## Развитие малоэтажного жилищного строительства на территории Центрального федерального округа

- 3.К.Петрова, ЦНИИП градостроительства, Москва
- В.О.Долгова, ЦНИИП градостроительства, Москва

Актуальность исследуемой проблемы обусловлена необходимостью развития малоэтажного строительства на территории Центрального федерального округа (ЦФО) России, так как, несмотря на положительную динамику, в градостроительной практике ещё недостаточно применяется малоэтажная застройка. Цель статьи - дать анализ состояния применения малоэтажной жилой застройки в условиях данного округа для разработки научных обоснований «Государственной программы малоэтажного строительства на территории Центрального федерального округа России». Развитие малоэтажного строительства направлено на скорейшее решение жилищной проблемы, улучшение комфорта жилища и качества жилой среды, повышение доступности жилья для большей части населения. Центральный федеральный округ является географическим и важным финансовым центром России. Он включает большое количество малых и средних городов, в том числе исторических городов, а также сельских поселений, где особенно целесообразно развитие малоэтажной застройки.

По показателю обеспеченности жильём россияне попрежнему отстают от большинства экономически развитых стран. Демографические показатели и уровень жизни населения в значительной мере зависят от состояния и объёма жилищного фонда и от условий среды. Градостроительные и экологические проблемы регионов округа необходимо решать в соответствии со «Стратегией социально-экономического развития Центрального федерального округа на период до 2020 года». Градостроительные условия размещения малоэтажной застройки можно усреднённо представить в следующих вариантах: в городских округах; пригородных зонах, за пределами города в условиях ближнего, среднего и дальнего пригородов; в сельских поселениях (с выделение резервных территорий, необходимых для развития малоэтажной застройки).

В Центральном федеральном округе России достаточно территории для развития малоэтажного жилищного строительства, скорейшего решения жилищной проблемы и создания комфортной среды проживания. Поэтому необходима разработка научно обоснованной «Государственной программы малоэтажного строительства на территории Центрального федерального округа России». В основе Программы должно быть заложено разукрупнение концентраций в городских агломерациях и создание жилых зон с малоэтажной застройкой в городских округах и сельских поселениях.

Ключевые слова: малоэтажная застройка, Центральный федеральный округ (ЦФО), города, сельские поселения, инновационные технологии жизнеобеспечения, экология.

# Development of Low-Rise Housing Construction in the Territory of the Central Federal District

Z.K.Petrova, Central Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation, Moscow

V.O.Dolgova, Central Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation, Moscow

Actuality of the investigated problem is conditioned by the necessity of development of low-rise housing construction on territory of the Central Federal District (CFD) of Russia, because, despite positive dynamics, low-rise housing estate is yet not enough used in town-planning practice. The aim of the article is to give an analysis of the state of application of low-rise housing estate in the conditions of this district for development of scientific grounds of the "Government program of low-rise housing construction on territory of the Central Federal District of Russia". Development of low-rise housing construction is aimed to the quickest decision of the housing problem, improvement the comfort of dwelling and quality of residential environment, increase of availability of accommodation for greater part of population. The Central Federal District is the geographical and important financial center of Russia. It includes plenty of small and medium-sized cities, including historical cities, as well as rural settlements, where development of low-rise housing estate is especially expedient.

In terms of housing provision, Russians still lag behind most of the economically developed countries. The demographic indicators and the standard of living of the population largely depend on the condition and volume of the housing stock and on the environmental conditions. The town-planning and environmental problems of the regions of the CFD need to be addressed in accordance with the "Strategy for the socio-economic development of the Central Federal District for the period to 2020". Town-planning conditions for low-rise buildings can be averaged in the following options: in urban districts; suburban areas, outside the city in the near, middle and far suburbs; in rural settlements (with selection of reserve territories necessary for development of low-rise buildings).

In the Central Federal District of Russia there is enough territory for the development of low-rise housing construction, an early solution of the housing problem and the creation of a comfortable living environment. Therefore, the development of a scientifically based "State program of low-rise construction in the territory of the Central Federal District of Russia" is necessary. The Program should be based on the disaggregation of concentrations in urban agglomerations and the creation of residential areas with low-rise buildings in urban districts and rural settlements.

*Keywords*: low-rise buildings, Central Federal District (CFD), cities, rural settlements, innovative life-support technologies, ecology.

Актуальность темы тесно связана с остротой жилищной проблемы, низким качеством жилой среды, необходимостью выделения территорий для малоэтажного строительства в России. Сегодня жилищная проблема в стране остаётся по-прежнему нерешённой, несмотря на многочисленные постановления и мероприятия правительств как в течение советского, так и современного периодов экономического и социального развития. В обеспеченности жильём нуждаются, наряду с гражданами Российской Федерации, мигранты и люди, приезжающие на заработки в Россию из стран СНГ. По расчётам академика А. Аганбегяна, чтобы решить жилищную проблему, необходимо вводить в эксплуатацию ежегодно не менее 200 млн кв. метров площади отдельных квартир и жилых домов [1].

К малоэтажной застройке относится, согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, п. 5.5, «...зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до четырёх этажей, включая мансардный)». При этом даны следующие определения (СП 42.13330.2016, раздел 3): зона усадебной застройки – это «территория, занятая преимущественно одно- двухквартирными 1-2-этажными жилыми домами с хозяйственными постройками на участках от 1000 до 2000 м2 и более, предназначенными для садоводства, огородничества, а также в разрешённых случаях для содержания скота»; зоны коттеджной застройки характеризуются как «территории, на которых размещаются отдельно стоящие одноквартирные 1-2-3-этажные жилые дома с участками, как правило, от 800 до 1200 кв. м и более, как правило, не предназначенными для осуществления активной сельскохозяйственной деятельности».

Малоэтажное (1—4-этажное) жильё преимущественно экономического класса является доступным, быстро возводимым, соответствующим экологическим требованиям и должно получить наиболее широкое применение в нашей стране [2]. Демографические показатели и уровень жизни населения в значительной мере зависят от состояния жилищного фонда. По версии издания «US News & World Report», в 2018 году Россия заняла 26-е место в рейтинге лучших стран мира Россия и расположилась между Индией и Таиландом. По темпам роста экономики Россия заняла 8-е место. В рейтинге по общему

уровню жизни она находится на 38-м, инновациям – на 24-м, социальной сфере – на 39-м, культурному влиянию – на 23-м, историческому наследию – на 16-м, «туризм и приключения» – на 56-м месте [3]. Качество жизни и долголетие человека напрямую зависят от условий проживания, состояния его здоровья, а также от уровня заботы и лечения в случае заболевания. Как сообщают специалисты Росстата, россияне превысили отметку в 72 года по продолжительности жизни. По данным рейтинга продолжительности жизни, составленного ВОЗ, Россия занимает 110-е место среди стран мира [4]. В будущем вопрос с демографической ситуацией в стране, по мнению правительства, будет оставаться приоритетным.

