

Научная статья

Original article

УДК 339.54.012+338.001.36

DOI 10.55186/25876740_2022_6_2_32

**ДЕВЕЛОПМЕНТ УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ: РАЗВИТИЕ
РЕНОВАЦИИ И ОПЫТ ЕЕ РЕАЛИЗАЦИИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА
ТЮМЕНИ**

DEVELOPMENT OF URBANIZED TERRITORIES: THE DEVELOPMENT OF
RENOVATION AND THE EXPERIENCE OF ITS IMPLEMENTATION ON THE
EXAMPLE OF THE CITY OF TYUMEN



Меркурьева Кристина Рудольфовна, ассистент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, Тюменский индустриальный университет, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6650-9107>, k_r_merkurieva@mail.ru

Merkuryeva Kristina Rudolfovna, Assistant of the Department of Geodesy and Cadastral Activities, Tyumen Industrial University, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6650-9107>, k_r_merkurieva@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена вопросу развития городской системы через применение градостроительного инструмента – реновация жилой застройки. Текст содержит анализ зарубежного опыта реализации реновации. Авторы приводят примеры районов города Тюмени на которой в ближайшей перспективе

будет применено комплексное развитие территории. Отмечается важность создания комфортной городской среды путем повышения эффективности использования территорий. В заключении приводятся положительные стороны при выборе реновации для создания комфортной среды проживания.

Abstract. The article is devoted to the development of the urban system through the use of an urban planning tool – renovation of residential buildings. The text contains an analysis of foreign experience in the implementation of renovation. The authors give examples of districts of the city of Tyumen in which complex development of the territory will be applied in the near future. The importance of creating a comfortable urban environment by increasing the efficiency of the use of territories is noted. In conclusion, the positive aspects are given when choosing a renovation to create a comfortable living environment.

Ключевые слова: развитие жилой застройки, реновация, градостроительная деятельность, городская среда, эффективность использования территорий

Keywords: residential development, renovation, urban development, urban environment, efficiency of use of territories

Устойчивое развитие территории, реализуемое в процессе градостроительной деятельности, зависит от уровня условий жизнедеятельности населения городской среды. Создание комфортной городской среды, которая способна планомерно и комплексно развиваться, является главной задачей реализации программ по развитию градостроительной деятельности в муниципальном образовании.

Основная сложность осуществления градостроительной деятельности состоит в развитии территории в условиях сложившейся жилой застройки: разногласия в перспективах развития между органами власти, инвесторами и собственниками объектов осложняют процесс путем возникновения судебных споров; увеличение сроков по подготовке необходимой документации по

планировке территории, а также отсутствие необходимой и четко разработанной нормативно-правовой базы по вопросу реализации градостроительных решений.

Важно отметить, что развитие урбанизированных территорий зависит от их формирования и совершенствования с помощью инструментов экономики и управления строительством и рынком недвижимости. Уровень развития современных городов демонстрируется через широкое применение технологий, позволяющих пробовать новые способы и внедрять современные методы по созданию вновь образуемым объектам недвижимости или преобразовывать уже существующие. Преобразования городских пространств происходят в ногу с развитием самой отрасли строительства, в частности, осуществления девелопмента, состоящего из: редевелопмента, ревитализации, джентрификации и реновации [1].

Сам по себе девелопмент представляет деятельность, связанную с развитием конкретного участка земли с целью создания на нем продукта недвижимости. В свою очередь, редевелопмент, с одной стороны, понимается, как одно из направлений, позволяющее на основе экологически нарушенных территорий сформировать лучший, с точки зрения эффективности, ландшафт с целью дальнейшего продуктивного использования, а с другой стороны, это приобретение новейших свойств и характеристик, влияющих на стоимость объекта, с помощью конкретно направленного материального изменения созданной ранее недвижимости с целью изменения ее класса и/или изменение функционального назначения. Еще одним видом девелопмента является ревитализации, которая определяется как действия, направленные на «оживление» и создание активной, живой среды из территорий, которые больше не функционируют или относятся к «мертвым» городским пространствам. Джентрификация – это деятельность в отношении отдельных городских кварталов, которые подвергаются реконструкции, в результате чего происходит замена их населения на более состоятельных людей [1]. Примечательно, что такие городские кварталы обладают рядом преимуществ, например, с точки зрения

экологии (локализация квартала вблизи парковых зон, скверов и т.п.), а также интересны в историческом аспекте.

Вопрос преобразования созданного несколько десятилетий назад жилого фонда, который на сегодняшний день уже не отвечает современным условиям комфортности, т.е. является устаревшим как в техническом, так и в моральном отношении, а также попадающий под статус аварийного, поддается решению в случае применения специального градостроительного подхода – реновации.

Под реновацией следует понимать самостоятельный инструмент градостроительной политики, с помощью которого возможно комплексное решение проблем в области градостроительства, способное обеспечить стремительное улучшение качества среды проживания населения.

Зарождение реновации городского пространства можно связать с эпохой греческой классики периода античности. В середине V в. до н. э. появилась «гипподамова система» планировки городов (название связано с Гипподамом из Милета). Выдающийся мастер градостроительного искусства создал новую планировку города-порта Афин Пирея, в которой Гипподаму удалось внедрить широкую прямолинейную магистраль с центральной площадью с примыкающими ортогональными кварталами, при этом сохранив живописные очертания берегов полуострова. Отмечается, что по «гипподамова системе» до начала эпохи эллинизма были распланированы многие города [2].

Еще одним примером успешной реновационной деятельности в отношении городской системы является коренная планировочная реконструкция города Приена, произошедшая при Александре Македонском по опыту «гипподамовой системы». Обновленное городское пространство отличало геометрическая правильность. Пространственная система небольшого города сформировалась в сложный, и одновременно интересный и целостный ансамбль, в контраст которому удачно вписывался естественный ландшафт.

Реновация городской среды эпохи Ренессанса отражается в реконструкции Рима. Полуобитаемые руины города (после разрушения языческого Рима в период

Средневековья) преобразовывались в периферийную стихийную застройку, которая отделялась «идеальными» прямолинейными улицами, которые использовались для нового пути следования церковных процессий из Ватикана. Наиболее крупные и эффектные планировочные работы осуществил Доменико Фонтано – архитектор, приглашенный папой Сикстом V (1585-1590 гг.) [2].

