирования комфортной городской среды и устойчивого градостроительного развития городских агломераций представляется необходимым интегрировать различные аспекты – социальные, экономические, экологические и культурные для создания удобных условий жизнедеятельности населения, развития инноваций, соблюдения экологических стандартов, внедрения элементов «умного города».

На этапе разработки проекта КРТ следует руководствоваться принципом формирования комфортной среды, определяемой наличием объектов социально-бытового и культурного обслуживания населения, улично-дорожной сети, рекреационных территорий общего пользования.

К основным факторам, влияющим на формирование комфортной городской среды, относят социальные, нормативно-технические, экологические и архитектурно-градостроительные (рисунок 2).

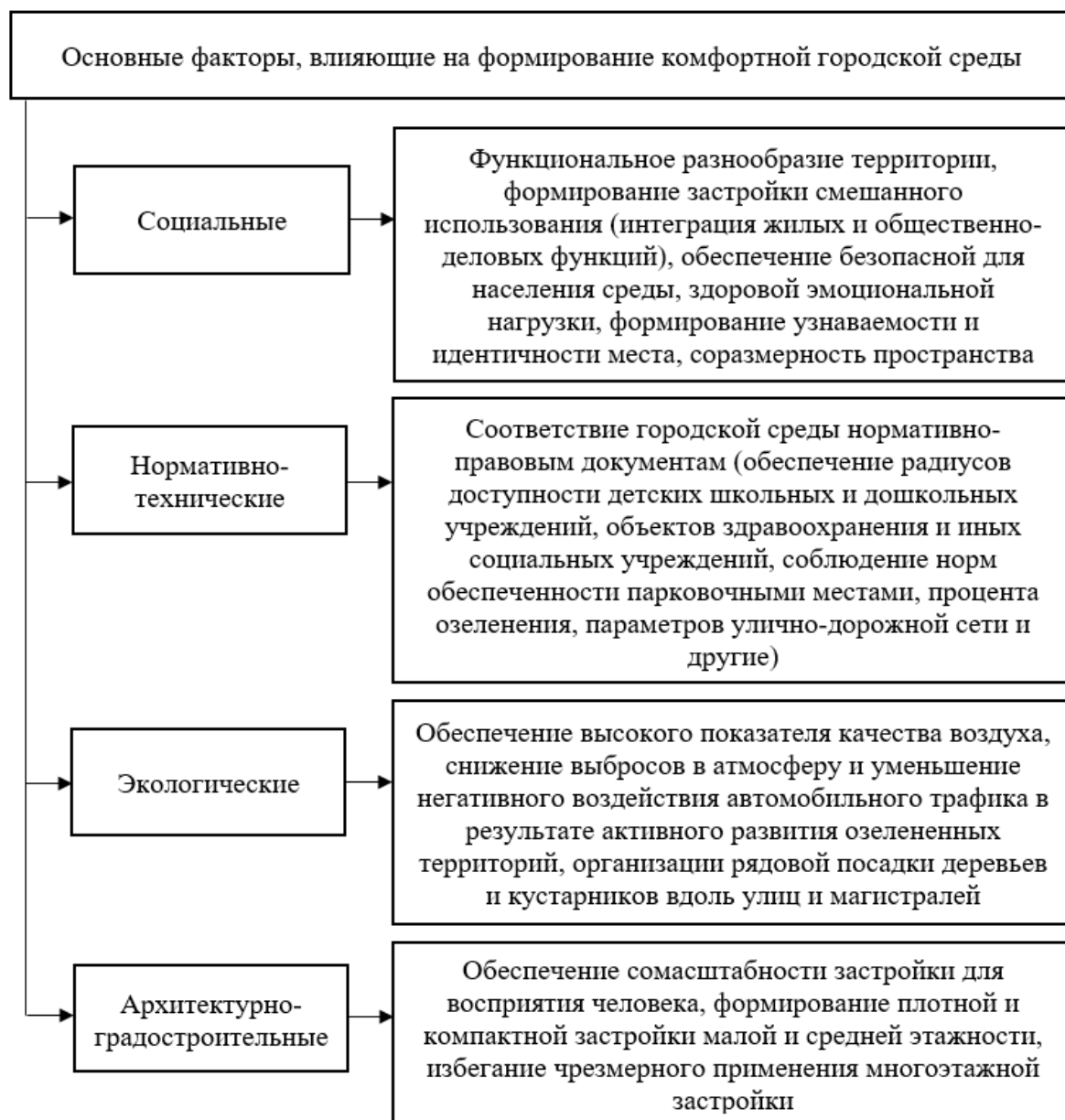


Рис. 2. Основные факторы, оказывающие влияние на формирование комфортной городской среды