По данным Росстата в 2016 году было введено 79,8 млн кв. м жилья, что на 1,5 % меньше, чем было запланировано в старой программе, утверждённой на 2017 год. В 2017 году введено 78,6 млн кв. м. общей площади жилья. Это на 2 % ниже прошлогодних показателей. Ввод жилья экономического класса составил 44,4 млн кв. метров. Это на 11,2 % выше показателя прошлого года и составляет 56,4 % от общего объёма ввода [5]. При этом в 2017 году индивидуальными застройщиками введено 241,1 тыс. жилых домов общей площадью 32,7 млн кв. метров, что составило 102,8 % к 2016 году. Доля индивидуального домостроения в общей площади завершённого строительством жилья составила: в целом по России — 41,6 %; в Республике Алтай, Чеченской Республике, Белгородской области — от 81,2 % до 93,7 % [6].

Проживание в комфортных жилищных условиях является одной из важнейших составляющих человеческой жизни. Жильё — это существенный элемент для удовлетворения основных потребностей, таких как наличие крова, но речь идёт не только о четырёх стенах и крыше. Жилье должно быть местом для сна, отдыха, творческой деятельности, местом, где люди чувствуют себя в безопасности, имеют возможность уединиться и обладают личным пространством: это место, где они могут создать семью. И, конечно, существует вопрос, могут ли люди сегодня позволить себе соответствующие потребностям жилищные условия. При рассмотрении жилищных условий, важно оценить не только общую площадь, приходящуюся на человека, но и такие параметры, как среднее число комнат на одного человека, наличие в домах/квартирах основных коммунальных удобств [7].

Сегодня в России 45 % семей хотят улучшить свои жилищные условия. По показателю обеспеченности жильём россияне по-прежнему отстают от развитых европейских стран. Такой вывод можно сделать на основании данных фонда «Институт экономики города» [7]. Средний показатель по стране сегодня составляет 24,9 ≈ 25 кв. м на человека. Но эта усреднённая цифра не даёт чёткого представления о ситуации, поскольку у десяти миллионов семей она не превышает 15 кв. м в расчёте на одного жителя. По показателю обеспеченности жильём лидируют США с уровнем почти в 70 кв. м. В Германии и Франции он составляет 40−45 кв. м (по разным методикам подсчёта), в Финляндии — 37 кв. м, в Восточной Европе — от 25 до 35 кв.

метров общей площади на человека. Впрочем, есть страны, которые серьёзно уступают России по обеспеченности жильём. В Бразилии это около 20 кв. м, Турции — 17 кв. м, Японии — не более 15 кв. м. В аутсайдерах перенаселённый Китай (8,5 кв. м) и крошечный Сингапур (всего 6 кв. м общей площади на человека) [7]. При этом в России на человека в среднем приходится 1,0 комната, то есть намного меньше, чем в среднем по ОЭСР (Организация экономического сотрудничества и развития — международная межгосударственная организация экономически развитых стран) — 1,8 комнаты. А в домах с туалетом, оснащённым системой смыва, живут 84,9 % населения России, что значительно ниже, чем средний уровень по ОЭСР, составляющий 97,6 %. В наиболее развитых странах мира количество комнат на одного человека составляют 2,0 и более [7].

Общий объём жилищного фонда РФ в 2014 году составил около 3,6 млрд квадратных метров, из которых почти 100 млн относятся к аварийному и ветхому жилью. В середине 1980-х годов объёмы капитального ремонта составляли 40 млн кв. м в год. К концу века они резко снизились до 4–5 млн, что и привело к стремительному росту количества аварийных и ветхих домов.

Развитые страны мира (Великобритания, Германия, Франция, Австрия, Канада, Япония и другие) ежегодно вводят до 1,0 кв. м нового жилищного фонда в расчёте на душу населения. Причём новый жилищный фонд преимущественно на 60–70 % формируется из малоэтажных жилых зданий. В США в последние годы вводится 280–290 млн кв. м жилья, что более 0,9 кв. м на душу населения; доля малоэтажных домов составляет около 85 %.

Для преодоления жилищной проблемы был принят Национальный проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России». Поручением Президента Российской Федерации от 24 июля 2009 г. № Пр-180 ориентир структуры жилищной политики был изменён в пользу малоэтажного жилищного строительства. Для решения жилищной проблемы принята в 2014 году Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Программа должна была действовать до 2020 года, результатом должны были стать создание комфортной среды проживания и жильё, отвечающее требованиям энергоэффективности и экологической безопасности РФ. Для реализации программы были внесены изменения в Градостроительный кодекс и отдельные законодательные акты, чтобы создать позитивные условия, способствующие развитию жилой

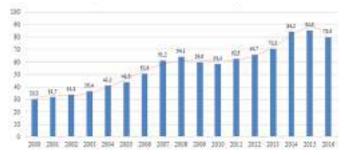


Рис. 1. График ввода жилья в России в 2000–2016 годах, млн кв. м

застройки экономического класса [2]. Намечено увеличение доли такого жилья до 60–70 %, и увеличение ежегодного ввода жилья к 2020 году до одного квадратного метра на человека.

Постановлением Правительства РФ от 31 марта 2017 года была утверждена новая версия программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан РФ», внесённая Минстроем России. Срок её действия был рассчитан до 2025 года.

В 2011 году в Минрегионразвития России был разработан проект ведомственной целевой программы «Развитие малоэтажного жилищного строительства в Российской Федерации», однако он не был завершён и утверждён правительством из-за ликвидации министерства.

Развитие ипотечного кредитования стимулировало увеличение продаж жилья: в 2014 году было введено в эксплуатацию 84,2 млн кв. м жилых площадей, а в 2015 году — 85,3 млн кв. м, что стало самым высоким показателем в истории России. После рекордного объёма ввода жилья в 2015 году в 2016-ом начался спад, который продолжился и в 2017 году (рис. 1).

