

Academia. Архитектура и строительство, № 3, стр. 56–65.
Academia. Architecture and Construction, no. 3, pp. 56–65.

Исследования и теория
Научная статья
УДК 711.168:711.00
DOI: 10.22337/2077-9038-2026-3-56-65

Градостроительные проблемы и перспективы жилищного строительства в Российской Федерации

Спирин Павел Павлович (Санкт-Петербург). Кандидат географических наук, академик РААСН. Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства; Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого; Центральный научно-исследовательский и проектный институт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Эл. почта: pavelsp@list.ru

Аннотация. История освоения территории нашего государства напрямую связана с вопросами военной безопасности, развития разных сфер экономики, строительства инженерно-транспортной инфраструктуры, создания центров культурно-духовного просвещения. Данный процесс освоения территорий всегда сопровождало жилищное строительство как важное условие создания стабильной градообразующей базы территории, мест приложения труда и появления постоянного населения. В настоящей статье детально анализируются процессы механического движения населения России и его концентрации в отдельных регионах европейской части России, что усугубляет проблемы сокращения численности населения малых и средних городов. Обоснование и определение необходимых градостроительных мероприятий для исправления негативной тенденции являются предметом данной статьи.

Ключевые слова: экономико-расселенческий каркас, градообразующая база, принципы градостроительного развития, комплексное развитие территорий, градостроительный потенциал, система расселения, агломерация

Для цитирования. Спирин П.П. Градостроительные проблемы и перспективы жилищного строительства в Российской Федерации // Academia. Архитектура и строительство. № 3. С. 56–65. DOI: 10.22337/2077-9038-2026-3-56-65.

Urban Planning Challenges and Prospects for Housing Construction in the Russian Federation

Spirin Pavel P. (Saint-Petersburg). Candidate of Sciences in Geography, Academician of RAACS. Scientific Research Institute of Perspective Urban Development; Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University; The Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of Russia. E-mail: pavelsp@list.ru

Abstract. The history of territorial development in Russia has been directly associated with military security, the development of various sectors of the economy, the construction of engineering and transport infrastructure, and the establishment of centers of cultural and spiritual education. This process of territorial development has always been accompanied by housing construction as an essential condition for establishing a stable city-forming base, creating employment opportunities, and attracting a permanent population. The article provides a detailed analysis of population migration within Russia and its concentration in certain regions of European Russia, which exacerbates population decline in small and medium-sized cities. The article seeks to substantiate and identify the urban planning measures required to reverse this negative trend.

Keywords: economic and settlement framework, city-forming base, principles of urban development, integrated territorial development, urban development potential, settlement system, urban agglomeration

For citation. Spirin P.P. Urban Planning Challenges and Prospects for Housing Construction in the Russian Federation. In: *Academia. Architecture and Construction*, 2026, no. 3, pp. 56–65, doi: 10.22337/2077-9038-2026-3-56-65.

Исследуя в ретроспективе процессы пространственного развития страны, можно выявить характерную особенность разуплотнения поселений европейской части России и стимулирование переселения экономически активных жителей в другие регионы страны, преимущественно восточного и южного направлений. Данное движение во многом являлось государstoffормирующим, определяющим территориальную целостность, связанность и единство.

Так, на протяжении последних пяти веков осуществлялся процесс деконцентрации населения относительно густонаселенной европейской части страны и формирование сбалансированной системы расселения. Осознавая важность усиления основ безопасности и территориальной целостности, правящие элиты разных периодов старались решить главную государственную задачу – создание надёжного экономико-расселенческого каркаса страны. Условно этот процесс можно поделить на следующие периоды:

- 1) начало освоения Сибири – XV–XVII века;
- 2) присоединение к Российской Империи территории Кавказа, Средней Азии и неосвоенных земель Дальнего Востока – XVIII–XIX века;
- 4) столыпинские реформы: сельскохозяйственное и индустриальное освоение азиатской части Российской Империи – начало XX века;
- 5) советский период индустриализации и комсомольскихстроев.

Наиболее активное развитие системы расселения России во второй половине XX века непосредственно связано с ростом индустриализации и размещением производительных сил. Формирование Западно-Сибирского нефтегазового комплекса, строительство Байкало-Амурской магистрали, масштабное индустриальное строительство в Ангаро-Енисейском регионе, крупное энергетическое строительство на Дальнем Востоке, развитие глубоководного порта Восточный в Приморском крае и иные масштабные проекты (всесоюзные ударные стройки) привели к образованию крупных территориально-производственных комплексов. Таким образом, интенсивное промышленное освоение Сибири и Дальнего Востока в 1950–1980-е годы явилось катализатором роста численности населения в этих регионах.

К позднесоветскому периоду был сформирован устойчивый планировочный каркас страны, образуемый крупными и крупнейшими городами и транспортными коммуникациями. Сложившаяся система расселения и, соответственно, тяготение населения к определённым социально-экономическим центрам определило административно-территориальное и экономическое районирование территории СССР и современной России.

