



## Механизм комплексного развития территорий как базовый ресурс для развития регионального жилищного строительства

В.В. Пешков<sup>1</sup>, В.А. Кудрявцева<sup>2✉</sup>, О.В. Никишина<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Иркутский национальный исследовательский технический университет, г. Иркутск, Россия

**Аннотация.** Статья посвящена программе «Комплексное развитие территории». Обозначена роль данной программы в развитии регионального жилищного строительства. Также представлен уникальный механизм комплексного развития территорий, который включает в себя множество возможностей для качественного изменения городских пространств, в том числе и обновление городской застройки. Данная программа позволяет одновременно достичь нескольких положительных эффектов: во-первых, обеспечивает сбалансированное и устойчивое развитие города, во-вторых, создает необходимые условия для развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктур, в-третьих, способствует привлечению частного финансирования для решения проблемы расселения аварийного и ветхого жилищного фонда. Так как на сегодняшний день стратегической задачей в сфере строительного рынка является обеспечение обновления старого жилого фонда на тот, который будет соответствовать новым технологическим требованиям. Реализация данной программы создаст условия для роста капитализации недвижимости на преобразованных территориях и принесет значительные выгоды как для региона, так и для страны в целом.

**Ключевые слова:** комплексное развитие территорий, жилищное строительство, строительная отрасль, комфортная среда, ветхий и аварийный фонд жилья, городская среда, развитие территории

**Для цитирования:** Пешков В.В., Кудрявцева В.А., Никишина О.В. Механизм комплексного развития территорий как базовый ресурс для развития регионального жилищного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2024. Т. 14. № 1. С. 10–19. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2024-1-10-19>. EDN: UINEZA.

### Original article

## Mechanism of integrated territorial development as a basic resource for promoting regional housing construction

Vitaly V. Peshkov<sup>1</sup>, Vera A. Kudryavtseva<sup>2✉</sup>, Olga V. Nikishina<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

**Abstract.** The article considers the program *Integrated Territorial Development* and defines its role in developing regional housing construction. The study also presents a unique mechanism for integrated territorial development which provides many opportunities for qualitative changes in urban spaces, including urban fabric renewal. This program provides an opportunity to simultaneously achieve several beneficial effects. Firstly, it ensures balanced and sustainable urban development. Secondly, it creates necessary conditions for transport, social, and engineering infrastructure development. Thirdly, the program helps to attract private financing to solve the problem of rehousing residents from substandard and dilapidated housing stock since today the strategic task in the construction market is to ensure the renewal of the old housing stock to such that will meet new technological requirements. This program implementation will create conditions for the growth of real estate capitalization in the transformed territories and will bring substantial benefits for both the region and the entire country.

**Keywords:** integrated development of territories, housing construction, construction industry, comfortable environment, dilapidated and emergency housing stock, urban environment, territory development

**For citation:** Peshkov V.V., Kudryavtseva V.A., Nikishina O.V. Mechanism of integrated territorial development as a basic resource for promoting regional housing construction. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost' = Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*. 2024;14(1):10-19. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2024-1-10-19>. EDN: UINEZA.

## ВВЕДЕНИЕ

Требования, предъявляемые сегодняшними жителями к современным городам, выявили достаточной большой пласт проблем, к которым можно отнести наличие достаточно большого количества ветхого и аварийного жилья на рынке недвижимости, высокие показатели по изношенности инженерных сетей, существующая коммунальная, транспортная, инженерная, социальная инфраструктура не соответствует современным требованиям по формированию качественной городской среды, ограниченность объемов бюджетного финансирования субъектов федерации, выделяемых на благоустройство городской среды, максимальное уплотнение существующей застройки в границах существующей территориальной планировки, осуществляющейся без учета индивидуальных и общественных потребностей городских жителей. Вместе с тем, нельзя не отметить, что большинство крупных российских городов имеют схожие проблемы в области территориального планирования – это и недостаточное количество свободных земельных участков под строительство, и ограничение в возможностях расширения масштабов жилищного строительства, что обусловлено законсервированностью исторической части городов, завершившимися в период постиндустриализации процессами реновации для промышленных зон или возникающим экологическими и транспортными проблемами при увеличении плотности строительства в ближнем пригороде. Следовательно, затрудняется реализация большинства таких национальных проектов, как «Жилье и городская среда», «Формирование комфортной городской среды». Это касается и государственных программ, к которым можно отнести «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», «Программы переселения граждан из ветхого и аварийного фонда жилья». Вместе с тем, один только нацпроект «Жилье» предусматривает значительное увеличение объемов жилищного строительства: согласно паспорту анализируемого проекта, планируется к возведению не менее 120 млн м<sup>2</sup> в год к 2030 г., при этом отмечается, что новым будет являться каждый пятый квадратный метр. В целом в 10-летней перспективе планируется введение порядка 1 млрд м<sup>2</sup> жилья.

В связи с этим целью статьи является анализ существующих проблем в области эффективного использования городских территорий и выявление факторов, способствующих на основе системного подхода позволить комплексно подойти к освоению городских территорий в современных условиях.

## МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

До недавнего времени во всех российских городах возведение жилищных объектов осуществлялось посредством точечной (уплотненной) застройки, потребность в которой продиктована в большей степени заинтересованностью участников строительства в максимальной доходности от реализации проектов.

В целом, точечная застройка давно является объектом изучения и анализа известных ученых России. Например, в своем исследовании доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации (РФ) В.В. Залесский отмечает, что «...потребность в точечной застройке не оправдана интересами граждан и, прежде всего, проистекает из стремления инвестора (строительной фирмы) получить дополнительную прибыль – не надо расходовать средства на коммуникации (водоснабжение, энергообеспечение), имеется облегченный доступ на строительную площадку» [5].

