

## ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ СОВРЕМЕННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

Суптело Наталья Петровна,

канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры экономики городского хозяйства  
и сферы обслуживания,

Московский университет имени С.Ю. Витте, город Москва,

e-mail: nsuptelo@miiv.ru

*В статье рассматриваются особенности градостроительного развития г. Москвы начиная с послевоенного периода до настоящего времени. Выделены три этапа масштабных реорганизаций жилых территорий столицы, определена специфика каждого из этапов. Более подробно рассмотрен проект последней программы реновации, принятой в 2017 г., установлены ее отличия от предыдущих программ, отмечены ее недостатки и пути повышения эффективности проведения программы.*

**Ключевые слова:** реновация, жилой фонд, градостроительная политика

DOI 10.21777/2587-9472-2018-1-7-14

### *Постановка проблемы*

Начавшаяся в 2017 году в Москве государственная программа реновации городских территорий ставит своей целью создание новой городской среды повышенной комфортности, которая придет на смену устаревшим советским микрорайонам с типовой застройкой. Планируется, что реализация программы обеспечит массовое обновление жилищного фонда, чего не могли дать городу отдельные проекты модернизации и реконструкции зданий.

На данный момент Московская программа реновации является самым крупным проектом по обновлению городских территорий во всем мире. В России до сих пор не было проектов подобного масштаба, в связи с чем пока не сформирована научная база и механизм проведения программы реновации городских территорий. Это определяет актуальность и практическую значимость данной темы.

### *Результаты исследований*

В истории градостроительного развития г. Москвы в период с 1950 годов по настоящее время можно выделить 3 этапа масштабных реорганизаций жилых территорий.

#### *1 Период комплексного индустриального строительства (1950–1970 гг.)*

У Москвы уже есть опыт комплексного развития жилых территорий. Строительство жилья во времена СССР носило массовый характер, а типы домов стали называть по именам руководителей страны, во время правления которых они были возведены. Отсюда и появились «сталинки» в 1930-50-х годах, «хрущевки» 1950-60-х и «брежневки» 1970-80-х годов.

«Сталинки» строили для партийных и государственных деятелей, ученых, творческой интеллигенции по индивидуальным проектам. Неизменным было лишь высокое качество используемых материалов, большие площади и высокие потолки. Самым же распространенным видом жилья для рядовых граждан были коммунальные квартиры и общежития.

Пришедший к власти Хрущев использовал опыт Франции в бюджетном жилищном строительстве, в результате получили распространение типовые проекты бюджетных домов, которые были дешевы в строительстве и лишены так называемого «украшательства» фасадов, свойственного «сталинкам». Массовое строительство типовых «хрущевок» началось с середины 1950-х годов.

Изменения коснулись не только наружности, но и площади – было принято решение о сокращении норм предоставления жилой площади. Вместо 9 м<sup>2</sup> на человека стало выделяться только 7 м<sup>2</sup>, а дополнительные метры на семью и вовсе перестали существовать. Главной задачей такого строительства было не повышение комфорта граждан, а обеспечение каждой семьи отдельной квартирой, независимо от социального статуса [1, с. 43].

Несмотря на малую архитектурную ценность, постройка доступного жилья помогла улучшить жилищные условия многим семьям. На строительство каждого дома выделялось 50 дней. Такой короткий срок, умноженный на удешевление, конечно, сказался на качестве строительства. В подобных домах не было мусоропровода, толщина несущих стен сократилась и потолки стали гораздо ниже. Кроме того, дома не были оборудованы лифтами, отсюда следовал выбор этажности – по данным медиков, высота в 5 этажей не могла навредить здоровью граждан, вынужденных ежедневно пользоваться только лестницей.

Предполагалось заселять жителей в отделанные и меблированные квартиры, но практика показала, что люди охотнее обустраиваются самостоятельно. Малая площадь диктовала и правила внутреннего обустройства – мебель должна была быть максимально функциональной и занимать наименьшее количество места. Как правило, квартиры были двух или трехкомнатные, в зависимости от количества членов семьи. За счет совмещения функционала комнат стала популярной складывающаяся мебель (диваны-книжки, секретеры).