Активное вовлечение органов власти в реализацию проектов КРТ целесообразно по ряду оснований. Поскольку частные инвесторы (застройщики) планируют получить прибыль от проекта КРТ, появляется приоритет в выборе территорий для комплексного развития, выполняемый ими единолично. Для частного инвестора естественным критерием такого выбора является инвестиционная привлекательность территории, получение коммерческого эффекта, определяе-

мого по таким общепринятым критериям как индекс прибыльности, положительная чистая стоимость проекта, сроки окупаемости и т.п. Застройщикам по программе КРТ хочется получить наиболее выгодные участки ближе к центру населенного пункта, где имеется вся необходимая инфраструктура, поскольку освоение окраин значительно дороже, а стоимость квартир там дешевле и продавать их дольше.

Однако, интересы муниципальных властей гораздо шире – они состоят, прежде всего, в ликвидации деградирующих, депрессивных территорий, в обеспечении устойчивого развития территории населенного пункта в целом.

Государственно-частное партнерство (ГЧП) является один из способов комплексного развития общественной инфраструктуры, основанный на долгосрочном взаимодействии государства и бизнеса. Здесь же можно упомянуть концессионное соглашение.

Законодательством о градостроительной деятельности возможные организационно-правовые формы операторов КРТ прямо не определены.

Представляется, что отсутствие ограничений в выборе организационно-правовых форм операторов КРТ можно приветствовать, поскольку это обстоятельство позволит привлечь к реализации КРТ разные уже существующие государственные, региональные или муниципальные юридические лица, обладающие необходимым опытом и штатом сотрудников, способных организовать реализацию крупных строительных проектов.

В комплексном развитии территорий большое значение приобретают цифровые помощники. Например, искусственный интеллект (ИИ) может быть использован для создания комплексных моделей развития территорий, учитывающих многообразие факторов. Созданные ИИ модели смогут определить более эффективные стратегии развития территорий, учитывающие потребности населения и бизнеса. Помимо этого, ИИ можно использовать при анализе больших объемов данных, которые способствуют принятию решений в градостроительном проектировании.

### ***Заключение***

Благодаря планированию и эффективному управлению земельными ресурсами КРТ позволит создать комфортную и устойчивую среду для жизни общества. Количество проектов комплексного развития возросло, что увеличивает градостроительный потенциал территорий.

В регионах КРТ могут подлежать земли с добротными домами, собственники которых не хотят переезжать, или с успешно действующими предприятиями, чьи владельцы не планировали закрывать бизнес. Хотя в указанных случаях предусмотрена компенсационная выплата, однако, ее размер не всегда совпадает с ожиданиями людей.

КРТ является комплексным процессом, включающим в себя разработку социальной, транспортной и экологической инфраструктуры. Важнейшим аспектом является учет интересов и потребностей разных слоев населения, что делает каждую территорию самодостаточной и многофункциональной.



Таким образом, комплексное развитие территорий является инструментом, позволяющим повысить уровень жизни людей, а также создать экономически эффективные и экологически устойчивые решения для будущих поколений.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вылегжанина В.А., Гиниятов И.А., Добротворская Н.И., Тимонов В.А. Аспекты развития территорий в рамках государственных программ/ В.В. Вылегжанина, И.А. Гиниятов, Н.И. Добротворская, В.А. Тимонов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 67-75. – Текст: непосредственный.

2. Дубровский А.В. Технологические аспекты разработки принципов эффективного использования земельных ресурсов/ А.В. Дубровский // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 124-131. – Текст: непосредственный.

3. Есжанова И.С., Ильиных А.Л. Проблемы устойчивого развития и его задачи в сфере земельных отношений, землеустройства и кадастра // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28. №6. – С. 99-104. – Текст: непосредственный.