Ведущие исследователи отмечают, что «...уплотнительная застройка нередко сопровождается ухудшением качества проживания для жителей прилегающих к строительству домов и, как следствие, конфликтами с застройщиком».

Потребность такого строительства вызвана только стремлением инвестора получить дополнительную прибыль» [8]. По состоянию на сегодняшний день власти большинства российских регионов постепенно вводят запреты на строительство жилья, не обеспеченного социальной инфраструктурой, отдавая предпочтение комплексному подходу. Сейчас застройщики, функционирующие в условиях развитой конкурентной среды, стремятся расширять аудиторию потенциальных покупателей квартир и предлагают не просто качественные жилые комплексы, но оснащенные инфраструктурными и общественными пространствами, например, интерактивными инсталляциями, балетными школами, музеями,

игровыми площадками для детей всех возрастов, ландшафтными парками и т. д.

Вместе с тем, к сожалению, можно констатировать, что присутствие на рынке жилищного строительства развитой конкурентной среды характерно не для всех регионов РФ. К таким территориальным единицам, наименее привлекательным для застройщиков с точки зрения инвестирования, можно отнести, например, областные города или региональные центры, в которых основной объем жилищного фонда занимает аварийное или ветхое жилье. Исходя из этого, можно предложить, в качестве одного из направлений урегулирования сложившейся ситуации и достижения поставленных задач, вторичное использование территорий, на которых расположено ветхое и аварийное жилье, подлежащее сносу, т. к. высвободятся новые площади и увеличится территория застройки. Преимуществами от такого варианта использования застроенных территорий будет мультипликативный эффект социально-экономического развития города, а необходимость переселения граждан приведет к стимулированию развития строительной отрасли, поскольку потребуются ввод нового жилищного фонда, что тем самым обеспечит эффективную реализацию национальных проектов. Вместе с тем, нельзя не выделить, что строительство новых объектов должно вестись параллельно с созданием комплекса инфраструктурных объектов (коммунально-бытовых, социальных, транспортных), отвечающих современным представлениям и требованиям о комфортности горожан. Результатом проведенных мероприятий будет получение горожанами в пределах ограниченной территории современной комфортабельной застройки с наличием полного объема услуг, которые, как правило, присутствуют на территориях городов, реализуемых на традиционных градостроительных концепциях [1].

Именно для таких объектов был разработан и предложен к введению механизм комплексного развития территорий (далее – КРТ), который применяется на основании Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития

территорий», который сейчас начал постепенно внедряться в региональную практику<sup>1</sup>. Комплексное развитие территорий представляет собой уникальный механизм, который включает множество возможностей для качественного изменения городских пространств, в том числе обновления городской застройки. Преимуществом является возможность расселять не только дома, находящиеся в аварийном состоянии, но и те здания, которые пока такими не признаны, но имеют высокую степень износа. Безусловно, вопросы совершенствования застроенных территорий городов поддерживаются на государственном уровне, что подтверждается наличием базового правительственного документа «Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года», в котором определяются экономические возможности социально-экономического развития территорий страны.

### РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Национальными задачами в сфере жилищного строительства предусматривается к 2030 г. строительство 1,2 млрд м<sup>2</sup> жилья и улучшение качества городской среды в 1,5 раза. Согласно аналитическим данным к 2030 г. необходимо построить как минимум 140 тыс. га<sup>2</sup>. В связи с этим, для достижения обозначенных показателей в 2020 г. Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин поручил Росреестру провести анализ и выполнить оценку эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. В результате проведенной работы были выявлены незастроенные участки и территории, которые можно быстро вовлечь в оборот. Сведения о таких объектах будут предоставляться гражданам и предпринимателям в рамках функционирования сервиса «Земля для стройки». Росреестром уже внедрена в практику технология по отображению таких земель на Публичной кадастровой карте [3, 4]. В основу проведенной работы легло достижение целевого показателя национального проекта «Жилье и городская среда», что позволило в результате оценки выявить более 5,7 тыс. земельных участков и территорий неэффективно используемых земель площадью около 104 тыс. га. в 750 населенных пунктах.

<sup>1</sup>Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Федеральный закон № 494-ФЗ: [принят Государственной Думой 23 декабря 2020 года: одобрен Советом Федерации 25 декабря 2020 года]. Москва, 2020.

<sup>2</sup>Федорченко М.В. Повышение инвестиционной привлекательности и эффективности реализации проектов комплексного развития территорий. Режим доступа: [https://no-stroy.ru/news\\_files/2021/10/06/003\\_Fedorchenko.pdf](https://no-stroy.ru/news_files/2021/10/06/003_Fedorchenko.pdf) (no-stroy.ru) (дата обращения: 24.01.2024).

По экспертным оценкам это позволит построить порядка 310 млн м<sup>2</sup> жилья. Исходя из этих планируемых показателей и тех проблем, которые существуют на строительном рынке крупных российских городов был необходим кардинально новый подход в градостроительном развитии регионов России. Одним из базовых шагов в этом направлении стал закон о механизме комплексного развития территорий, который был подписан Президентом РФ Путиным В.В. еще в конце 2020 г. и который ориентирован на максимальное привлечение внебюджетных средств для обновления городской застройки.