Отделка квартир чаще всего была в светлых тонах, что визуально увеличивало размеры комнат. На тонкие стены вешали ковры, которые помогали сохранить тепло и хоть немного увеличить звукоизоляцию. Крохотные кухни со средней площадью 5,5 м<sup>2</sup> вмещали в себя все необходимые в кухне объекты – напольные столешницы с выдвижными ящиками, навесные шкафы, плиту, мойку и холодильник, а также обеденный стол.

Вместе с первыми «хрущевками» появилась такая городская структура, как микрорайон. Для планировки микрорайонов использовалась ступенчатая система – так называемый «принцип матрешки», благодаря которому все потребности жителей делились на постоянные, периодические и эпизодические. К постоянным потребностям относились магазины, школы, детские сады, то есть все учреждения ежедневного пользования. Периодическими считались поликлиники, больницы и предприятия бытового обслуживания. Эпизодические включали в себя досуговые учреждения – театры, кинотеатры, музеи.

Нормы распределения различных учреждений составляли 150–200 м. для детского сада, школы до 300 м., а поликлиники не более чем в 500 м. от дома. Продовольственные и хозяйственные магазины должны быть не более чем в 10–15 минутах на общественном транспорте.

Сочетание учреждений постоянного и периодического пользования с жилыми домами формировали район, в центре которого, как правило, располагалось крупное бытовое учреждение. Места, используемые жителями только эпизодически, располагались в относительной удаленности от районов, в центре города.

Кроме того, уделялось внимание санитарным нормам. Здания старались строить так, чтобы расстояние между двумя соседними равнялось двойной высоте одного из них. Поскольку это правило накладывало ограничения на планировку, все районы того периода мало чем отличались друг от друга, а почти все знаковые достопримечательности располагались в центре. Границами и одновременно связями между соседними районами являлись транспортные магистрали.

Казалось бы, идеальные принципы ступенчатой системы привели к тому, что все жилые районы советских городов стали похожи друг на друга как две капли воды, и ни один из них, за исключением центрального, не отличался своей уникальностью.

## ***2 Программа комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения 1996-2010 гг.***

Первая реновация жилого фонда проходила под управлением бывшего мэра города Москвы Юрия Лужкова. Цель программы заключалась в расселении и сносе пятиэтажных панельных зданий первого периода индустриального домостроения, то есть возведенных с 1957 по 1968 годов. Ликвидация домов со сроком эксплуатации в 25–50 лет началась только в конце 1999 года.

Хотя вопрос о сносе обветшалого жилья, построенного в 1950–1960 гг., впервые возник еще в конце 1980-х годов – в районе Новые Черемушки было снесено 4 дома, но массовым этот процесс не стал. Первое же волновое расселение произошло в 1993 г. с жителями района Фили-Давыдково, которые неоднократно жаловались на аварийность своих жилищ. Постройка нового дома финансировалась

привлеченными средствами, так как не была заложена в бюджет. В итоге, вырос 17-этажный дом, а право на заселение предоставлялось каждому прописанному в пятиэтажке. Это повлекло за собой массовую прописку в подлежащие сносу дома, что стало причиной нехватки квартир. После этого печального опыта, мэрия ввела запрет на прописку новых лиц в дома, подлежащие демонтажу.

Программу комплексной реконструкции начали разрабатывать в 1994 году на период до 2000 года. В 1996 году разработали программу строительства домов, в которые должны были переехать жители первых домов-участников данной программы. Но кризис 1998 года не дал проекту массово развиться.

Параллельно с московской программой, Правительство Российской Федерации запустило целевую программу по реконструкции жилых кварталов, что означало не столько снос, сколько реконструкцию и модернизацию панельных домов. Данная программа была точно реализована в Москве и области, а также в Санкт-Петербурге, но не получила массового распространения, как и прошлые проекты.

Выбор сносимых домов происходил по типовым сериям, которые рассматривались как единые инженерно-архитектурные проекты. Почти треть выбранных домов подлежала сносу, так как они возводились из недолговечных материалов, плохо сохраняли тепло и имели тонкие стены, что делало их реконструкцию нецелесообразной. Дома, построенные из кирпича, сносу не подлежали.

Реконструкция проводилась с помощью инвестиционных контрактов с частными фирмами, которым государство предоставляло участки для строительства стартовых домов, переселение в которые велось также за средства инвестора.

