

УДК 711.14.01

**Бражников К.А.** – начальник архитектурно-планировочного управленияE-mail: [protvino@arumo.ru](mailto:protvino@arumo.ru)**Государственное предприятие «Архитектурно-планировочное Управление Московской области» (по г. Протвино)**

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ МАЛЫХ И СРЕДНИХ ПОСЕЛЕНИЙ В СИСТЕМЕ МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

### АННОТАЦИЯ

Рассматривается проблема взаимосвязанного градостроительного развития Московской агломерации, малых и средних городов, расположенных в зоне ее влияния. Прослеживается история формирования Московской агломерации на протяжении XX столетия. Особое внимание уделено процессам преобразований территорий и поселений последних лет, в ходе становления рыночной экономики.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** рост поселений, трудовые миграции, система расселения, территориальное планирование, система транспортных коммуникаций, места приложения труда.

**Brazhnikov K.A.** – chief of the city planning management**State organization «Architectural city planning management of Moscow region» (city Protvino)**

## CITY PLANNING DEVELOPMENT OF SMALL AND MEDIUM SETTLEMENTS IN A SYSTEM OF MOSCOW AGGLOMERATION

### ABSTRACT

It is considered the problem of interconnected city planning development of Moscow agglomeration and small and medium cities, located in its influence area. It is tracked the formation history of Moscow agglomeration during the XX century. Special attention is given to the territory and settlements transformation process of the last few years, during formation of market economy.

**KEYWORDS:** settlements growth, labour migrations, settling system, territory planning, transport communication system, labour places.

В XXI веке в России с принятием нового Градостроительного кодекса, Земельного и Лесного кодексов меняется подход к территориальному планированию, градостроительству и развитию систем расселения. В первую очередь, естественно, это затронуло Московскую агломерацию и поселения Московской области. Именно в этот период происходит очередной сдвиг в дальнейшем развитии новых форм организации города и систем расселения.

Основное развитие населенных мест Московии приходится на XII-XIV век, когда на рубежах отстраивались крепости для защиты с основных направлений – с юга, запада и севера от возможных вторжений. Населенные пункты возникали или при монастырях, или крепостях. Оптимальный вариант – совмещение с торговлей. Примеры: Коломна – 1177 г., Можайск – 1231 г., Серпухов – 1328 г., Сергиев Посад – 1345 г. Причем в эти годы они стали городами, поселения же были основаны в этих местах ранее. Основная масса поселений была построена и развивалась после революции 1917 г. Это произошло в связи с размещением и развитием производств. Примеры: Орехово-Зуево – 1917 г., Мытищи и Щелково – 1925 г., Люберцы и Раменское – 1926 г. Небольшая часть поселений была образована как научные центры в послевоенные годы: Дубна – 1956 г., Зеленоград – 1963 г., Пущино – 1966 г., Протвино – 1989 г. Таким образом, все поселения, независимо от количества населения, можно разделить на три категории: 1 – исторически сложившиеся как крепости и центры торговли; 2 – производственные центры; 3 – научные центры – наукограды.

Как в исторических поселениях, так и в производственных центрах дальнейшее развитие зависело от размещенных производств. Вокруг производств росли рабочие поселки, которые со временем включали в границы поселений. Таким образом, увеличивалась площадь поселения и количество населения, преобразовывая и объединяя несколько рабочих поселков в город. Развивалось производство, развивалось и поселение. Однако статистика показывает, что интенсивнее развиваются поселения, приближенные к Москве. Население в этих поселениях растет

не за счет естественного прироста, а за счет миграции населения. Поселения за Малым Бетонным кольцом (МБК) сокращаются в численности из-за закрытия производств и оттока населения в поисках работы. Единственный выход для таких поселений – размещение новых производств и реорганизация старых. Основной прирост населения поселений Московской агломерации приходится на начало 1990-х годов. Это объясняется тем, что, во-первых, усилилась трудовая миграция населения после распада СССР, во-вторых, начали работать федеральные программы переселения северян, военных. Причем строительного бума еще не было, он начался позже.