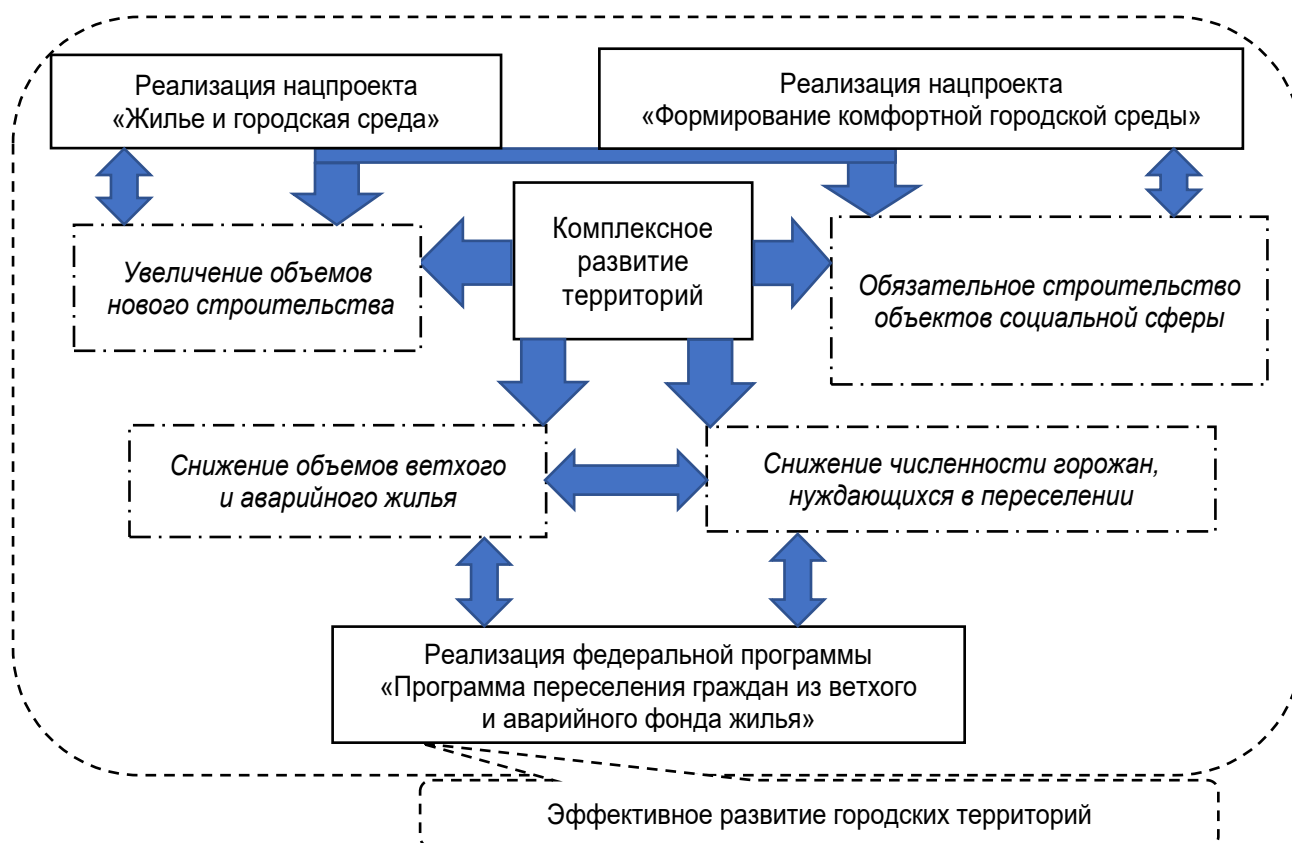
Комплексное развитие территорий как одно из направлений эффективного развития застроенных территорий позволит решить несколько актуальных задач:

- наращивание масштабов ввода в эксплуатацию нового жилья (более 100 миллионов м<sup>2</sup> жилья по плану);
- снижение численности населения, нуждающегося в переселении;

– сокращение доли ветхого и аварийного жилья в общем объеме городского жилищного фонда;

– обязательное параллельное строительство объектов, относящихся к социальной сфере: школ, поликлиник, дошкольных учреждений; объектов спорта и отдыха; разбивка на территориях парков, скверов, размещение спортивных площадок и объектов общественной безопасности, таких как станции скорой помощи, пожарное депо, отделы полиции;

– реализация пункта «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения» в перечне из 42 инициатив социально-экономического развития России до 2030 г.<sup>3</sup>. На рис. 1. представлена схема задач, стоящих перед проектом комплексного развития территорий, достижение которых приведет не только к эффективному развитию городов в целом, но и позволит достичь базовые цели национальных проектов и федеральных программ.



**Рис. 1. Схема зависимости достижения целей национальных проектов и федеральных программ от реализации проектов комплексного подхода городских территорий**  
**Fig. 1. The scheme of dependence of the achievement of the goals of national projects and federal programs on the implementation of projects of an integrated approach to urban areas**

<sup>3</sup>Указ Президента Российской Федерации «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»: введ. в действие с 21.07.20.

На сегодняшний день КРТ является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов РФ, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, расселения аварийного жилья, обновления застроенных территорий [6, 7].

Согласно ч. 1 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ, принято четыре основных вида комплексного развития территории (рис. 2):

1. КРТ жилой застройки.

Территория для развития включает в свои границы один/несколько элементов планировочной структуры, их части, в которых расположены аварийные/ветхие/неблагоустроенные многоквартирные дома (ч. 2 ст. 65 ГрК РФ).

2. КРТ нежилой застройки. На территории нет многоквартирных домов, зато есть аварийные/ветхие нежилые здания и объекты, в том числе самострой (ч. 4 ст. 65 ГрК РФ)<sup>4</sup>.