С отказом от плановой экономики в начале 1990-х годов государство на определённый период отказалось от всех видов планирования, в том числе в части развития городской среды и пространственных аспектов всех видов инфраструктуры. В 1990-е годы в силу низкой инвестиционной и экономической активности отсутствие градостроительной политики не оказывало до определённого момента существенного влияния на состояние системы расселения, однако в этот период появился тип освоения городского пространства – «точечная» застройка, что со временем привело к резкому отставанию развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и значительно сказалось на архитектурном облике российских городов.

Изменения подхода к планированию развития территорий появились с принятием нового Земельного кодекса Российской Федерации¹ в 2001 году и Градостроительного кодекса Российской Федерации в декабре 2004 года². Первый ввёл в оборот частную собственность на землю, в том числе в границах населённых пунктов, второй (градостроительный) установил обязательность подготовки разноуровневой системы документов территориального планирования (схем территориального планирования и генеральных планов), градостроительного зонирования и планировки территорий, основанных на разделении полномочий между федеральным, региональным и местным уровнями властно-публичной организации.

Таким образом, после распада СССР в России начал формироваться новый порядок правовых отношений градостроительной деятельности уже в рыночных условиях – между «классическими» участниками градостроительной деятельности – органами публичной власти [Федерация, субъекты Федерации (регионы), муниципальные образования], населением и новым участником градостроительных отношений – бизнесом (девелоперы, застройщики) [1; 3].

Структура территориального планирования и градостроительного проектирования состоит из следующих участников: федеральный уровень планирует объекты [схемы территориального планирования (СТП) Российской Федерации в области

¹ Земельный кодекс Российской Федерации, утвержденный Президентом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями) (<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184&rdk=0>).

² Градостроительный кодекс Российской Федерации, утвержденный Президентом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями) (<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090643&rdk=0>).

обороны, энергетики, транспорта, образования, здравоохранения], посредством которых реализуются федеральные полномочия; СТП субъектов Российской Федерации содержат планирование размещения объектов для осуществления полномочий регионов, а документы муниципального уровня (генеральные планы, СТП муниципальных районов) содержат проектные решения о размещении объектов для реализации полномочий местного значения (рис. 1).

Но главными бенефициарами изменившейся градостроительной политики стали новые участники градостроительной деятельности – частные застройщики и девелоперы. Скупая большое количество земель внутри населённых пунктов (производственные, коммунальные территории, опытно-хозяйственные аграрные предприятия и т.д.) или примыкающие к ним (населённым пунктам) земли сельскохозяйственного назначения в крупных городах и агломерациях, строительно-девелоперский бизнес научился эффективно и быстро переводить эти земли под многоэтажную сверхплотную застройку.

Начиная с 1990-х годов система экономических и градостроительных отношений в российских городах в условиях нерегулируемого рынка изменилась достаточно кардинально. Появление у граждан возможности выбора места проживания и предложение большого количества доступного коммерческого жилья в крупных агломерациях европейской части спровоцировали процесс перемещения и перераспределения населения внутри страны [1].

Так, население Дальневосточного федерального округа (с учётом присоединённых к нему в 2018 году Забайкальского края и Республики Бурятии) за 1990–2025 годы сократилось с 10,41 млн до 7,86 млн человек (на 2,6 млн или 24,5 %). Наибольшие относительные потери в ДФО пришлось на малонаселённые северные регионы: население Чукотки сократилось примерно на 70%, Магаданской области – почти на 65%, Камчатского края – на 40%. Это отражает масштабный отток жителей и низкий естественный прирост во всех регионах ДФО⁴.

При этом главные центры внутренних миграционных притоков активно растут: за последние 35 лет население Москвы выросло на 4,4 млн человек (на 49,5 % по сравнению с показателем 1990 года), Краснодарского края – на 41,6%, Московской области – на 31,0%, Ленинградской области – на 23,5%, Калининградской области – на 17,2%, Санкт-Петербурга – на 13,0%. Эти субъекты являются традиционными регионами притяжения для мигрантов из России (рис. 2)⁵.

³ Статья проиллюстрирована фрагментами презентации П.П. Спирина «Проблемы и перспективы жилищного строительства в Российской Федерации» к докладу, сделанному на заседании круглого стола «Градостроительство как основа развития жилищного строительства в России. Опыт регионов» на сессии Общего собрания РААСН 22 апреля 2026 года.

⁴ Численность постоянного населения на 1 января (человек) 1990–2013 года // ЕМИСС (<http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31557>); Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года // Росстат (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his_MO_01-01-2025.xlsx).

⁵ Там же.

