



Столыпинский

вестник

Научная статья

original article

УДК 711.4

DOI 10.55186/27131424_2025_7_4_6

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ: ЭВОЛЮЦИЯ, МЕХАНИЗМЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ

**COMPLEX DEVELOPMENT OF MOSCOW TERRITORY: EVOLUTION,
MECHANISMS, AND RESULTS**

Хе Татьяна Сергеевна, магистрант 1 курса, направление подготовки «Менеджмент», ФГБОУ ВО «Государственный университет землеустройства» (105064, Россия, г. Москва, ул. Казакова, д.15) ORCID: <https://guz.ru/>, начальник мастерской стратегических исследований и мониторинга градостроительной документации Управления стратегического планирования и экономики градостроительства ГАУ «Институт Генплана Москвы» (125047, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 2/14) ORCID: <https://genplanmos.ru/>, tanem_85@mail.ru

Khe Tatyana Sergeevna, 1st year Master's student, Department of Management, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "State University of Land Management" (15 Kazakova St., Moscow, 105064, Russia) ORCID: <https://guz.ru/>, Head of the workshop of strategic research and monitoring of urban planning documentation of the Department of Strategic Planning and Urban Economics of the State Agrarian University "Institute of the General Plan of Moscow" (2/14 2nd Brestskaya str., Moscow, 125047) ORCID: <https://genplanmos.ru/>, tanem_85@mail.ru

Аннотация: В статье представлен обзор комплексного развития территорий Москвы, включающий анализ исторических изменений, современных механизмов управления и конкретные результаты. Особое внимание уделено реализованным проектам и оценке их эффективности с точки зрения улучшения качества жизни в городе и интеграции новых районов в общегородскую инфраструктуру.

Abstract: The article provides an overview of the comprehensive development of Moscow's territories, including an analysis of historical changes, modern management mechanisms, and specific results. Special attention is given to the implemented projects and their effectiveness in improving the quality of life in the city and integrating new areas into the overall urban infrastructure.

Ключевые слова: Комплексное развитие территорий (далее - КРТ), регулирование, «ржавый пояс», сбалансированное развитие территорий, городская инфраструктура, «социальные коридоры»

Keywords: Comprehensive development of territories (hereinafter referred to as CDT), regulation, the «rust belt», balanced development of territories, urban infrastructure, and social corridors

Введение. Современные города стоят на пороге масштабных изменений. Рост численности населения, транспортные заторы, экологические проблемы и необходимость экономить ресурсы – вот лишь некоторые из вызовов, с которыми сталкиваются мегаполисы. Чтобы справиться с ними, нужны не только новые технологии, умный подход к планированию, но и особые механизмы и инструменты для реализации мероприятий, направленных на сбалансированное развитие территории.

Цель статьи – продемонстрировать пример устойчивого развития территории на базе программы комплексного развития территории города Москвы, изучить ее принципы и механизмы, трансформацию за период реализации, а также рассмотреть результаты реализации на 2025 год.

Комплексное развитие территорий (далее - КРТ) представляет собой системный подход к планированию и освоению пространства с учетом

экономических, социальных и экологических аспектов. Такой метод обеспечивает создание сбалансированных, удобных для жизни и эффективных с точки зрения ресурсов территорий.

Почему комплексное развитие территорий важно для устойчивого развития?

Во-первых, это интеграция различных секторов. Совмещение жилой, социальной, транспортной и экологической инфраструктур позволяет минимизировать конфликтные ситуации и повысить качество городской среды.

Во-вторых, экономическая эффективность. Рациональное использование земли и ресурсов снижает издержки, стимулирует инвестиции и улучшает экономический климат, способствуя долгосрочному развитию.

В-третьих, это экологическая устойчивость. Внедрение зеленых зон, энергоэффективных технологий и управление отходами снижает нагрузку на окружающую среду и повышает адаптивность территорий к изменениям климата.

В-четвертых, социальная интеграция и комфорт. Создание комфортной среды с доступной инфраструктурой, общественным транспортом и зонами отдыха способствует повышению качества жизни и социальной стабилизации.

