

DOI: 10.37930/1990-9780-2024-1-79-110-121

М. К. Алимуратов¹, А. Л. Моносов²

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СТРАТЕГИРОВАНИЯ И НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ТРЕНДЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

В современной градостроительной политике России ключевое место занимает комплексная застройка территорий (КЗТ), направленная на развитие регионов и городов, повышение экономического потенциала страны и улучшение качества жизни человека. Выявление позитивных и отрицательных трендов позволяет сформировать стратегические возможности для успешной реализации проектов КЗТ. В последние годы отмечается рост объёмов строительства. Возводятся комплексы согласно «зелёным» нормативным требованиям с использованием инновационных технологий. Стратегическая цель этих процессов – устойчивость и экологичность. Показано, что достижение реальных стратегических целей требует выведения строительного дела на новый уровень через нивелирование негативных трендов.

Ключевые слова: комплексная застройка территорий, стратегические тренды, «зелёное» строительство, агломерация территорий, стратегирование комплексной застройки территорий.

УДК 330.352

За последнее время строительная отрасль претерпела существенные изменения: появились новые технологические и управленческие подходы, а также стратегические возможности в жилищном строительстве. Отмечены: тенденция объёмов ввода жилья (см. таблицу), уплотнённая застройка ведущих регионов, масштабные инвестиции в крупнейшие проекты комплексной жилой застройки (Екатеринбург, Краснодар, Пенза, Санкт-Петербург, Москва и др.).

По данным Росстата и Минстроя, в 2022 г. объём строительных работ достиг 12,87 трлн рублей, годовой прирост составил 7 %, при этом введено 102,7 млн м² жилья (это на 11 % выше, чем в предыдущем году). По сведениям мониторинга реализации механизма КЗТ субъектами Российской Федерации, опубликованным Минстроем, на 1 мая 2023 г. зафиксирован рост фактического ввода в эксплуатацию объёмов капитального строительства (348,6 тыс. м²). За первый квартал 2023 г. наибольшая нагрузка КЗТ легла на ключевые регионы³.

¹ Мурад Камилевич Алимуратов, заместитель заведующего кафедрой экономической и финансовой стратегии Московской школы экономики МГУ имени М. В. Ломоносова (119234, РФ, Москва, Ленинские горы, д. 1, стр. 61), канд. экон. наук, доцент, e-mail: amkpro5@gmail.com.

² Андрей Леонидович Моносов, аспирант Высшей школы государственного администрирования МГУ имени М. В. Ломоносова (119234, РФ, Москва, Ленинские горы, д. 1, стр. 61), e-mail: monosov.andrey@ya.ru.

³ По данным Единого института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», объём запуска новых проектов в Москве охватывает 1 080 тыс м², Московской области – 886 тыс. м²,

Основные экономические показатели деятельности строительных организаций

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021
Объём работ, млрд	7 579,8	8 470,6	9 132,2	9 553,1	10 791,6
Инвестиции в основной капитал, млрд	511,5	638,4	682,3	742,5	869,4
Валовая добавленная стоимость	4 998,3	5 156,0	5 340,6	5 299,6	5 963,8
Сальдированный финансовый результат в строительстве (прибыль – убыток), млрд	- 30,4	-62,6	-29,5	18,6	171,5
Уровень рентабельности, %	3,8	3,9	4,5	4,2	5,1
Количество введённых зданий, тыс.	272,6	261,1	305,5	326,7	403,1
Общий строительный объём, млн м ³	599,4	584,7	653,0	630,2	664,6
Общая площадь, млн м ²	137,4	132,7	146,7	143,4	148,4

Источник: Росстат <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13227>.

Эксперты отмечают проявление не только положительных, но и негативных стратегических трендов. Во-первых, выделяют увеличение концентрации строительных объектов в экономически развитых субъектах и «перекос» в застройке других регионов. Такой тренд ведёт к снижению уровня и качества жизни человека, а также комфортности строящихся объектов.

Институт развития строительной отрасли подчёркивает, что в 2023 г. проектные декларации фиксируют наименьший процент малоэтажного строительства (МС): 22,5 % – 9...12 этажей; 18,9 % – 4...8 этажей; 18,3 % – 18...24 этажа; 16,3 % – 13...17 этажей; 12,3 % – 1...3 этажа; 11,7 % – 25+ этажей. При этом существует тенденция к дальнейшему росту высокоэтажного строительства с уменьшением среднего метража жилых помещений⁴.