Не всегда легко было найти на территории такого города, как Москва, свободные площади для застройки, да еще и в том же районе, поэтому приходилось переселять людей в другие, менее популярные места. Это, конечно, вызывало волны недовольства и судебных исков от жителей. Московская городская Дума в 2004 году приняла поправки в закон «О гарантиях города Москвы лицам, освобождающим жилые помещения», благодаря которому стало невозможным переселять людей в другие районы, а при полном отсутствии возможности постройки непосредственно на его территории, жителей запрещалось переселять за пределы административного округа. К тому же, собственники получили возможность выбрать дом, доплатить за увеличение площади квартиры или получить деньги, вместо жилья.

До того, как нормы обновленного жилья согласовали с метражом старых квартир, расселение происходило в квартиры с аналогичным числом комнат, что не всегда соответствовало площади квартир в сносимых домах. Нормы, внесенные в Жилищный кодекс Российской Федерации с № 188-ФЗ от 29.12.2004, указывали, что жилплощадь на одного жильца должна составлять не менее 18 м<sup>2</sup>. Если площадь старой квартиры соответствовала норме, то и новое жилье давали соразмерно ей, а при меньших метрах старой квартиры, площадь нового жилья увеличивали до нормы.

Массовая реновация знакома Москве с 1999 года, когда начался первый этап сноса так называемых «хрущевок». Длится данный этап до 2010 года и за этот период унес порядка 6 млн м<sup>2</sup> или 1722 дома. Под программу попадали здания, чей крайний срок эксплуатации уже закончился. Нормативные сроки эксплуатации жилых зданий перечислены в таблице 1.

**Таблица 1 – Нормативные сроки эксплуатации жилых зданий массовой застройки [2]**

Тип здания	Год постройки	Срок эксплуатации	Срок реконструкции	Нормативный срок (срок сноса)
Сталинские довоенные	1930–1940	125	1900–2005	2050–2070
Сталинские послевоенные	1945–1955	150	2020–2030	2095–2105
Панельные «хрущевки»	1955–1970	50	Программа разработана	2005–2020
Кирпичные пятиэтажки	1955–1970	100	2015–2030	2055–2070
Панельные и блочные здания в 9–16 этажей	1965–1980	100	Не предусмотрена	2055–2080
Кирпичные и монолитные	1980–1998	125–150	2050–2072	2105–2150
Панельные	1980–1989	100–120	Не предусмотрена	2070–2105

Реализация программы проходила по волновому методу, который позволял сохранить место жительства в пределах одного района. Строительство вели частные компании, но из-за кризиса некоторые

из них не смогли выполнить свои обязательства, и финансирование продолжилось из федерального бюджета.

В 2000 году исполнение программы достигло плановых показателей, а в 2006 и 2007 годах план был перевыполнен. Дома, снос которых был запланирован на конец программы, быстро ветшали, так как капитальный ремонт для них не проводился с 1995 года, кроме того, появились проблемы в нехватке территории для нового строительства.

Программа была выполнена на 70 % к 2009 году, процесс полностью завершился в Центральном и Южном округах [3]. Но многие инвесторы отказались от проекта, так как была усложнена процедура приобретения участков под строительство из-за новых поправок Земельного кодекса, которые утверждали проведение обязательных аукционов, усложнили правила расселения – и все это на фоне кризиса 2008–2010 года. На конец 2018 г. по программе в Москве осталось снести 81 строение. Программа завершена в Центральном, Северном, Восточном, Юго-Восточном, Южном, Северо-Западном округах и в Зеленограде.

### ***3 Программа реновации 2017–2032 гг.***

Понятие реновации существует в московском законодательстве с 2003 года. Постановление правительства Москвы от 21.01.2003 № 28-ПП определяет реновацию как замену не подлежащего сохранению жилищного фонда путем его сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории.

В 2010 году С. Собяниным были заморожены ранее заключенные инвестиционные контракты на снос и строительство жилых зданий, вся нагрузка легла на город, а финансирование осуществлялось за счет бюджета. Темпы работ значительно упали: в 2010 году было снесено 48 домов, в 2011 – который должен был стать последним годом реализации программы – всего 33 дома. В итоге, программа была продлена до 2016 года, но и тогда реализовать ее до конца не удалось – 91 дом, подлежащий сносу, остался жилым.