С середины 1990-х годов стало стремительно развиваться и реконструироваться строительное производство. В поселениях МО началось строительство жилья в соответствии и не в соответствии с утвержденными ранее генпланами. Застройка велась как точно, так и микрорайонами и кварталами. В первую очередь жилье строилось в коммерческих целях, а не для улучшения жилищных условий населения. Квартиры покупали и покупают в основном мигранты. В результате – прирост населения в поселениях, прилегающих к Москве и в целом по области, исключая наиболее отдаленные районы. Кроме того, с ростом благосостояния населения в ближнем Подмосковье начинается строительство поселков коттеджей и таунхаусов.

Наиболее распространены в Московской области городские поселения – малые. Наукограды Подмосковья, как правило, малые городские поселения.

Что касается сельских поселений, то с укрупнением поселков центральных усадеб колхозов и совхозов и застройкой их 3-5-этажными домами в 1950-х годах многие сельские населенные пункты были объявлены «бесперспективными» и обреченными на вымирание. В лучшем случае, они становились местами сезонного проживания.

Наиболее характерным для Московской области стало размещение малоэтажного строительства на земельных участках, расположенных в границах или в непосредственной близости от сельских населенных пунктов. Однако ожидаемой интеграции новой застройки в сложившуюся структуру поселений не произошло. Это было обусловлено социальными различиями и разницей в уровне экономических возможностей постоянно проживающих сельских жителей и новых застройщиков.

На сегодняшний день в Подмосковье образуются в основном коттеджные поселки и «частные» города. Если в начале прошлого века малые и средние поселения образовывались вдоль радиальных магистралей, то в настоящее время застраиваются межселенные и резервные территории, что приводит к поглощению сельских поселений поселками и городами. Кроме того, это привело к срастанию городов и поселков по радиальным направлениям автомобильных и железнодорожных магистралей.

Надо отметить, что системы расселения развиваются крайне стохастично. В настоящее время сама система расселения – это стохастично непредсказуемая система, степень влияния на нее минимальна, а основной ее особенностью является саморазвитие.

Рассматривая принцип стохастичности с точки зрения реализуемости развития, можно отметить: степень реализации генерального плана, являющегося конечной моделью, для малого города 50-60 %, среднего 30-40 %, для системы расселения еще более низкий. Это, конечно же, относится ко всем агломерациям, но в Московской – наиболее ярко выражено. Так как решения в настоящее время принимаются местными органами самоуправления, земли в основном проданы, оказывать влияние на развитие практически невозможно.

В Московской области на 2006 год насчитывалось 80 городов (не учитывая городов Москвы с подчиненным ей Зеленоградом и Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году), 16 из них имеют население свыше 100 тыс. человек. Три крупнейших города по численности населения – Балашиха (192,8 тыс.), Химки (186,2 тыс.) и Подольск (182,4 тыс.). Большая часть городов имеет население от 10 до 50 тыс. человек. Самым маленьким городом области является Верея в Наро-Фоминском районе. Ряд городов Московской области был ликвидирован ещё в советский период путем включения их в состав более крупных соседних городов (бывшие города Ивановско, Новокаширск, Щурово, Костино, Кусково), либо путем их объединения с Москвой – города Перово (с вошедшим в его состав городом Кусково), Бабушкин, Кунцево, Люблино, Тушино, Солнцево. Некоторые города Московской области (например, Покров или города Мосбасса) были переданы в состав соседних областей. Наиболее интенсивно образование городов шло в 1938-1940 гг. Последним статус города получили Голицыно, Кубинка и Московский (2004 г.); некоторые города выделены из состава других городов (Юбилейный, Пересвет). На территории области имеется 5 ЗАТО (закрытое административно-территориальное образование), только одно из них является городом (Краснознаменск).