Малоэтажное строительство наиболее полно удовлетворяет критериям доступности и комфортности. Требования к уменьшению загрязнения окружающей среды и сохранению природных ресурсов, а также прогрессирующий рост энергопотребления и цен на углеводородное сырье на позиции приоритетных прорывных направлений в современном градостроительстве выдвигают задачи, решение которых связано с формированием малоэтажной жизнеобеспечивающей (энергоэффективной, ресурсосберегающей и с малоотходными технологиями) массовой жилой застройки.

Территория Центрального федерального округа составляет 650,7 тыс. кв. км, численность населения — 39 209 582 чел. (2017). Округ включает следующие 18 регионов: Белгородскую, Брянскую, Владимирскую, Воронежскую, Ивановскую, Калужскую, Костромскую, Курскую, Липецкую, Московскую, Орловскую, Рязанскую, Смоленскую, Тамбовскую, Тверскую, Тульскую и Ярославскую области, а также город Москву (рис. 2; табл. 1). В ЦФО самая высокая в России плотность населения — 60,30 чел./ кв. км (2017) [8].

Округ является крупнейшим в России по численности населения — (26,71 % от населения РФ). Доля городского населения — 82,1 %. Также в ЦФО наибольшая доля русского населения (на 2010 год — 89,06 %). Это единственный федеральный округ, где нет ни одного национального субъекта Федерации. Он состоит из небольших, но густонаселённых областей, около половины населения проживает в Москве и Подмосковье [8, 9].

Центральный федеральный округ является географическим и финансовым центром России. Основные отрасли промышленной специализации — наукоёмкие и трудоёмкие производства России. По всем показателям, характеризующим инвестиционную активность, торговый оборот и финансовую деятельность предприятий, Центральный федеральный округ уверенно занимает первое место. В экономике округа важная роль принадлежит сельскому хозяйству. Округ включает большое количество малых и средних городов, в том числе

исторических городов, а также сельских поселений, где особенно целесообразно развитие малоэтажного строительства.

Исследования позволили установить следующее:

- в 2015 году доля ввода общей площади индивидуального жилья, завершённого строительством, в целом по России составила 40,9 %;
- доля индивидуального жилищного строительства будет сохраняться в ЦФО на уровне 40–43 % за счёт стимулирующих мер по выделению земельных участков и обеспечению инфраструктурой жилой застройки.

В будущем ЦФО — это макрорегион, который характеризуется созданием комфортной среды жизнедеятельности, для этого необходимо развитие малоэтажного экологически безопасного жилищного строительства.

Центральный федеральный округ по своей роли в стране и мире чётко разделяется на две части — Московский регион и окружающее его периферическое кольцо. Московский регион обладает максимальной в стране концентрацией интеллектуального потенциала, во многом задаёт уровень производства



Рис. 2. Состав Центрального федерального округа (ЦФО)

Таблица 1. Данные субъектов Российской Федерации Центрального федерального округа

$N_2$	Флаг	Субъект Федерации	Площадь, км²	Население, чел.	Административный центр
1		Белгородская область	27 134	₹1 552 865	Белгород
2	樂	Брянская область	34 857	<b>№</b> 1 220 530	Брянск
3		Владимирская область	29 084	<b>№</b> 1 389 599	Владимир
4		Воронежская область	52 216	<b>72 335 408</b>	Воронеж
5	110	Ивановская область	21 437	<b>√1</b> 023 170	Иваново
6		Калужская область	29 777	₹1 014 570	Калуга
7	2	Костромская область	60 211	<b>√648</b> 157	Кострома
8	-	Курская область	29 997	<b>₹1 122 893</b>	Курск
9	*	Липецкая область	24 047	71 156 221	Липецк
10	果	Город Москва	2561	<b>₹12 380 664</b>	
11	ŝ	Московская область	44 329	77 423 470	Москва
12	-	Орловская область	24 652	<b>№754 816</b>	Орёл
13	6	Рязанская область	39 605	№1 126 739	Рязань
14	é	Смоленская область	49 779	N953 201	Смоленск
15		Тамбовская область	34 462	<b>№1 040 327</b>	Тамбов
16	4	Тверская область	84 201	<b>√</b> 1 296 799	Тверь
17	*	Тульская область	25 679	<b>№1</b> 499 417	Тула
18	1	Ярославская область	36 177	<b>№</b> 1 270 736	Ярославль

118 2 2018

наукоёмкой продукции, темп обновления экономики и сферы услуг, распространения в стране всего нового, инновационного. Московский регион выступает для мирового сообщества как российский центр деловой активности и оказания бизнес-услуг, и его задача — соответствовать требованиям, предъявляемым в мире к столичным регионам и мировым городам по уровню сервисных и бизнес-услуг, комфортности пребывания. Целью развития Центрального федерального округа на мировом уровне является превращение Московского региона в современный комфортный столичный центр мирового значения.

К ключевым внутренним угрозам развития округа относятся [9]:

- резкая дифференциация жизни в городах и сельской местности, образование вымирающих деревень и неперспективных районов, появление большого числа монопоселений, вынужденных менять направление развития своей экономики;
- расслоение населения по уровню жизни; образование групп населения, выпавших из общественной жизни; рост социальной напряжённости, распространение алкоголизма и наркомании;
- стягивание населения в Московский регион и крупные центры, возникновение территориальной дифференциации;
- формирование моноцентрической системы функционирования экономики и системы оказания услуг округа, чрезмерная концентрация транспортных и бизнес-потоков в центре округа;
- ухудшение экологической ситуации в округе (загрязнение атмосферного воздуха, низкое качество пресной воды, неразвитость системы переработки отходов жизнедеятельности);
- запаздывание адаптации систем жизнеобеспечения округа к изменениям климата;
  - недостаток квалифицированных кадров;
- отставание темпов обновления промышленных мощностей от потребностей развития.

Развитие макрорегиона должно обеспечивать каждому жителю возможности улучшения качества его жизни, роста его благосостояния. При этом важным условием является сохранение природных ресурсов и окружающей среды для будущих поколений.

Согласно «Стратегии социально-экономического развития Центрального федерального округа на период до 2020 года» наиболее приемлемой для округа является модель гармоничного развития его территории [10].

Стратегическая цель макрорегиона состоит в формировании пространства гармоничного развития через развивающуюся эффективную экономику, создании условий для успешного развития человеческого капитала, в формировании комфортной среды проживания [10].

Стратегическое направление 1 — создание условий для гармоничного развития личности, развития человеческого капитала. При этом намечены следующие цели этого направления: создание в Центральном федеральном округе широких возможностей для самореализации жителей в трудовой деятельности, общественной и культурно-досуговой сфере.