Более современный опыт реализации реновация получила в странах Запада.

В результате возникшего на Западе жилищного кризиса, требующего определенных решений для его преодоления, началось строительство типовых панельных домов. Такие объекты вовсе не вписывались в современный облик небольших европейских городов. Поэтому власти приняли решение об изменении облика и формата «невписывающихся» построек, которые «морально устарели» и не отвечают требованиям современной городской жизни.

Ярким примером реновации жилого фонда служит проект реконструкции зданий советского наследия архитектора Штефана Форстера в Восточной Германии, в городках Галле (Халле) и Лайнефельде. Суть данного проекта заключалась в модернизации самих объектов, а также их придомовой территории. Главное изменение, которое было осуществлено в рамках данной реконструкции, - снижение этажности здания. Бывшие пяти- и шестиэтажки лишались верхних этажей по причинам: меньшая этажность выглядит более эстетично и концептуально, то есть визуально здание воспринимается не как панелька, а как пентхаус – секции домов, стоящие рядом друг с другом, а также рациональность – меньшая этажность здания позволяет обойтись без лифтов, тем самым снижая расходы на реконструкцию. На месте убранных этажей разместились просторные террасы. Кроме того, не менее важным изменением является зона придомовой территории. Архитектор воспользовался приемом – создание буферной зоны между домом и улицей, сформированной за счет кирпичной кладки. Такое решение позволило оградить территорию вокруг дома и дало возможность разбить придомовую территорию на зеленые секции [3]. Идеи Форстера активно реализуются в Германии и в настоящее время.

Реновация жилья в Пекине – проект крупномасштабный и длящийся уже более семидесяти лет. Программа реновации получило свое начало с 1949 года, когда 2/3 жилого фонда города были признаны ветхими, а еще 5% - аварийно опасными.

За первое десятилетие программы реновации более 60% жилого фонда было реконструировано властями. В итоге к 1977 году площадь китайской столицы увеличилась в 3 раза, количество построенных квадратных метров приблизилось к 61 млн., появилось более 150 новых микрорайонов. В настоящее время в Пекине ведется активная работа по расселению жителей из домов, построенных до 1990 года, жилой фонд составляет около 70 млн. кв. м. В случае превышения 70% аварийного жилья на предполагаемой территории, то городской район обновляется полностью. При этом уже существуют новые требования к современным домам, и особое место среди них занимают энергоэффективность и экологичность [3].

Первая реновация в Париже прошла по поручению Наполеона III под руководством барона Жоржа Энжена Османа. Он провел масштабные градостроительные работы, изменившие образ французской столицы. На смену узким средневековым улицам пришли широкие бульвары и большие площади [35]. В 1945-1950-е годы в Париже с официальным названием появляется Программа реновации недвижимости в Париже. В ее истоках лежат события, связанные с послевоенным временем, когда гигантские масштабы набирает наплыв беженцев во Францию. Тем самым потребность в качественном жилом фонде становится привычной проблемой. Таким образом появляется массовая застройка Парижа панельными домами. Преимущественно это были пятиэтажные дома. Однако такое жилье быстро приходило в негодность, да и с эстетической точки зрения для Парижа такие дома становились «обузой». Новый этап начался в начале 2000-х годов. В 2002 году была принята Национальная программа обновления городов во Франции. В Париже эта программа коснулась более чем 150 кварталов. Стоит отметить важную особенность реновации французской

столицы, состоящую в том, что крайне высокая плотность застройки не позволяет сносить жилые дома без ущерба для соседних, кроме этого большая концентрация в городе исторических объектов не допускает такого подхода. Поэтому программа реновации ушла в сторону реконструкции и реставрации существующего жилого фонда. В результате реализации программы эксперты выделяют два аспекта: с одной стороны, обновленное жилье задает новый уровень комфортной среды, а с другой – увеличение площади жилой недвижимости усиливает миграционные потоки и усугубляет проблему перенаселенности Парижа. Однако, согласно результатам социологических исследований, более 90% опрошенных жителей полностью или частично удовлетворены произошедшими изменениями в городской среде.

Вопрос расселения трущобного жилья и перепланировки затрагивал и крупные американские города. Решение указанного вопроса влияло на ускорение экономического роста. Поэтому в середине XX века с принятием закона о жилье в 1949 году началась программа расселения ветхого жилья в США. К 1966 году более 300 тыс. семей – владельцев недвижимости, попали под действие указанной программы. На освободившейся после расселения территории предполагалось строительство: жилой застройки (35%), дорожной сети (27%), коммерческих (13%) и промышленных (15%) объектов и для государственных нужд (11%). Программа оказалась крайне противоречивой и вызвала много разногласий в обществе. Отмечалось, что она затронула только беднейшие слои населения, привела к злоупотреблениям при лишении прав собственности, разрушению целостных городских систем, потере исторического облика районов. В результате реализации программы многие города были реструктурированы, изменились рынок недвижимости и социальная структура поселений. Экономические последствия до сих пор исследуются [4].

Проблема нехватки качественного жилья в послевоенное время была характерна и для Японии. Для ее решения в стране со второй половины 50-х годов заработала Японская жилищная корпорация, взявшая за образец для

строительства московские пятиэтажки. При строительстве данти – так называются хрущевки в Японии, - как и в СССР, создавались комплексы социального удобства, когда в одном квартале находятся и детский сад, и школа, и поликлиника, а также магазины, детские и спортивные площадки, зеленые зоны. Популярность данти привела к тому, что в настоящее время на них приходится до трети всего многоквартирного жилья в стране. В 2002 году японский закон о долевой собственности был пересмотрен таким образом, что реконструкционные работы могут проводиться только при согласии как минимум 4/5 собственников. За реновацию какого-либо дома должны проголосовать более 80% жителей всего данти. При этом, если 80% собственников поддержали решение, теоретически они покупают «права» на квартиры несогласных. Несмотря на дополнительные, и не малые, расходы, японский механизм реновации остается для застройщика выгодным из-за высокой цены квадратного метра. В Японии на сравнительно небольшой территории проживает более 126 млн. человек. Соответственно, высокий спрос на недвижимость в условиях ограниченной территории заставляет цены подниматься. Предприниматели расселяют данти на выгодных условиях, модернизируют дома и предлагают их в недорогую собственность или на правах коммерческой аренды. Средний размер арендной платы в Японии – 1630 долларов. В данти она оказывается выгоднее, чем в высотных домах, поскольку, например, в пятиэтажках не нужно платить за обслуживание лифтов, что в Японии стоит недешево. Квартиры площадью 45-60 кв.м со всеми современными удобствами охотно разбирают одиночки или небольшие семьи. Также в перестроенных данти предлагают даже роскошные апартаменты площадью более 100 кв.м. Они тоже популярны, поскольку такие кварталы утопают в зелени, а многим нравится жить в пятиэтажном доме, а не в небоскребе.

