

УДК 352.071

DOI: 10.31660/1993-1824-2024-2-30-47

Комплексное развитие территории в системе управления пространством современного города

А. А. Попкова*, М. В. Канюков

Тюменский индустриальный университет, Тюмень, Россия

**popkova@tyuiu.ru*

Аннотация. Современные российские города деформированы по качеству городского пространства, равномерности распределения и доступности объектов инженерной и социальной инфраструктуры. Высокий износ и аварийность жилого фонда негативно сказываются на качестве жизни населения, а ограниченность ресурсов муниципальных органов власти не позволяет оперативно решать данные проблемы. В последние годы на федеральном уровне осуществлялись попытки изменения ситуации за счет привлечения различных ресурсов. Опыт «московской реновации» привел к рассмотрению возможности его трансляции на российские регионы, что и стало возможным после принятия статей Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющего условия и виды комплексного развития территории городов и механизм его реализации. В данном механизме интересы и участие жителей являются базовым фактором, обеспечивающим успешность его реализации. Большая роль отводится и информационной работе органов местного самоуправления с жителями по вопросам реализации комплексного развития территории, которая должна снизить риски наступления социальных конфликтов. Однако практика реализации проектов комплексного развития территории показывает, что конфликтные ситуации между муниципальными органами власти, застройщиками и жителями все же происходят. Цель исследования — анализ управленческих аспектов реализации комплексного развития территории в системе пространственного развития города Тюмени. Данное исследование систематизирует ключевые аспекты комплексного развития территории как инструмента управления городским пространством через оценку качества городской среды, информирование и вовлечение в ее формирование жителей, развитие у них ответственности за трансформационные процессы, происходящие в городе. В статье представлен анализ сущностного содержания комплексного развития территории, вторичный анализ результатов оценки качества городской среды, контент-анализ информационного обеспечения реализации комплексного развития территории в г. Тюмени, SWOT-анализ факторов реализации комплексного развития территории. По результатам исследования проводится оценка стратегических параметров реализации проектов комплексного развития территории в городах, выявляются слабые стороны данного механизма и угрозы его реализации, на которые необходимо обратить внимание для снижения социальных рисков, предотвращения конфликтов между субъектами управления развитием городского пространства. Активная информационная работа с населением, ориентированная на формирование каналов обратной связи, будет способствовать повышению социального доверия к данному механизму и вовлечению населения в процессы управления территорией.

Ключевые слова: городское пространство, комплексное развитие территории, управление городом, взаимодействие, информационное обеспечение

Для цитирования: Попкова, А. А. Комплексное развитие территории в системе управления пространством современного города / А. А. Попкова, М. В. Канюков. – DOI 10.31660/1993-1824-2024-2-30-47 // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. – 2024. – № 2. – С. 30–47.

Integrated territorial development within the framework of contemporary urban space management

Alena A. Popkova*, Maksim V. Kanyukov

Industrial University of Tyumen, Tyumen, Russia

**popkova@tyuiu.ru*

Abstract. The quality of urban space, the uniformity of distribution and the accessibility of engineering and social infrastructure facilities in modern Russian cities are all deformed. The high level of wear and tear and emergency conditions in the housing stock have a negative impact on the quality of life of the population. Furthermore, the limited resources of municipal authorities don't allow them to promptly solve these problems. In recent years, attempts have been made at the federal level to change the situation by attracting various resources. The experience of the renovation program in Moscow led to the consideration of its transfer to Russian regions. This became possible after the adoption of the articles of the Urban Development Code of the Russian Federation, which defines the conditions and types of integrated development of urban space and the mechanism of its implementation. The success of this activity hinges on the interests and participation of residents. A significant role is allocated to the dissemination of information by local government to residents on the implementation of integrated territorial development that should mitigate the risks of social conflict. Nevertheless, the practice of implementing integrated territorial development projects demonstrates that conflict situations among municipal authorities, developers and residents are not uncommon. The purpose of this study is to analyze the managerial aspects of the implementation of integrated territorial development in the system of spatial development of Tyumen. This study aims to provide a systematic analysis of the key aspects of integrated territorial development as an instrument of urban space management. In particular, this analysis assesses the quality of the urban environment, informs and involves residents in its formation, and develops their responsibility for the transformation processes taking place in Tyumen. The article presents an analysis of the essential content of integrated territorial development, a secondary analysis of the results of urban environment quality assessment, a content analysis of information support for the implementation of integrated territorial development in Tyumen, and a SWOT analysis of factors for the implementation of integrated territorial development. The findings of the study permit the assessment of the strategic parameters of the implementation of integrated urban development projects. The study also permits the identification of the weaknesses of this mechanism and the threats to its implementation. These findings should be taken into account in order to reduce social risks and prevent conflicts between the subjects of urban space development management. Active information work with the population, focused on the formation of feedback channels, will contribute to the enhancement of social trust in this mechanism and the involvement of the population in the processes of territory management.

Keywords: urban space, integrated territorial development, city management, interaction, information support

For citation: Popkova, A. A., & Kanyukov, M. V. (2024). Integrated territorial development within the framework of contemporary urban space management. *Proceedings of Higher Educational Institutions. Sociology. Economics. Politics*, (2), pp. 30-47. (In Russian). DOI: 10.31660/1993-1824-2024-2-30-47

Введение

Качество городской среды является ключевым параметром оценки управления пространственным развитием современных городов. Тенденции к существенному преобразованию облика современных городов, ориентация городского пространства на потребности жителей, стремление к развитию доступной инфраструктуры являются основным приоритетом системы местного самоуправления.

Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» определило необходимость наращивания темпов жилищного строительства в российских городах, обеспечение доступности жилья и ипотеки, повышение комфортности застройки городской среды, сокращение жилого фонда, непригодного для проживания, а также развитие механизмов участия жителей в принятии решений по вопросам качества городского пространства с позиции доступности, комфортности, инфраструктурной обеспеченности.