Стратегическое направление 2 — формирование комфортного жизненного пространства, для реализации которого намечены следующие цели: создание условий для формирования комфортного личного жизненного пространства каждого жителя округа, а также удобной сферы обслуживания [10].

Для достижения поставленных целей в области жилищного строительства намечено решение ряда задач: обеспечение доступности для населения (в том числе для молодёжи) качественного жилья (коэффициент доступности жилья меньше 5 лет); доведение общей площади жилья, приходящегося в среднем на одного жителя, до уровня 30,2 кв. м; обеспечение каждому жителю полного набора качественных жилищнокоммунальных услуг (с учётом принципов ресурсосбережения и энергоэффективности); обеспечение для жителей макрорегиона широкого спектра высококачественных социальнобытовых услуг и доступа к ним и других задач.

Лидерами по объёму введённого в эксплуатацию жилья в 2016 году среди регионов ЦФО стали Москва и Московская область (11,1 % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом). Однако при значительных объёмах жилищного строительства наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2015 годом: в Москве — на 14,2 %, Московской области — на 8,3 % (табл. 2) [11]. Росстат опубликовал статистические данные за одиннадцать месяцев 2017 года. Согласно им, ввод жилья в Москве сократился на 16,8%, а в Московской области — на 2,3 % [12].

Экологические проблемы регионов, которые необходимо преодолевать в соответствии со «Стратегией социально-экономического развития Центрального федерального округа на период до 2020 года», заключаются в формировании здоровой и комфортной среды обитания и сохранении природной среды. Это обусловливает необходимость решения следующих задач: сохранение и поддержание природного ландшафта; формирование и обустройство культурного ландшафта, в том числе агроландшафта; сохранение и обустройство водных объектов (акваторий) макрорегиона; раздельный сбор и утилизация коммунальных отходов, утилизация отходов промышленного и сельскохозяйственного производства; переход к экогородам и сельским экопоселениям.

Задача размещения жилых образований и поселений с малоэтажной застройкой — важная часть проблемы развития жилищного строительства. Многообразие приёмов размещения малоэтажной застройки может быть дифференцировано в зависимости от транспортно-временной удалённости от города или города-центра для крупных городов до внешних границ зон их влияния. Согласно этому градостроительные условия размещения такой застройки можно усреднено представить в следующих вариантах [1,13—15]:

- 1) в городских округах, в пределах города (в центральной, срединной частях города и периферийной части);
- 2) в пригородных зонах, за пределами города в условиях ближнего (5–10 км), среднего (10–30 км) и дальнего пригорода (30 и более км);
- 3) в сельских поселениях (с выделением резервных территорий, необходимых для развития населённых пунктов).

119

Наибольший удельный вес малоэтажной застройки может быть на территории, где расположены городские поселения, по численности населения относящиеся к группе малых и средних городов (менее 100 тыс. чел.). 100 % малоэтажной усадебной застройки следует предусматривать в сельских населённых пунктах.

Тормозит развитие малоэтажного строительства то, что в частной собственности сегодня находится очень мало земель. Для этого нужны участки, предназначенные для сдачи в аренду и для продажи, формирование и оформление которых требует денежных средств. Большинство россиян не может получить землю в собственность из-за бюрократической волокиты. Непонятно, какая земля находится в федеральной собственности, какая – в муниципальной, а какая принадлежит субъекту Федерации, то есть региональным властям. Сейчас такими землями могут распоряжаться муниципалитеты. Развитие малоэтажного строительства в стране тесно связано с выделением земельных участков некоммерческим объединениям и льготным категориям граждан либо бесплатно или по минимальной цене, либо в аренду. Это предусмотрено в федеральном законе «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (от 29 декабря 2014 года № 456-Ф3) [2]. Но закон написан так, что муниципалитеты могут не искать такие участки из-за отсутствия специалистов и средств. Заинтересованное лицо за свои деньги по закону должно найти «лишние земли» и обеспечить согласие администрации на формирование участка, то есть провести все дорогостоящие процедуры по оформлению границ и пр. Потом этот участок выставляется муниципалитетом на аукцион. Для рядового россиянина, если он обратится к местным властям с соответствующей просьбой, сразу возникнет масса непреодолимых барьеров. Единый орган по управлению земельными ресурсами для решения подобных вопросов отсутствует. Фонд жилищного строительства отвечает за то, чтобы строить на любых землях, Минсельхоз - за земли сельхозназначения, Минэкономразвития – за все земли и т. д. Система территориального планирования развита ещё слабо, а процесс передачи части земель сельхозназначения под застройку должен быть разумным, с наименьшими рисками для сельхозпроизводства [16].

Пригородные зоны — территории, прилегающие к существующим границам городов, предназначенные для организации отдыха населения, улучшения состояния атмосферного воздуха и санитарно-гигиенических условий. Они могут рассматриваться в качестве резервных территорий для последующего развития городов, а также формирования зелёных зон. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за границами городов, посёлков городского типа, составляющие с ними единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений [17].

Границы и правовой режим пригородных зон, в том числе функциональных зон, установленных в пределах пригородных зон, определяются в соответствии с законодательством. В пригородных зонах выделяются [17]:

- а) резервные земли для развития города, посёлка городского типа;
  - б) территории зон сельскохозяйственного производства;
  - в) территории зон отдыха населения;
  - г) резервные территории.

Потребность в резервных территориях определяется на срок до двадцати лет с учётом перспектив развития городских округов и городских поселений, определённых документами территориального планирования (схемами территориального планирования, генеральными планами городских округов, городских поселений). После утверждения границ резервных территорий они приобретают статус территорий с особым режимом землепользования и не подлежат застройке капитальными зданиями и сооружениями, пока пользуются статусом «резервные территории». Статус этих территорий может быть изменён в случае изменения их целевого назначения в соответствии с генеральным планом. Включение земель в состав резервных территорий не влечёт изменения формы собственности указанных земель до их поэтапного изъятия на основании генерального плана в целях освоения под различные виды городского строительства в интересах населения [17].

Земельные участки для ведения садоводства и дачного хозяйства следует предусматривать за пределами резервных территорий, планируемых для развития городских населённых пунктов, на расстоянии транспортной доступности от мест проживания не более одного-двух часов.