Исходя из анализа опыта реновации жилого фонда в зарубежных странах можно сделать вывод, выбор каким образом будет осуществляться реновация базируется на поставленных целях и задачах, зависит от наличия необходимых на то ресурсов, а также учитывает исторически сложившуюся ситуацию в сфере

градостроительстве. Важной особенностью реновации в европейских странах является их предпочтение реконструкции и модернизации объектов недвижимости путем частичного изменения конструктивных элементов, использования современных технологий. Также стоит отметить, что зарубежный опыт реновации не исключает полной замены устаревшего жилого фонда на новый.

С 2017 года на территории России получила запуск программа столичной реновации. В программе предполагался снос более 5 тысяч жилых объектов, относящихся к постройкам послевоенного периода, и их замена на более новые жилые здания. Новая застройка представляла собой микрорайоны высотных секционных домов. Выбранный путь иллюстрирует вариант интенсивного развития при использовании застроенной территории, позволяющей пользоваться существующей инфраструктурой с необходимым ее усовершенствованием взамен строительства новой. Однако в процессе осуществления программы были выявлены существенные противоречия, затрагивающие множество аспектов, в том числе экономические, социальные и экологические. Московская модель реновации показала отсутствие гибкости, так как в механизм не закладываются условия дальнейшего самостоятельного развития территорий [5]. Отсутствует в ней и принцип градостроительной преемственности, так как происходит полный отказ от прежних архитектурных, исторических и социальных ценностей. С экономической стороны недостатки программы выражаются в значительных затратах необходимых на масштабное строительство, демонтаж и отселение, что не под силу каждому частому инвестору, поэтому требуется вовлечение крупных бюджетных средств. Нельзя не заметить и социальный аспект, возникший в результате несогласия собственников с переселением и отсутствием гарантий прав частной собственности. Все указанное в совокупности свидетельствует об острой необходимости укрепления устойчивости проекта.

Не смотря на недостаточно удачный опыт реализации проекта реновации в Москве сам инструмент получил развитие и перспективу его использования на других территориях страны при условии его доработки и совершенствования.

В настоящий момент концепция реновации в Российской Федерации обладает комплексным характером, суть которого заключается в том, что сам город рассматривается как единое цельное пространство, в котором объект реновации – квартал – должен занимать соответствующее место и быть сопоставим с действующими транспортными маршрутами, т.е. обязан быть в увязке с масштабом городского пространства. Кроме того, объект реновации должен отражаться на уровне районе, т.е. должна предусматриваться организация общественных пространств и социальной инфраструктуры. Рассматривая объект на уровне самого квартала следует учитывать качество его планировки и взаиморазмещение зданий внутри него. Нельзя не учитывать и состояние городских сетей коммунальной инфраструктуры при реализации реновации квартала. А также важно создавать здания внутри проектируемого квартала соблюдая требуемые уровни эко логичности и технологичности многоквартирных домов.

Характеризуя российскую реновацию, стоит отметить широкий перечень ее форм: снос и строительство, реконструкция и капитальный ремонт (с отселением) [5,6,7]. Финансовая сторона указанного вопроса отражается в максимально обширном списке источников финансирования, среди которых выделяют: средства инвесторов, средства собственников и нанимателей жилых помещений, налоговые льготы и вычеты, средства института развития, а также средства федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, муниципальных бюджетов и фондов капитального ремонта. Основной приоритет применения градостроительного инструмента отдается защите прав граждан, который выражается в получении согласия собственников объектов недвижимости, обязательность законодательной защиты их прав, а также рекомендательный характер для проведения итоговых опросов. В свою очередь муниципалитеты, чьи

территории попадают под реализацию указанного механизма, руководствуются стратегией пространственного развития населенного пункта, предоставляют доказательные обоснования по развитию выбранных пространств, оценивают показатели жилого фонда с учетом обновления, а также занимаются установлением предельного норматива повышения плотности населения в результате реновации, и минимальных нормативов обеспеченности транспортной, социальной инфраструктурой и общественными пространствами.

Близким по смыслу процессом реорганизации городской среды и приведение ее в более комфортное пространство для проживания является комплексное развитие территории. Комплексное развитие территории в своем значении тоже предполагает применение некоторых методов и форм реновации. в связи с чем в данном исследовании предлагается пренебречь разграничением похожих понятий [8,9,10].

К числу «приемников» проекта реновации объектов жилого фонда можно отнести город Тюмень – крупный промышленный центр, город науки, культуры и спорта, прославившийся высокими показателями возведения новых микрорайонов, строительством автодорог, мостов, расширением улиц и т.д [11,12].

В городе выбраны несколько территорий, как правильно на которых расположены ветхие дома, либо земли, которых не используются, для возведения на них застройки разной этажности с совместным созданием необходимой инфраструктуры, в том числе социальной, с помощью применения механизма комплексного развития территории.

Список районов состоит из следующих территорий:

- Горпищеккомбинатовской (7,2 гектаров) (рисунок 1);
- Магаданской и Волочаевской (2,58 гектаров) (рисунок 2);
- Герцена, Семакова и Урицкого (0,86 гектаров) (рисунок 3);
- Береговой, Мысовской и Газовиков (29 гектаров) (рисунок 4);
- 2-й Луговой и Береговой (28,8 гектаров) (рисунок 5);

- Герцена, Каширской, Чернышевского, Розы Люксембург и Перекопской (77 гектаров);
- микрорайона ДОКа (110 гектаров).