Согласно статистике Минстроя, МС занимает 2,5 млн м², а остальное приходится на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), которое наряду с «плюсами» имеет и «минусы» (высокая стоимость для потребителя, большие налоги, риск оказаться в районе с плотной многоэтажной застройкой). При этом МС преимущественно ориентировано на типовую застройку поселковых зон. Таким образом, продвинутые регионы будут расширяться по образцу «Новой Москвы», присоединять пригороды, застраиваться многоэтажными домами с «усечённой» инфраструктурой и увеличенным процентом населения, а малоэтажные дома останутся в статусе элитного жилья. В данном случае негативный тренд в большей степени связан с возникновением городов со сверхконцентрированным человекопотоком.

Во-вторых, количество и качество не являются фактом взаимообусловленности, необходим отказ от погони за «квадратными метрами» и ориентация на национальные цели, заявленные в «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-

Краснодарском крае – 674 тыс. м², Свердловской области – 458 тыс. м², Тюменской области – 416 тыс. м², Санкт-Петербурге – 409 тыс. м².

⁴ Так, в 2021 г. средняя площадь жилых единиц достигла 50,1 м², в 2022 – 49,7 м², 2023 г. – 49,4 м². Самые маленькие квартиры – в Ленинградской области (40,1 м²), Республике Коми (41,7 м²), Республике Тыва (42,7 м²), Санкт-Петербурге (42,8 м²), Московской области (46,2 м²), Москве (52,8 м²), а самые большие – в Республике Ингушетия (80,4 м²), Кабардино-Балкарской Республике (70,7 м²) (Строительство жилья профессиональными застройщиками: Аналит. Обзор. Российская Федерация / Институт развития строительной отрасли; Единый ресурс застройщиков. М., 2023. С. 21, 41–44).

коммунального хозяйства Российской Федерации»⁵: комфортная и безопасная среда для жизни, цифровая трансформация, городская агломерация, здоровые улицы, зелёное строительство, креативная экономика, город без машин и пр.

В-третьих, остро стоит вопрос городской и сельской агломерации. Ключевыми условиями повышения качества жизни (помимо строительства нового жилья) считаются уровень жилищно-коммунальных услуг, а также своевременное обновление и обеспечение жилищного фонда (ЖФ) соответствующей инфраструктурой. Существующая тенденция говорит о значительном разрыве между уровнем комфортности сельского и городского ЖФ⁶.

К положительным стратегическим трендам относятся:

1. Признание на государственном уровне негативного воздействия высококонцентрированной жилой застройки на безопасность и качество жизни человека.

2. Разработка и реализация программ по строительству и увеличению объёмов возведения МС⁷. Нормативное установление понятия «малоэтажный жилой комплекс».

3. Вовлечение в оборот земельных участков для увеличения объёма жилищно-строительства не менее чем до 120 млн м² в год⁸.

4. На федеральном уровне поставлена задача ликвидации проблемы незавершённого строительства путём создания реестра незавершённых объектов капитального строительства и реализации мер по сокращению их количества⁹ к 2027 г. в два раза (по данным Минстроя¹⁰).

5. Реализация проектов по комплексному устранению депрессивных территорий с созданием адекватной застройке инфраструктуры и транспортной сети, формированием безопасной и благополучной социально-экономической и культурной среды (освоение территории ЗИЛ, Мневниковской поймы, Тушино, Прокшино и т. д.).

6. Формирование нового подхода на рынке недвижимости – «от квадратных метров к функциональным возможностям» (корпоративные квартиры, коливинги, коворкинги). Появление новых форматов организации пространства, объединяющих в систему дом и работу (мини-офисы, антикафе, мастерские).

⁵ Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года: Утв. Распоряжением Правительства РФ № 3268-р. 2022. 129 с. URL: <http://static.government.ru/media/files/AdmXczVBUGfGNM8tz16r7RkQcsgP3LAm.pdf>. (далее – Стратегия развития...)

⁶ Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованных всеми видами благоустройства, в сельских населённых пунктах составляет 39 %, в городах – 81,3 % (см.: Стратегия развития..., с. 11,12).

⁷ Более половины из введённого в 2022 г. жилья относится к МС (57,2 млн м²), из бюджета выделено 137,7 млрд рублей на ИЖС, в 2024 г. планируется повышение показателей ввода ИЖС до 40 млн м² (см.: Инициатива «Мой частный дом» Минстроя России – интеграция мер поддержки развития ИЖС. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/press/initiativa-moy-chastnyy-dom-minstroya-rossii-integratsiya-mer-podderzhki-razvitiya-izhs/>).

⁸ Стратегия развития...

⁹ Постановление Правительства Российской Федерации от 30.09.2022 г. № 1730 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации “Строительство”». URL: <http://government.ru/docs/all/143651/>.

¹⁰ КГП Строительство. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/realizaciya-gosudarstvennyh-programm/kgp-stroitelstvo/>.

7. Развитие полицентричной агломерации территорий. Государственная поддержка сельской агломерации¹¹.

8. Введение региональными властями запретов на строительство жилых объектов, не обеспеченных инфраструктурой, например, строительство в Санкт-Петербурге, Сочи, Казанской и Саратовской агломерациях.