В-пятых, участие общества. Вовлечение местных жителей и заинтересованных сторон в процессы планирования обеспечивает и повышает ответственность за развитие территорий.

Разберем более подробно механизм комплексного развития территории как модель устойчивого развития на примере территории города Москвы.

Методы и материалы исследования. В качестве материала для исследования проанализировано понятие «комплексное развитие территорий», действующая программа комплексного развития территории города Москвы, а также отчеты, статьи с итогами ее реализации.

Правовую базу для реализации программы КРТ в Москве составляют:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (глава 10);
2. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»;

3. Постановление Правительства Москвы от 26.04.2022 № 682-ПП «О реализации проектов комплексного развития территорий в городе Москве»;

4. Постановление Правительства Москвы от 23.03.2021 № 331-ПП «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы» (с изм. от 09.09.2025).

Ход исследования. Программа комплексного развития территорий в Москве берет свое начало в 2017 году, когда были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ, давшие регионам право самостоятельно определять правила КРТ. Однако активная фаза реализации программы в столице началась в 2020 году, после принятия ряда важных нормативных актов на федеральном и городском уровнях (первой площадкой стала часть промышленной зоны «Октябрьское поле»).

За пять лет программа прошла путь от концепции до масштабных преобразований, изменяющих облик столицы. Произошло существенное расширение программы: изначально она фокусировалась преимущественно на промышленных зонах, в настоящее время охватывает все типы неэффективно используемых территорий.

По оценкам руководителя департамента градостроительной политики и строительства города Москвы В. Овчинского если пять назад лишь немногие считали подобные инициативы многообещающими, но сейчас более трети действующих проектов осуществляются благодаря частным капиталовложениям. Это свидетельствует о том, что предприниматели рассматривают комплексное развитие территорий не только как социально значимую задачу, но и как источник ощутимой прибыли¹.

Разумеется, город предоставляет финансовые стимулы. Например, снижение инвестиционного платежа за первый год аренды, если застройщик создает рабочие места в рамках проекта. Соглашения с такими игроками, как Сбербанк, ВТБ, ДОМ.РФ, обеспечивают доступ к льготному кредитованию.

¹ <https://www.msk.kp.ru/daily/27726/5115752/?ysclid=mhyta3pgdk168198564>

Реализация КРТ представляет собой не просто единичный строительный проект, а многогранное развитие территории, обеспечивающее постоянный интерес к объектам коммерческой недвижимости.

Кроме того, предложены адаптивные формы вовлечения: вложение средств возможно посредством участия в аукционах или через назначение городской администрацией в качестве управляющей компании. Предварительная публикация всех строительных спецификаций и условий минимизирует потенциальные опасности для предпринимателей. Некоторые инициативы подразумевают возведение жилых помещений для переселенцев в рамках программ обновления, что способствует увеличению возможностей реализации построенного для строительных компаний. Следовательно, комплексное развитие территорий представляет собой обоюдовыгодную систему, обеспечивая городам современные инфраструктурные решения, а предприятиям – стабильные средства для прогресса.

Предпосылками для запуска программы КРТ в Москве послужили:

1. Необходимость обновления устаревшего жилого фонда и промышленных зон;
2. Потребность в создании новых рабочих мест и точек экономического роста;
3. Стремление к более эффективному использованию городских территорий;
4. Запрос жителей на улучшение качества городской среды.

Основные принципы и механизмы реализации КРТ, в том числе виды территорий, подлежащих комплексному развитию, порядок принятия решений о КРТ, права и обязанности участников программы, механизмы взаимодействия города и инвесторов и гарантии прав жителей при реализации проектов КРТ определяются нормативными актами.