Общегосударственные показатели за период реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» отражают существенные изменения в данной отрасли. Так, в Российской Федерации на 1 апреля 2024 года уже введено в эксплуатацию 29,4 млн кв. метров

жилья, 108,2 млн кв. метров в стадии строительства, 14,9 тысяч человек расселены из аварийного жилья. С 2019 года по направлению формирования комфортной городской среды благоустроено 27 798 общественных и 37 576 дворовых территорий [1]. В качестве ключевых показателей развития исследуемой отрасли до 2030 года уже определена необходимость обеспечения улучшения в 1,5 раза качества городской среды, увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. м. в год и ежегодное улучшение жилищных условий у 5 млн семей в год.

В условиях стратегической федеральной повестки город Тюмень на протяжении всего периода реализации национального проекта находится в перечне городов-лидеров по обеспечению достижения показателей строительства жилья и развитию комфортной городской среды. В рейтинге городов России по объемам ввода жилья 2023 года г. Тюмень занимает 4 место, после городов-лидеров рейтинга — Краснодара, Новороссийска и Сочи [2].

В соответствии с оценкой индекса качества городской среды город Тюмень также входит в группу лидеров среди крупных городов и занял в 2023 году 4 место (в 2022 г. — 3 место, в 2021 г. — 1 место) [3]. Наиболее развитыми параметрами городской среды являются «социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства», «жилье и прилегающие пространства» и «улично-дорожная сеть».

Современные темпы развития крупных городов очень интенсивны и ориентированы на активное строительство жилья и инфраструктуры. Данные процессы отражаются на преобразовании городского пространства или его разрастании в территориальном масштабе либо в вертикальном за счет высокоэтажного строительства. Это формирует тенденции к полицентричности современных российских городов, внутригородской миграции и расслоению городского сообщества по территориальному признаку и по степени доступности к инфраструктурным объектам города. Более того, пространственные ресурсы в определенный момент становятся ограничены, город больше не может разрастаться по площади, так как это формирует критическую нагрузку на транспортную и инженерную инфраструктуру, возникают риски ухудшения социально-психологического состояния городского сообщества, их удовлетворенности городской средой. На этом фоне динамичного развития городов все более деструктивными элементами городского пространства становятся локации аварийного и ветхого жилого фонда, требующие расселения и вовлечения крупных финансовых вложений. Систематизация современных тенденций развития крупных городов и агломераций привела к активному развитию механизма комплексного развития территорий, способного обеспечить изменение качества городского пространства и преодоления обозначенных проблем ресурсов различных субъектов, участвующих в городском развитии. Об активизации использования механизма комплексного развития территории свидетельствует тот факт, что на первый квартал 2024 года в 86 субъектах РФ реализуется 1 192 проекта комплексного развития территорий (КРТ), что по сравнению с 2022 годом отражает прирост на 35 % и включает 215 млн кв. метров территорий российских городов. Тюменская об-

ласть, наряду с Москвой, Московской, Кировской и Челябинской областями, входит в топ-5 регионов-лидеров по реализации механизма КРТ, осуществляя 27 проектов.

Материалы и методы

Проведенное исследование основано на комплексе методов социологического анализа. Обоснование современных тенденций развития городского пространства основано на анализе плановых и фактических значений показателей национального проекта «Жилье и городская среда» и рейтинга городов по качеству городской среды по объемам ввода жилья.

Правовой анализ включал в себя разбор статей Градостроительного кодекса РФ, посвященных регулированию комплексного развития территорий, а также Стандарта вовлечения граждан в решение вопросов качества городской среды.

Вторичный анализ результатов социологического исследования, проведенного в 2023 году Всероссийским центром изучения общественного мнения (ВЦИОМ) по вопросам оценки качества городской среды в российских городах (период проведения — июль 2023 года, выборка — 1 600 опрошенных жителей РФ в возрасте старше 18 лет, тип выборки — случайная, уровень доверительности — 95 %, ошибка выборки — в пределах 2,5 %, метод — телефонное интервью), позволил выявить взаимосвязанность оценки качества городской среды в разрезе городов по численности населения.

Также был проведен качественный контент-анализ по вопросам комплексного развития территории официальных страниц в социальной сети «ВКонтакте» Правительства Тюменской области и Администрации города Тюмени, официальных телеграм-каналов. Для проведения качественного контент-анализа были отобраны все публикации из представленных источников за 2022–2024 годы (всего 125 публикаций). На основе исследования открытых информационных источников был проведен SWOT-анализ реализации КРТ в г. Тюмени.

Результаты и обсуждение

Появление в правовом поле комплексного развития территорий и механизма его реализации привело к активному его использованию в крупных российских городах, где проблема необходимости преодоления деформаций в развитии городского пространства стоит достаточно остро.

Комплексный подход к развитию территории предусматривает разработку и реализацию такого управленческого решения в сфере градостроительства, которое бы формировало комфортность городской среды как для жителей, так и хозяйствующих субъектов, обеспечивало реализацию их взаимовыгодных интересов, обеспечивало достижение социально-экономических и экологических эффектов. Реализация подобных проектов в городском пространстве позволяет включать в решение вопросов развития

территории современного города достаточно большой круг заинтересованных субъектов. Это и сами горожане, органы местного самоуправления, ресурсоснабжающие организации, инвесторы, застройщики с целью поиска наиболее результативных вариантов развития отдельных локаций городского пространства. Кроме того, при реализации комплексного подхода к развитию городов Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ исходит из того, что это реализация не только градостроительных решений в сфере благоустройства и архитектурной эстетики городских улиц, но и развитие социальной, экономической и культурной сфер города, транспортной инфраструктуры, сферы малого и среднего предпринимательства. Одним из главных управленческих приоритетов при реализации комплексного подхода в развитии городов является расширение функций и востребованности городских пространств, не просто их модернизация, а их синхронизация с идентичностью города, экономическими, социальными, территориальными и этнокультурными процессами, происходящими в городе, развитие для достижения такого результата диалога между органами власти, бизнесом, некоммерческим сектором и гражданами.