3. КРТ незастроенной территории. В границы территории включены земельные участки, в том числе с расположенными на них зданиями, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, без обременения правами иных лиц.

4. КРТ по инициативе правообладателей. Такой проект проводится по инициативе правообладателей земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимости, т. е. по желанию собственников земли/зданий. Следовательно, собственники помещений в многоквартирных домах и управляющие организации могут столкнуться с первым видом комплексного развития территории. В проект иного КРТ их дом включен быть не может [6,12]<sup>5</sup>.

В настоящее время в 72 субъектах РФ в активной стадии реализации механизма КРТ 562 территории площадью 14,5 тыс. га с градостроительным потенциалом 98 млн м<sup>2</sup>, в том числе жилой – 71 млн м<sup>2</sup>.

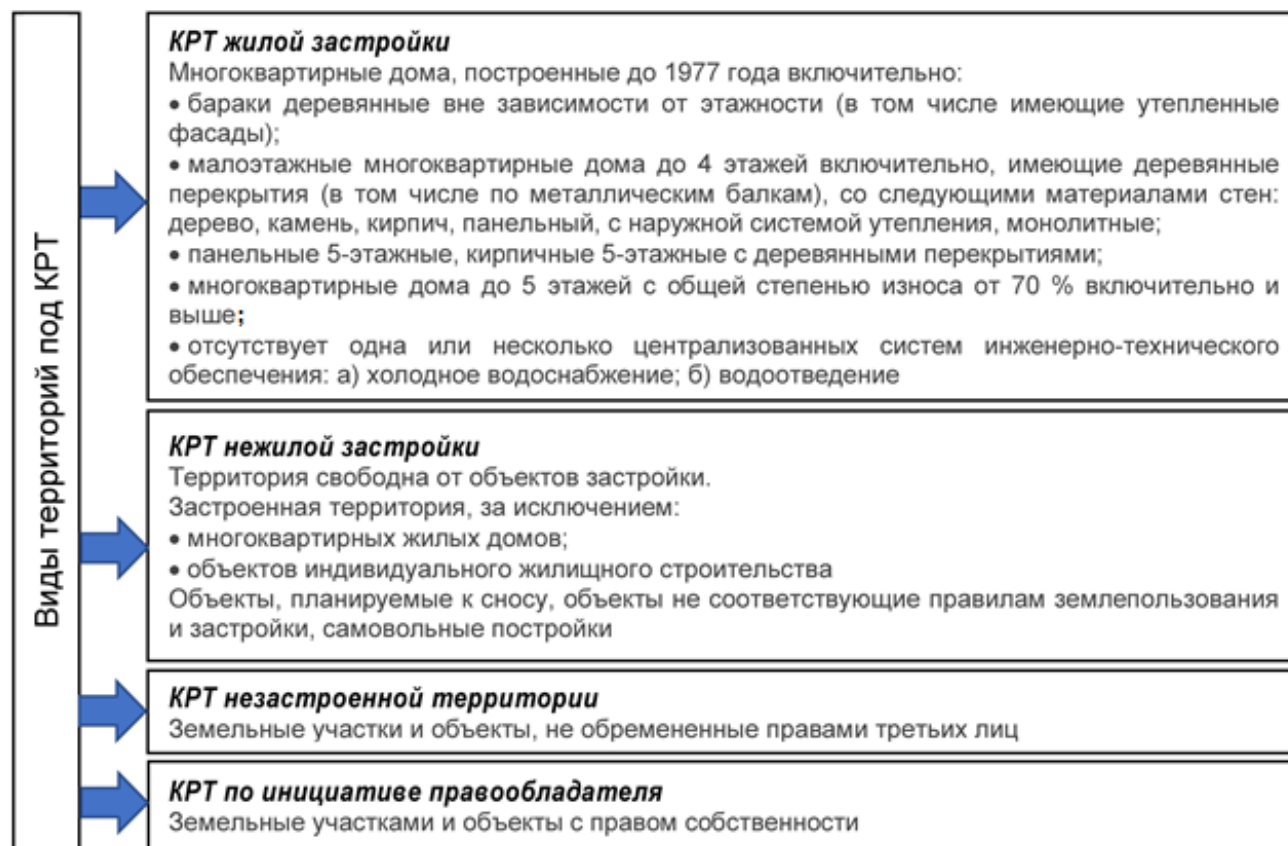


Рис. 2. Виды территорий под КРТ  
Fig. 2. Types of territories under the IDT

<sup>4</sup>Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. От 25.12.2023) // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/?ysclid=ltz7pp2knu565640205](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/?ysclid=ltz7pp2knu565640205) (дата обращения: 24.01.2024).

<sup>5</sup>РосКвартал® интернет-служба №1 для управляющих организаций. Режим доступа: <https://roskvartal.ru> (дата обращения: 24.01.2024).

Всего в проработке 1127 территорий общей площадью 31,4 тыс. га, в том числе 116 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ» с градостроительным потенциалом 205 млн м<sup>2</sup>, из них около 149 млн м<sup>2</sup> жилой площади.

Принято 516 решений о КРТ, в том числе 208 решений о КРТ жилой застройки общей площадью – 13,1 тыс. га с градостроительным потенциалом – 88,2 млн м<sup>2</sup>, из них – 61,3 млн м<sup>2</sup> жилой площади.

В рамках реализации КРТ жилой застройки расселено 108,9 тыс. м<sup>2</sup> жилого фонда, в том числе аварийного – 89,7 тыс. м<sup>2</sup>: улучшены жилищные условия для 6,23 тыс. человек.