С 2006 г. на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО). В частности, на территории Балашихинского района было создано 1 муниципальное образование – городской округ Балашиха. Также на территории Домодедовского административного района создан городской округ Домодедово, при этом посёлки городского типа включены в черту города, а ранее существовавшие на территории района 9 сельских округов ликвидированы и 148 сельских населённых пунктов подчинены непосредственно администрации городского округа. Химкинский район преобразован в городской округ Химки, при этом все города, посёлки городского типа и сельские населённые пункты были включены в городскую черту. На территории Московской области существует два типа посёлков – дачные посёлки и посёлки городского типа; первые более многочисленны. Численность населения некоторых посёлков превышает 20 тыс. человек; крупнейшим посёлком является Нахабино (население 32 тыс. человек), за ним следует Томилино (29 тыс. человек).

**Населённые пункты с количеством жителей свыше 20 тысяч  
по состоянию на 1 января 2009 года**

Балашиха	▲ 192,8	Климовск	▲ 56,0
Химки	▲ 186,3	Видное	▲ 54,6
Подольск	▲ 182,4	Фрязино	▲ 53,0
Королёв	▲ 175,4	Лыткарино	▲ 52,0
Мытищи	▲ 164,3	Дзержинский	▲ 44,8
Люберцы	▲ 158,9	Кашира	▼ 39,3
Коломна	▲ 148,4	Протвино	▲ 37,2
Электросталь	▲ 146,3	Троицк	▲ 36,8
Одинцово	▼ 128,0	Юбилейный	▲ 32,5
Железнодорожный	▲ 125,3	Истра	▼ 32,1
Серпухов	▼ 123,4	Нахабино	▲ 33,3
Орехово-Зуево	▼ 121,6	Краснознаменск	▲ 32,3
Ногинск	▼ 115,6	Луховицы	▼ 31,9
Щёлково	▲ 113,9	Щербинка	▲ 31,7
Сергиев Посад	▼ 107,5	Шатура	▼ 31,0
Жуковский	▲ 104,4	Ликино-Дулёво	▼ 31,0
Красногорск	▲ 100,9	Можайск	▼ 30,5
Пушкино	▲ 98,3	Томилино	▲ 29,3
Воскресенск	▲ 91,1	Дедовск	▲ 27,9
Домодедово	▲ 88,2	Красноармейск	▲ 26,2
Раменское	▲ 83,2	Кубинка	▲ 26,2
Реутов	▲ 82,7	Озёры	▼ 25,9
Долгопрудный	▲ 82,3	Зарайск	▼ 24,0
Клин	▼ 80,9	Калининец	▼ 23,9
Чехов	▲ 73,6	Волоколамск	▼ 23,9
Наро-Фоминск	▲ 71,6	Лосино-Петровский	▲ 22,3
Лобня	▲ 69,5	Старая Купавна	▲ 21,3
Егорьевск	▼ 66,7	Росаль	▼ 21,1
Ступино	▼ 66,1	Электрогорск	▲ 20,9
Дмитров	▲ 62,9	Электроугли	▲ 20,6
Дубна	▲ 62,5	Черноголовка	▲ 20,5
Павловский Посад	▲ 61,6	Котельники	▲ 20,4
Солнечногорск	▼ 56,6	Пушино	▲ 20,2
Ивантеевка	▲ 56,4	Красково	▲ 20,1

В настоящее время новые поселения возникают лишь как коттеджные поселки на новом месте, либо в существующей системе расселения достраиваются кварталы или микрорайоны. Исключение составляют так называемые «частные города».

Частные города – новые территориальные образования. Расположены в близлежащих к Москве районах. На сегодняшний день заявлено пять таких образований: город «Рублево-Архангельское» компании «Нафта-Москва» на 30000 жителей. «Большое Домодедово» компании «Коалко» на 450000 жителей, «А-101» компании «Масштаб» на 300000 жителей, «Светлый город», как микрорайон города Электроугли на 40000 жителей и город на Киевском шоссе греческой компании «Michaniki Group» на 35000 жителей.

