

Наймушина Екатерина Андреевна

студентка

Степанова Яна Максимовна

студентка

Дармилова Женни Давлетовна

д-р экон. наук, профессор

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

УПРАВЛЕНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РАЗВИТИЕМ КРАСНОДАРА В УСЛОВИЯХ ИНТЕНСИВНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Аннотация: в статье анализируются особенности управления пространственным развитием Краснодара в условиях ускоренного жилищного строительства и устойчиво высокой миграционной привлекательности города. Показано, что при опережающем вводе жилья приоритетной задачей муниципального управления становится согласование градостроительных решений с развитием транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. Выявлены ключевые проблемы городского развития: территориальная диспропорция, перегрузка улично-дорожной сети, нехватка мест в школах и детских садах, а также разрозненность общественных пространств. В качестве направлений совершенствования управления рассматриваются механизмы комплексного развития территорий, усиление инфраструктурного планирования, цифровизация градостроительных процессов, формирование полицентричной структуры города и расширение участия жителей в принятии управленческих решений.

Ключевые слова: пространственное развитие, муниципальное управление, Краснодар, жилищная застройка, городская инфраструктура, градостроительная политика.

Пространственное развитие крупных городов уже не сводится к трактовке строительства как изолированного процесса возведения отдельных объектов,

поскольку управленческий акцент смещается на целостную организацию территории и согласование разнотипных градостроительных решений. Градостроительная деятельность, как закреплено в Градостроительном кодексе Российской Федерации, охватывает территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировку территории, строительство, реконструкцию и благоустройство, что придает ей комплексный, а не локально-строительный характер. Из этого следует, что предметом регулирования выступает не просто размещение жилых домов на свободных участках, а формирование сбалансированной городской среды, способной поддерживать устойчивое качество жизни населения за счет сопряжения жилой застройки с инфраструктурными, функциональными и пространственными параметрами развития территории [1].

Для Краснодара проблема пространственного развития имеет особую значимость, поскольку высокая инвестиционная и миграционная привлекательность города поддерживает быстрый рост жилищного строительства. При этом расширение жилого фонда не всегда сопровождается сопоставимым развитием транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, из-за чего усиливается несбалансированность городской среды. В этих условиях органы местного самоуправления должны обеспечивать согласование интересов населения, муниципалитета и застройщиков в рамках полномочий по территориальному планированию и утверждению градостроительной документации [2]. Согласно официальному отчету главы Краснодара, в 2025 году в городе было введено около 2,7 млн кв. м жилья, включая более 2 млн кв. м в многоквартирном сегменте, что, в свою очередь, указывает на сохранение высокой интенсивности жилищного строительства [7].

Стратегия социально-экономического развития Краснодара до 2030 года и генеральный план ориентированы на повышение качества городской среды, модернизацию транспортного каркаса и сбалансированное территориальное развитие, однако реализация этих установок осложняется рядом ограничений. Жилищная застройка нередко опережает создание школ, детских садов, поликлиник, объектов культуры и спорта, вследствие чего новые районы формируются как преимущественно жилые массивы. Согласно официальным данным администрации

города, в 2025 году в Краснодаре были открыты 5 школ и 2 учебных блока общей вместимостью 8425 мест, а также 9 детских садов на 2590 мест, при этом потребность в объектах социальной инфраструктуры по-прежнему остается высокой [8]. Одновременно возрастает нагрузка на улично-дорожную сеть и общественный транспорт, а фрагментарная застройка ослабляет целостность городской структуры, затрудняя формирование единой системы общественных пространств, озеленения и пешеходных связей [4; 5]. Также, по официальным данным администрации, в 2025 году в рамках краевой программы в Краснодаре было отремонтировано 10 дорог общей протяженностью более 25 км, при этом транспортная нагрузка, как и прежде, остается одной из ключевых проблем пространственного развития города [7].