В Градостроительном кодексе РФ под комплексным развитием территории определяется «совокупность взаимосвязанных мероприятий по формированию территории, созданию инфраструктуры и (или) объектов капитального строительства, осуществляемых юридическими, физическими лицами, органами государственной власти и направленными на качественное преобразование застроенных и свободных от застройки (неосвоенных) городских территорий в целях их наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом социальных функций, обеспечивающих устойчивое развитие городских территорий» [4]. В целом определение сущности данного механизма подчеркивает, что его основная функция ориентирована на преобразование городской среды не столько с позиции реализации градостроительных приоритетов, сколько формирование городского пространства, ориентированного на жителя и удовлетворение его потребностей.

К. С. Лукьянчук, определяя комплексное развитие территории, концентрирует внимание на том факте, что реализуемая «совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по КРТ» направлена и на «создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов» [5]. Таким образом, подчеркивается, что значимость реализации данного механизма в комплексности, то есть не столько обновлении жилого фонда, сколько в формировании качественно новых общественных multifunctional пространств в городе. Данная позиция поддерживается и А. А. Друевой, которая определяет сущность КРТ в улучшении внешнего облика объектов капитального строительства, их архитектуры и стилистики, обеспечении развития инженерной, социальной, транспортной инфраструктур, повышении эффективности использования территорий поселений, городских округов, формировании комфортной городской среды, создании

мест обслуживания и мест приложения труда, а также подчеркивает его функцию «сбалансированного и устойчивого развития поселений и городских округов» [6].

Соответственно, состояние городской среды, ее изменения являются базовыми характеристиками комплексного развития территории. Вторичный анализ результатов социологического исследования, проведенного Всероссийским центром изучения общественного мнения в 2023 году, показывает, что формируется тенденция к благоприятному оцениванию жителями состояния городской среды, особенно в крупных городах, где процессы комплексного развития территории уже запущены и достигнуты отдельные результаты. Так, около 70 % городских жителей оценивают состояние среды городов, в которых они проживают, как «определенно хорошее» или «скорее хорошее». При этом сохраняется значимая доля населения (27 %), которая оценивает негативно состояние городской среды [7].

В городах федерального значения, где процессы «реновации» имеют уже многолетний опыт, очень маленькая доля населения негативно оценивает городскую среду, следовательно, трансформационные изменения, связанные с комплексным развитием территории, показывают повышение удовлетворенности населения условиями жизни в городе. С уменьшением размера городов по численности населения увеличивается процент жителей, негативно оценивающих качество городской среды (рис. 1).

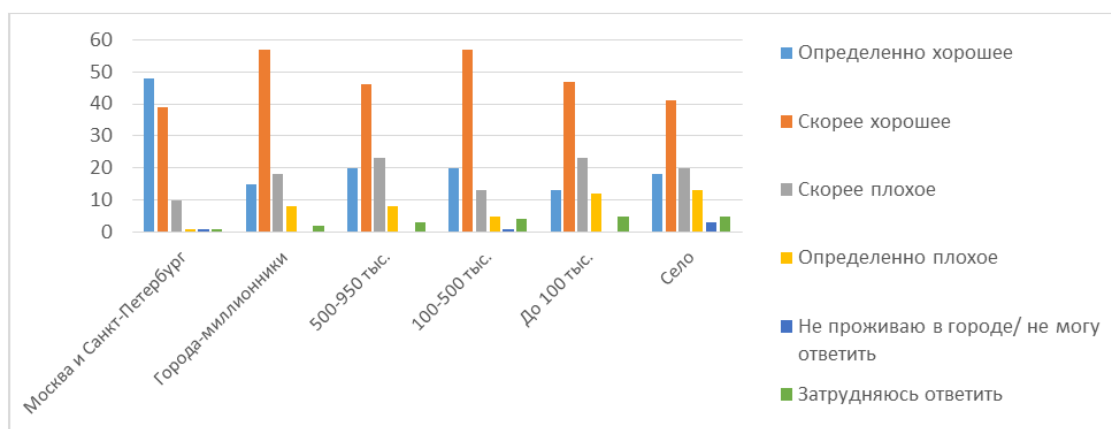


Рис. 1. Оценка качества городской среды в городах с различной численностью населения, % [7]

В рамках исследования, проведенного ВЦИОМ, респондентам было предложено выделить тех, кто по их мнению несет ответственность за качество городской среды, то есть фактически оказывает управленческое воздействие на ее формирование и трансформацию. В соответствии со стандартом вовлечения граждан в формирование городской среды, а также с градостроительным законодательством в качестве субъектов управления городским пространством в рамках реализации проектов КРТ выделяются федеральные, региональные и муниципальные органы власти, строительные и инфраструктурные организации, непосредственно осуществляющие инженерное обеспечение

строящихся объектов, органы и службы, осуществляющие градостроительный надзор и контроль, а также сами горожане, представляющие свою позицию непосредственно через публичные слушания, голосования за проекты благоустройства и другие формы участия, через поддержку городских активистов, деятельность общественных организаций. Чаще всего субъектность управления городским пространством рассматривается через активность и участие в принятии решений. Однако субъектность в большей степени выражается не столько в проявлении активной позиции по инициированию городских изменений, сколько в разделении ответственности за процессы, происходящие в городе.