4. Жарников В.Б., Ильиных А.Л. О роли, функциях и задачах исследований состояния земельных ресурсов// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 132-141. – Текст: непосредственный.

5. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы изменения вида разрешенного использования земельного участка// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XX Международный научный конгресс, 15–17 мая 2024 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3: Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – С. 104-114. – Текст: непосредственный.

6. Три года закону о КРТ. Подводим итоги. – URL: <https://xn--blagapfwapgcl.xn--plai/trigoda-zakonu-o-krt-podvodim-itogi/> (дата обращения: 22.05.2025). – Текст : электронный.

7. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы комплексного развития территорий// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 111-117. – Текст: непосредственный.

8. Кузнецов С.М., Малыгина О.И. Проблемы и перспективы геопространственных данных при внедрении в цифровую экономику для управления территориями/ С.М. Кузнецов, О.И. Малыгина // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2020 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С.186-190. – Текст: непосредственный.

9. Риферт Р.Р., Ильиных А.Л. Некоторые вопросы развития застроенных территорий (на примере города Новосибирска)// Регулирование земельно-имущественных отношений в Рос-

сии: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 15-19. – Текст: непосредственный.

10. Шайман Н.В., Ильиных А.Л. К вопросу о государственном кадастровом учете помещений в зданиях – индивидуальных жилых домах // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения [Текст] : сб. материалов Национальной научно-практической конференции, 12–16 ноября 2018 г., Новосибирск. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С. 266-273. – Текст: непосредственный.

11. О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года // Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/408892634/> (дата обращения: 23.05.2025). – Текст : электронный.

12. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации // Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/?ysclid=lza88mm6gn925087019](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/?ysclid=lza88mm6gn925087019) (дата обращения: 21.05.2025). – Текст : электронный.

13. Градостроительный кодекс Российской Федерации // Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/?ysclid=lza84v79fx396676185](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/?ysclid=lza84v79fx396676185) (дата обращения: 22.05.2025). – Текст : электронный.

14. Земельный кодекс Российской Федерации // Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/?ysclid=lza8f4j9j7331580856](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/?ysclid=lza8f4j9j7331580856) (дата обращения: 22.05.2025). – Текст : электронный.

15. Градпотенциал проектов КРТ в России достиг 277 млн кв. метров недвижимости. – URL: <https://stroygaz.ru/news/construction/gradpotentsial-proektov-krt-v-rossii-dostig-277-mln-kv-metrov-nedvizhimosti/> (дата обращения: 24.05.2025). – Текст : электронный.

16. Андрей Травников: Комплексное развитие территорий – в первую очередь, инструмент для реновации неблагоустроенных кварталов в городах. – URL: <https://www.nso.ru/news/70328> (дата обращения: 25.05.2025). – Текст : электронный.

17. Как работает комплексное развитие территорий (КРТ). – URL: <https://gectaro.com/blog/tpost/9k4y3tmse1-kak-rabotaet-kompleksnoe-razvitie-territ> (дата обращения: 25.05.2025). – Текст : электронный.

18. Митинги, письма в мэрию и обращения к президенту: почему люди против КРТ. – URL: <https://xn--b1agapfwapgc1.xn--plai/mitingi-pisma-v-mjeriju-i-obrashhenija-k-prezidentu-pochemu-ljudi-protiv-krt/?ysclid=mdt5wpu9cr223234116> (дата обращения: 25.05.2025). – Текст : электронный.

19. Сахалинцы вышли на массовый митинг против реновации. – URL: [https://boosty.to/fraer/posts/57066794-39e5-43db-bdae-ccbb9b224ce0?share=post\\_link](https://boosty.to/fraer/posts/57066794-39e5-43db-bdae-ccbb9b224ce0?share=post_link) (дата обращения: 25.05.2025). – Текст : электронный.

20. Прокуратура Омска выступила против застройки территории ТЭЦ-1 жилыми домами. – URL: <https://kvnews.ru/news-feed/prokuratura-omska-vystupila-protiv-zastroyki-territorii-tets-1-zhilymi-domami> (дата обращения: 16.07.2025). – Текст : электронный.

© А. Л. Ильиных, 2025