Если разобраться со статистикой роста населения, то видно, что численность падает в основном в городах и районах, удаленных от Москвы. Посмотрев на уточненные данные по годам, понятно, что численность к 2000 году упала везде, но за последние лет пять произошла стабилизация численности более-менее на одном уровне. На сегодняшний день сложилась интересная картина развития ближнего Подмосковья. До малого бетонного кольца это практически Москва. В Москву едут за заработками не только жители Подмосковья, но и из других регионов, причем многие устраиваются на работу по так называемой «вахтовой схеме». Дачные и коттеджные поселки имеют характер второго жилья. Это явление в тех масштабах, которые оно приобрело в Подмосковье, в мировой практике аналогов не имеет. Жители Москвы пенсионного возраста живут в Подмосковье, сдавая свое жилье в аренду мигрантам. Трудоспособная часть населения ездит в Москву на работу, что не улучшает транспортной ситуации. Такое будет продолжаться до тех пор, пока финансовая ситуация столицы, Подмосковья и других регионов не выровняется. Тогда отпадет необходимость поиска больших заработков в центре.

Размещение новых производств в различных районах Подмосковья уже приводит к улучшению налоговой и заработной составляющих бюджета. Примеры: «Данон» – в Чеховском районе, «Марс» – в Ступинском. Здесь надо избежать одной большой ошибки: не размещать производства одной сферы деятельности и не останавливаться на одном производстве. Иначе может повториться кризис всех моногородов, когда производство становится или не нужным, или не финансируемым. В этом случае все идет по накатанному пути. Население остается без работы, жилье дешевеет, начинается отток трудоспособной части в центр. Жилье в этом случае покупают или мигранты из более удаленных областей, или жители столицы. Развития в этом случае никакого. На сегодняшний день надежды местных властей на то, что владельцы вновь размещаемых производств будут вкладывать деньги в развитие инфраструктуры и жилья, не оправдываются. Инвесторы предпочитают работать или с местными трудовыми кадрами, уже обеспеченными жильем, или с мигрантами по вахтовой схеме. Поэтому население многих сельских поселений уже нельзя по характеру деятельности отнести к сельскому, так как оно работает на производствах. Строительство по программам переселения тоже не улучшает ситуации. Даже при наличии развитой инфраструктуры для переселенцев нет рабочих мест. Поиск их переносится ближе к центру, где заработная плата выше. Результат – все это приводит к увеличивающейся нагрузке транспортной схемы. Дорогами в основном пользуются и будут пользоваться едущие к месту работы и с работы, то есть в центр и из центра. Что касается строительства и развития поселений, то остается существующая практика. Строят жилье по ипотеке или на кредиты, взятые в банках. В связи с кризисом многие банки или прекратили кредитование, или увеличили процентные ставки. Результат – остановка строительства. Если учесть, что в связи с кризисом областные программы практически не работают из-за недостатка финансирования, то почти все сданное на сегодня жилье не поддерживается никакой инфраструктурой. Поэтому, прежде чем говорить о развитии поселений, надо решить вопросы в первую очередь экономические и социальные, не говоря об экологических. Нужно затронуть и тему территориального планирования и генпланов. На сегодня при наличии утвержденной схемы лишь четыре поселения имеют утвержденные генпланы. О правилах землепользования и застройки можно не говорить. У бюджетов просто нет финансов на их разработку в условиях кризиса. Поэтому руководствуются утвержденными и действующими генпланами со времен соцреализма. Если учесть, что нормы проектирования устарели и отстали от жизни, то понятно, как развивается большинство поселений.