Также появление частной собственности на землю в городах и новых участников градостроительных отношений – частных застройщиков, девелоперов, стейкхолдеров, привело к тому, что их агрессивная политика получения прибыли посредством масштабного жилищного строительства сформировала общественное мнение, что градостроительная документация – это административные барьеры инвестиционного развития территорий. Обязательность подготовки проекта планировки территории при размещении жилых массивов была отменена в 2011 году, что привело к несоблюдению нормативов градостроительного проектирования при жилищном строительстве: отсутствию должной обеспеченности объектами социальной сферы (школами, детскими садами, поликлиниками и др.), озеленёнными территориями общего пользования (парками, скверами, бульварами), ненормируемому формированию улично-дорожной сети (отсутствию красных линий) и т. д.

Таким образом, быстрая адаптация строительного бизнеса к рыночным условиям, с одной стороны, и инерционность реагирования органов власти всех уровней, нехватка профессиональных квалифицированных кадров, отвечающих за формирование требований к градостроительной документации – с другой, привели к формированию нового типа точечной,



Рис. 1³. Структура документов стратегического и территориального планирования в Российской Федерации



Рис. 2. Естественный прирост и механическое движение населения России в период 1991–2025

стихийной застройки, не обеспеченной социальной, инженерной, транспортной, рекреационной инфраструктурой.

Сверхплотная жилая среда в отдельных регионах и городах европейской части России (особенно в крупнейших городских агломерациях Москвы и Санкт-Петербурга, других крупных городах), возникающая вследствие точечной, стихийной застройки, отсутствие необходимой обеспечивающей инфраструктуры в урбанизированных зонах и пространственное сжатие сельских территорий и целых регионов порождают социально-демографические и экономические вызовы и диспропорции, проблемы связанные с качеством образования будущих поколений, препятствуют реализации национальных целей и приоритетов [1; 2] (рис. 3).

Государственно важным также является вопрос о том, какой жилой фонд мы строим?



Рис. 3. Примеры сверхплотной жилой застройки

Уровень обеспеченности населения жильём является важным индикатором качества жизни. Девелоперы, стремясь максимально повысить прибыль, заполняют рынок малогабаритным жильём – однокомнатные квартиры и студии площадью порядка 28 кв. м⁶ вместо 40–45 кв. м⁷, что стало нормой массовой застройки. При этом студии юридически даже не считаются квартирами, но их доля стремительно растёт (достигает до 7 % от общего числа квартир в многоквартирных домах, которые на данный момент находятся в стадии строительства)⁸. В погоне за количеством снижается общее качество жилья: планировки квартир уплотняются до минимально допустимых размеров; отсутствуют социальные объекты и зелёные пространства. Такие новые жилые кварталы в городах характеризуются узкими улицами и хроническими пробками. Вокруг крупнейших городов страны стали формироваться районы сверхплотной многоэтажной застройки без должной инфраструктуры – печальный побочный эффект усилий по наращиванию объёмов жилищного фонда любой ценой.

Например, в Санкт-Петербурге жилищная обеспеченность на начало 2025 года составила 28,1 кв. м на 1 чел.⁹, в Ленинградской области показатель составил 31,3 м² на 1 чел¹⁰.

⁶ Основные показатели жилищного строительства // Единая информационная система жилищного строительства (<https://clck.ru/3VA8Vy>).

⁷ Там же.

⁸ Там же.

⁹ Жилищный фонд по субъектам Российской Федерации, годы (2019–2025) // Росстат (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-fond_2019-2025.xls).

¹⁰ Там же

¹¹ Основные показатели жилищного строительства // Единая информационная система жилищного строительства (<https://clck.ru/3VA8Vy>).

Проекты жилой застройки в Санкт-Петербурге и Ленинградской области						
69 кв. м средний размер квартиры в новостройке в 2000 году в России*						
51 кв. м средний размер квартиры в новостройке в 2025 году в России**						
Показатели	Девелоперы					
	Компания 1	Компания 2	Компания 3	Компания 4	Компания 5	Компания 6
Средняя площадь квартиры	34,3 м ²	39,4 м ²	34,3 м ²	50,9 м ²	43,1 м ²	39,8 м ²
Доля 1 к/кв	85%	68%	79%	56%	63%	75%
Доля 2 к/кв	12%	22%	15%	32%	30%	22%
Доля 3 к/кв и более	3%	10%	6%	12%	7%	3%
Площадь квартир 0–25 м ²	32%	15%	38%	1%	13%	16%
25–45 м ²	54%	59%	46%	52%	49%	58%
45–70 м ²	11%	21%	15%	33%	29%	21%
70+ м ²	3%	5%	1%	14%	9%	5%

Источники:
* Средняя площадь квартир в новостройках за 20 лет сократилась на 36% // Релторам, URL: <https://dvizhenie.ru/media/496/sredniaia-ploshchad-kvartir-v-novostroikakh-za-20-let-sokratilas-na-36>
**НОПРИЗ дал оптимистичную оценку по вводу жилья в 2025 году // Интерфакс. Россия. Недвижимость: URL: <https://www.interfax-russia.ru/realty/news/nopriz-dal-optimistichnuyu-ocenku-po-vvodu-zhilya-v-2025-godu>

Рис. 4. Характеристика квартир, строящихся крупными застройщиками в Санкт-Петербурге и Ленинградской области¹¹

Динамика изменения показателя жилищной обеспеченности показывает её рост. В перспективе до 2030 года по Ленинградской области она должна вырасти до 36 кв. м на 1 человека¹². Несмотря на позитивную динамику, эти количественные показатели требуют качественного анализа структуры вводимого жилья, поскольку именно она определяет комфорт проживания и долгосрочное развитие городской среды.