Анализ субъектов управления развитием городской среды показал, что по мнению горожан, наибольшую ответственность за процессы, связанные с комплексным развитием территории, несут региональные и муниципальные органы власти (рис. 2). Значимая роль в процессах изменения городской среды отводится строительным и инфраструктурным организациям, реализующим проекты КРТ. Но и самих себя жители видят в качестве субъекта управления развитием городской среды. Осознанность собственной роли в преобразовании облика современных городов способствует развитию субъектной позиции, которая необходима для принятия решений по реализации проектов КРТ, а также воплощению в практику управления городским развитием Стандарта вовлечения граждан в решение вопросов качества городской среды [8]. Данный Стандарт закрепляет принципы взаимодействия населения и органов местного самоуправления по вопросам пространственного развития российских городов.



Рис. 2. Субъекты управления развитием городской среды, % [7]

Двухфакторный анализ результатов исследования относительно позиций респондентов по оценке качества городской среды и разделении ответственности за управление развитием городского пространства показывает, что там, где жители выступают активным субъек-

том управления городской средой, оценка качества этой среды намного выше, а там, где жители слабо вовлечены, оценка негативная и вся ответственность переложена либо на региональные и муниципальные органы власти, либо на градостроительные и надзорные органы.

Вовлечение населения является необходимым фактором для эффективной реализации политики комплексного развития территории современных российских городов. Стандарт вовлечения граждан в решение вопросов городской среды предполагает пять уровней: информирование, консультирование, соучастие, сотрудничество и наделение властью. В реализации проектов комплексного развития территории в настоящее время особое значение имеет информационное взаимодействие жителей и органов местного самоуправления. Первый уровень гражданского участия (информирование) Стандарт определяет как «предоставление гражданам информации о планируемой инициативе, последствиях ее реализации, ключевых технико-экономических и иных показателях проекта, существующих возможностях и правах граждан принять участие в подготовке, утверждении и реализации инициативы» [8]. Также Градостроительный кодекс РФ регламентирует необходимость размещения решения о комплексном развитии территории для информирования граждан.

В соответствии с действующими требованиями законодательства о комплексном развитии территории, основными способами информирования горожан являются размещение информации на официальных сайтах местной администрации, в специализированных информационных системах и на информационных стендах (рис. 3) [9].

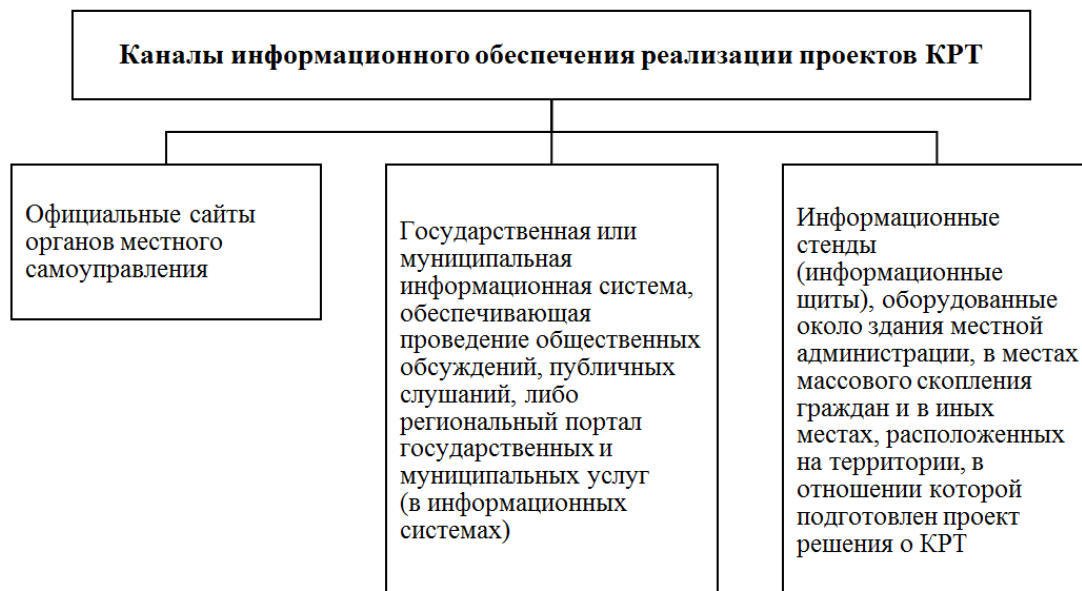


Рис. 3. Законодательно закрепленные каналы информационного обеспечения КРТ

Как показывает практика, данные механизмы информирования жителей о реализации проектов комплексного развития территорий являются формальными и в итоге не позволяют в полном объеме обеспечить информированность граждан обо всех аспектах

реализации КРТ на территории их проживания, формируя негативную информационную среду вокруг реализации данного аспекта градостроительной политики. Сделанный ранее анализ публикаций местной газеты «Тюменский курьер» это явно подтверждает, так как 13 из 23 анализируемых статей отражали негативную позицию граждан по вопросам комплексного развития территорий [10].

Для расширения каналов информационного взаимодействия многие регионы стали вводить в практику дополнительные формы информационного обеспечения проектов КРТ, такие как создание специализированных сайтов по вопросам КРТ и размещение на них презентационных материалов с предложением о комплексном развитии территорий, направление заказных писем собственникам многоквартирных домов (МКД) с сообщением о проведении собраний о включении дома в комплексное развитие территорий, взаимодействие с управляющими компаниями, жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), и товариществами собственников жилья (ТСЖ) по организации собрания для включения дома в проект комплексного развития территории (рис. 4).