Надо отметить, что земли в Подмосковье проданы все, за исключением земель Гослесфонда, и, если покупаются, то на вторичном рынке. Если посмотреть на повсеместную продажу земель и на перевод их из одной категории в другую, то обнаружится, что земли в пределах МБК и за его пределами в основном – земли поселений и никаких земель сельхозназначения просто нет. А если есть, то под размещение садоводческих товариществ, которые и размещают, но снабжают всеми жизнеобеспечивающими коммуникациями, вплоть до газа. После строительства таких «товариществ» жители имеют полное право на оформление постоянного места жительства. Правда, небольшой нюанс, такие «товарищества» не имеют никакой инфраструктуры, если расположены в чистом поле, или надеются пользоваться существующей, если расположены на границе какого-либо сельского поселения. И тот, и другой вариант являются «полной неожиданностью» для властей на местах. Так что в этом аспекте, в связи с законностью или незаконностью постройки некоторых поселков, возникает масса вопросов. Зачастую это вопросы к уже отошедшему от дел руководству, которое узаконило многое или продало земли, после чего, проиграв очередные выборы, – ушло. Пришедшая на смену администрация оказывается перед фактом существования массы поселков, жители которых требуют от властей прописки, строительства инфраструктуры, транспортного обеспечения.

Что касается земель промышленности, в основном на них размещаются Логистические терминалы, или Технопарки, но зачастую это земли, окруженные со всех сторон или землями поселений, или землями Гослесфонда. Это накладывает определенные ограничения на размещение производств, путей подъезда, объездов, выходов на трассы. Поэтому площадки не проработаны по техническим условиям, как по транспортным, так и энергоснабжающим. Зачастую предполагаемые инвесторы просто покупают землю, чем дальше от Москвы, тем дешевле, и встают перед фактом невозможности ее использования под желаемые цели. В лучшем случае начинают решать вопросы размещения производства, путей подъезда и подключения коммуникаций и отодвигают строительство на 2-3 года. При таком подходе и при кризисе строительство и развитие производств будет начинаться в лучшем случае в 2012 году.

Правительство Москвы в начале века выступило с предложением вывода всех производств за МКАД. Многие собственники производств начали скупать землю в области под переезд, некоторые – перевели производства. Процесс продолжается. После 2005 года взяли другое направление – переезд москвичей в 40 км зону, в так называемые «частные» города. Дальше вмешивается политика интересов между столицей и областью. Ясно, что такая политика не устраивает область.

Анализируя сложившуюся обстановку, можно выделить ряд проблем, возникших в настоящее время, и без их решения дальнейшее развитие как малых, так и средних поселений затруднительно, не говоря о территориальном планировании:

1. Отсутствие финансовых средств на разработку новых генпланов, так как при новом административном делении не каждое городское или сельское поселение может себе это позволить.
2. Повсеместная продажа земель привела к тому, что проектирование генпланов сводится к изучению прав собственников земель и решению противоречий между ними и проектными предложениями.
3. Невозможность дальнейшего развития поселений в силу неизменности их границ, так как многие поселения переходят одно в другое и территориально ограничены со всех сторон.
4. Проблема коллективных садов, трансформирующихся в коттеджные поселки, а также вновь построенные жилые комплексы, не поддержанные инфраструктурой.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трухачев Ю.Н. Общая теория градостроительных систем. – Ростов-на-Дону, 2006.
2. Спиридонов В.Ю. Агломерационные системы расселения. – Екатеринбург: УралГАХА, 2009.
3. Схема территориального планирования Московской области. Основные положения градостроительного развития.

4. Закон Московской области «Об областной целевой программе. Разработка Генерального плана развития Московской области на период до 2020 года».
5. Методические рекомендации по подготовке местных нормативов градостроительного проектирования. Распоряжение Главархитектуры Московской области от 23.03.2009 г. № 14А.
6. Методические указания по составу, порядку подготовки, согласования и утверждения документов территориального планирования муниципальных образований Московской области. Распоряжение Главархитектуры Московской области от 08.07.2009 г. № 26.
7. Википедия. Московская область. [Электронный ресурс]. URL: <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8C%D0%B5/>.