Анализ квартирографии в проектах жилых домов¹³, намеченных для строительства в 2026–2031 годах, выявляет тревожную тенденцию. Так, средняя площадь квартиры в Санкт-Петербурге будет составлять 42,4 кв. м (в 2024 году площадь средней построенной квартиры в стране составила 49 кв. м, в 1996 году – 67 кв. м). При этом к 2030 году 66,8 % от всего объёма составят однокомнатные квартиры. И только 23,0% будет приходиться на двухкомнатные, 9,1 – % на трёхкомнатные, 1,1 – % на четырёхкомнатные квартиры. В Ленинградской области ситуация еще более выражена: средняя площадь запланированной квартиры – 40,6 кв. м, а доля однокомнатных квартир достигает 70,2 % (рис. 4). Таким образом, самую большую долю в обоих регионах составляют малогабаритные квартиры, что не способствует решению демографических проблем и созданию комфортных условий для семей с детьми.

Усреднённое предложение девелоперов (доля строящихся квартир в Санкт-Петербурге и Ленинградской области с площадью до 25 кв.м. составляет 17% от всей жилой площади) существенно отстаёт от минимальной планируемой обеспеченности, заложенной нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и Санкт-Петербурга, в которых минимальная нормативная жилищная обеспеченность на 2026 год составляет 33 и 28 кв. м/чел. соответственно, что свидетельствует о растущем структурном дисбалансе между рыночной моделью застройки и стратегическими целями развития регионов.

Существующая градостроительная ситуация выгодна строителям, но не отвечает насущным потребностям населения, не способствует улучшению показателей комфортной среды и должна быть скорректирована для создания достойных условий жизни в соответствии с национальными целями Российской Федерации.

Среди органов публичной власти всех уровней выявилась проблема нехватки профессиональных квалифицированных кадров архитекторов-градостроителей, отвечающих за формирование требований к градостроительной документации, правовых подзаконных актов и методических рекомендаций, которых на момент запуска массовой подготовки градостроительной документации

не оказалось. Переход от одних отношений к другим осуществлён без массовой профессиональной переподготовки специалистов, участвующих в их реализации.

Данный фактор послужил причиной серьёзных подвижек в технологическом содержании градостроительной документации. Федеральный закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»¹⁴ избыточно упростили содержание схем территориального планирования и генеральных планов поселений и городских округов. В частности, из содержания проектов генеральных планов исключили самый важный раздел – «границы размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения», и заменили их формулировкой «местоположение», что сразу исключило возможность чёткого резервирования земельных участков для строительства необходимой городской социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры. Из генерального плана также была исключена комплексная оценка территории и возможность планировать другие категории земель, кроме земель населённых пунктов. Например, земли особо охраняемых природных территорий, земли промышленности и иного специального назначения планировать и реализовать через градостроительные документы на сегодняшний день невозможно. В настоящий момент отсутствие правового

¹² Согласно Таблице 3.1.5 Части III Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённых постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (с изменениями и дополнениями).

¹³ Основные показатели жилищного строительства // Единая информационная система жилищного строительства (<https://clck.ru/3VA8Vy>).

¹⁴ Федеральный закон от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» (с изменениями и дополнениями) (<http://www.kremlin.ru/acts/bank/32820>)



Рис. 5. Порядок осуществления строительства объектов

градостроительного регулирования этих территорий является большой проблемой.

Но самый большой ущерб развитию городской среды нанесло нарушение логики реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации. Первоначальный порядок определял последовательность применения положений статей Градостроительного кодекса РФ (рис. 5):

- схемы территориального планирования;
- генеральные планы;
- правила землепользования и застройки;
- проекты планировки и межевания территорий (которые устанавливают красными линиями территории общего пользования, а также определяют зоны размещения объектов капитального строительства в соответствии с нормативами градостроительного проектирования);
- градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) с указанием всех параметров территории, ограничений и «пятном застройки» под конкретные объекты.

Приведённые в иерархии документы содержали масштабирование территории и детализацию параметров её развития в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. ГПЗУ же служил переходным – последним документом в иерархии градостроительной документации. Такой подход предполагал сохранение всей логики комплексного развития территории и строгого соблюдения нормативов градостроительного проектирования [4].