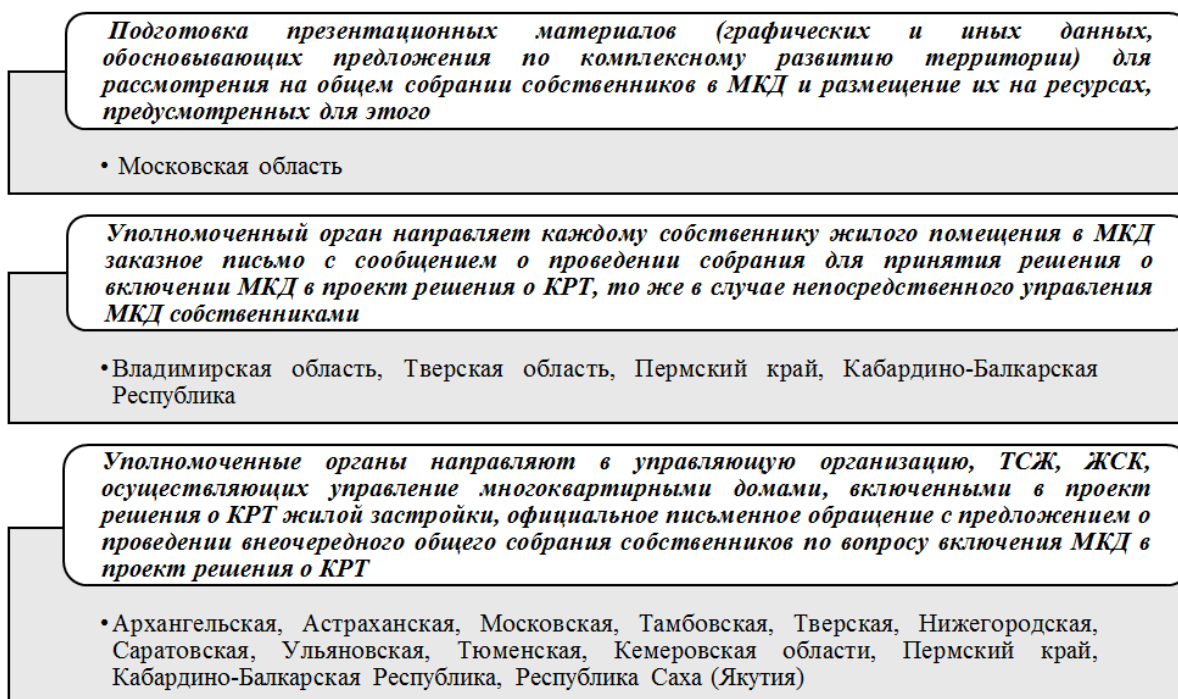


Рис. 4. Дополнительные способы информирования населения о проектах КРТ

Город Тюмень является одним из лидеров среди крупных городов, активно внедряющих практику реализации проектов комплексного развития территории. Уже по итогам 2023 года принято 17 проектов со сроком реализации 5–10 лет, поэтому именно в данном городе проведено исследование процессов комплексного развития территории, его информационного обеспечения.

Активными каналами информирования жителей являются в том числе официальные страницы органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также официальные телеграм-каналы Администрации города. Распространенность использования социальных сетей как канала коммуникации органов местного самоуправления с жителями заставила обратить внимание на включенность данного канала в вопросы информационного обеспечения КРТ в г. Тюмени. Для анализа были взяты страницы из социальной сети «ВКонтакте» Администрации города Тюмени и Правительства Тюменской области.

Результаты проведенного анализа показывают, что на исследуемых страницах размещается информация о комплексном развитии территорий. Несмотря на активную региональную политику в данной сфере, на странице Правительства Тюменской области за период 2022–2024 гг. размещено всего 3. На странице в социальной сети «ВКонтакте» Администрации города Тюмени информационная работа по данному вопросу ведется более активно, и за период 2022–2024 годов было опубликовано 60 постов по данной тематике (табл. 1). Пиковая активность приходится на 2023 год, так как в этот период активно проводилась политика реализации проектов комплексного развития территории г. Тюмени.

Таблица 1

**Анализ информационных сообщений о КРТ в социальных сетях и телеграм-каналах
Правительства Тюменской области и Администрации города Тюмени**

Источник информации	Количество информационных сообщений о КРТ		
	2022 г.	2023 г.	1 кв. 2024 г.
Официальная страница Правительства Тюменской области в социальной сети «ВКонтакте»	2	–	1
Официальная страница Администрации г. Тюмени в социальной сети «ВКонтакте»	11	46	3
Официальный телеграм-канал Правительства Тюменской области	5	5	4
Официальный телеграм-канал Администрации г. Тюмени	8	28	12

Несмотря на достаточно активную публикацию материалов по вопросам КРТ, они носят информационный характер и почти не ориентированы на информационное взаимодействие с жителями. Так, за весь анализируемый период было оставлено только 5 комментариев к информационным сообщениям о реализации КРТ, что позволяет говорить либо об отсутствии интереса к взаимодействию с администрацией города со

стороны жителей в подобном формате по вопросам КРТ, либо о конструировании нейтрального информационного отклика со стороны служб по связям с общественностью городских органов власти.

Однако перспективы развития данного информационного канала в вопросах реализации проектов КРТ есть. Анализ количества просмотров и процент реакции (лайков) показывает положительную динамику, что свидетельствует о необходимости более активного использования данного канала информационного обеспечения реализации проектов комплексного развития территории и необходимости развития каналов обратной связи для снижения негативного восприятия КРТ жителями территорий, попадающих под реализацию проектов, способствующих повышению комфорта городской среды.

Проведенный содержательный контент-анализ публикаций в исследуемых источниках показывает, что тематика по вопросам реализации комплексного развития территории в г. Тюмени распределяется между такими вопросами, как информирование о реализации проектов КРТ в городе Тюмени, взаимодействие с жителями по решению данных вопросов, развитие социальной инфраструктуры, а также тиражирование тюменского опыта в другие регионы и на федеральном уровне (табл. 2).