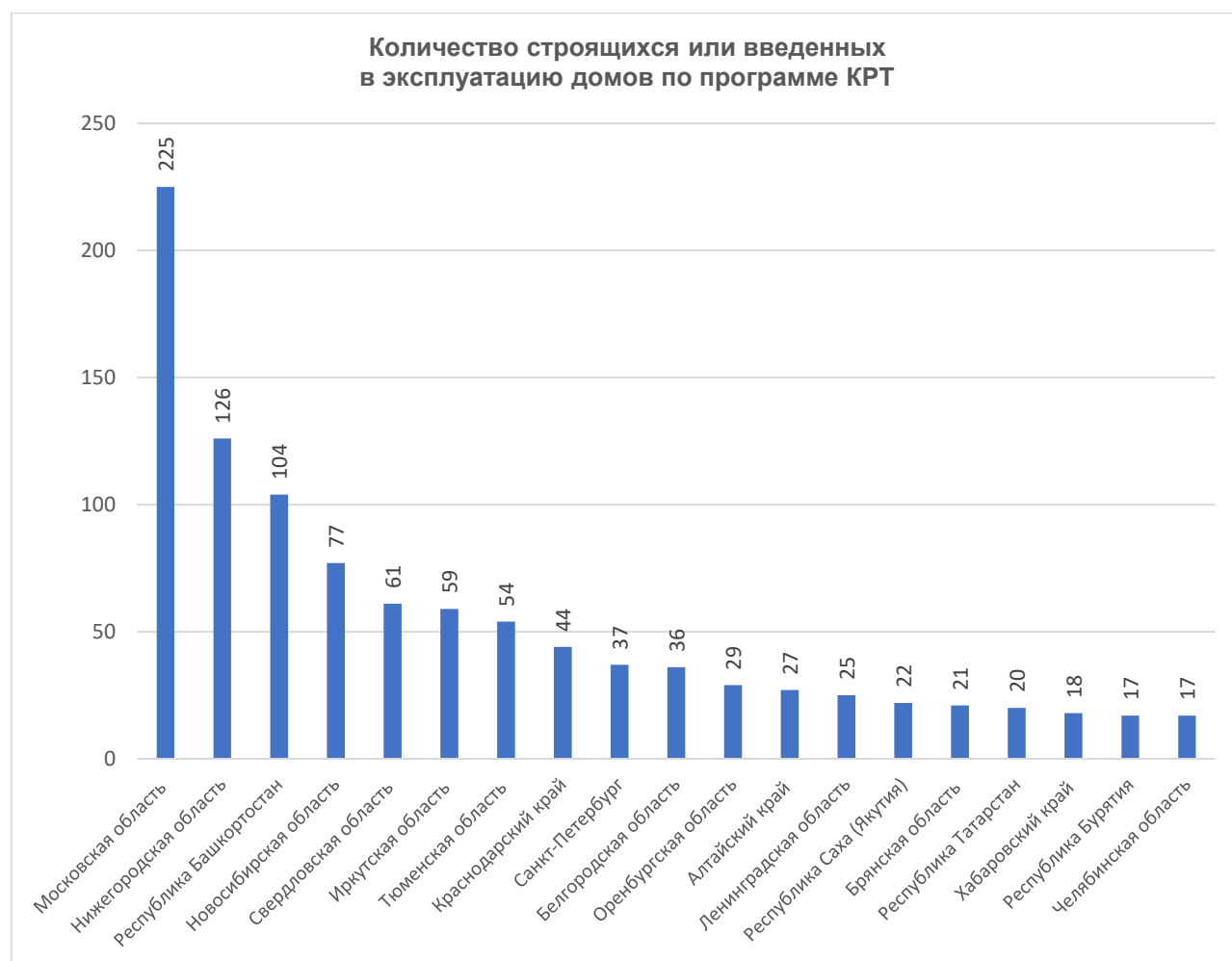
По состоянию на 1 февраля 2024 г. ППК «Фонд развития территорий» приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию 12 проектов КРТ

в Архангельской, Брянской, Волгоградской, Иркутской, Липецкой, Мурманской, Нижегородской, Томской, Ульяновской, Ярославской области, Республике Марий Эл и Республике Бурятия в размере 1,2 млрд рублей.

В настоящее время в работе АО «ДОМ.РФ» 116 проектов в целях реализации КРТ в 47 субъектах Российской Федерации с общей площадью 5,7 тыс. га с градостроительным потенциалом 21,3 млн м<sup>2</sup> жилой площади.

На текущий момент АО «ДОМ.РФ» получено согласование в 36 субъектах Российской Федерации по 77 проектам КРТ на земельных участках общей площадью 3,69 тыс. га с градостроительным потенциалом 15,4 млн м<sup>2</sup>.

На рис. 3 представлено количество строящихся или введенных в эксплуатацию домов по программе КРТ по состоянию на февраль 2022 г [9, 10]<sup>6</sup>.



**Рис 3. Количество строящихся или введенных в эксплуатацию домов по программе КРТ**  
**Fig. 3. The number of houses under construction or commissioned under the IDT program**

<sup>6</sup>Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах. Режим доступа: <https://www.urbanomics.ru> (дата обращения: 24.01.2024).

В контексте современного решения проблем регионального жилищного строительства ориентация на комплексный механизм, а не просто социальное или узконаправленное развитие, позволит одинаково повышать качество жизни и уровень благосостояния жителей и сохранять сбалансированность системы расселения с учетом региональной специфики [2]<sup>7</sup>.