Таким образом, исходя из примера, показанного на рисунке 6, если застройка территории осуществляется в полном соответствии со всей градостроительной документацией и через обязательную свою составную часть – документацию по планировке территории, то в соответствии с нормативами

градостроительного проектирования, в частности, в границах проектирования жилой застройки размещаются все необходимые нормируемые объекты социальной сферы (детские сады, школы, поликлиники, спортивные объекты), рекреационной инфраструктуры – зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары), устанавливаются красные линии, которые определяют территории общего пользования и необходимые нормируемые параметры улично-дорожной сети, складывается достаточный объём инженерной обеспеченности указанных объектов, а места размещения («пятна застройки») жилых объектов в данном случае определяются в нормируемой пропорции развития обеспечивающей инфраструктуры.

Но изменения ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации привели к тому, что для получения разрешения на строительство жилых массивов можно обойтись без проекта планировки и межевания территории, а ГПЗУ превратился в информационный документ, который можно получить с местом размещения объекта капитального строительства («пятном застройки») даже в случае отсутствия градостроительных документов более высокого уровня и прежде всего документации по планировке территории (рис. 7).

Указанные изменения выступили основой для стихийной сверхплотной застройки, где единственным ограничением являются нормы пожарной безопасности и инсоляции зданий и участков. В результате районы массовой застройки, как правило, оказались не обеспечены необходимыми социальной, транспортной, инженерной и рекреационной инфраструктурами. Перераспределение в регулировании интересов градостроительной деятельности в пользу частного бизнеса (девелоперов, застройщиков) вопреки общему (публичному) интересу, привело к формированию перенаселённых локаций



Рис. 6. Освоение территории при наличии проекта планировки

с дефицитом инфраструктуры как внутри, так и по периферии городских территорий.

Получение разрешения на строительство без подготовки документации по планировке территории – это, по сути, легальная схема ухода от нормативов градостроительного проектирования, так как зоной размещения объектов капитального строительства является практически полностью земельный участок, отражённый в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ). И этого достаточно, чтобы сразу переходить к архитектурно-строительному проектированию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»¹⁵.

Следствием указанной практики во вновь построенных жилых кварталах является:

- 1) отсутствие установленных красных линий и соответствующих территорий общего пользования;
- 2) формирование улично-дорожной сети, которая не соответствует нормативным требованиям и несоразмерна плотности и пропускной способности суточного трафика;
- 3) необеспеченность населения социальными объектами (детскими садами, школами, медицинскими учреждениями, объектами культуры и спорта);
- 4) отсутствие зелёных насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров). В лучшем случае выдерживаются параметры зелёных насаждений ограниченного использования внутридворовой жилой застройки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ № 87.

Современные градостроительные исследования показывают, что большая часть современной жилой застройки в российских городах осуществлялась без документации по планировке территорий и, как следствие, имеет недообеспеченность социальной, транспортной, инженерной, рекреационной инфраструктурой.

На примере двух регионов, где одни из самых высоких темпы строительства жилья в России и рост численности населения, можно проследить, как в период с 2013 по 2023 год наблюдался дефицит развития социальной инфраструктуры, в частности

общеобразовательными школами (рис. 8). Это влияет на средний уровень образования детей – наших будущих поколений. Корреляция двух графиков чётко показывает взаимосвязь высоких темпов строительства жилья с отрицательной динамикой рейтинга общего образования¹⁶ как в Ленинградской области, так и в Краснодарском крае (рис. 9) [2; 4].

Подтверждение факта некомфортности и необеспеченности необходимой инфраструктурой новой жилой застройки можно проследить по результатам социологического опроса жителей города Сургута¹⁷, проведённого в

¹⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями и дополнениями) (<http://government.ru/docs/all/63014/>).

¹⁶ Рейтинги субъектов Российской Федерации в сфере образования // Система добровольной сертификации информационных технологий (https://konkurs.certification.org/new_store/reiting_sub_obr.htm).

¹⁷ О внесении изменений в решение Думы города от 03.12.2024 № 703-VII ДГ «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (<https://dumasurgut.ru/dokumenty/resheniya-dumy/detail.php?ID=477379>).