Таблица 2. Ввод жилья в России в 2016 году: рейтинг регионов по Центральному федеральному округу

Nº	Субъект РФ	Введено, тыс. кв. м общей площади	В % к 2015 г.
1	Московская область	8823,0	91,7
2	Москва	3361,8	85,8
3	Воронежская область	1679,9	103,3
4	Белгородская область	1350,3	86,8
5	Липецкая область	1081,3	102,0
6	Тамбовская область	831,8	100,7
7	Ярославская область	795,5	111,0
8	Калужская область	736,4	92,5
9	Рязанская область	707,6	106,2
10	Брянская область	665,1	103,2
11	Владимирская область	655,5	101,4
12	Смоленская область	626,5	122,0
12	Тульская область	622,6	80,8
14	Курская область	574,9	101,3
15	Тверская область	492,3	88,6
16	Орловская область	351,3	73,3
17	Костромская область	309,2	95,9
18	Ивановская область	176,8	67,9

120 2 2018

В конце 1990-х годов в России сформировались категории земель, форму собственности на которые установить было затруднительно. На части таких участков уже были построены какие-то здания, на некоторых только планировались строительные работы. Чтобы систематизировать уже имеющийся фонд и ввести в правовое поле процедуру строительства на дачных и садовых участках, в 2006 году был принят ФЗ № 93 или проще «Закон о дачной амнистии» [18; 19].

Государство пошло на такой шаг, чтобы дать гражданам возможность без лишних трат, просто и быстро зарегистрировать в собственность загородные объекты недвижимости.



a)





в)

Рис. 3. Коттеджный посёлок Новые Вешки Мытищинского района: a) схема генплана посёлка (источник: caйт «letoestate. ru»); б) вид на посёлок сверху (источник: интернет-портал «Загород.ру» <zagorod.ru >); в) фрагмент застройки (источник: интернет-портал «Клуб любителей дачи@ <7dach.ru>)

В этом вопросе просматривалась обоюдная выгода: граждане оперативно получали права собственности, государство вовлекало в налоговый оборот новые источники.

Таким образом регулировались отношения собственников и государства.

Дачная амнистия – для тех, кто уже по факту владеет участком земли, приобретённым до 30 октября 2001 года (принятие Земельного кодекса) и может подтвердить это документами. По действующему законодательству, любая недвижимость подлежит государственному учёту: земельные участки, жилые помещения, гаражи, бани, хозяйственные постройки. Сведения о них должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости (ГКН) и в государственный реестр регистрации прав на недвижимость (ЕГРП). Фактически устанавливаются законодательные требования к участкам, предоставленным под садоводство, огородничество, дачное хозяйство, а также к участкам, выделенным для ИЖС (строительство частного дома) или для ведения подсобного (приусадебного) хозяйства. Однако под действие закона подпадают не все земли, а только:

- сельскохозяйственного назначения с правом использования под дачи, огороды, сады, ведение подсобного или фермерского хозяйства;
- находящиеся на территории населённых пунктов с правом использования под индивидуальное строительство, ведение хозяйства, огород или дачу.

Земельный участок не подлежит регистрации, если он расположен в заповедной или природоохранной зоне, на территории национального парка или в месте, которое отнесено к объектам культурного наследия, на землях, принадлежащих силовым структурам [18; 19].

Жилые образования с малоэтажной застройкой (так называемые коттеджные посёлки) размещаются в основном на свободных территориях в пригородных зонах, а также на резервной территории существующих коттеджных посёлков в качестве территорий их развития. Пример - коттеджный посёлок Новые Вешки (рис. 3 а, б, в), расположенный в Мытищинском районе, на северо-западе Московской области в двух километрах до МКАД. Посёлок окружён лесом и недалеко находится Пироговское водохранилище. В структуру посёлка входят 550 жилых единиц: коттеджи, дуплексы, таунхаусы, соответствующие бизнес- и экономическому классу [20].

Здания построены с использованием экологически безопасных материалов: кирпич, деревянный каркас. На территории самого посёлка имеются объекты развитой инфраструктуры: торговый комплекс, медицинский центр, гимназия, детский сад, кафе, ресторан, банковское отделение. Кроме того, имеются детские площадки, футбольные поля, баскетбольные площадки, теннисные корты и каток. Особенность посёлка – интересный ландшафтный дизайн, повышающий комфорт среды [20].

При определении режимов хозяйственной, градостроительной и природоохранной деятельности на территории пригородных зон необходимо учитывать наличие зон особо охраняемых территорий и специального назначения, находящихся за пределами границ пригородных зелёных зон, но оказывающих влияние на состояние этих территорий.

Жилой комплекс бизнес-класса, расположенный в Заволжском районе Твери, – пример малоэтажной застройки на периферийной территории крупного города. Этот жилой комплекс представляет сочетание экологии, транспортной доступности, комфорта и безопасности (рис. 4) [21].

Деревня Новые Лужки (рис. 5) расположена в Медынском районе Калужской области и построена в 2011 году. Деревня создана на базе агропромышленного комплекса «Мосмедыньагропром», возникшего в 2000 году по инициативе бывшего мэра Москвы Юрия Лужкова. В деревне предусмотрено 100 жилых единиц в виде отдельных и спаренных жилых домов для сотрудников «Мосмедыньагропрома» [22].

В сельских поселениях выделение резервных территорий, необходимых для развития входящих в их состав сельских населённых пунктов, следует предусматривать с учётом перспектив развития жилищного строительства, создания условий для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, фермерства, организации отдыха населения, потребности в земельных участках для размещения сельских кладбищ, мест складирования бытовых отходов [23–25]. В сельских населённых пунктах следует применять только малоэтажную усадебную застройку. Пример новой малоэтажной усадебной застройки в сельском населённом пункте – деревне Елдино Конаковского района Тверской области, приведён на рисунке 6 [25].

В Центральном федеральном округе России достаточно территории для развития малоэтажного жилищного строительства, скорейшего решения жилищной проблемы и создания комфортной среды проживания, поэтому необходима разработка и осуществление научно обоснованной «Государственной программы малоэтажного строительства на территории Центрального федерального округа России».

В основу программы должно быть заложено разукрупнение концентраций в городских агломерациях и создание жилых зон с малоэтажной застройкой в городских и сельских поселениях, которые обеспечат:

- a) ускоренное решение жилищной проблемы за счёт увеличения темпов и объёмов строительства жилья;
- б) повышение качества и экологической безопасности городской и жилой среды;
- б) повышение роли малых городов в качестве «малых столиц», осуществляющих функции местного самоуправления и создающих условия для развития комплекса социального обслуживания;
- в) развитие современной транспортной и эффективной инженерной инфраструктур в поселениях;
- г) способствование решению проблемы продовольственной безопасности благодаря выращиванию населением сельхозпродукции на собственном земельном участке.