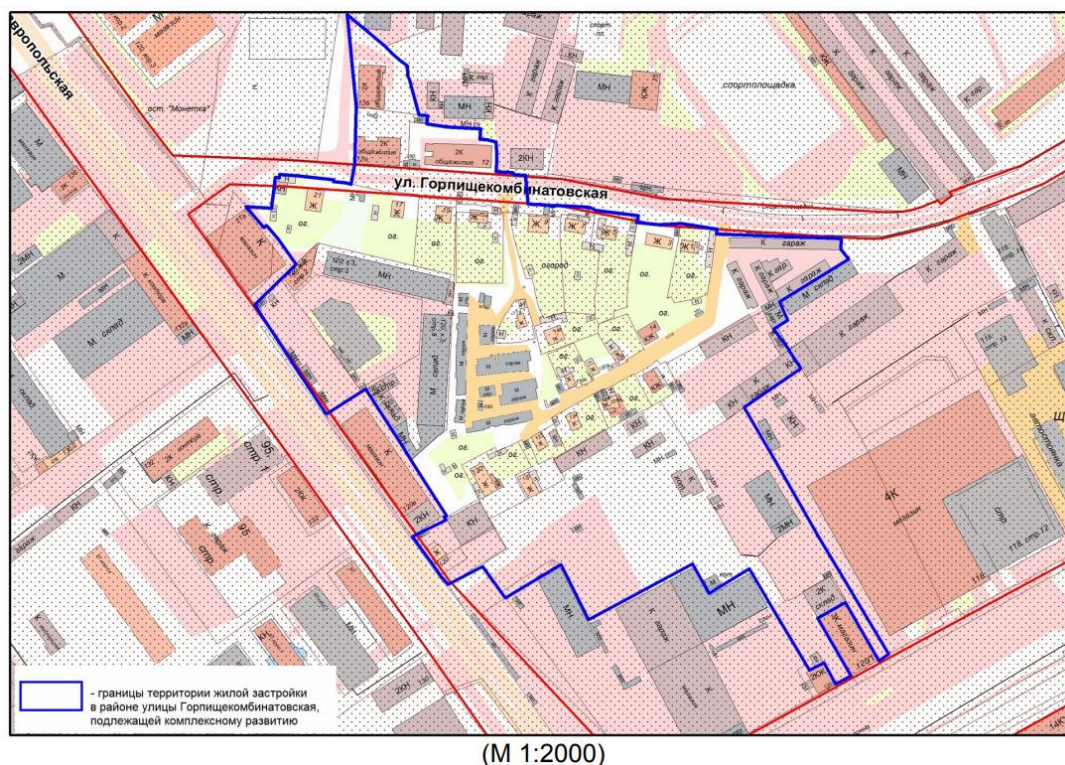
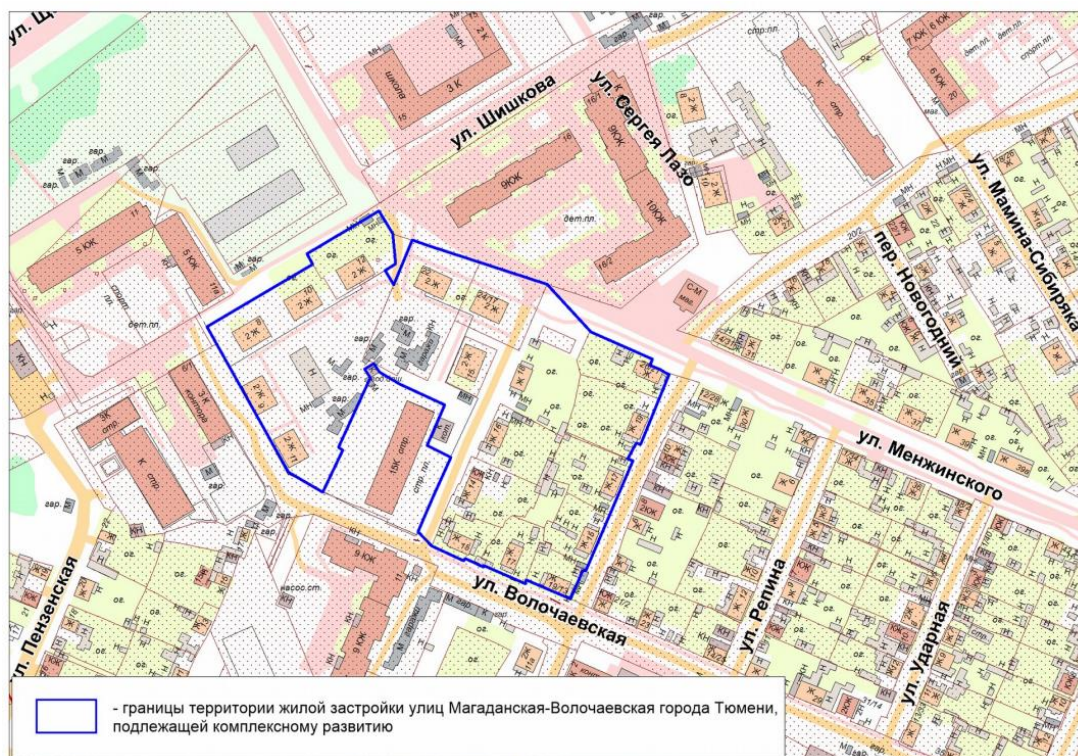


Рисунок 1. Фрагмент выкопировки с местоположением границы территории жилой застройки в районе улицы Горпищекомбинатовская города Тюмени, подлежащей комплексному развитию