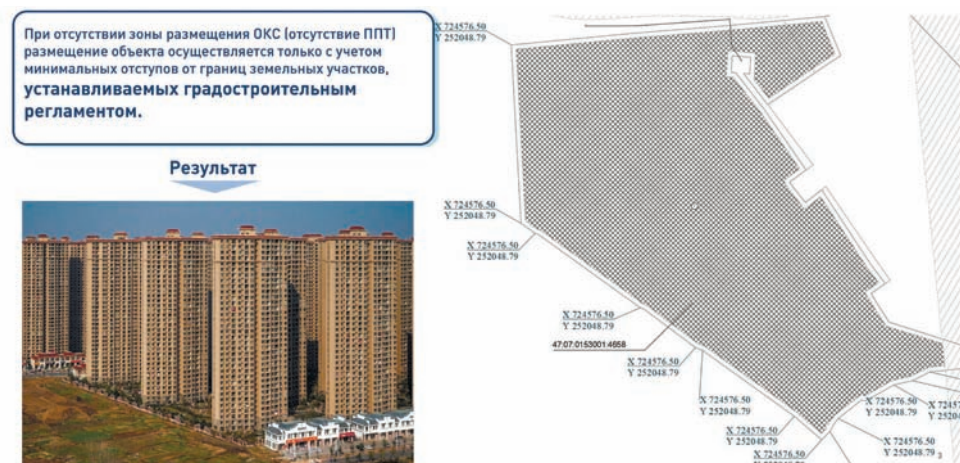


Рис. 7. Освоение территории без проекта планировки

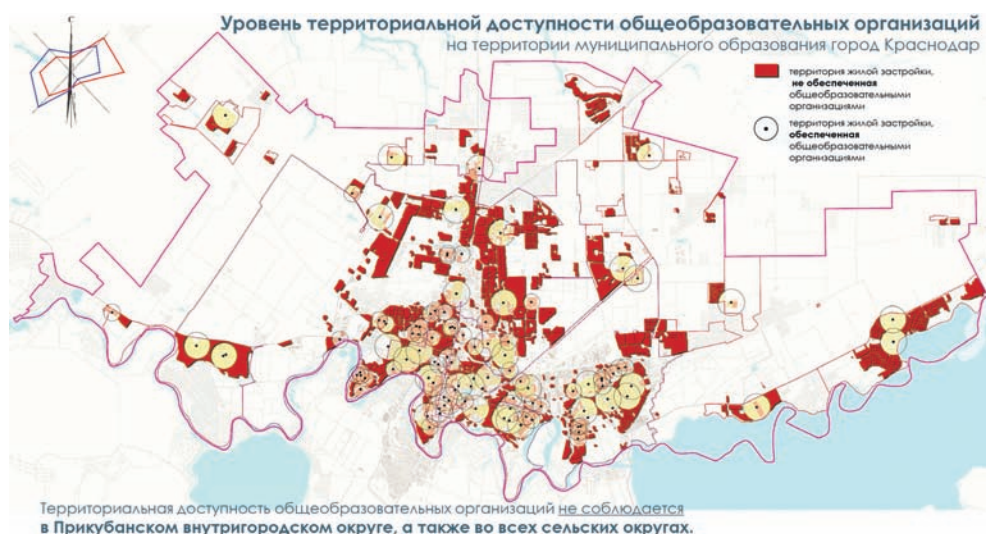


Рис. 8. Нормативно необеспеченные социальными объектами районы нового строительства города Краснодара

рамках подготовки Стратегии развития города и Единого документа территориального планирования в 2023 году. Ментальная карта города разработана на основании проведенных онлайн-опросов, идей, предложений, оставленных жителями на интерактивной карте, медиа-анализа городских СМИ, отраслевых порталов, прочих интернет-ресурсов и социальных сетей [4–6].

Для новых районов многоэтажной жилой застройки (на рисунке 10 показаны красным цветом) опрошенные отметили ряд социально-экономических проблем, актуальных в рамках инфраструктурного развития города: нехватка значимых социокультурных объектов в сфере образования, здравоохранения, спорта, культуры и досуга. Также наблюдается низкий уровень удовлетворённости количеством зелёных насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров) и рекреационной инфраструктуры. Указанные районы новой многоэтажной застройки сформировались в постсоветский период и являются во многом результа-

том действующего градостроительного регулирования. Жители выделяют указанные районы как некомфортную городскую среду.

Наиболее высокий интегральный показатель качества городской среды отмечается в сложившихся классических микрорайонах «старого» освоения (на рисунке 10 показаны зелёным цветом), застроенных в 1960–1990-е годы, с чёткой планировочной структурой, ранжированием улично-дорожной сети и обладающих разнообразным набором функций. Здесь среди населения отмечается наиболее высокий показатель благополучия и удовлетворённости жизненным пространством.

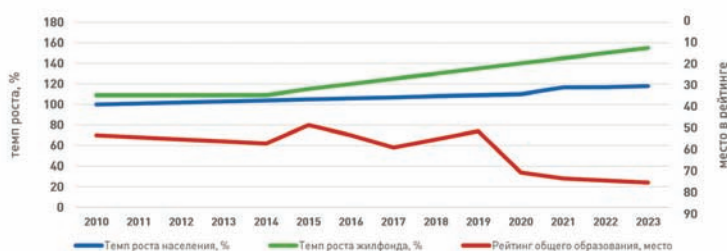
Следует отметить, что в настоящее время возникла острая необходимость перехода от инерционного, фрагментарного развития территорий к технологической комплексной модели, ориентированной на взаимоувязанное развитие всех уровней и элементов градостроительной системы. Реализация данной модели должна осуществ-

ляться с опорой на новые технологии подготовки градостроительной документации, обеспечивающие территориальную целостность страны, раскрытие социально-экономического и экологического потенциалов городов и территорий.