9. Экологизация КЗТ (строительство экологических домов с учётом «зелёной стратегии» и «умного дома»)¹².

10. Строительство новостроек в форме социально-экономического кластера.

11. Создание инновационных транспортных проектов, нацеленных на обеспечение связности территорий агломерации и организацию единой логистической транспортной системы (например, МСД).

Основные негативные тренды:

1. Доминирование высококонцентрированной жилой застройки, несмотря на декларируемое увеличение МС. Ограничение территорий под КЗТ.

2. Превалирование на рынке недвижимости строительства многоэтажных новостроек: высотные строения от 17 этажей – 38 %, многоэтажные – 27 %, малоэтажные – 20 % и среднеэтажные – 15 %¹³.

3. На нормативном уровне не принята Стратегия комплексной малоэтажной жилой застройки с определением организационно-административных, экономических, инвестиционных, инновационных, мотивационных установок. Отсутствует корректная статистика о МС.

4. Низкая заинтересованность девелоперов в МС. Сокращение площади жилых помещений.

5. Стабильность проблемы незавершённого строительства¹⁴, в том числе приостановленного и законсервированного.

6. Отсутствие стратегического комплексного решения по застройке территории в едином или сочетающемся архитектурном стиле с сопровождением комфортности и эстетики.

7. Доминирование объектов капитального строительства с низкими технико-экономическими показателями и энергоэффективностью.

8. Превалирование моноцентричной агломерации с последствиями перенаселённости, повышенной опасности, экологическим дисбалансом.

¹¹ Для популяризации сельской жизни к программам «Земский доктор», «Земский фельдшер», «Земский учитель», «Комплексное развитие сельских территорий» предложено добавить «Земский работник культуры 2024 года». Инвестирование составило 120 млрд рублей. Создано более 65 000 рабочих мест.

¹² Акцент делается на обеспечение комфортных условий не только внутри, но и вне жилого помещения. На приобретение квартиры влияют расположение, характеристики, этажность строения, благоустройство, инфраструктура, транспортная связь. Придомовая территория становится закрытой для сторонних людей и транспорта, включает больше зон отдыха, подземную парковку, зоны спорта, озеленения и пр.

¹³ Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации в I квартале 2023 года / ДОМ.РФ; Аналитический центр «ДОМ.РФ». 2023. С. 16.

¹⁴ По данным Росстата, показатель незавершённого строительства находится на одном уровне: 2017 г. – 98 623; 2018 г. – 93 577; 2019 г. – 87 242; 2020 г. – 89 199; 2021 г. – 91 238 (см: КПП Строительство).

9. Несовершенство законодательной базы, стратегий и технологий по децентрализации территорий с сохранением структурной значимости каждой включаемой единицы. Не установлен эффективный механизм межмуниципального сотрудничества в сфере агломерации.

10. Урбанизация крупных городов влечёт поступательное повышение плотности населения, наращивание процента миграции. Растёт перенаселённость и, как следствие, – преступность.

11. Экологизация ориентирована на социально-экономический фактор, а не на глобальный «экодевелопмент» с целью решения экологических проблем, уменьшения вреда окружающей среде, экономии природных ресурсов и безопасности здоровья человека.

Безусловно, утверждённая стратегия нацелена на устранение негативных трендов, данная задача является приоритетной в сфере развития ЖКХ. Поэтому КЗТ носит комплексный характер, предполагая создание объекта жилищной застройки как «города в городе», в котором сосредоточено всё необходимое для жизнедеятельности, безопасности и здоровья человека.

Сегодня развиваются новые направления в строительстве. С 2019 г. востребованы площади, сформированные по принципу гибкого пространства, их количество увеличилось в 8 раз (по сравнению с 2015 г.). Основной их процент приходится на деловые центры (39 %), жилые помещения (20 %), отдельно стоящие здания (19 %), объекты бывших промзон (9 %)¹⁵.

Ещё одной важной тенденцией является «зелёное» строительство. Создано 16 % проектов по «зелёной» застройке. В 2022 г. введён ГОСТ Р 70346-2022, устанавливающий 81 «зелёный» критерий (37 обязательных и 44 добровольных). Многоквартирные дома маркируются по классу энергоэффективности и «зелёному» статусу¹⁶. На конец 2022 г. «зелёное» строительство получило 27 % от строящегося жилого фонда¹⁷. Для оценки «зелёного» статуса применяют шесть критериев: класс энергоэффективности А, А+, А++; озеленение территории; благоустройство территории; детские и спортивные площадки; безбарьерная среда для маломобильных лиц; площадка для размещения контейнеров для сбора твёрдых отходов. «Зелёное» строительство пока опирается на три принципа: энергоэффективность, доступность среды, наличие инфраструктуры. Необязательными критериями считаются учёт использования возобновляемых источников энергии и оценка инновационных технологий.