Информационное обеспечение реализации проектов КРТ в городе Тюмени является одним из направлений организации управленческой деятельности в формировании городской среды. Для выявления всех характеристик реализации комплексного развития территории на основе информационных источников был составлен SWOT-анализ (табл. 3).

Таблица 2

**Результаты контент-анализа распределения тематики публикаций о КРТ
(% от общего числа публикаций о КРТ)**

Тематика информационных сообщений	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Обмен опытом в сфере КРТ с другими регионами	0	3,6	25
Встречи с жителями по вопросам КРТ	25	28,6	25
Развитие объектов социальной инфраструктуры в рамках КРТ	0	7,1	25
Успешные практики реализации проектов КРТ	0	17,8	0
Изъятие участков под реализацию КРТ	12,5	3,6	0
Взаимодействие с федеральными органами власти по вопросам КРТ	0	3,6	16,7
Информирование о реализации КРТ в Тюмени (статистика, районы, сроки и др.)	62,5	35,7	0
Участие застройщиков в КРТ	0	0	8,3

Таблица 3

SWOT-анализ КРТ в городе Тюмени [11–21]

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
Переселение жителей из ветхого и аварийного жилья Развитие уникальной инфраструктуры (зоны отдыха, оперный театр, храм, музеи, учебные заведения) Улучшение качества жизни горожан Создание современных жилых пространств Строительство социально значимых объектов и передача их на содержание застройщику КРТ позволяет повысить эффективность используемой территории за счет компактности застройки Возможность расторжения договора КРТ из-за невыполнения застройщиком обязательств	Не все участки под КРТ перспективные На территориях КРТ могут быть объекты культурного и исторического наследия Отсутствие ограниченности сроков выхода дома из проекта КРТ Недовольство горожан выбором территории для КРТ Отсутствие понятных критериев вовлечения индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в КРТ Взвешенный механизм компенсации переселенцам ИЖС Наличие фактов судебного решения споров между собственниками и застройщиками Возможность включения в КРТ сноса неаварийных многоквартирных домов
Возможности (O)	Угрозы (Т)
Стимулирование городской экономики (рабочие места, развитие малого бизнеса) Реестр недобросовестных застройщиков Привлечение федеральных средств на софинансирование КРТ Принятие федерального закона о КРТ, защищающего интересы жителей Законодательно предусмотренная возможность обновления городских застроек с привлечением внебюджетных источников	Возможность изменения параметров застройки в процессе реализации проекта КРТ Отсутствие федеральной программы для начала нового этапа сноса ветхого жилья Отсутствие государственного механизма сбора общественного мнения Отсутствие государственного регулирования вопроса определения компенсации Необходимость изменения территориальных границ между муниципалитетами Сложность получения технических условий от сетевых компаний до момента полного сноса объектов на территории, попавшей под КРТ

Результаты контент-анализа отражают то, что несмотря на ожидаемые положительные эффекты в городском пространстве в ходе реализации комплексного развития территорий формируются негативные факторы, препятствующие его успешной реализации. При этом слабые стороны реализации КРТ в большинстве своем имеют социальный характер. В городе Тюмени решение вопросов об определении территории КРТ вызывает негативную общественную реакцию, особенно у собственников объектов индивидуального жилищного строительства, мнение которых на фоне решения жильцов многоквартирных домов не имеет никакого веса, а предлагаемый размер компенсаций не соответствует рыночной стоимости подобного жилья и не компенсирует расходы на

покупку жилья даже того же класса, который планируется к сносу. Соответственно, имеющиеся негативные отзывы в информационной среде о реализации механизма КРТ свидетельствуют о том, что активно внедряемые проекты на сегодняшний день не находят в большинстве своем поддержки жителей и формируют негативную, конфликтную социальную среду в городе. Без решения данной проблемы (формирования прозрачной системы оценки изымаемого жилья с четкими критериями и механизма учета позиции собственников всех видов жилья, попадающего под КРТ) социальная напряженность в городском пространстве будет расти и не позволит добиться качественных результатов изменения в благоприятную сторону облика, а главное, социальной среды современных российских городов.

Выводы

Городское пространство в настоящее время стало объектом трансформаций не только пространственного развития, но и системы социального взаимодействия внутри города с целью повышения комфорта и качества жизни людей в постоянно разрастающихся урбанизированных территориях.

Активное внедрение в практику градостроительного развития проектов комплексного развития территории почти во всех субъектах РФ свидетельствует о том, что данный механизм трансформации городского пространства отвечает потребностям российских городов, решает социально значимые проблемы жителей. Городские власти в желании избавиться от локальных устаревших, аварийных, не всегда социально благополучных ареалов внутри города стремятся к активному внедрению механизма комплексного развития территории, предполагающего снос и расселение ветхого жилья, строительство социальной инфраструктуры за счет застройщиков, готовых на данные условия ради приобретения рентабельного для девелопмента участка. При этом, как показывает практика реализации проектов КРТ в Тюмени, договоренности застройщиков и местных органов власти не всегда отвечают интересам жителей, что проявляется не столько в процессе принятия решений о КРТ, сколько в информационном пространстве по вопросам проектирования и реализации комплексного развития территории.

Органы местного самоуправления и застройщики в условиях реализации проектов КРТ в поиске баланса интересов взаимодействуют с жителями, осуществляют информационную работу, используют различные официальные страницы в социальных сетях и телеграм-каналы. Однако данная информационная работа носит в большей степени ознакомительный характер, и жители слабо вовлечены в реализацию проектов КРТ в качестве субъектов управления развитием города, несмотря на то,

что федеральная политика определяет необходимость включения граждан в решение вопросов качества городской среды.