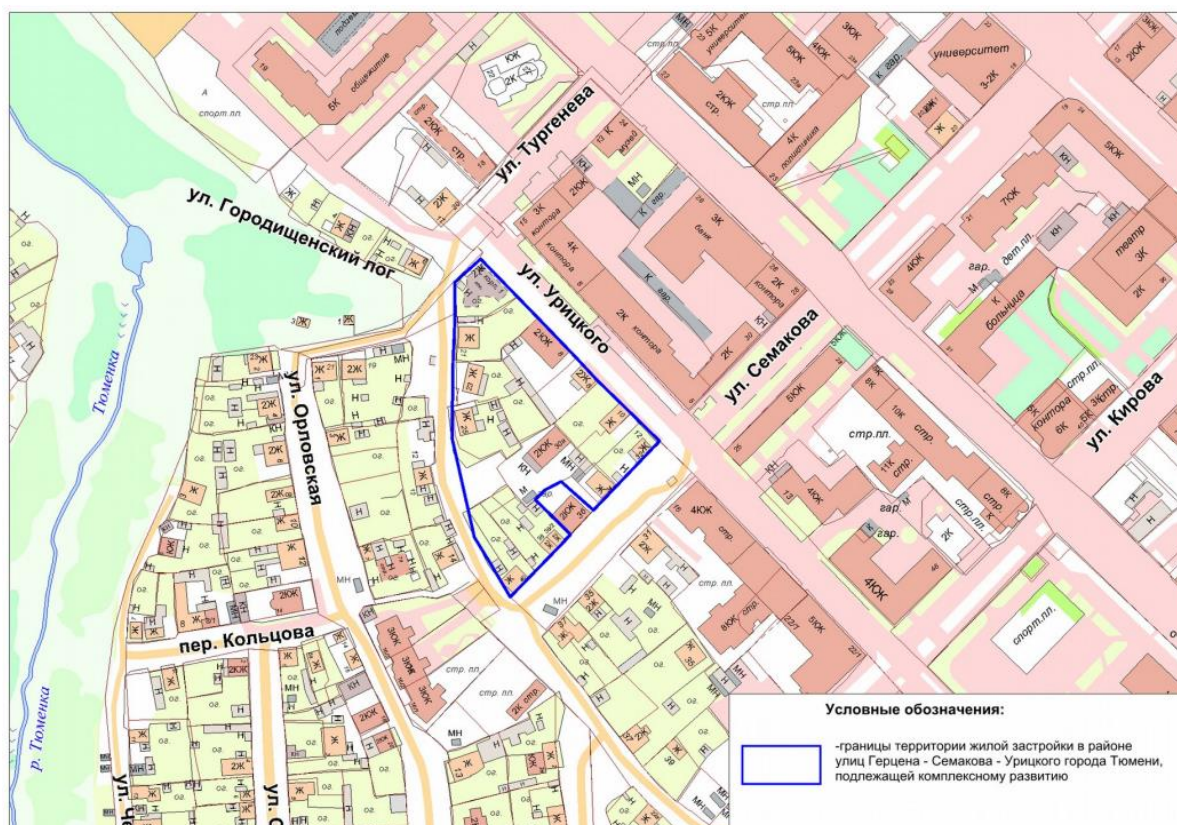
Figure 1. A fragment of a copy with the location of the border of the residential development area in the area of Gorpishchekombinatovskaya Street in the city of Tyumen, subject to complex development



(М 1:2000)

Рисунок 2. Фрагмент выкопировки с местоположением границы территории жилой застройки в районе улиц Магаданская-Волочаевская города Тюмени, подлежащей комплексному развитию

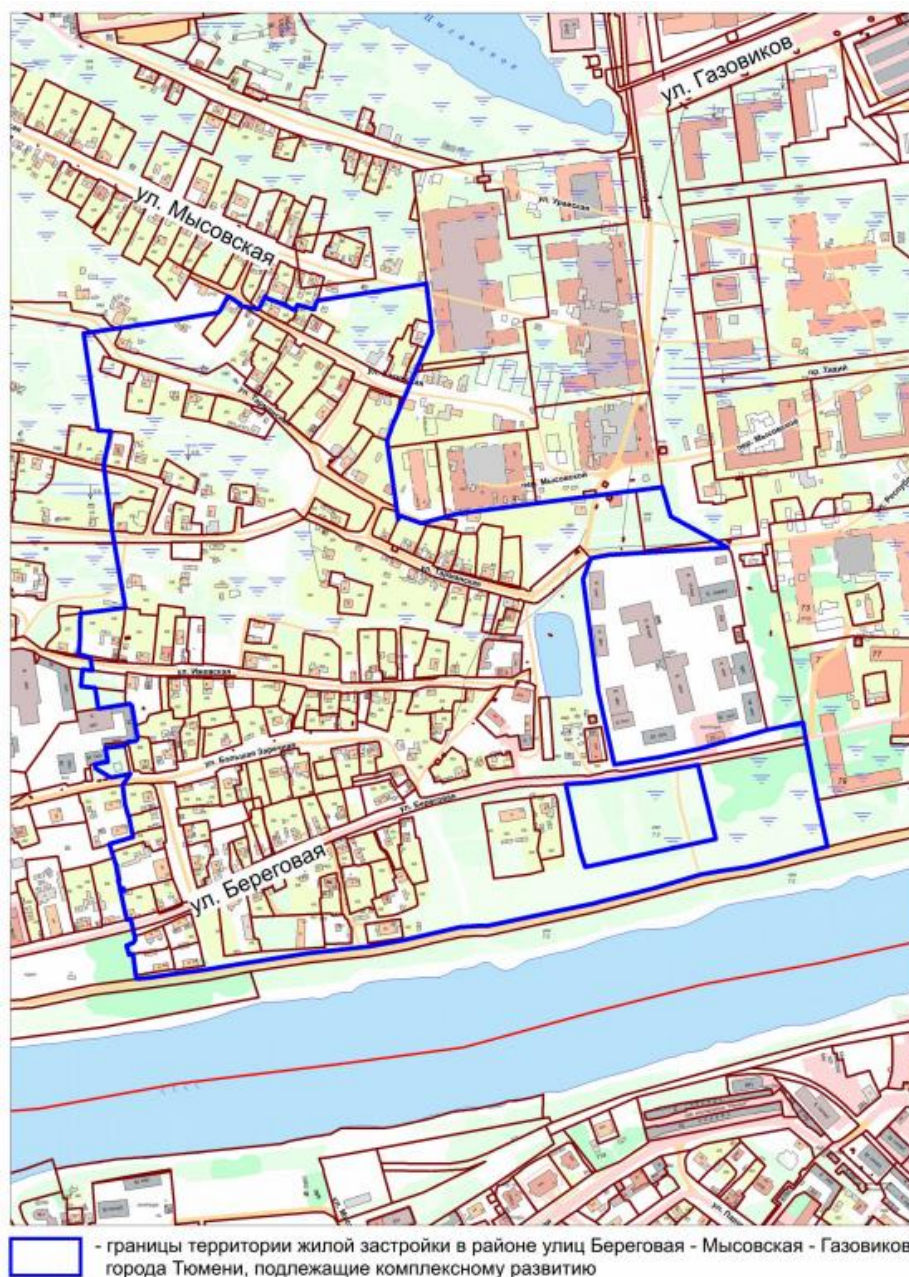
Figure 2. A fragment of a copy with the location of the border of the residential development area in the area of Magadan-Volochaevskaya streets of Tyumen, subject to complex development