Стоит отметить, что законодательные изменения обеспечили:

- возможность установления субъектами РФ критериев для неаварийных многоквартирных домов в целях включения их в границы территории, подлежащей комплексному развитию;
- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;
- расселение аварийного жилищного фонда и предоставление субсидий на возмещение понесенных расходов по переселению;

– меры поддержки для развития всех видов инфраструктуры;

– упрощенный механизм изъятия объектов капитального строительства и земельных участков;

– создание новых рабочих мест и получение дополнительных налоговых поступлений в бюджет по результатам проводимых торгов;

– сокращение инвестиционно-строительного цикла.

Комплексный подход в решении проблем территорий приведет к синергетическому эффекту на основе взаимосвязанных управленческих и правовых решений, а принятие комплекса мер, направленных на стимулирование инвесторов, граждан и региональных органов власти, должно способствовать более активному внедрению механизма КРТ в практику жилищного строительства [11, 13–15]. На рис. 4. представлены мероприятия, выполнение которых позволит максимально эффективно использовать механизм КРТ при решении задач национальных проектов.

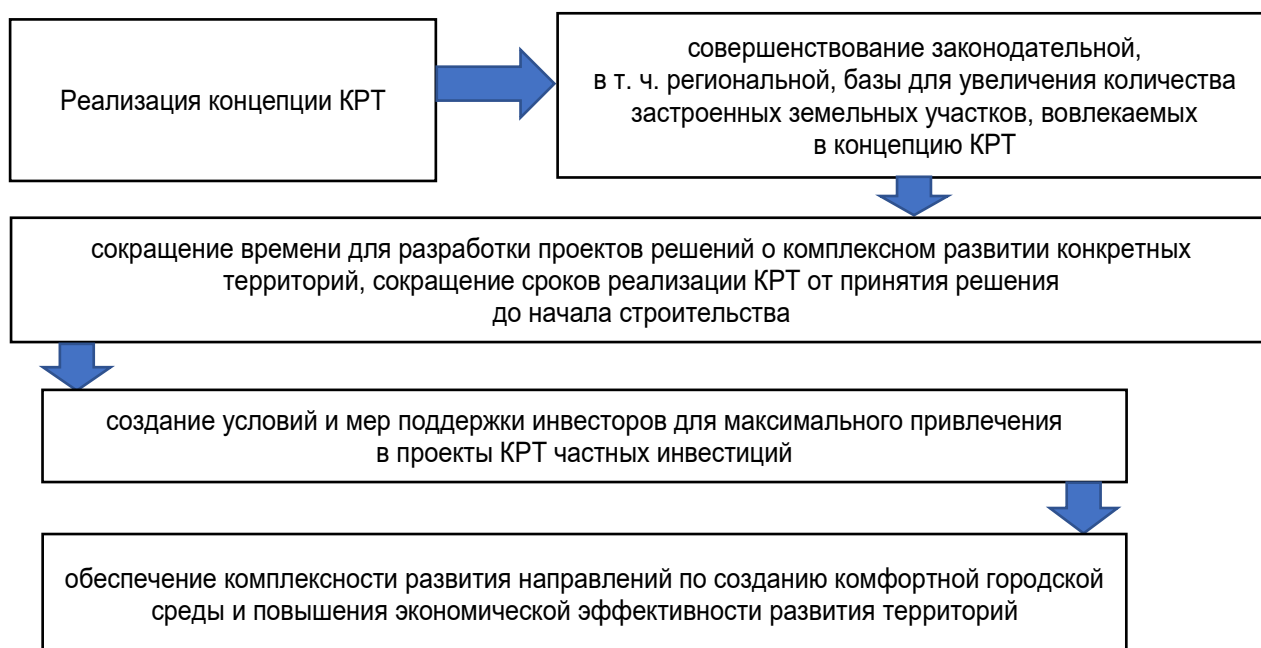


Рис. 4. Направления эффективного использования механизма КРТ  
Fig. 4. Directions of effective use of the IDT mechanism

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Максимальное вовлечение в развитие территорий комплексного подхода позволит более всесторонне реализовать возможности российских городов, особенно тех, обустройство которых не осуществлялось с советского периода [17]. Безусловно, комплексное развитие территорий – это масштабный проект, не только с позиции территориального вопроса,

но и с позиции объемов финансирования, времени реализации, опытности и квалификации местного и регионального руководства, наличию гибкого рынка профессиональных застройщиков и т. д. Программа комплексного развития территорий позволит городам достичь одну из базовых национальных целей развития РФ, а именно формирование комфортной и безопасной среды для жизни.

<sup>7</sup>Минстрой России. Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru> (дата обращения: 24.01.2024).