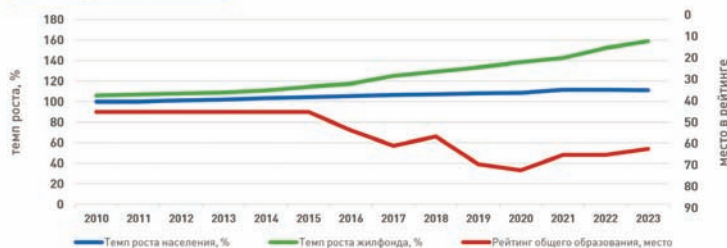
Строительство большого количества малогабаритного доступного жилого фонда в Московском регионе, Ленинградско-Петербургской агломерации и Краснодарском крае, в крупных городах-миллионниках спровоцировало к перемещению большое количество экономически активного населения из других регионов, малых и средних городов, запустило необратимый процесс его концентрации (локализации) на отдельных территориях и сильную деградацию целостности экономикорасселенческого каркаса страны [7]. Главная задача новой градостроительной политики – остановить сокращение населения, в том числе механический отток

СОПОСТАВЛЕНИЕ ТЕМПОВ РОСТА ЖИЛЬЯ И НАСЕЛЕНИЯ С ДИНАМИКОЙ РЕЙТИНГА ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ



КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

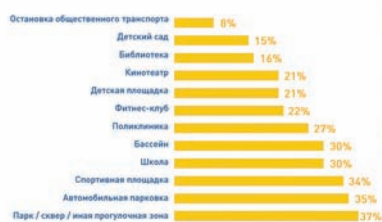


20 общеобразовательных организаций введено в эксплуатацию в Краснодаре с момента утверждения генерального плана в 2020 г.

Повышение рейтинга общего образования Краснодарского края к 2024 г. по сравнению с 2019 г.

Рис. 9. Корреляция объёмов строительства жилья с динамикой рейтинга общего образования

Распределение ответов на вопрос: «Каких объектов не хватает рядом с Вашим домом?»



а)

б)

Рис. 10. Ментальная карта опроса жителей города Сургута: а) распределение ответов на вопрос «Каких объектов не хватает рядом с Вашим домом?»; б) карта восприятия городской среды со шкалой эмоционального восприятия территории

как из восточных регионов России, так и других малых и средних городов российских регионов.

Важным условием в сбалансированном градостроительном освоении территории России на современном этапе должна быть реализация государственного подхода в определении стратегических направлений пространственного развития страны [8], сохранение и усиление экономико-расселенческого каркаса страны, который формировался на протяжении долгого периода существования государства (рис. 11).

Базовые принципы государственной градостроительной политики должны опираться на главную ценность – человека, и создание для него комфортной и безопасной среды проживания, что в настоящий момент невозможно обеспечить без соблюдения требований по охране окружающей среды, социально-экономического развития, инфраструктурного обустройства территорий, создания условий для организации необходимого количества мест приложения труда, сохранения исторического наследия, формирования основ культурной самоидентификации жителей.

А для этого нужно работать с каждым регионом и городом, анализировать их градообразующую базу и потенциал, оценивать функциональную динамику территории, посредством подготовки и реализации качественной градостроительной документации преодолевать ограничения и максимально раскрывать градостроительный потенциал устойчивого развития территорий и городов (рис. 12).

* * *

Для реализации указанных принципов сбалансированного градостроительного развития необходимо следующее.

- Определение документов территориального планирования в качестве комплексных нормативно-правовых актов стратегического социально-экономического и пространственного планирования с расширением их целей, задач, состава и содержания.

- Использование научно-ориентированных практик и методов инновационного градостроительного проектирования. Современная градостроительная документация является базой построения цифровых двойников городов и территорий, основой создания систем умных городов. Цифровые техно-



Рис. 11. Фрагмент схемы принципиальных направлений пространственного развития территории России в части арктического макрорегиона



Рис. 12. Базовые принципы градостроительного развития

логии позволяют эффективно проводить градостроительный анализ территории, осуществлять моделирование сценариев развития и выстраивать систему градостроительного мониторинга и контроля.

- Совершенствование комплексного развития территорий, в том числе в части формирования эстетичной и комфортной городской среды. Залогом создания экономически эффективной, безопасной, комфортной городской среды является только полноценный состав качественной градостроительной документации – генеральный план, правила землепользования и застройки, документация по планировке и межеванию территории и т.д.

- Установление обязательности подготовки документации по планировке территории для получения разрешения на строительство в целях избежания инфраструктурных дисбалансов (дефицита социальных и рекреационных объектов: детских садов и школ, поликлиник и стационаров, объектов

культуры и спорта, парков, скверов и бульваров и т.д.), снижения напряжения в регионах, решения проблем перегрузки улично-дорожной сети. Договор комплексного развития, наличие документации по планировке территорий, согласование архитектурно-градостроительного облика объектов должны быть обязательными условиями при получении застройщиком разрешения на строительство.