(M 1:2000)

Рисунок 3. Фрагмент выкопировки с местоположением границы территории жилой застройки в районе улиц Герцена-Семакова-Урицкого города Тюмени, подлежащей комплексному развитию

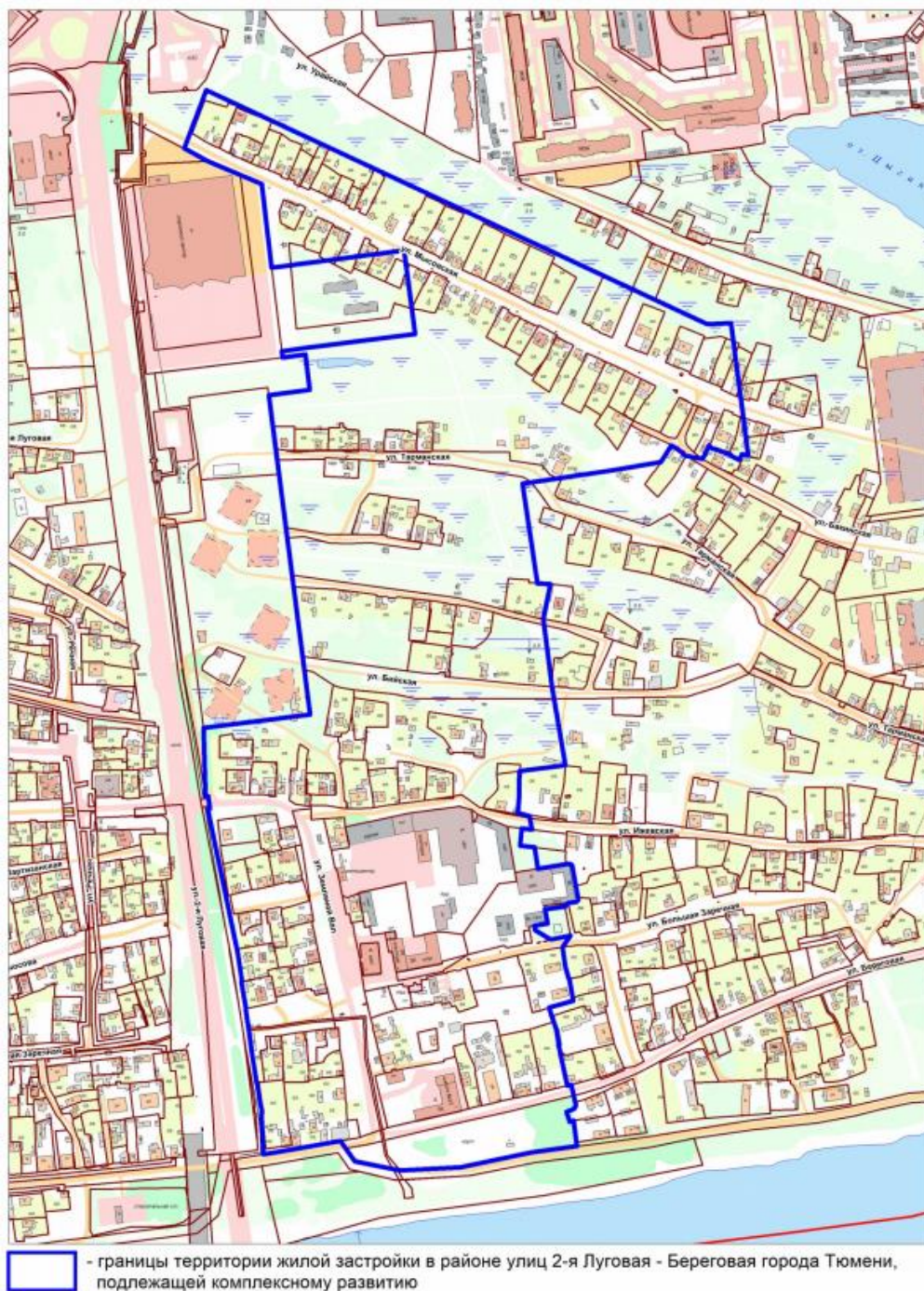
Figure 3. A fragment of a copy with the location of the border of the residential development area in the area of Herzen-Semakov-Uritsky streets of the city of Tyumen, subject to complex development



(M 1:4500)

Рисунок 4. Фрагмент выкопировки с местоположением границы территории жилой застройки в районе улиц Береговая-Мысовская-Газовиков города Тюмени, подлежащей комплексному развитию

Figure 4. A fragment of a copy with the location of the border of the residential development area in the area of Beregovaya-Mysovskaya-Gazovikov streets of the city of Tyumen, subject to complex development



(M 1:4000)

Рисунок 5. Фрагмент выкопировки с местоположением границы территории жилой застройки в районе улиц 2-я Луговая-Береговая города Тюмени, подлежащей комплексному развитию

Figure 5. A fragment of a copy with the location of the border of the residential development area in the area of 2nd Lugovaya-Beregovaya streets of the city of Tyumen, subject to complex development

Проекты постановлений перечисленных территорий проходят процедуру согласования, включая общественные обсуждения и необходимые согласования с органами управления местного и регионального уровня. Обязанности финансирования реализации проектов комплексного развития на указанных территориях, а также по расселению жителей аварийных и подлежащих сносу многоквартирных домов ложатся на плечи застройщиков-инвесторов. До 30 мая 2022 года должны быть проведены соответствующие общие собрания собственников жилой недвижимости. После чего, будет проведен аукцион, по результатам которого определяют застройщиков для реализации указанных проектов [13,14,15].

В результате проведенного анализа можно сделать следующий вывод, что для современного этапа развития градостроительной деятельности характерна проблема уплотнения застройки, при которой возможно сохранить комфорт проживания для населения преобразуемой жилой территории, а также создать благоприятный микроклимат района [6]. При реализации механизма реновации открываются возможности для современной модернизации предприятий, предполагающая увеличение производственных мощностей. Применяемый инструмент способствует росту уровня визуализации городского пространства для повышения привлекательности жилых районов. Широкое влияние реновация может оказывать и на транспортную инфраструктуру, позволяя расширять автомобильные дороги и мосты, что отражается на пропускной способности и трафике всей городской системы. Кроме того, это отличный способ оживить неиспользуемые и заброшенные территории. В связи с чем, правильное и грамотное применение способа комплексного развития способствует росту эффективности пространственной системы [16,17,18,19].