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Бабенко С.В. Социально-экономические факторы комплексного освоения территории в регионах России: автореферат дис. ... к.э.н. : 28.11.2013. СПб, 2013. 23 с.
2. Верхорубов С.А., Белоглазова Л.А. Проблемы комплексного развития территорий в контексте агломерационных процессов // Современная экономика: проблемы и решения. 2021. № 10 (142). С. 169–177. <https://doi.org/10.17308/meps.2021.10/2702>. EDN: GSQTQZ.
3. Галиновская Е.А. Использование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 1 (124). С. 44–49. EDN: ONQMXB.
4. Друева А.А. Комплексное развитие территорий: правовые условия обеспечения // Вестник университета им. О.Е. Кутафина. 2022. № 12 (100). С. 82–90. <https://doi.org/10.17803/2311-5998.2022.100.12.082-090>. EDN: LSMGJP.
5. Залесский В.В. Нужна ли точечная застройка? // Журнал российского права. 2008. № 7 (139). С. 49–56. EDN: NTZQPV.
6. Кирсанов А.Р. Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 4 (235). С. 84–89. EDN: ROZHUK.
7. Кирсанов А.Р. Комплексное развитие территорий: от глобальных планов к конкретным проблемам // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. № 11 (254). С. 35–42. EDN: QBGXJK.
8. Пешина Э.В., Рыженков А.В. Точечная застройка городов: российский и зарубежный опыт // Известия Уральского государственного экономического университета. 2013. № 5 (49). С. 92–97. EDN: OEENKX.
9. Sternik S.G., Malginov G.N. 2022 Housing Market Trends in Russia // Real Estate: Economics, Management. 2022. Iss. 3. P. 76–84. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2022-3-76-84>. EDN: IRCNYV.
10. Стерник С.Г. Комплексное развитие территорий и экономика регионов // Проблемы прогнозирования. 2023. № 2 (197). С. 57–75. <https://doi.org/10.47711/0868-6351-197-57-75>. EDN: LSMBKA.
11. Федорченко М.В. Время КРТ: как активизировать процесс комплексной реновации городских территорий // Строительная газета. 2023. № 24.  
Режим доступа: <https://stroygaz.ru/publication/projection/vremya-krt-kak-aktivizirovat-protsess-kompleksnoy-renovatsii-gorodskikh-territoriy/?ysclid=lu0ojtjer742682421> (дата обращения: 24.01.2024).
12. Саенко И.Ф., Астафьев С.А. Управление сферой жилищного строительства для повышения комфортности проживания населения при формировании проектов комплексного развития территорий: монография. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2020. 158 с.
13. Maksimov S.N. Integrated development of territories and its bottlenecks // Real Estate: Economics, Management. 2023. № 1. С. 54–58. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-1-54-58>. EDN: PWKJZL.
14. Иконникова А.А. К обсуждению КРТ мы совсем скоро вернемся // Тюменский курьер. 2023. № 33. Режим доступа: <https://tm-courier.ru/?s=%D0%BA%D1%80%D1%82> (дата обращения: 24.01.2024).
15. Набиев Р.А., Зверев В.В., Иглина Н.А. Методические подходы к управлению проектами развития территории на основе комплексной жилой застройки // Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Экономика. 2020. № 1. С. 61–67. <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2020-1-61-67>. EDN: ASFFQV.
16. Кирсанов А.Р. Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 4 (235). С. 84–89. EDN: ROZHUK.
17. Хуторенко А.В., Капец Л.А., Пруцакова Ю.И., Чубарова К.В. Основы комплексного развития городских территорий. концепция устойчивого развития // Архитектура и градостроительство, дизайн и изобразительное искусство – 2021: теория и история, художественное творчество и проекты. Сб. трудов юбилейной Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 20-летию первого выпуска высшей архитектурно-дизайнерской школы на Алтае (г. Барнаул, 01–02 декабря 2021 г.). Барнаул, 2022. С. 178–181. EDN: KWGYEI.

## REFERENCES

1. Babenko S.V. Socio-economic Factors of Integrated Development of Territory in The Regions of Russia. (In Russ.). Abstract of Ph.D. of Economy. Saint Petersburg, 2013, 23 p.
2. Verhkorubov S.A., Beloglazova L.A. Problem of Integrated Development of Territories in The Context of Agglomeration Processes. *Sovremennaya ekonomika: problemy i resheniya = Modern Economics: Problems and Solutions*. 2021;10(142):169-177. (In Russ.). <https://doi.org/10.17308/meps.2021.10/2702>. EDN: GSQTQZ.
3. Galinovskaya E.A. Use of Land for Their Comprehensive Development for Housing. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*. 2012;1(124):44-49.

(In Russ.). EDN: ONQMXB.

4. Drueva A.A. Integrated Development of the Territory: Legal Conditions for Ensuring. *Vestnik universiteta im. O.E. Kutafina = Courier of Kutafin Moscow State Law University*. 2022;12(100):82-90. (In Russ.). <https://doi.org/10.17803/2311-5998.2022.100.12.082-090>. EDN: LSMGJP.

5. Zaleskii V.V. Is Infill Development Necessary? *Zhurnal rossiiskogo prava = Journal of Russian Law*. 2008;7(139):49-56. (In Russ.). EDN: NTZQPV.

6. Kirsanov A.R. Types of Integrated Development of Territories. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*. 2021;4(235):84-89. (In Russ.). EDN: ROZHUK.

7. Kirsanov A.R. Integrated Development of Territories: From Global Plans to Specific Problems. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*. 2022;11(254):35-42. (In Russ.). EDN: QBGXJK.

8. Peshina E.V., Ryzhenkov A.V. Infill Development of Cities: Foreign and Russian Experience. *Izvestiya Ural'skogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta = Journal of New Economy*. 2013;5(49):92-97. (In Russ.). EDN: OEEHKX.

9. Sternik S.G., Malginov G.N. 2022 Housing Market Trends in Russia. *Real Estate: Economics, Management*. 2022;3: 76-84. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2022-3-76-84>. EDN: IRCNYV.

10. Sternik S.G. Integrated Urban Development and Regional Economies. *Problemy prognozirovaniya = Studies on Russian Economic Development*. 2023;2(197):57-75. (In Russ.). <https://doi.org/10.47711/0868-6351-197-57-75>. EDN: LSMBKA.