#### Выводы

1. Центральный федеральный округ (ЦФО) является наибольшим среди федеральных округов по количеству

субъектов и численности населения. Округ является важным финансовым центром России, включает большое количество малых и средних городов, в том числе исторических городов, а также сельских поселений, где особенно целесообразно развитие малоэтажной застройки.

- 2. К внутренним факторам, тормозящим социально-экономическое развитие округа, относятся:
- дифференциация жизни населения в городах и сельской местности, наличие вымирающих деревень и неперспективных районов;



Рис. 4. Жилой комплекс бизнес-класса на улице Р. Люксембург, Заволжский район, Тверь. Фрагмент застройки таунхаусами (источник: интернет-портал «ЦИАН» <tver.cian.ru>)



Рис. 5. Деревня Новые Лужки, Медынский район Калужской области. Фрагмент застройки (источник: сайт Группы компаний «Центр современных мансард» <mansarda.name>)



Рис. 6. Проект застройки малоэтажного жилого комплекса в деревне Елдино, Конаковский район, Тверская область (источник: официальный сайт 000 «ГрадЗемПроект <qradzem.ru>)

- расслоение населения по уровню жизни; образование групп населения, выпавших из общественной жизни;
- миграция населения в Московский регион и крупные центры;
  - ухудшение экологической ситуации в округе.
- 3. Градостроительные и экологические проблемы регионов округа следует решать в соответствии со «Стратегией социально-экономического развития Центрального федерального округа на период до 2020 года». Для создания комфортной среды жизнедеятельности в ЦФО необходимо развитие малоэтажной застройки, в связи с чем предлагается разработка научно обоснованной «Государственной программы малоэтажного строительства на территории Центрального федерального округа России».

### Литература

- 1. *Петрова, З.К.* Основы развития малоэтажного градостроительства: монография / З.К. Петрова. М., 2013.
- 2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьи 465–468 (от 29 декабря 2014 года №456-Ф3).
- 3. Россия поднялась в рейтинге лучших стран мира «US News & World Report» [Электронный ресурс] //«Ведомости»: электронное периодическое издание. Режим доступа: https://www.vedomosti.ru/economics/news/2018/01/23/748660-rossiya-podnyalas (дата обращения 13.02.2018).
- 4. Продолжительность жизни людей [Электронный ресурс] // Информационный портал «MnogoFactov.ru» / Режим доступа: http://mnogofactov.ru/v-mire/srednyaya-prodolzhitelnost-zhizni-v-stranakh-mira-v-2017-godu.html (дата обращения 02.01.2018).
- 5. Росстат опубликовал данные о вводе жилья в 2017 году [Электронный ресурс] // Информационный портал «АСН инфо». Режим доступа: https://asninfo.ru/news/78477-rosstat-opublikoval-dannyye-o-vvode-zhilya-v-2017-godu (дата обращения 13.02.2018).
- 6. О жилищном строительстве в 2017 году [Электронный ресурс] // Федеральная служба официальной статистики. Официальный сайт. Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/free/b04\_03/IssWWW.exe/Stg/d03/22.htm (дата обращения 13.02.2018).
- 7. *Соколова, Э.В.* Обеспеченность жильём в развитых странах [Электронный ресурс] / Э.В. Соколова // Электронный научный журнал «NovaInfo». Экономические науки. 18.04.2016. № 44-1. Режим доступа: http://novainfo.ru/article/5318 (дата обращения 02.01.2018).
- 8. Центральный федеральный округ (ЦФО) [Электронный ресурс] // Википедия. Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/(дата обращения 12.11.2017).
- 9. *Чепалыга, А.Л.* Регионы России: Центральный федеральный округ. Справочник [Электронный ресурс] / А.Л. Чепалыга, Г.И. Чепалыга; 2-е изд., испр. и доп. М.: Издатель-

- ско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2004. 100 с. С. 26–39. Режим доступа: http://booksee.org/book/636827 (дата обращения 12.11.2017).
- 10. Стратегия социально-экономического развития Центрального федерального округа на период до 2020 года. Москва [Электронный ресурс] / Учебный портал «Do.Gendos.Ru». Режим доступа: http://do.gendocs.ru/docs/index-50481. html (дата обращения 12.11.2017).
- 11. Большая стройка: рейтинг регионов по строительству жилья. [Электронный ресурс] // Информационный портал «Зейтинги & Новости». Режим доступа: http://top-rf. ru/places/384-novostrojki-rejting.html (дата обращения 10.11.2017).
- 12. Итоги 2017 года: ввод жилья в Москве сократился на 17 %, а цены не изменились. [Электронный ресурс] // Информационный портал «Новострой-М». Режим доступа: https://www.novostroy-m.ru/novosti/itogi\_2017\_goda\_vvod (дата обращения 15.02.2018).
- 13. *Малоян, Г.А.* Основы градостроительства: учебное пособие / Г.А. Малоян. М.: ACB, 2008 152 с.
- 14. *Малоян, Г.А.* Пространство расселения: Москва и Московская агломерация единый объект градостроительного развития / Г.А. Малоян // Academia. Архитектура и строительство. 2004. № 4. С. 26—31.
- 15. *Малоян, Г.А.* Регулирование развития крупного города в системе расселения / Г.А. Малоян М.: Стройиздат, 1989. —168 с., ил.
- 16. *Петрова, З.К.* Освоение территорий для развития строительства жилья экономического класса в России / 3.К. Петрова, В.О. Долгова // Academia. Архитектура и строительство. -2015. -№ 2. C. -112
- 17. Территории малоэтажного жилищного строительства. (Нормы Владимирской области) [Электронный ресурс] // Информационный портал «Refdb.ru». Режим доступа: http://refdb.ru/look/1787830-pall.html (дата обращения 25.11.2017).
- 18. Поправки к Закону о дачной амнистии ФЗ 93: чего ждать дачникам и садоводам от новой редакции [Электронный ресурс] // «Кабинет юриста». http://cabinet-lawyer.ru/dom-i-zemlya/priv/zakon-o-dachnoy-amnistii-93-fz-poslednyaya-redaktsiya.html (дата обращения 12.02.2018).
- 19. Дачная амнистия: как оформить недвижимость в упрощённом порядке [Электронный ресурс] // Информационный портал «Я капиталист». Режим доступа: https://yakapitalist.ru/imushhestvo/dachnaya-amnistiya/ (дата обращения 12.02.2018).
- 20. «Коттеджный посёлок "Новые Вешки"». Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://novieveshki.ru (дата обращения 04.03.2017).
- 21. Жилой комплекс на ул. Розы Люксембург [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.anparamonov.ru/nedvizhimost/glavnye-proekty-3/413-zhiloj-kompleks-na-ul-r-lyuksemburg.html (дата обращения 04.03.2017).
  - 22. Деревня Новые Лужки, Медынский район Калужской

области [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://yandex.ru/images/#!/images/search?text= (дата обращения 04.03.2017).