В результате данной программы от ветхого жилья были очищены Центральный, Южный, Юго-Восточный и Северный округа, а также город Зеленоград. На остальных территориях города еще планировались работы, как за счет средств бюджета, так и за счет инвестиций [4].

Утвержденная 1 августа 2017 г. новая программа ставит более амбициозные цели. Под снос идет порядка 4,5 тыс. пятиэтажек, расположенных в 85 районах, а также захватывает 6 поселений ТиНАО. Кроме того, на этапе формирования Правительство Москвы позволило гражданам влиять на список сносимых домов, который был сформирован по результатам голосования жителей каждого отдельного дома. Проголосовать можно было в проекте «Активный гражданин», в центрах госуслуг «Мои документы», на общедомовых собраниях. Кроме того, за формированием списка сносимых домов наблюдали Департамент культурного наследия города Москвы и участники общественного движения Архнадзор, которые следили за тем, чтобы в программу реновации не попали исторические памятники, не имеющие охранного статуса.

Реализация строительства теперь будет происходить не микрорайонами, а кварталами. Проекты застроек будут выбраны на конкурсной основе, при участии как российских, так и зарубежных специалистов, а результаты будут объявлены в 2018 году. По обещаниям мэра, данная программа улучшит жилищные условия 10 % москвичей.

Застройка будет вестись по улучшенным стандартам благоустройства, которые значительно отличаются от существующих ныне. В существующей застройке выделяются такие проблемы, как транзитные дворы, стихийные парковки, неиспользуемые озелененные территории, непроницаемость застройки.

Концепция пространства, удобного для жизни, выделяет основные направления, которые будут реализованы с помощью программы реновации:

- повышение эффективности использования земли;
- создание публичных пространств;
- формирование микроклимата путем высадки крупных деревьев;
- дома для расселения предусматривают подземный паркинг;



– оборудования коммунально-бытового обслуживания будут вынесены за пределы дворов.

Типология пространства микрорайона также будет включать в себя:

- общественные пространства: велодорожки, пешеходные тропинки, площадки для детей, специальные площадки для выгула животных, благоустроенные зеленые зоны;
- спортивные сооружения: спортивные площадки, тренажерные площадки, дорожки для бега;
- улицы и проезды: парковочные места, пожарные, технические и прифасадные зоны, тротуары, внутриквартальные проезды;
- инженерные строения и элементы районной безопасности: зоны ТБО, урны, уличное освещение, инженерные сооружения, камеры видеонаблюдения, домофоны, противопожарные системы и системы удаления дыма, эвакуационные лестницы, незадымляемые лоджии [5].

Планируется серьезно подойти к техническому обеспечению на всех участках и реконструировать многие километры инженерных коммуникаций. Благодаря современным тепло- и энергосберегающим материалам и различным датчикам, жители новых квартир смогут сократить свои затраты на услуги ЖКХ.

Постановление правительства города Москвы «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации жилищного фонда в городе Москве» [6] утверждает, что москвичи получают не просто равнозначные квартиры, а еще и с отделкой класса комфорт. Для подкрепления своих слов власти также открыли шоу-рум на ВДНХ, в котором были представлены квартиры с отделкой в новых домах для переселенцев. Кроме того, посещение шоу-рума дает возможность участвовать в опросе о деталях реновации. На основании данных опросов были внесены некоторые изменения не только в ремонт, но и в планировку квартир.

Результаты данных опросов к 19 ноября 2017 года показали, что многие жители хотели бы увеличить площадь своих будущих квартир. Например, доплатить за дополнительные метры и получить на комнату больше захотели 24 % посетителей, 5 % увеличили бы свои квартиры на несколько комнат, а 7 % высказались за увеличение площади квартир без увеличения числа комнат.

Ипотека для новой квартиры будет на тех же условиях, которые были приняты для покупки квартиры в сносимом доме [7]. Также для желающих увеличить количество комнат в новом жилище возможна дополнительная скидка в 10 %. Лишние квартиры, от которых отказались переселенцы, будут проданы, но уже после полного переселения первой волны. На выбор каждому собственнику полагается 2–3 квартиры, соответственно, остальные могут быть проданы. Жители сносимых домов займут порядка 90 % площади новостроек, построенных в первые годы программы, а значительные излишки квартир появятся во второй и третьей волне. Возможно, их продажа позволит вывести реализацию программы на самоокупаемость.