Литература

1. Шалина Д.С., Степанова Н.Р. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства // Фундаментальные

исследования. – 2019. – № 12-2. – С. 285-289. – URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=42662>

2. Реновация городской среды: исторические прецеденты / И. А. Бондаренко, Т. И. Возвышаева, Н. В. Грязнова [и др.] ; Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства. – Москва, Санкт-Петербург : КОЛО, 2021. – 333 с. – ISBN 978-5-4462-0140-2. – EDN UKNEKF.

3. Мировые практики реновации жилищного фонда // Московский центр урбанистики: Аналитический альманах «Московский стандарт реновации жилья». – М., 2019. – с. 86-102

4. Алексенко Ф., Сапронова Ю. Реновационные технологии: как в мире решали проблему устаревшего жилья // сетевое издание «РБК». – 2017. – URL: <https://www.rbc.ru/photoreport/11/05/2017/591320a29a79473d0140be51>

5. Нестоличная реновация / Я. А. Голубева, Д. И. Веретенников, В. И. Коротыч [и др.] // Городские исследования и практики. – 2019. – Т. 4. – № 2(15). – С. 104-128. – DOI 10.17323/usp422019104-128. – EDN RGVVTQT.

6. Верхокамкина, С. А. Реновация и агломерация городов / С. А. Верхокамкина // Весенние дни науки : сборник докладов, Екатеринбург, 22–24 апреля 2021 года / Министерство науки и высшего образования РФ; Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина; Институт экономики и управления. – Екатеринбург: Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина, 2021. – С. 754-758. – EDN ZLTXVH.

7. Официальный портал Администрации города Тюмени. URL: <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/dzr/territorii/obraseniekinvestoram/>.

8. Chernyh, E. G. Problems and prospects of determining the cadastral value in the Russian Federation / E. G. Chernyh, N. A. Zotova, O. V. Bogdanova // Espacios. – 2019. – Vol. 40. – No 22. – P. 3. – EDN TFPUDU.

9. Кряхтунов, А. В. Стратегия развития рынка земель сельскохозяйственного назначения на примере Ишимского муниципального района Тюменской области / А. В. Кряхтунов, Е. Г. Кравченко, О. В. Пелымская // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – С. 307..

10. Кряхтунов, А. В. Стратегия развития рынка земель сельскохозяйственного назначения на примере Ишимского муниципального района Тюменской области / А. В. Кряхтунов, Е. Г. Кравченко, О. В. Пелымская // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – С. 307..

11. Кряхтунов, А. В. Современный анализ состояния и динамики деятельности строительных предприятий Тюменской области / А. В. Кряхтунов, О. В. Пелымская, Е. Г. Кравченко // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2013. – № 2(50). – С. 31.

12. Кравченко, Е. Г. Документационно-информационная модель формирования стратегии развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюменской области) / Е. Г. Кравченко // Казанская наука. – 2012. – № 6. – С. 59-62.

13. Кряхтунов, А. В. Современный анализ состояния и динамики деятельности строительных предприятий Тюменской области / А. В. Кряхтунов, О. В. Пелымская, Е. Г. Кравченко // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2013. – № 2(50). – С. 31.

14. Избранные проблемы и перспективные вопросы землеустройства, кадастров и развития территорий - 2017 : Коллективная монография / В. В. Абросимов, Е. И. Аврунев, О. М. Антонова [и др.]. – Москва : РУСАЙНС, 2018. – 262 с. – ISBN 9785436523521

15. Кряхтунов, А. В. Роль градостроительной и землеустроительной документации в предоставлении земельных участков для строительства / А. В. Кряхтунов, О. В. Пелымская, Е. Г. Черных // Казанская наука. – 2016. – № 12. – С. 46-48.

16. Пелымская, О. В. Особенности оформления линейных объектов – кабельных линий электропередачи на примере города Тюмени / О. В. Пелымская, Е. Г. Кравченко, А. В. Кряхтунов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 4. – С. 399.

17. Bogdanova, O.V., Chernykh, E.G., Kryakhtunov, A.V. Zonas naturales especialmente protegidas como objeto de actividad inversora // Revista ESPACIOS. - 2018. - Vol. 39 (Number 16). - P. 36. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n16/a18v39n16p36.pdf>

18. Кравченко, Е. Г. Проблемы паковочных мест в жилых микрорайонах города Тюмени / Е. Г. Кравченко, О. В. Пелымская // Актуальные проблемы строительства, экологии и энергосбережения в условиях Западной Сибири : сборник материалов международной научно-практической конференции в трех томах, Тюмень, 15 апреля 2014 года / Редакционная коллегия: М.Н Чекардовский, Л.Н. Скипин, В.В. Воронцов, А.Е. Сбитнев. – Тюмень: ФГБОУ ВПО "Тюменский государственный архитектурно-строительный университет", 2014. – С. 147-151.

19. Воронин, А. В. Алгоритм разработки стратегии развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюменской области) / А. В. Воронин, Е. Г. Кравченко // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2012. – № 3(39). – С. 9.

Literatura

1. Shalina D.S., Stepanova N.R. Renovatsiya, redevelopment, revitalizatsiya i dzhentrifikatsiya gorodskogo prostranstva // Fundamental'nye issledovaniya. – 2019. – № 12-2. – S. 285-289. – URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=42662>

2. Renovatsiya gorodskoi sredy: istoricheskie pretsedenty / I. A. Bondarenko, T. I. Vozvyshaeva, N. V. Gryaznova [i dr.] ; Nauchno-issledovatel'skii institut teorii i istorii arkhitektury i gradostroitel'stva. – Moskva, Sankt-Peterburg : KOLO, 2021. – 333 s. – ISBN 978-5-4462-0140-2. – EDN UKHEKF.