- 23. *Петрова, З.К.* Освоение территорий для развития строительства жилья экономического класса в России / 3.К. Петрова, В.О. Долгова // Academia. Архитектура и строительство. 2015. № 2. С. 112–116.
- 24. *Петрова, З.К.* Пути развития сельских поселений в России: преодоление жилищной проблемы, комплексность и экологическая безопасность / З.К. Петрова, В.О. Долгова // Фундаментальные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2017 году: сборник научных трудов; под ред. А.В. Кузьмина и др. Москва: РААСН, ФГОУ ВПО «Госуниверситет УНПК», 2017. С. 424–433.
- 25. Долгова, В.О. Экологические проблемы формирования аграрного ландшафта на территории сельских поселений (на примере Калужской области) / В.О. Долгова // Наука, образование и экспериментальное проектирование: сборник статей / Материалы международной научно-практической конференции. 3–7 апреля 2017 г. М.: МАРХИ, 2017. 448 с. ил. С. 194–199.
- 26. Проект застройки малоэтажного жилого комплекса в районе д. Елдино [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://gradzem.ru/portfolio-view/eskiznyiy-proekt-zastroykimaloetazhnogo-zhilogo-kompleksa-v-rayone-d-eldino/ (дата обращения 04.03.2017).

#### Literatura

- 1. *Petrova Z.K.* Osnovy razvitiya maloetazhnogo gradostroitel'stva: monografiya / Z.K. Petrova. M., 2013.
- 2. Federal'nyj zakon Rossijskoj Federatsii «O vnesenii izmenenij v Gradostroitel'nyj kodeks Rossijskoj Federatsii i otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federatsii», stat'i 465–468 (ot 29 dekabrya 2014 goda №456-FZ).
- 3. Rossiya podnyalas' v rejtinge luchshih stran mira «US News & World Report» [Elektronnyj resurs] //«Vedomosti»: elektronnoe periodicheskoe izdanie. Rezhim dostupa: https://www.vedomosti.ru/economics/news/2018/01/23/748660-rossiya-podnyalas (data obrashheniya 13.02.2018).
- 4. Prodolzhitel'nost' zhizni lyudej [Elektronnyj resurs] // Informatsionnyj portal «MnogoFactov.ru». Rezhim dostupa: http://mnogofactov.ru/v-mire/srednyaya-prodolzhitelnost-zhizni-v-stranakh-mira-v-2017-godu.html (data obrashheniya 02.01.2018).
- 5. Rosstat opublikoval dannye o vvode zhil'ya v 2017 godu [Elektronnyj resurs] // Informatsionnyj portal «ASN info». Rezhim dostupa: https://asninfo.ru/news/78477-rosstat-opublikoval-dannyye-o-vvode-zhilya-v-2017-godu (data obrashheniya 13.02.2018).
- 6. O zhilishhnom stroitel'stve v 2017 godu. [Elektronnyj resurs] // Federal'naya sluzhba ofitsial'noj statistiki. Ofitsial'nyj sajt Rezhim dostupa: http://www.gks.ru/bgd/free/b04\_03/

- IssWWW.exe/Stg/d03/22.htm (data obrashheniya 13.02.2018).
- 7. Sokolova, E.V. Obespechennost' zhil'em v razvityh stranah [Elektronnyj resurs] / E.V. Sokolova // Elektronnyj nauchnyj zhurnal «NovaInfo». Ekonomicheskie nauki. 18.04.2016. № 44-1. Rezhim dostupa: http://novainfo.ru/article/5318 (data obrashheniya 02.01.2018).
- 8. Tsentral'nyj federal'nyj okrug (TSF0) [Elektronnyj resurs] // Vikipediya. Rezhim dostupa: https://ru.wikipedia.org/wiki/(data obrashheniya 12.11.2017).
- 9. Chepalyga A.L. Regiony Rossii: Tsentral'nyj federal'nyj okrug. Spravochnik [Elektronnyj resurs] / A.L. Chepalyga, G.I. Chepalyga; 2-e izd., ispr. i dop. M.: Izdatel'sko-torgovaya korporatsiya «Dashkov i K°», 2004. 100 s. S. 26–39. Rezhim dostupa: http://booksee.org/book/636827 (data obrashheniya 12.11.2017).
- 10. Strategiya sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Tsentral'nogo federal'nogo okruga // Uchebnyj portal «Do. Gendos.Ru». Rezhim dostupa: http://do.gendocs.ru/docs/index-50481.html (data obrashheniya 12.11.2017).
- 11. Bol'shaya strojka: rejting regionov po stroitel'stvu zhil'ya [Elektronnyj resurs] // Informatsionnyj portal «Zejtingi & Novosti». Rezhim dostupa: http://top-rf.ru/places/384-novostrojki-rejting.html (data obrashheniya 10.11.2017).
- 12. Itogi 2017 goda: vvod zhil'ya v Moskve sokratilsya na 17 %, a tseny ne izmenilis'. [Elektronnyj resurs] // Informatsionnyj portal «Novostroj-M». Rezhim dostupa: https://www.novostroy-m.ru/novosti/itogi\_2017\_goda\_vvod (data obrashheniya 15.02.2018).
- 13. *Maloyan G.A.* Osnovy gradostroitel'stva: uchebnoe posobie / G.A. Maloyan. M.: ASV, 2008 152 s.
- 14. *Maloyan G.A*. Prostranstvo rasseleniya: Moskva i Moskovskaya aglomeratsiya edinyj ob"ekt gradostroitel'nogo razvitiya / G.A. Maloyan //Academia. Arhitektura i stroitel'stvo. 2004. № 4. S. 26–31.
- 15. *Maloyan G.A*. Regulirovanie razvitiya krupnogo goroda v sisteme rasseleniya / G.A. Maloyan M.: Strojizdat, 1989. –168 s., il.
- 16. *Petrova Z.K.* Osvoenie territorij dlya razvitiya stroitel'stva zhil'ya ekonomicheskogo klassa v Rossii / Z.K. Petrova, V.O. Dolgova // Academia. Arhitektura i stroitel'stvo. 2015. –№ 2. S. 112–116.
- 17. Territorii maloetazhnogo zhilishhnogo stroitel'stva. (Normy Vladimirskoj oblasti) [Elektronnyj resurs] // Informatsionnyj portal «Refdb.ru». Rezhim dostupa: http://refdb.ru/look/1787830-pall.html (data obrashheniya 25.11.2017).
- 18. Popravki k Zakonu o dachnoj amnistii FZ 93: chego zhdat' dachnikam i sadovodam ot novoj redaktsii [Elektronnyj resurs] // «Kabinet yurista». Rezhim dostupa: http://cabinet-lawyer. ru/dom-i-zemlya/priv/zakon-o-dachnoy-amnistii-93-fz-poslednyaya-redaktsiya.html (data obrashheniya 12.02.2018).
- 19. Dachnaya amnistiya: kak oformit' nedvizhimost' v uproshhennom poryadke [Elektronnyj resurs] // Informatsionnyj