Выбор участков для КРТ определяется их способностью стимулировать позитивные социальные изменения. Особое внимание уделяется районам, где упадок городской среды привел к ослаблению социальных связей: это могут быть заброшенные промышленные зоны, ветхие жилые кварталы или

территории с недостатком общественных мест. Например, преобразование бывших промышленных зон может включать создание многофункциональных центров с доступным жильем, мастерскими и коворкингами, что восстанавливает их социальную роль. Главным показателем успеха является не столько прибыль, сколько улучшение качества жизни, повышение социальной и экономической активности и сохранение уникальности местных сообществ. Таким образом, КРТ становится инструментом «социального оздоровления», объединяющим городские пространства и людей.

Современный приоритет – обновление и развитие территорий, ранее занятых промышленными объектами и неэффективно используемых земель. В рамках программы комплексного развития территорий эти участки превратятся в современные, комфортные и престижные районы. Это означает создание новых рабочих мест для высококвалифицированных специалистов, а также строительство всей необходимой инфраструктуры: жилых комплексов, детских садов, школ, больниц, спортивных объектов, современных производств и благоустроенных общественных пространств, что сделает эти территории привлекательными для жизни, работы и отдыха. Использование имеющихся коммуникаций, таких как дороги и инженерные системы, существенно сокращает расходы из государственного бюджета. А новые предприятия, открывающиеся на обновленных площадках, обеспечивают приток налогов в казну города. Озеленение территорий, применение «зеленых» технологий в строительстве – все это улучшает экологическую ситуацию в городе.

Чтобы понимать масштабность реализации проектов комплексного развития бывших промышленных территорий необходимо окунуться в историю и вспомнить о формировании промышленных зон Москвы.

Формирование промышленных зон Москвы было тесно связано с Московской кольцевой железной дорогой (далее - МКЖД) и железнодорожными магистралями Ленинградского, Ярославского, Казанского, Белорусского и Киевского направлений, а также их грузовыми ветками. В советскую эпоху промышленные зоны строились по отраслевому и ведомственному принципу, представляя собой обособленные производственные районы города с высокой

плотностью рабочих мест. Их режим работы делал их непроницаемыми и «мертвыми» в ночное время. Так называемый «Ржавый пояс» Москвы – это производственные территории, возникшие в период строительства Окружной железной дороги в 1903-1908 годах. Железнодорожное сообщение было жизненно важно для перевозки больших объемов сырья и товаров, и именно наличие железной дороги способствовало дальнейшему уплотнению и развитию этих промышленных зон столицы, в том числе и в советский период.

Сейчас, эти зоны превращаются из депрессивных и неэффективно используемых участков в современные многофункциональные и деловые кварталы. Ярким примером служит развитие территории завода «Завода имени И.А. Лихачева» (далее - «ЗИЛ»).

Промышленная зона завода «ЗИЛ» занимает большую часть территории Даниловского района Москвы, который получил свое название от села Даниловское, также известного как Даниловская слобода. После распада СССР предприятие стало быстро деградировать: производственные мощности разрушались, объемы выпуска продукции многократно снизились. А уже к 2010 году предприятие находится в глубоком кризисе, накопились многомиллиардные долги. Значительная часть производственных площадей не используется, бывшие цеха и сооружения разрушены. Весной 2013 года был принят проект планировки производственной зоны «ЗИЛ». Тогда же началось строительство. Площадь застройки ЗИЛа и прилегающих территорий составит 6,4 млн кв. метров недвижимости, из них 5,2 млн «квадратов» непосредственно на месте бывшего завода им. Лихачева. В новом районе предусмотрено строительство жилья, социальной и транспортной инфраструктуры, офисов, спортивного кластера «Парк легенд», благоустройство и озеленение территории и набережной Москвы-реки. В результате на месте заброшенной территории появится «город в городе». В 2023 году на территории бывшей промзоны было введено 546,5 тыс. кв. метров недвижимости, в том числе три детских сада на 570 мест. Закончено благоустройство набережных Марка Шагала и Южного речного вокзала. По словам мэра Москвы С.С. Собянина: «Комплексное развитие территории ЗИЛа - крупнейший проект реорганизации промзон не только в

Москве и в России, но и в Европе. На территории бывшего автозавода и рядом с ним планируется построить 6,4 млн кв. метров недвижимости. Он сопоставим с мегапроектом «Москва-Сити»».