Невключенность населения формирует недостаточную согласованность разных субъектов при реализации проектов КРТ, связанную с механизмом определения компенсационных выплат на приобретение нового жилья взамен изымаемого. Необходимость проработки этого механизма, способного снизить количество конфликтов между населением и городской администрацией, является стратегически важной задачей современной системы управления городом.

Список источников

1. Портал строительного комплекса Российской Федерации. – Текст : электронный. – URL: <https://stroj.gov.ru> (дата обращения: 19.04.2024).
2. Рейтинг городов России по объемам ввода жилья — 2023. – Текст : электронный // РИА РЕЙТИНГ : сайт. – 2023. – 07 авг. – URL: <https://riarating.ru/infografika/20230807/630246567.html> (дата обращения: 19.04.2024).
3. Индекс качества городской среды. – Текст : электронный. – URL: <https://xn----dtbcccddtsypabxk.xn--p1ai/#/groups/2> (дата обращения: 19.04.2024).
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 190-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Москва, 2004. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040. – Текст : электронный.
5. Лукьянчук, К. С. Существующие проблемы комплексного развития территории и пути их решения / К. С. Лукьянчук. – DOI 10.55186/27131424_2023_5_3_10. – Текст : непосредственный // Столыпинский вестник. – 2023. – Т. 5, № 3. – С. 10.
6. Друева, А. А. Комплексное развитие территории : правовые условия обеспечения / А. А. Друева. – DOI 10.17803/2311-5998.2022.100.12.082-090. – Текст : непосредственный // Вестник университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). – 2022. – № 12 (100). – С. 82–90.
7. Комфортная среда : оценки жителей российских городов. – Текст : электронный // ВЦИОМ : сайт. – 2023. – 24 июля. – URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/komfortnaja-sreda-ocenki-zhitelei-rossiiskikh-gorodov?ysclid=lvx6vd65hh584846778> (дата обращения: 19.04.2024).
8. Стандарт вовлечения граждан в решение вопросов развития городской среды. – Текст : электронный. – URL: https://100gorodov.ru/attachments/1/9c/f07547-38a4-40b4-b02e-66179bc4e616/Standart_vovlecheniya.pdf (дата обращения: 19.04.2024).

9. Попкова, А. А. Комплексное развитие территорий : современное состояние и проблемы реализации / А. А. Попкова, Ю. М. Конев, М. В. Канюков. – DOI 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53. – Текст : непосредственный // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. – 2023. – Т. 16, № 2. – С. 38–53.
10. Генцлер, И. В. Вовлечение некоммерческого сектора в информационную работу с гражданами по вопросам комплексного развития территорий жилой застройки / И. В. Генцлер. – Текст : электронный. – 2023. – URL: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/vovlechenie_nko_v_informacionnuyu_rabotu_krt_nizhnii_novgorod_yaroslavl.pdf (дата обращения: 19.04.2024).
11. Калмацкий, М. Проекты комплексного развития территорий изменяют облик российских городов / М. Калмацкий. – Текст : электронный // Российская газета : сайт. – 2024. – 26 фев. – URL: <https://rg.ru/2024/02/26/reg-dfo/lomat-i-stroit.html> (дата обращения: 19.04.2024).
12. Сносу — нет! – Текст : электронный. – URL: <http://www.snosu-net.ru> (дата обращения: 19.04.2024).
13. Комплексное развитие территорий : в чем выгода для тюменцев. – Текст : электронный // РБК : сайт. – 2023. – 13 дек. – URL: <https://t.rbc.ru/tyumen/13/12/2023/657865759a79474684d43bd8> (дата обращения: 19.04.2024).
14. Иванов, Д. Лучшие практики комплексного развития территории жилой застройки города Тюмени / Д. Иванов. – Текст : электронный – URL: https://profi.erzrf.ru/upload/iblock/59a/wxi6gtlyoj2bp0wb6oxnotlb4bslf79m/Administratsiya-goroda-Tyumeni_Ivanov_Luchshie-praktiki-KRT-zhiloy-zastroyki-g.Tyumeni.pdf?ysclid=lwylu46vfe857876294
15. Законопроект по КРТ, который прописывает условия для ИЖС, отклонили в тюменской думе. – Текст : электронный // Деловой квартал : сайт. – 2023. – 19 мая. – URL: <https://tumen.dk.ru/news/237184105> (дата обращения: 19.04.2024).
16. Риски и вызовы : бизнес и тюменцы в контексте масштабных реноваций. – Текст : электронный // РБК : сайт. – 2023. – 28 сен. – URL: <https://t.rbc.ru/tyumen/28/09/2023/6511644a9a7947ea30e011f1?ysclid=lwukfigv18202559533> (дата обращения: 19.04.2024).
17. Тюменские власти запретили снос шести исторических зданий. Публикуем весь список. – Текст : электронный // 72.RU : сайт. – 2021. – 11 июня. – URL: <https://72.ru/text/gorod/2021/06/11/69964886/> (дата обращения: 19.04.2024).

18. Что такое КРТ и как изменится программа комплексной застройки. – Текст : электронный // РБК : сайт. – 2023. – 20 нояб. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/6553b8039a7947b827c6df81?from=sory> (дата обращения: 19.04.2024).
19. Какой станет Тюмень после масштабной реновации. – Текст : электронный // РБК : сайт. – 2023. – 27 дек. — URL: <https://t.rbc.ru/tyumen/27/12/2023/658abd2b9a79473dea3fb907> (дата обращения: 19.04.2024).
20. Александр Моор предложил включить ИЖС в комплексное развитие территорий. – Текст : электронный // Тюменская линия : сайт. – 2021. – 19 нояб. – URL: <https://t-l.ru/314111.html> (дата обращения: 19.04.2024).
21. Тюменская область вошла в топ-5 регионов — лидеров России по КРТ. – Текст : электронный // Тюменская линия : сайт. – 2024. – 25 апр. – URL: <https://t-l.ru/360426.html> (дата обращения: 19.04.2024).