- Формирование сквозной системы подготовки и переподготовки кадров в области архитектуры и градостроительства. Особенно это жизненно необходимо для управленческого состава органов архитектуры всех уровней публичной власти страны.

- Организация региональных центров компетенций и контроля за соблюдением требований градостроительного законодательства, лицензирования градостроительной деятельности, в том числе с участием членов и территориальных отделений Российской академии архитектуры и строительных наук.

Список источников / References

1. Спирин, П.П. Трансформации российского градостроительства / П.П. Спирин. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-1-102-110. EDN: ANMWFD // Academia. Архитектура и строительство. 2025. № 1. С. 102–110.

Spirin P.P. Transformation of Russian Urban Planning. In: *Academia. Architecture and Construction*, 2025, no. 1, pp. 102–110. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-1-102-110. EDN: ANMWFD. (In Russ., abstr. in Engl.)

2. Рысин, Ю.В. Точка бифуркации в градостроительстве (на примере города Краснодара) / Ю.В. Рысин, П.П. Спирин. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-1-126-135. EDN: ESFGBS // Academia. Архитектура и строительство. 2025. № 1. С. 126–135.

Rysin Y.V., Spirin P.P. The Bifurcation Points in Urban Planning (on the Example of the City of Krasnodar). In: *Academia. Architecture and Construction*, 2025, no. 1, pp. 126–135. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-1-126-135. EDN: ESFGBS. (In Russ., abstr. in Engl.)

3. Швидковский, Д.О. Градостроительное развитие России: исторические особенности и закономерности пространственной организации / Д.О. Швидковский, С.Д. Митягин, П.П. Спирин // Academia. Архитектура и строительство. 2025. № 2. С. 99–110. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-2-99-110. EDN: YCZHLY.

Shvidkovsky D.O., Mityagin S.D., Spirin P.P. Urban Development of Russia: Historical Features and Patterns of Spatial Organization. In: *Academia. Architecture and*

Construction. 2025, no. 2, pp. 99–110. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-2-99-110. EDN: YCZHLY.

4. Спирин, П.П. Новый подход к структуре и составу градостроительной документации в России / П.П. Спирин. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-2-119-128. EDN: WSBQVC // Academia. Архитектура и строительство. 2025. № 2. С. 119–128.

Spirin P.P. A New Approach to the Structure and Composition of Urban Planning Documentation in Russia. In: *Academia. Architecture and Construction*, 2025, no. 2, pp. 119–128. DOI: 10.22337/2077-9038-2025-2-119-128. EDN: WSBQVC. (In Russ., abstr. in Engl.)

5. Друзина, О.А. Управление агломерационным процессом: опыт Республики Корея / О.А. Друзина. DOI: 10.18572/2500-0292-2024-2-25-29. EDN: CKXVZE // Градостроительное право. 2024. № 2. С. 25–29.

Druzina O.A. Management of the Agglomeration Process: Experience of the Republic of Korea. In: *Town-Planning Law*, 2024, no. 2, pp. 25–29. DOI: 10.18572/2500-0292-2024-2-25-29. EDN: CKXVZE. (In Russ., abstr. in Engl.)

6. Майборода, В.А. Правовая грамматика агломераций / В.А. Майборода, П.П. Спирин. Санкт-Петербург : Студия ЗНАК, 2025. 148 с. ISBN 978-5-605-09592-7.

Mayboroda V.A., Spirin P.P. Legal Grammar of Agglomerations. St. Petersburg, ZNAK Studio Publ., 2025, 148 p. ISBN 978-5-605-09592-7. (In Russ.)

7. Спирин, П.П. Проблемы и пути решения развития Ленинградско-Петербургской агломерации / П.П. Спирин. EDN: RCSJEV // Архитектура и строительство России. 2025. № 1 (253). С. 10–15.

Spirin P.P. Problems and Solutions for the Development of the Leningrad–Petersburg Agglomeration. In: *Architecture and Construction of Russia*, 2025, no. 1 (253), pp. 10–15. EDN: RCSJEV. (In Russ., abstr. in Engl.)

8. Основные подходы к определению приоритетных направлений пространственного развития сельских территорий Российской Федерации / Н.М. Сидоренко, Т.В. Варгина, П.П. Спирин, З.А. Гаевская. EDN: VPCDAX // Экономика и управление. 2016. № 1 (123). С. 17–22.

Sidorenko N.M., Vargina T.V., Spirin P.P., Gaevskaya Z.A. Basic Approaches to Determine Priority Directions in the Development of Rural Areas of the Russian Federation. In: *Economics and Management*, 2016, no. 1 (123), pp. 17–22. EDN: VPCDAX. (In Russ., abstr. in Engl.)