Снижение указанных дисбалансов связано, прежде всего, с развитием механизмов комплексного развития территорий, при которых строительство жилья увязывается с поэтапным созданием дорог, инженерных сетей, социальных объектов и общественных пространств. Дополнительную нормативно-правовую основу применения указанных механизмов составляют положения Федерального закона от 30.12.2020 №494-ФЗ, которыми, в частности, инструменты комплексного развития территорий были закреплены в действующей градостроительной модели [3]. Согласно официальному отчету администрации, в 2025 году в Краснодаре было заключено 7 договоров КРТ, при этом общее количество действующих соглашений достигло 14, а по 7 проектам уже осуществляется застройка территорий [7]. Для Краснодара значим и переход к полицентричной модели, предполагающей формирование локальных подцентров в районах активной застройки с размещением рабочих мест, объектов обслуживания, образовательной и досуговой инфраструктуры. Такой подход позволяет уменьшить маятниковую миграцию и снизить зависимость периферийных территорий от центральной части города [6].

Важным направлением остается цифровизация градостроительного управления. Применение геоинформационных систем, аналитики транспортных и демографических данных позволяет заранее оценивать последствия изменения параметров застройки, выбирать площадки для социальных объектов и согласовывать

инвестиционные решения с бюджетными возможностями муниципалитета. Дополнительное значение имеет расширение участия населения в обсуждении градостроительных решений, поскольку обратная связь помогает точнее выявлять локальные потребности и повышает устойчивость модели городского развития.

Управление пространственным развитием Краснодара в условиях интенсивной жилищной застройки должно быть направлено не на простое увеличение объемов ввода жилья, а на обеспечение пространственного баланса городской территории и согласованного развития ее функциональных элементов. Приведенные показатели, включая ввод в 2025 году около 2,7 млн кв. м жилья, открытие 5 школ и 2 учебных блоков на 8425 мест, 9 детских садов на 2590 мест, ремонт 10 дорог общей протяженностью свыше 25 км, а также заключение новых договоров КРТ, свидетельствуют о практическом внедрении в Краснодаре отдельных элементов комплексного развития городской территории. Вместе с тем сохраняющаяся нагрузка на транспортную систему и объекты социальной сферы позволяет сделать вывод о том, что результативность муниципальной политики по-прежнему зависит от уровня транспортной связанности районов, доступности социальных услуг, надежности инженерной инфраструктуры, обеспеченности общественными и озелененными пространствами, а также степени согласованности действий органов власти и застройщиков. Особое значение имеет согласованное развитие жилья, дорог, социальных объектов, коммунальных сетей и общественного транспорта, поскольку это позволяет снизить инфраструктурную нагрузку и повысить качество городской среды. Только при таком подходе жилищное строительство становится фактором устойчивого развития, а не источником пространственных дисбалансов.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
2. Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

3. Федеральный закон от 30.12.2020 №494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Решение городской Думы Краснодара от 19.11.2020 №4 п.10 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития муниципального образования город Краснодар до 2030 года».

5. Решение городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар».

6. Система городов и пространственное развитие России: монография / под ред. Л.Э. Лимонова. – СПб.: МЦСЭИ «Леонтьевский центр», 2024. – 352 с.

7. Евгений Наумов отчитался об итогах работы администрации Краснодара в 2025 году // Официальный интернет-портал администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара. – URL: <https://krd.ru/novosti/glavnye-novosti/evgeniy-naumov-otchitalsya-ob-itogakh-raboty-administratsii-krasnodara-v-2025-godu/> (дата обращения: 16.04.2026).

8. Евгений Наумов: в 2025 году в Краснодаре открыли 16 учреждений образования // Официальный интернет-портал администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара. – URL: <https://krd.ru/novosti/glavnye-novosti/evgeniy-naumov-v-2025-godu-v-krasnodare-otkryli-16-uchrezhdeniy-obrazovaniya/> (дата обращения: 16.04.2026).