References

1. Portal of the construction complex of the Russian Federation. (In Russian). Available at: <https://stroj.gov.ru>
2. Reyting gorodov Rossii po ob'emam vvoda zhil'ya - 2023. (2023). (In Russian). Available at: <https://riarating.ru/infografika/20230807/630246567.html>
3. Urban Environment Quality Index. (In Russian). Available at: <https://xn----dtbcccddtsypabxk.xn--p1ai/#/groups/2>
4. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Gradostroitel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii: Federal'nyy zakon No 190-FZ. (In Russian). Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040.
5. Lukyanchuk, K. S. (2023). Existing problems of integrated development of the territory and ways to solution them. Stolypin Annals. Stolypin Bulletin, 5(3), p. 10. (In Russian). DOI: 10.55186/27131424_2023_5_3_10
6. Drueva, A. A. (2022). Integrated development of the territory: legal conditions for ensuring. Courier of the Kutafin Moscow state law university (MSAL), (12(100)), pp. 82-90. (In Russian). DOI: 10.17803/2311-5998.2022.100.12.082-090
7. Komfortnaya sreda: otsenki zhiteley rossiyskikh gorodov. (2023). (In Russian). Available at: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/komfortnaya-sreda-ocenki-zhitelei-rossiyskikh-gorodov?ysclid=lvx6vd65hh584846778>
8. Standart vovlecheniya grazhdan v reshenie voprosov razvitiya gorodskoy sredy. (2020). (In Russian). Available at: https://100gorodov.ru/attachments/1/9c/f07547-38a4-40b4-b02e-66179bc4e616/Standart_vovlecheniya.pdf

9. Popkova, A. A., Konev, Yu. M., & Kanyukov, M. V. (2023). Integrated development of territories: current state and problems of implementation. *Proceedings of Higher Educational Institutions. Sociology. Economics. Politics*, 16(2), pp. 38-53. (In Russian). DOI: 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53
10. Gentsler, I. V. (2023). Vovlechenie nekommercheskogo sektora v informatsionnyu rabotu s grazhdanami po voprosam kompleksnogo razvitiya territoriy zhiloy zastroyki. (In Russian). Available at: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/vovlechenie_nko_v_informacionnyu_rabotu_krt_nizhnii_novgorod_yaroslavl.pdf
11. Kalmatskiy, M. (2024). Proekty kompleksnogo razvitiya territoriy izmenyat oblik rossiyskikh gorodov. (In Russian). Available at: <https://rg.ru/2024/02/26/reg-dfo/lomati-stroit.html>
12. Snosu - net! (In Russian). Available at: <http://www.snosu-net.ru>
13. Kompleksnoe razvitie territoriy: v chem vygoda dlya tyumentsev. (2023). (In Russian). Available at: <https://t.rbc.ru/tyumen/13/12/2023/657865759a79474684d43bd8>
14. Ivanov, D. Luchshie praktiki kompleksnogo razvitiya territorii zhiloy zastroyki goroda Tyumeni. (In Russian). Available at: https://profi.erzrf.ru/upload/iblock/59a/wxi6gtlyoj2bp0wb6oxnotlb4bslf79m/Administratsiya-goroda-Tyumeni_Ivanov_Luchshie-praktiki-KRT-zhiloy-zastroyki-g.Tyumeni.pdf?ysclid=lwylu46vfe857876294
15. Zakonoproekt po KRT, kotoryy propisyvaet usloviya dlya IZHS, otklonili v tyumenskoy dume. (2023). (In Russian). Available at: <https://tumen.dk.ru/news/237184105>
16. Riski i vyzovy: biznes i tyumentsy v kontekste masshtabnykh renovatsiy. (2023). (In Russian). Available at: <https://t.rbc.ru/tyumen/28/09/2023/6511644a9a7947ea30e011f1?ysclid=lwukfigv1820255953>
17. Tyumenskie vlasti zapretili snos shesti istoricheskikh zdaniy. Publikuem ves' spisok. (2021). (In Russian). Available at: <https://72.ru/text/gorod/2021/06/11/69964886/>
18. Chto takoe KRT i kak izmenitsya programma kompleksnoy zastroyki. (2023). (In Russian). Available at: <https://realty.rbc.ru/news/6553b8039a7947b827c6df81?from=copy>
19. Kakoy stanet Tyumen' posle masshtabnoy renovatsii. (2023). (In Russian). Available at: <https://t.rbc.ru/tyumen/27/12/2023/658abd2b9a79473dea3fb907>
20. Aleksandr Moor predlozhit' vklyuchit' IZHS v kompleksnoe razvitie territoriy. (2021). (In Russian). Available at: <https://t-l.ru/314111.html>
21. Tyumenskaya oblast' voshla v top-5 regionov - liderov Rossii po KRT. (2024). (In Russian). Available at: <https://t-l.ru/360426.html>

Информация об авторах / Information about the authors

Попкова Алена Анатольевна, кандидат социологических наук, доцент кафедры маркетинга и муниципального управления, Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень, popkovaaa@tyuiu.ru, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8507-8151>

Alena A. Popkova, Candidate of Sociology, Associate Professor at the Department of Marketing and Government Administration, Industrial University of Tyumen, popkovaaa@tyuiu.ru, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8507-8151>

Канюков Максим Валерьевич, аспирант кафедры маркетинга и муниципального управления, Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень

Maksim V. Kanyukov, Postgraduate at the Department of Marketing and Government Administration, Industrial University of Tyumen

Статья поступила в редакцию 14.05.2024; одобрена после рецензирования 23.05.2024; принята к публикации 31.05.2024.

The article was submitted 14.05.2024; approved after reviewing 23.05.2024; accepted for publication 31.05.2024.