Таким образом, всем переселенцам гарантировано:

- добровольность участия в программе – решение об участии домов в реновации было принято путем голосования собственниками и нанимателями квартир каждого конкретного дома;
- право на выход из программы – прежде, чем будет заключен договор обмена жилья, жители могут исключить свой дом из программы, если на общедомовом собрании проголосуют «за» собственники больше 1/3 помещений;
- равнозначная или увеличенная площадь – количество комнат новой квартиры будет равно количеству комнат в старой, а жилая площадь будет больше за счет более просторных помещений комнат общего пользования;
- бесплатность – доплата за увеличение площади не предусмотрена, а владельцы неприватизированных квартир могут получить новую квартиру уже в собственность, либо сохранить социальный найм, по желанию. Заплатить придется при желании иметь большее число комнат в новой квартире;
- предоставление жилья в том же районе проживания в квартире с рыночной стоимостью не меньшей, чем рыночная стоимость старой;
- отделка класса «комфорт» и надежные дома – новые квартиры не требуют ремонта или дополнительных работ, новые дома будут монолитными или современными панельными, а комфортная городская среда реновационных районов предусматривает удобства для лиц с ограниченными возможностями;

– люди, стоящие в очередях на жилплощадь, получают новые квартиры вне очереди с расчетом 18 м<sup>2</sup> на человека, также предусмотрено расселение коммуналок и общежитий;

– с 1 августа прекратился сбор взносов на капитальный ремонт, а полученные средства будут направлены на новое строительство;

– решение о расселении старого дома принимается только после того, как будет оформлена регистрация в новых домах для каждого жителя, документами жителям заниматься не придется – будет необходимо только подписать документы и получить их;

– если собственник квартиры в пятиэтажке скончается до заключения договора на новую квартиру, то с наследником будет заключен договор (или возмещение средств) без судебного доказательства;

– для бизнеса и владельцев нежилых помещений – власти сохраняют право на аренду на тех же условиях с возможностью выкупа нового помещения для арендаторов, а собственникам нежилых помещений предложат денежную компенсацию равную рыночной стоимости помещения, а также доплату за понесенные убытки.

Все проекты будущих кварталов будут выставлены на публичные слушания, а жители смогут обжаловать в суде все решения, принятые относительно их интересов в программе реновации.

Переселение в границах района не включает в себя Троицкий округ, территории Новой Москвы и Зеленоград – расселение здесь будут проводить в пределах городского округа. Перечень домов, подлежащих реновации, утвержден окончательно, но городские власти при необходимости и желании москвичей могут расширить список. Данная возможность появится после реализации первого этапа реновации, чтобы повысить доверие людей к программе.

В сентябре 2017 г. был утвержден адресный перечень из 210 участков, где будут построены стартовые дома по программе реновации жилищного фонда в Москве. На 59 участках в девяти округах строительство домов уже ведется или начнется в ближайшее время. Первоначально, программа включала в себя 5144 дома, но впоследствии в программу были добавлены еще 37 домов, а 6 – исключены по желанию жителей. К 2032 году планируется построить порядка 3,4 млн м<sup>2</sup> нового жилья. К 2019 году планируется построить 59 домов, к 2021 – 151 дом, куда переедут почти 120 тыс. человек, что поможет продолжить волновое переселение.

К 2020 году будут определены стартовые площадки на территории Новой Москвы. Власти рассчитывают построить жилья на 50 тыс. м<sup>2</sup> в Первомайске, Троицке и Щербинке. На данный момент, в этом округе определены только 4 площадки, дома на которых будут построены к 2021 году.

Благодаря деятельности Москомархитектуры, было выделено около 600 домов, которые представляют собой историческую и архитектурную ценность. Ведь в список реновации попали не только типовые дома, но и сооружения авторской постройки.