Механизм комплексного развития территорий призван максимально эффективно использовать потенциал ценных участков, создавая на них разнообразную инфраструктуру. Создание самодостаточных кварталов, где люди могут жить, работать и отдыхать, возможно на территориях с уже накопленным инвестиционным потенциалом. При выборе локаций для КРТ ключевым фактором является доступность пространственных ресурсов, которая напрямую зависит от плотности населения в прилегающих районах. Таким образом, «серые зоны» вблизи уже плотно заселенных кварталов становятся приоритетными для развития по КРТ, поскольку они позволяют наиболее полно удовлетворить потребности основных заинтересованных сторон – населения и бизнеса.

Процесс отбора территорий для комплексного развития в Москве включает несколько этапов:

1. Анализ городских территорий на предмет соответствия критериям КРТ;
2. Оценка потенциала развития территории и экономической эффективности проекта;
3. Проведение публичных слушаний и учет мнения жителей;
4. Подготовка проекта решения о КРТ;
5. Утверждение решения о КРТ Правительством Москвы.

При отборе территорий учитываются следующие факторы:

- Состояние существующей застройки;
- Потенциал для создания новых рабочих мест;
- Транспортная доступность;
- Наличие инженерной инфраструктуры;
- Экологическая ситуация;
- Социально-экономические показатели района.

На первом этапе городские власти проводят всесторонний анализ участка, подлежащего развитию. Специалисты изучают не только его текущее состояние,

но и окружающую застройку, транспортную доступность, наличие инженерных коммуникаций, экологические параметры. На основе этого анализа формируются четкие параметры будущего развития — что именно и в каких объемах можно построить на данной территории.

Затем начинается поиск застройщика. Здесь возможны три основных сценария:

Первый вариант — когда текущий собственник территории готов самостоятельно реализовать проект в установленных городом рамках. Это оптимальный путь, так как он позволяет избежать длительных процедур смены правообладателя.

Второй вариант предполагает проведение открытых торгов, где любой заинтересованный инвестор может предложить свои условия реализации проекта. Победитель конкурса получает право на застройку территории.

Третий вариант - город назначает специального оператора КРТ. Это происходит, например, когда требуется координация между разными участниками процесса или, когда проект имеет особую социальную значимость.

Инициатива по запуску проекта КРТ может исходить как от правообладателей, так и от городских властей. В первом случае собственники подают заявку, которая рассматривается в установленном порядке. Во втором— город предлагает правообладателям заключить договор о комплексном развитии, подробно разъясняя все условия и преимущества такого подхода.

Такой многоуровневый подход, сочетающий в себе и государственное регулирование, и рыночные механизмы позволяет учитывать интересы всех участников процесса — и города, и инвесторов, и, что особенно важно, жителей.

После принятия решения о КРТ начинается этап реализации проекта, который включает:

1. Разработку и утверждение документации по планировке территории;
2. Проведение торгов на право заключения договора о КРТ (если проект реализуется с привлечением инвестора);
3. Заключение договора о КРТ между городом и инвестором;
4. Разработку архитектурно-градостроительных решений;

5. Строительство новых объектов и реконструкция существующих;
6. Благоустройство территории и создание необходимой инфраструктуры.

Важно отметить, что при реализации проектов КРТ жилой застройки город гарантирует жителям расселяемых домов предоставление равнозначного жилья в том же районе или денежную компенсацию по их выбору. Такой подход позволяет увеличить темпы реализации программы «Реновация жилищного фонда в городе Москве» [2], сократить количество населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий и повысить уровень обеспеченности населения жильем, что повышает эффективность деятельности Правительства Москвы, снижает социальную напряженность населения.

Говоря о программе комплексного развития территорий Москвы, нельзя не сказать об итогах ее реализации.