Перед регионами и муниципалитетами поставлена задача разработки планов развития сельских агломераций до 2030 г. В 77 регионах утверждены к реализации 1 714 агломераций. Однако законопроект «О городских агломерациях» так и не принят. России свойственна моноцентричная агломерация, связанная с крупными и экономически развитыми городами. По данным ЕИСЖС на сентябрь 2023 г., строительство много-

¹⁵ Анализ рынка гибких рабочих пространств Москвы: спрос и предложение / ГБУ «Агентство инноваций города Москвы». М., 2019. С. 14.

¹⁶ «Зелёный» ГОСТ Р для жилых многоквартирных зданий // ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/zelenyj-gost-dlya-mkd/>.

¹⁷ Основной процент приходится на Москву (8,4 млн м²), Московскую (4 млн м²), Свердловскую (1,5 млн м²), Тюменскую (1,3 млн м²) области и Санкт-Петербург (1,2 млн м²). См: Названы регионы, где больше всего «зелёных» домов. 2023. URL: <https://дом.рф/media/smi/nazvany-regiony-gde-bolshe-vsego-zelenykh-domov/>.

квартирного жилья охватывает 479 населенных пунктов. Концентрация происходит в трёх крупных городах, на них выделяется треть рынка новостроек (тыс. м²): Москва – 16 465, Санкт-Петербург – 7 042, Краснодар – 6 501. Самый низкий показатель у посёлков Пензенской, Саратовской и Вологодской областей (по 0,3)¹⁸. Статистика демонстрирует явное наличие негативного тренда и в 2023 г.

С учётом приведённых трендов в «Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» в качестве обязательных мероприятий включены: создание комфортных и безопасных общественных территорий, сохранение и развитие пространств населённых пунктов; обеспечение взаимосвязи мер по благоустройству объектов строительства с мероприятиями КЗТ; развитие цифровой экосистемы комфортной городской среды; внедрение инновационной среды, в частности, «зелёные крыши», «умное освещение», «экопарковки», «оздоровительные ландшафты». Всё это говорит о высокой заинтересованности государства в КЗТ, развитии строительной отрасли на базе инновационных технологий, создании современных технологически развитых городов.

Безусловно, Россия добилась серьёзных нововведений, однако, чтобы достичь, например, уровня «умного города» Сеула, предстоит проделать большую перестройку в стратегии и тактике градостроения. Согласно методологии стратегирования, необходимы более детальное изучение стратегических тенденций и выявление соответствующих стратегических приоритетов [7]: проведение КЗТ с учётом не только нормативов и стратегических задач «строительство жилья – рабочие места – места отдыха» [12], т. е. с социально-экономическо-культурной составляющей, но и глобальных стратегических тенденций в сфере инновационности и экологизации строительного дела, формирования высококвалифицированного рабочего состава для отрасли, стратегического изменения инфраструктуры и внешнего облика города как «экогорода будущего».

Архитектурные модели «городов будущего» уже сегодня планируют и реализуют в мире как социально-технологические населённые пункты с биоморфными парками, биофильными башнями, геотермальными энергетическими установками и т. д. Они нацелены на решение ресурсных проблем, связаны с искусственным интеллектом, энергетическим управлением и мобильностью, адаптацией к климату и созданием эко-инфраструктуры. Новые технологии, инвестиции, грамотное стратегическое управление и планирование позволяют возвести фантастические объекты. Такие города должны установить баланс в подсистемах «качество жизни и социальное благополучие человека», «инфраструктура и технологии/инновации», «красота/гармония архитектуры и природы».

Подчеркнём: механизм КЗТ является достаточно гибким, в настоящее время открыты стратегические возможности для её эффективной организации. В последнее время в России серьёзное внимание уделяют управлению строительной отраслью. Стратегические документы предусматривают развитие строительного дела через институт науки и новых технологий. Управляющий партнёр риелторской и консалтинговой компании «Метриум» Надежда Коркка отметила, что «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» очерчивает общие направления развития строительства, поэтому важно наличие но-

¹⁸ Основные показатели жилищного строительства // ДОМ.РФ. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства.

вых инициатив, научных и практических разработок, предложений по реализации отраслевой стратегии¹⁹.

Исходя из существующих реалий, в соответствии с методологией стратегирования [8] следует конкретизировать подход к прогнозированию, стратегированию и планированию КЗТ. Это очень важный и актуальный аспект в современной градостроительной практике и в стратегическом планировании Российской Федерации в целом. Сегодня создан огромный комплекс стратегических документов, на базе которых осуществляется стратегирование КЗТ (см. рисунок). Используется большой пласт знаний, в котором регламентирующие документы выступают важным источником построения стратегии КЗТ в контексте национальной и отраслевой повестки.

НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТРАТЕГИИ

Стратегия национальной безопасности
Стратегия экономической безопасности РФ на период до 2030 года
Стратегия экологической безопасности РФ на период до 2025 года
Стратегия научно-технологического развития РФ
Стратегия социально-экономического развития РФ с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года

ОТРАСЛЕВЫЕ СТРАТЕГИИ (СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ)

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года
Стратегия устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2030 года
Стратегия развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года
Стратегия пространственного развития РФ на период до 2025 года
Транспортная стратегия РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года и т. д.

ДОКУМЕНТЫ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Единый план по достижению национальных целей развития РФ на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года
Бюджетный прогноз РФ на период до 2036 года
Национальный план («дорожные карты») развития конкуренции в РФ на 2021–2025 гг.
Прогноз научно-технологического развития РФ на период до 2030 года
Прогноз социально-экономического развития РФ на период до 2036 года и др.

Система основных стратегических документов по комплексной застройке территории в Российской Федерации (составлено авторами)

Однако стратегирование КЗТ базируется не только на ключевых нормативных документах. Оно главным образом строится на общей теоретико-методологической основе фундаментальной науки, основоположником которой является доктор экономических наук, профессор политической экономии В. Л. Квинт. Именно его научно-практические разработки, методологический базис науки о стратегировании, результаты исследовательской и практической деятельности по разработке стратегий дали возможность сформировать теоретико-методологическую основу отраслевого страте-

¹⁹ Как будет развиваться строительная отрасль России – 6 главных трендов / Метриум // NERS.ru: Информационный интернет-сайт. URL: <https://news.ners.ru/kak-budet-razvivatsya-stroitel'naya-otrasl-rossii-6-glavnyh-trendov.html>.

гирования [7, с. 108]. Разработка и реализация стратегии начинаются с прогнозного анализа глобальных закономерностей, оценки отраслевых и региональных трендов. Готовится аналитико-практический прогноз глобальных, отраслевых и региональных тенденций, влияющих на текущее и будущее состояние объекта стратегирования [4, с. 6–11, 79–86]. Затем происходит прогнозирование самого объекта стратегирования, где важно исследовать внешнюю среду (природно-географическую, экономическую, демографическую, социально-культурную, экологическую, правовую среду, трудовые и материальные ресурсы, капитал, научно-технические достижения) и внутреннюю (производство, работников, финансы, организационные, технические и научные компетенции, инфраструктуру, оборудование, технические ресурсы, сырье и комплектующие).

Получив инструменты стратегирования, можно создать целостную систему, которая интегрирует национальные, региональные, отраслевые и корпоративные стратегии, а также стратегии групп, коллективов, личностей. При этом она будет ориентирована на позитивную динамику объекта стратегирования в пространстве и во времени, обеспечивая устойчивое экономическое развитие индивидуума, формирование центров профессионального превосходства, достойного труда, новых рабочих мест и компетенций, создание комфортной среды и эффективной системы управления, сохранение и развитие культурных традиций региона, повышение качества и безопасности жизни, формирование логичной образовательной, спортивной, оздоровительной, культурной среды обитания [3, с. 25–34; 4, с. 16–17; 10, с. 294–298]. Иначе говоря, стратегия состоит из ряда подсистем: человек (материальное, социальное, интеллектуальное, профессиональное развитие) – безопасность – экономика – глобальная транспортная система – инфраструктура (культурная среда и система жизнеобеспечения) – новый высокий уровень и качество жизни населения.

В контексте общей методологии стратегирования осуществляется её адаптация к процессам развития КЗТ. Стратегия развития строительной отрасли... представляет стратегирование КЗТ как сбалансированное территориальное прогнозирование, определение пути достижения стратегического видения, включая стратегические приоритеты и цели, планирование и застройку с целью создания современной комфортной городской среды, «умного» объекта (региона – города – микрорайона – квартала) застройки, наукограда, «зелёного строительства», «здоровых улиц», «перспективных центров экономического роста» с учётом безопасности, социальных, экономических, эргономических и других факторов. При реализации стратегии стоит задача создания своего рода «цифрового двойника» объекта строительства, чтобы в пространстве и во времени через виртуальную модель отслеживать изменения, происходящие с реальным объектом КЗТ, реагировать на негативные и позитивные факторы, отразить жизненный цикл объекта КЗТ, идентифицировать изменения в исторической динамике.