124 2 2018

portal «YA – kapitalist». – Rezhim dostupa: https://yakapitalist.ru/imushhestvo/dachnaya-amnistiya/ (data obrashheniya 12.02.2018).

- 20. «Kottedzhnyj poselok "Novye Veshki"». Ofitsial'nyj sajt [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: https://novieveshki.ru (data obrashheniya 04.03.2017).
- 21. Zhiloj kompleks na ul. Rozy Lyuksemburg [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: http://www.anparamonov.ru/nedvizhimost/glavnye-proekty-3/413-zhiloj-kompleks-na-ul-r-lyuksemburq.html (data obrashheniya 04.03.2017).
- 22. Derevnya Novye Luzhki, Medynskij rajon Kaluzhskoj oblasti [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: https://yandex.ru/images/#!/images/search?text= (data obrashheniya 04.03.2017).
- 23. *Petrova Z.K.* Osvoenie territorij dlya razvitiya stroitel'stva zhil'ya ekonomicheskogo klassa v Rossii / Z.K. Petrova, V.O. Dolgova// Academia. Arhitektura i stroitel'stvo. 2015. № 2. –S. 112–116.
- 24. *Petrova Z.K.* Puti razvitiya sel'skih poselenij v Rossii: preodolenie zhilishhnoj problemy, kompleksnost' i

- ekologicheskaya bezopasnost' / Z.K. Petrova, V.O. Dolgova// Fundamental'nye issledovaniya RAASN po nauchnomu obespecheniyu razvitiya arhitektury, gradostroitel'stva i stroitel'noj otrasli Rossijskoj Federatsii v 2017 godu: sbornik nauchnyh trudov; pod red. A.V. Kuz'mina i dr. Moskva: RAASN, FGOU VPO «Gosuniversitet UNPK», 2017. S. 424–433.
- 25. *Dolgova V.O.* Ekologicheskie problemy formirovaniya agrarnogo landshafta na territorii sel'skih poselenij (na primere Kaluzhskoj oblasti) / V.O. Dolgova // Nauka, obrazovanie i eksperimental'noe proektirovanie: sbornik statej / Materialy mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferentsii. 3–7 aprelya 2017 g. M.: MARHI, 2017. 448 s. il. S. 194–199.
- 26. Proekt zastrojki maloetazhnogo zhilogo kompleksa v rajone d. Eldino [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: http://gradzem.ru/portfolio-view/eskiznyiy-proekt-zastroykimaloetazhnogo-zhilogo-kompleksa-v-rayone-d-eldino/ (data obrashheniya 04.03.2017).

**Петрова Зоя Кирилловна** (Москва). Доктор архитектуры, советник РААСН. Главный научный сотрудник отдела «Территориальные основы градостроительства» ФГБУ «Центральный научно-исследовательский и проектный институт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства» (119331, Москва, проспект Вернадского, д. 29. ЦНИИП Минстроя России). Сфера научных интересов: система расселения и развитие малоэтажных экологически безопасных городов и сельских населённых пунктов; жилых районов с малоэтажной жизнеобеспечивающей застройкой как отражение экологических проблем, социальных и экономических процессов; применение инновационных инженерных систем жизнеобеспечения в градостроительстве, в том числе автономных и гибридных систем энергоснабжения с возобновляемыми/альтернативными источниками энергии, систем утилизации твёрдых коммунальных и промышленных отходов. Автор более 120 опубликованных научных работ, в том числе 3 монографий и 2 книг. Тел.: 8 (963) 613-19-43, 8 (499) 131-39-00. E-mail: petrovaz777@mail.ru.

**Долгова Виктория Олеговна** (Москва). Младший научный сотрудник отдела «Территориальные основы градостроительства» ФГБУ «Центральный научно-исследовательский и проектный институт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства» (119331, Москва, проспект Вернадского, д. 29. ЦНИИП Минстроя России). Сфера научных интересов: природный и культурный ландшафт в системе сельских поселений, малых городов и окружающей среды; сохранение историко-культурного наследия (дворянские усадьбы, возрождение сельских поселений). Автор 44 научных публикаций. Тел.: 8 (915) 329-38-21, 8 (499) 131-39-00. E-mail: Dingo93@mail.ru

**Petrova Zoya Kirillovna** (Moscow). Doctor of architecture, adviser of the RAACS. Chief researcher of the Department of territorial foundations of urban development at the federal state budgetary institution "Central Research Institute of the Ministry of Construction of Russia" (119331, Moscow, Vernadsky prospect, 29. TsNIIP Minstroy of Russia). Sphere of scientific interests: system of resettlement and development of low-rise ecologically safe cities and rural settlements; residential areas withlow-rise life-supporting buildings as a reflection of environmental problems, social and economic processes; application of innovative engineering life support systems in town planning, including autonomous and hybrid energy supply systems with renewable/ alternative energy sources, systems for utilization of solid municipal and industrial waste. The author of more than 120 published scientific works, including 3 monographs and 2 books. Tel.: +7 (963) 613-19-43, +7 (499) 131-39-00. E-mail: petrovaz777@mail.ru.

**Dolgova Viktoria Olegovna** (Moscow). Junior researcher of the Department of territorial foundations of urban development at the federal state budgetary institution "Central Research Institute of the Ministry of Construction of Russia" (119331, Moscow, Vernadsky prospect, 29. TsNIIP Minstroy of Russia). Scientific interests: natural and cultural landscape in the system of rural settlements, small towns and the environment; preservation of historical and cultural heritage (noble estates, revival of rural settlements). The author of 44 scientific publications. Tel.: +7 (915) 329-38-21, +7 (499) 131-39-00. E-mail: Dingo93@mail.ru.

2 2018 125