3. Mirovye praktiki renovatsii zhilishchnogo fonda // Moskovskii tsentr urbanistki: Analiticheskii al'manakh «Moskovskii standart renovatsii zhil'YA». – M., 2019. – s. 86-102

4. Aleksenko F., Sapronova YU. Renovatsionnye tekhnologii: kak v mire reshali problemu ustarevshego zhil'ya // setevoe izdanie «RBK». – 2017. – URL: <https://www.rbc.ru/photoreport/11/05/2017/591320a29a79473d0140be51>

5. Nestolichnaya renovatsiya / YA. A. Golubeva, D. I. Veretennikov, V. I. Korotych [i dr.] // Gorodskie issledovaniya i praktiki. – 2019. – T. 4. – № 2(15). – S. 104-128. – DOI 10.17323/usp422019104-128. – EDN RGVTQT.

6. Verkhokamkina, S. A. Renovatsiya i aglomeratsiya gorodov / S. A. Verkhokamkina // Vesennie dni nauki : sbornik dokladov, Ekaterinburg, 22–24 aprelya 2021 goda / Ministerstvo nauki i vysshego obrazovaniya RF; Ural'skii federal'nyi universitet imeni pervogo Prezidenta Rossii B. N. El'tsina; Institut ehkonomiki i upravleniya. – Ekaterinburg: Ural'skii federal'nyi universitet imeni pervogo Prezidenta Rossii B. N. El'tsina, 2021. – S. 754-758. – EDN ZLTXVH.

7. Ofitsial'nyi portal Administratsii goroda Tyumeni. URL: <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/dzr/territorii/obraseniekinvestoram/>.

8. Chernyh, E. G. Problems and prospects of determining the cadastral value in the Russian Federation / E. G. Chernyh, N. A. Zotova, O. V. Bogdanova // Espacios. – 2019. – Vol. 40. – No 22. – P. 3. – EDN TFPUDU.

9. Kryakhtunov, A. V. Strategiya razvitiya rynka zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya na primere Ishimskogo munitsipal'nogo raiona Tyumenskoi oblasti / A. V. Kryakhtunov, E. G. Kravchenko, O. V. Pelymskaya // Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya. – 2014. – № 5. – S. 307..

10. Kryakhtunov, A. V. Strategiya razvitiya rynka zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya na primere Ishimskogo munitsipal'nogo raiona Tyumenskoi oblasti / A. V. Kryakhtunov, E. G. Kravchenko, O. V. Pelymskaya // Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya. – 2014. – № 5. – S. 307..

11. Kryakhtunov, A. V. Sovremennyi analiz sostoyaniya i dinamiki deyatel'nosti stroitel'nykh predpriyatii Tyumenskoi oblasti / A. V. Kryakhtunov, O. V. Pelymskaya, E. G. Kravchenko // Upravlenie ehkonomicheskimi sistemami: ehlektronnyi nauchnyi zhurnal. – 2013. – № 2(50). – S. 31.

12. Kravchenko, E. G. Dokumentatsionno-informatsionnaya model' formirovaniya strategii razvitiya maloehfazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva (na primere Tyumenskoi oblasti) / E. G. Kravchenko // Kazanskaya nauka. – 2012. – № 6. – S. 59-62.

13. Kryakhtunov, A. V. Sovremennyi analiz sostoyaniya i dinamiki deyatel'nosti stroitel'nykh predpriyatii Tyumenskoi oblasti / A. V. Kryakhtunov, O. V. Pelymskaya, E. G. Kravchenko // Upravlenie ehkonomicheskimi sistemami: ehlektronnyi nauchnyi zhurnal. – 2013. – № 2(50). – S. 31.

14. Izbrannye problemy i perspektivnye voprosy zemleustroistva, kadaстров i razvitiya territorii - 2017 : Kollektivnaya monografiya / V. V. Abrosimov, E. I. Avrunev, O. M. Antonova [i dr.]. – Moskva : RUSAINS, 2018. – 262 s. – ISBN 9785436523521

15. Kryakhtunov, A. V. Rol' gradostroitel'noi i zemleustroitel'noi dokumentatsii v predostavlenii zemel'nykh uchastkov dlya stroitel'stva / A. V. Kryakhtunov, O. V. Pelymskaya, E. G. Chernykh // Kazanskaya nauka. – 2016. – № 12. – S. 46-48.

16. Pelymskaya, O. V. Osobennosti oformleniya lineinykh ob'ektov – kabel'nykh linii ehlektroperedachi na primere goroda Tyumeni / O. V. Pelymskaya, E. G. Kravchenko, A. V. Kryakhtunov // Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya. – 2014. – № 4. – S. 399.

17. Bogdanova, O.V., Chernykh, E.G., Kryakhtunov, A.V. Zonas naturales especialmente protegidas como objeto de actividad inversora // Revista ESPACIOS.- 2018. - Vol. 39 (Number 16). - P. 36. [Ehlektronnyi resurs]. - Rezhim dostupa: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n16/a18v39n16p36.pdf>

18. Kravchenko, E. G. Problemy pakovochnykh mest v zhilykh mikroraionakh goroda Tyumeni / E. G. Kravchenko, O. V. Pelymskaya // Aktual'nye problemy stroitel'stva, ehkologii i ehnergoberezheniya v usloviyakh Zapadnoi Sibiri : sbornik materialov mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii v trekh tomakh, Tyumen', 15 aprelya 2014 goda / Redaktsionnaya kollegiya: M.N Chekardovskii, L.N. Skipin, V.V. Vorontsov, A.E. Sbitnev. – Tyumen': FGBOU VPO "Tyumenskii gosudarstvennyi arkhitekturno-stroitel'nyi universitet", 2014. – S. 147-151.

19. Voronin, A. V. Algoritm razrabotki strategii razvitiya maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva (na primere Tyumenskoii oblasti) / A. V. Voronin, E. G. Kravchenko // Upravlenie ehkonomicheskimi sistemami: ehlektronnyi nauchnyi zhurnal. – 2012. – № 3(39). – S. 9.

© К. Р. Меркурьева, 2022. *International agricultural journal*, 2022, №2, 943-958.

Для цитирования: К. Р. Меркурьева ДЕВЕЛОПМЕНТ УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ: РАЗВИТИЕ РЕНОВАЦИИ И ОПЫТ ЕЕ РЕАЛИЗАЦИИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТЮМЕНИ//*International agricultural journal*. 2022. №2, 943-958.