Таким образом, стратегирование КЗТ – это процесс разработки и реализации стратегии на основе эффективного управления, включающий планирование, моделирование, организацию, мониторинг и координацию деятельности по развитию территорий с целью оптимизации использования земельных ресурсов, быстрого реагирования на входящие вызовы и открывающиеся стратегические возможности, создания комфортных условий для жизни и деятельности человека, улучшения экологической, экономической и социальной среды, повышения качества жизни населения. Основным инструментом в данной сфере, безусловно, выступает стратегия объекта КЗТ, включающая миссию, видение, принципы, ключевые приоритеты, организационно-экономический меха-

низ достижения целевых установок, концепцию, обеспечивающую выполнение миссии. Стратегия необходима для установления баланса между количественными характеристиками КЗТ и качеством создаваемой среды жизнедеятельности, извлечением прибыли и организацией социально ориентированной платформы КЗТ, взаимодействием сил в цепочке «государство – научные и общественные организации – бизнес – потребитель». Для успешного стратегирования КЗТ следует учитывать следующие аспекты:

1. Проведение стратегического анализа совокупности характеристик объекта КЗТ как на территории объекта КЗТ, так и в пограничной зоне. Важную роль играют результаты изучения географических, гидрогеологических, климатических, экологических, экономических, социальных и культурных характеристик. На данном этапе важно выявить нормативные, социальные, экологические и экономические требования к территории, где будет проходить КЗТ; приоритеты в социально-экономическом развитии региона с учётом традиций и тенденций исторического развития [8], а также особенности транспортной логистики, в том числе внутренней и внешней организации дорожной системы.

2. Прогнозирование социальной и демографической структуры с определением потребностей и приоритетов потребителя, целевой аудитории, демографической группы. Стратегия КЗТ должна строиться на системном и многоаспектном учёте, прогнозировании, анализе и оценке потребительских возможностей и предпочтений, приоритетов населения во взаимосвязи с культурными традициями и тенденциями развития экономики региона [11], обеспеченностью социальной и торгово-развлекательной инфраструктурой.

3. Проведение OTSW-анализа с целью выявления возможностей и угроз, сильных и слабых сторон, конкурентных преимуществ [7].

4. Разработка концепции развития территории, которая зафиксировывает цели, задачи и механизм реализации проекта КЗТ с учётом Стандарта комплексного развития территорий, в том числе построенного на международных принципах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), призванного создать «функционально разнообразные, компактные и безопасные города с сомасштабной человеку застройкой, комфортным жильем и высокой транспортной доступностью»²⁰.

5. Создание эффективных ресурсных моделей зданий, сооружений, построек для КЗТ с определением архитектурного стиля, инженерного обеспечения, ресурсных баз и трудовых резервов.

6. Установление аспектов внедрения инновационных решений в объекты КЗТ с учётом использования современных информационных, технологических и цифровых разработок. Тенденция современного развития обязывает строительное дело развиваться в условиях знаниеёмкого производства в симбиозе с наукой и образованием [2, с. 138; 3, с. 27], реиндустриализации экономики на базе передовых технологий VI технологического уклада при формировании «нового индустриального общества второго поколения (НИО.2), гарантирующего возможность поступательного позитивного развития и экономики, и общества, и человека» [1, с. 6].

7. Определение минимального и максимального параметров экстенсивного развития КЗТ с расчётом соотношения комфортности социально значимых объектов

²⁰ Минстрой России утвердил первую часть изменений к сводам правил для создания условий применения «Стандарта комплексного развития территорий». URL: <https://minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-utverdil-pervuyu-chast-izmeneniy-k-svodom-pravil-dlya-sozdaniya-usloviy-primeneniya/>.

и жилищного комплекса, а также установление показателей уровня комфортности, экологичности и безопасности с учётом организации инженерной, социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры.

8. Проведение экономического обоснования КЗТ, привлечение инвестиций и финансирование. Для успешности КЗТ немаловажно точно распределить капитальные вложения, определить финансовую, материальную, трудовую, информационную базы.

9. Планирование КЗТ. Проведение разработки плана мероприятий, действий для реализации проекта развития территории, а также календарных планов, строительных генеральных планов для подготовительного и основного периодов КЗТ, организационно-технологических схем возведения объекта, ведомостей объёмов работ и потребностей в ресурсах и пр. При проектировании территории целесообразно раскрыть работы по внутриплощадочным и внеплощадочным коммуникациям отдельно по их видам, по возведению основных жилых зданий и комплексов, а также вспомогательных сооружений, в том числе по благоустройству и озеленению.

10. Управление и координация КЗТ на базе стратегии и тактики требуют формирования эффективной системы реализации проекта с созданием механизма гомеостаза, гармоничной координации, чтобы выдержать вектор воплощения стратегии КЗТ в реальность с наивысшими результатами.

11. Создание стратегического контроля, т. е. системы мониторинга реализации стратегии для анализа выполнения поставленных целей и задач, установления причинно-следственной связи отклонений между первыми и количественно-качественными результатами в ходе достижения тактических установок и ключевых стратегических показателей выполнения проекта КЗТ, а также для установления системы оценки их жизнеспособности и своевременного корректирующего воздействия.