11. Fedorchenko M.V. Time for The CRT: How to Intensify the Process of Comprehensive Renovation of Urban Areas. *Stroitel'naya gazeta = Construction newspaper*. 2023;24. Available from: <https://stroygaz.ru/publication/projection/vremya-krt-kak-aktivizirovat-protsess-kompleksnoy-renovatsii-gorodskikh-territoriy/?ysclid=lu0ojtjer742682421> [Accessed 20<sup>th</sup> December 2023]. (In Russ.).

12. Saenko I.F., Astafev S.A. *Management of the Housing Construction Sector to Improve the Living Comfort of the Population When Forming Projects for Integrated Development of Territories: Monograph*. Krasnoyarsk: Siberian Federal University; 2020. 158 p. (In Russ.).

13. Maksimov S.N. Integrated development of territories and its bottlenecks. *Real Estate: Economics, Management*. 2023;1:54-58. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-1-54-58>. EDN: PWKJZL.

14. Ikonnikova A.A. We Will Return to Discussing CRT Very Soon. *Tyumen courier*. Available from: <https://tm-courier.ru/?s=%D0%BA%D1%80%D1%82> [Accessed 24<sup>th</sup> January 2024]. (In Russ.).

15. Nabiev R.A., Zverev V.V., Iglina N.A. Methodological Approaches to Project Management of Territory Exploitation in Terms of Integrated Housing Development. *Vestnik Astrakhanskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta. Seriya: Ekonomika = Vestnik of Astrakhan State Technical University. Series: Economics*. 2020;1:61-67. (In Russ.). <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2020-1-61-67>. EDN: ASFFQV.

16. Kirsanov A.R. Types of Integrated Development of Territories. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*. 2021;4(235):84-89. (In Russ.). EDN: ROZHUK.

17. Khutorenko A.V., Kapets L.A., Prutsakova Yu.I., Chubarova K.V. Fundamentals of Integrated Development of Urban Areas. Sustainable Development Concept. In: *Arkhitectura I gradostroitel'stvo, dizain i izobrazitel'noe iskusstvo – 2021: teoriya i istoriya, khudozhestvennoe tvorchestvo i proekty: sbornik trudov yubileinoi Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 20-letiyu pervogo vypuska vysshei arkhitekturno- dizainerskoi shkoly na Altai = Architecture and Urban Planning, Design and Fine Arts – 2021: Theory and History, Artistic Creativity and Projects, a Collection Of Proceedings of the Anniversary International Scientific and Practical Conference Dedicated to the 20<sup>th</sup> Anniversary of the First Graduating Class of the Higher Architectural and Design School in Altai*. 01–02 December 2021, Barnaul. Barnaul; 2022, p. 178-181. (In Russ.). EDN: KWGYEI.

#### Информация об авторах

**Пешков Виталий Владимирович,**

д.э.н., профессор,  
директор института архитектуры,  
строительства и дизайна,  
заведующий кафедрой экспертизы и управления  
недвижимостью,  
Иркутский национальный исследовательский  
технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,  
e-mail: [pvv@istu.edu](mailto:pvv@istu.edu)  
<https://orcid.org/0000-0001-7999-0999>  
Author ID: 502473

#### Information about the authors

**Vitaly V. Peshkov,**

Dr. Sci. (Eng.), Professor,  
Director of the Institute of Architecture,  
Construction and Design,  
Head of the Department of Real Estate  
Expertise and Management,  
Irkutsk National Research  
Technical University,  
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,  
e-mail: [pvv@istu.edu](mailto:pvv@istu.edu)  
<https://orcid.org/0000-0001-7999-0999>  
Author ID: 502473

**Кудрявцева Вера Александровна,**  
к.э.н., доцент,  
доцент кафедры экспертизы и управления  
недвижимостью,  
Иркутский национальный исследовательский  
технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,  
✉e-mail: kudravera@mail.ru  
<https://orcid.org/0000-0002-0071-6602>  
Author ID: 1027497

**Никишина Ольга Валерьевна,**  
старший преподаватель кафедры  
экспертизы и управления недвижимостью,  
Иркутский национальный исследовательский  
технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,  
e-mail: olga\_nikishina\_7@mail.ru  
<https://orcid.org/0000-0002-8485-1229>  
Author ID: 504169

**Vera A. Kudryavtseva,**  
Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor,  
Associate Professor of the Department  
of Real Estate Expertise and Management,  
Irkutsk National Research  
Technical University,  
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,  
✉e-mail: kudravera@mail.ru  
<https://orcid.org/0000-0002-0071-6602>  
Author ID: 1027497

**Olga V. Nikishina,**  
Senior teacher of the Department  
of Real Estate Expertise and Management,  
Irkutsk National Research  
Technical University,  
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,  
e-mail: olga\_nikishina\_7@mail.ru  
<https://orcid.org/0000-0002-8485-1229>  
Author ID: 504169

#### **Вклад авторов**

Авторы имеют равные авторские права и несут  
равную ответственность за плагиат.

#### **Конфликт интересов**

Авторы заявляют об отсутствии конфликта  
интересов.

Все авторы прочитали и одобрили окончатель-  
ный вариант рукописи.

#### **Информация о статье**

Статья поступила в редакцию 24.01.2024.  
Одобрена после рецензирования 30.01.2024.  
Принята к публикации 31.01.2024.

#### **Contribution of the authors**

The authors have equal author's rights and bears  
the responsibility for plagiarism.

#### **Conflict of interests**

The authors declare no conflict of interests  
regarding the publication of this article.

The final manuscript has been read and approved  
by all the co-authors.

#### **Information about the article**

The article was submitted 24.01.2024.  
Approved after reviewing 30.01.2024.  
Accepted for publication 31.01.2024.