По информации Стройкомплекса Москвы, актуальной на 8 июля 2025 года, в столице в стадии реализации находится 118 проектов комплексного развития территорий из общего числа 336, находящихся на этапе разработки. Общая площадь этих территорий составляет 4,2 тысячи гектаров, где планируется возвести более 28,7 миллиона квадратных метров недвижимости. Ожидается, что реализация проектов создаст свыше 340 тысяч новых рабочих мест, что окажет значительное позитивное влияние на экономику города и улучшит качество жизни москвичей.

На текущий момент завершены работы на двух территориях КРТ: на месте бывшей промзоны «Октябрьское поле» и в микрорайоне возле деревни Яковлево, расположенной в Новой Москве. (Недалеко от деревни Яковлево уже построили и ввели в эксплуатацию пять жилых зданий. В планах – строительство комплекса образовательных учреждений). Активно ведутся строительные работы на шести приоритетных площадках, расположенных в Войковском, Тимирязевском, Хорошёвском районах, в Троицке, Печатниках и Зюзино. Например, в Северном административном округе на месте бывшей промзоны «Братцево» формируется новый жилой квартал с развитой социальной инфраструктурой, включающей детский сад, школу и спортивный комплекс. А в

Дмитровском проезде, на месте незавершенного строительства гаража, ведется возвведение бизнес-центра, который обеспечит работой 3,5 тысячи человек.

По данным на июнь 2024 года, экономический эффект для бюджета Москвы от претворения в жизнь проектов комплексного развития территорий оценивается в 5 триллионов рублей. После завершения реализации проектов ежегодное пополнение бюджета составит 1,6 триллиона рублей. Главная цель данной программы – вовлечь в экономический оборот неэффективно используемые земли в различных районах города.

Выводы Подводя итог, можно сказать, что комплексное развитие территорий Москвы представляет собой динамичный и многогранный процесс, который прошёл значительную эволюцию от первых градостроительных инициатив до современных интегрированных механизмов управления пространственным развитием. Исторический опыт показывает, что эффективное сочетание стратегического планирования, масштабных инфраструктурных проектов и активного взаимодействия государственных и частных участников является ключевым фактором преобразования городских территорий.

Механизмы комплексного развития включают комплекс нормативно-правовых актов, инвестиционные инициативы, инновационные технологии и участие общественности, что позволяет обеспечивать сбалансированное развитие с учётом социально-экономических и экологических аспектов. Результаты таких подходов заметны в повышении качества городской среды, развитии транспортной системы, создании современных жилых и деловых пространств, а также в устойчивом росте инвестиционной привлекательности столицы.

Как показывает многолетний опыт и современные подходы, грамотное планирование городской среды позволяет результативно решать вопросы обеспечения жильем, совершенствования инфраструктуры и сохранения окружающей среды.

Таким образом, опыт Москвы в сфере комплексного развития территорий может служить эффективной моделью для других крупных мегаполисов,

стремящихся к гармоничному и устойчивому развитию в условиях динамичной урбанизации.

В рамках дальнейших исследований необходимо изучить мировой опыт по теме комплексного развития территорий, сопоставив с действующей программой в Москве. Полученный анализ поможет выявить уровень развития столицы среди мировых держав.

Список литературы

1. Ильин А.Ю. Устойчивость проектов комплексного развития территорий на основе управления бюджетной и коммерческой эффективностью // Жилищные стратегии. – 2025. – Том 12. – № 1. – С. 117-134. DOI 10.18334.12.1.122716.
2. Управление собственностью и устойчивым развитием территорий, 28.04.02 «Менеджмент»: учебное пособие/ РИО ГУЗ, 2021.
3. Городова, М. Н. Влияние концепции умный город на общественный транспорт / М. Н. Городова, Н. А. Амири // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2025. – № 3(121). – С. 105-111. – DOI 10.24412/2411-0450-2025-3-105-111.
4. Орлов, Е. В. Экологические проблемы при реновации промышленных зон в Москве / Е. В. Орлов, О. И. Шипков, Е. В. Сидорина // Журнал естественнонаучных исследований. – 2024. – Т. 9, № 1. – С. 34-38.
5. Субботин, А. А. Демографические вызовы современному городскому развитию (на примере г. Москвы) / А. А. Субботин, Е. В. Тонких // Недвижимость: экономика, управление. – 2024. – № S4. – С. 86-93.
6. Овденко, Е. Н. Обзор внедрения комплексного развития территории (КРТ) как инструмента развития промзон в Москве / Е. Н. Овденко // Наука, образование и экспериментальное проектирование: тезисы докладов международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов, Москва, 03–07 апреля 2023 года. – Москва: Московский архитектурный институт (государственная академия), 2023. – С. 338-339.