Стратегирование КЗТ должно проводиться с участием всех заинтересованных сторон. Только так можно добиться наилучших результатов и устойчивого развития территории, превратить стратегирование КЗТ в «экономику знаний» [5, с. 17], рождающую новый регион, новую локацию в формации «научограда» и «умного города».

Список литературы

1. Бодрунов, С. Д. Промышленная политика России в условиях вызовов глобальной трансформации: задачи теории и практики перехода к новому этапу индустриального развития (НИО.2) / С. Д. Бодрунов // Экономическое возрождение России. – 2023. – № 2 (76). – С. 5–12. URL: <https://e-v-r.ru/экономическое-возрождение-россии-№2-76/>. DOI: 10.37930/1990-9780-2023-2(76)-5-12.

2. Бодрунов, С. Д. Стратегия перехода к новому мирохозяйственному укладу и ноообществу: индустриальный аспект / С. Д. Бодрунов // Экономика промышленности. – 2023. – № 16 (2). – С. 135–140. URL: <https://ecoprom.misis.ru/jour/article/view/1183>. DOI: 10.17073/2072-1633-2023-2-135-140.

3. Бодрунов, С. Д. Творческая деятельность как открытая проблема: подход ноономики как метатеории / С. Д. Бодрунов // Ноономика и ноообщество. Альманах трудов ИНИР им. С. Ю. Витте. – 2023. – Т. 2, № 1. – С. 25–34. URL: <https://istina.msu.ru/publications/article/590691494/>. DOI: 10.37930/2782-618X-2023-2-1-25-34.

4. Бодрунов, С. Д. Стратегирование трансформации общества: знание, технологии, ноономика / С. Д. Бодрунов, В. Л. Квинт. М., 2021. – 351 с.

5. Гончарук, Д. В России создадут 1800 сельских агломераций / Д. Гончарук // RG.RG: Интернет-портал «Российской газеты». URL: <https://rg.ru/2023/05/16/standarty-dlia-derevni.html>.

6. Квинт, В. Л. Глобальный формирующийся рынок – влияние на стратегию России и стратегическое развитие российских компаний / В. Л. Квинт // Эффективное антикризисное управление. – 2012. – № 3 (72). – С. 50 – 61.

7. Квинт, В. Л. Концепция стратегирования / В. Л. Квинт. – Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2022. – 170 с.

8. Квинт, В. Л. Разработка стратегии: мониторинг и прогнозирование внутренней и внешней среды / В. Л. Квинт // Управленческое консультирование. – 2015. – № 7. – С. 6–11.

9. Квинт, В. Л. Стратегирование в России и мире: ставка на человека / В. Л. Квинт // Экономика и управление. – 2014. – № 11 (109). – С. 15–17.

10. Квинт, В. Л. Теоретические основы и методология стратегирования Кузбасса как важнейшего индустриального региона России / В. Л. Квинт // Экономика промышленности. – 2020. – Т. 13, № 13. – С. 290–299.

11. Новикова, И. В. Стратегирование развития трудовых ресурсов: основные элементы и этапы / И. В. Новикова // Стратегирование: теория и практика. – 2021. – № 1. – С. 57–65.

12. Редина, О. Новый Генплан и перспективы развития Владимира на ближайшие 20 лет / О. Редина // Ключ-Медиа: сетевое издание о жизни во Владимире (и области) без политики и происшествий. – 2021. URL: <https://kluch.media/materials/novyy-genplan-i-perspektivy-razvitiya-vladimira-na-blizhayshie-20-let/>.

13. Сасаев, Н. И. Основы отраслевого стратегирования: формирование концепции / Н. И. Сасаев // Управленческое консультирование. – 2022. – № 9. – С. 106–115.

References

1. Bodrunov S. D. (2023) Promyshlennaya politika Rossii v usloviyakh vyzovov global'noy transformatsii: zadachi teorii i praktiki perekhoda k novomu etapu industrial'nogo razvitiya (NIO.2) [Industrial Policy of Russia in the Face of Challenges of Global Transformation: Tasks of the Theory and Practice of Transition to a New Stage of Industrial Development (NIS.2)]. Economic Revival of Russia, 2(76), pp. 5–12. URL: <https://e-v-r.ru/экономическое-возрождение-россии-№-2-76/>. DOI: 10.37930/1990-9780-2023-2(76)-5-12.

2. Bodrunov S. D. (2023) Strategiya perekhoda k novomu mirokhozyaystvennomu ukladu i noobshchestvu: industrial'nyy aspect [Strategy of Transition to a New World Economic Order and Noosociety: Industrial Aspect]. Russian Journal of Industrial Economics, 16(2), pp. 135–140. URL: <https://ecoprom.misis.ru/jour/article/view/1183>. DOI: 10.17073/2072-1633-2023-2-135-140.

3. Bodrunov S. D. (2023) Tvorcheskaya deyatelnost' kak otkrytaya problema: podkhod noonomiki kak metateorii [Creative Activity as an Open Problem: Noonomy Approach as a Metatheory]. Noonomy and Noosociety. Almanac of Scientific Works of the S.Y. Witte INID, 2(1), pp. 25–34. URL: <https://istina.msu.ru/publications/article/590691494/>. DOI: 10.37930/2782-618X-2023-2-1-25-34.

4. Bodrunov S. D., Kvint V. L. (2021) Strategirovaniye transformatsii obshchestva: znaniye, tekhnologii, noonomika [Strategizing Societal Transformation: Knowledge, Technologies, and Noonomy]. 351 p.

5. Goncharuk D. V. (2023) V Rossii sozhdadut 1800 sel'skikh aglomeratsiy [1800 Rural Agglomerations Will Be Created in Russia]. Rossiyskaya Gazeta. URL: <https://rg.ru/2023/05/16/standarty-dlia-derevni.html>.

6. Kvint V. L. (2012) Global'nyy formiruyushchiysya rynek – vliyaniye na strategiyu Rossii i strategicheskoye razvitiye rossiyskikh kompaniy [Global Emerging Market: Influence on Russian Strategy and Strategic Development of Russian Companies]. *Effective Anti-Crisis Management*, 3(72), pp. 50–61.

7. Kvint V. L. (2022) Kontseptsiya strategirovaniya [The Concept of Strategizing]. Kemerovo: Kemerovo State University, 170 p.

8. Kvint V. L. (2015) Razrabotka strategii: monitoring i prognozirovaniye vnutrenney i vneshney sredy [Development of Strategy: Scanning and Forecasting of External and Internal Environments]. *Administrative Consulting*, 7, pp. 6–11.

9. Kvint V. L. (2014) Strategirovaniye v Rossii i mire: stavka na cheloveka [Strategic Planning in Russia and the World: Importance of Human Interactions]. *Economics and Management*, 11(109), pp. 15–17.

10. Kvint V. L. (2020) Teoreticheskiye osnovy i metodologiya strategirovaniya Kuzbassa kak vazhneyshego industrial'nogo regiona Rossii [Theoretical Basis and Methodology of Strategizing of the Private and Public Sectors of the Kuzbass Region as a Medial Subsystem of the National Economy]. *Russian Journal of Industrial Economics*, 13(13), pp. 290–299.

11. Novikova I. V. (2021) Strategirovaniye razvitiya trudovykh resursov: osnovnyye elementy i etapy [Strategizing of the Human Resources Development: Main Elements and Stages]. *Strategizing: Theory and Practice*, 1, pp. 57–65.

12. Redina O. (2021) Novyy Genplan i perspektivy razvitiya Vladimira na blizhayshie 20 let [New General Plan and Development Prospects for Vladimir for the Next 20 Years]. *Klyuch Media*. URL: <https://kluch.media/materials/novyy-genplan-iperspektivy-razvitiya-vladimira-na-blizhayshie-20-let/>.

13. Sasaev N. I. (2022) Osnovy otraslevogo strategirovaniya: formirovaniye kontseptsii [Fundamentals of Industrial Strategizing: Formation of the Concept]. *Administrative Consulting*, 9, pp. 106–115.

M. K. Alimuradov²¹, A. L. Monosov²². Theoretical Foundations of Strategizing and National Strategic Trends in Integrated Development of the Territory. In the modern urban planning policy of the Russian Federation a key place is occupied by the integrated development of territories aimed at developing regions and cities, increasing the economic potential of the country and improving the quality of human life. Identification of positive and negative trends allows us to create strategic opportunities for the implementation of integrated development projects. There has been an increase in construction volumes in recent years. Residential complexes are being built in accordance with the “green” regulatory requirements and using innovative technologies. The main goal is sustainability and environmental friendliness. In order to achieve real, non-declaratory, strategic goals, the state and industry are faced with the urgent task of bringing the construction business to a new level by eliminating negative trends.

Keywords: integrated development of territories, strategic trends, environment-friendly (“green”) construction, agglomeration of territories, strategizing in integrated development of territories.

²¹ *Murad K. Alimuradov*, Ph. D. in Economics, MBA, Associate Professor of the Department of Economics and Financial Strategy at the Moscow School of Economics of the Lomonosov Moscow State University (Leninskie Gory, d1, str. 61, Moscow, 119234, Russia), e-mail: amkpro5@gmail.com.

²² *Andrey L. Monosov*, postgraduate student at the Graduate School of Public Administration of the Lomonosov Moscow State University (Leninskie Gory, d1, str. 61, Moscow, 119234, Russia), e-mail: monosov.andrey@ya.ru