7. Вечканов, Д. В. Механизм реализации комплексного развития территории на примере города Москвы / Д. В. Вечканов // Юриспруденция и современная правовая система: актуальные вопросы, достижения и инновации: сборник статей V Международной научно-практической конференции, Пенза, 05 апреля 2025 года. – Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2025. – С. 29-35.
8. Постановление Правительства Москвы от 1.08.2017 № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве», официальный интернет-портал правовой информации города Москвы <https://www.mos.ru/authority/documents>.
9. Постановление Правительства Москвы от 23 марта 2021 года № 331-ПП «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы» Официальный интернет-портал правовой информации города Москва <https://www.mos.ru/authority/documents>.

References

1. Ilyin, A. Yu. “Sustainability of Integrated Territorial Development Projects Based on Budgetary and Commercial Efficiency Management” // Housing Strategies. – 2025. – Vol. 12. – No. 1. – Pp. 117-134. 10.18334.12.1.122716.
2. Property Management and Sustainable Development of Territories, April 28, 2021 “Management”: Textbook / RIO GUZ, 2021.
3. Gorodova, M. N. “The Impact of the Smart City Concept on Public Transport” / M. N. Gorodova, N. A. Amiri // Economy and Business: Theory and Practice. – 2025. – No. 3 (121). – Pp. 105-111. – DOI 10.24412/2411-0450-2025-3-105-111.
4. Orlov, E. V. Environmental Problems in the Renovation of Industrial Zones in Moscow / E. V. Orlov, O. I. Shipkov, E. V. Sidorina // Journal of Natural Science Research. – 2024. – Vol. 9, No. 1. – Pp. 34-38.
5. Subbotin, A. A. Demographic Challenges to Modern Urban Development (using Moscow as an example) / A. A. Subbotin, E. V. Tonkikh // Real Estate: Economics, Management. – 2024. – No. S4. – Pp. 86-93.
6. Ovdenko, E. N. Review of the implementation of integrated territorial development (ITD) as a tool for the development of industrial zones in Moscow /

- E. N. Ovdenko // Science, education and experimental design: abstracts of reports from the international scientific and practical conference of faculty, young scientists and students, Moscow, April 3-7, 2023. - Moscow: Moscow Architectural Institute (State Academy), 2023. - Pp. 338-339.
7. Vechkanov, D. V. Mechanism for the implementation of integrated territorial development on the example of the city of Moscow / D. V. Vechkanov // Jurisprudence and the modern legal system: current issues, achievements and innovations: collection of articles from the V International scientific and practical conference, Penza, April 5, 2025. - Penza: Science and Education (IP Gulyaev G.Yu.), 2025. - Pp. 29-35.
 8. Moscow Government Resolution No. 497-PP of August 1, 2017, "On the Housing Stock Renovation Program in Moscow," official Moscow legal information portal <https://www.mos.ru/authority/documents>.
 9. Moscow Government Resolution No. 331-PP of March 23, 2021, "On measures to implement integrated development projects for non-residential development areas in Moscow," official Moscow legal information portal <https://www.mos.ru/authority/documents>.

© Xe T.C., 2025 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4, 70-83

Для цитирования: Xe T.C. Комплексное развитие территории Москвы: эволюция, механизмы и результаты// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4, 70-83