В итоге, был сформирован список из 241 спорного здания. Из них предложено сохранить 218, судьбу 22 домов будет определена на стадии подготовки градостроительной документации [2]. Дома, которые будут признаны историко-архитектурной ценностью, предлагается отреставрировать за счет фонда реновации, а жителей переселить в новостройки программы. Их функциональное назначение будет рассматриваться индивидуально – дома могут быть репрофилированы под социальные, досуговые и другие учреждения общественного назначения.

Такой масштабный проект не может быть лишен недостатков, потому что затрагивает интересы многих жителей и предпринимателей, расположившихся в районах, подлежащих реновации.

Переезд – большой стресс, особенно для пожилых граждан, тех, кто жил в этих районах еще со времен постройки домов. Жители считают, что местоположение новостроек может быть не таким удобным, как их обжитое пространство. Увеличение площади застройки также требует соответственных мер по улучшению транспортных и инженерных инфраструктур, на которые ляжет дополнительная нагрузка после увеличения числа жителей.

Предприниматели, часто занимающие первые этажи подлежащих сносу домов, также опасаются за сохранность своего бизнеса и небезосновательно – успех малого бизнеса во многом зависит от местоположения и потока посетителей, чего не смогут возместить равнозначные площади новых помещений.

Например, чаще всего малый бизнес развивается в шаговой доступности от метро, но поскольку речь идет о равнозначных площадях, а не о равноценных, есть вероятность получить такое же по ме-

тражу помещение, но где-нибудь во дворах нового жилого комплекса. В таком случае предприниматели теряют свою аудиторию, и им придется либо перепрофилироваться, либо закрываться. Кроме того, компенсации актуальны только для собственников, арендаторы же, которые чаще всего и ведут бизнес, не получают никаких выплат.

По данным РБК [8], реновация затронет около 2.5 тыс. объектов предпринимательства, самые многочисленные из которых показаны на рисунке 1.



*Рисунок 1 – Категории бизнеса, затронутые программой реновации, %*

Закон о реновации предусматривает компенсацию владельцам нежилых помещений соответственно кадастровой стоимости, либо получение помещения аналогичного по площади [9]. Казалось бы, раз увеличится число жилых площадей, то и спрос на услуги предпринимателей также вырастет, но в отличие от жилых квартир, малому бизнесу не гарантируется сохранение района, а значит, есть вероятность получить совсем неудобное место для торговли или предоставления услуг.

Для формирования современных микрорайонов нужны соответствующие площади, потому гораздо удобнее выделять под программу квартальные скопления домов, территории которых после сноса смогут быть целиком застроены новыми высотками с благоустроенными прилегающими территориями, а не тратить средства на точечный снос. В итоге получается, что многие аварийные дома просто не попадают в программу реновации, хотя улучшение жилищных условий для их жителей необходимо, либо станет необходимо в ближайшие годы. Аварийные здания попадают в программу только при условии, что они находятся в пределах зон реновации.

Вопросы также вызывает содержание законопроекта о реновации. Главным объектом регулирования выступают не устаревшие здания, а непосредственно зоны реновации. Определения ветхого и морально устаревшего жилья в законопроекте также не дается, что позволяет применять данные понятия, например, когда возникнет необходимость снести несколько крепких домов, чтобы занять более выгодные для новых построек площади.

### **Заключение**

Установлено, что последняя программа реновации – задача очень сложная и затратная. Такой масштабный проект не может быть лишен недостатков, потому что затрагивает интересы многих жителей и предпринимателей, действующих в районах, подлежащих реновации.

В качестве экономии городских средств можно вывести из программы дома, подлежащие капитальному ремонту, либо дома, находящиеся в хорошем состоянии.

Для ускорения окупаемости программы необходимо простимулировать интерес переселенцев к возможности покупки дополнительных метров тем более, что у жителей сносимых домов есть возможность купить дополнительные метры к своим новым квартирам со скидкой в 10 %. Чтобы помочь переселенцам воспользоваться предоставленной возможностью, необходимо ввести льготную программу

ипотечного кредитования для данной категории граждан, чтобы более широкий круг лиц мог позволить себе улучшить жилищные условия.

### Список литературы

1. Сuptело Н.П., Тихомиров С.В. Особенности организации жилищного строительства США и Российской Федерации // Строительство. Экономика и управление. – 2015. – № 3 (19). – С. 40–46.
2. Сроки эксплуатации жилых домов. Нормативные сроки эксплуатации жилых домов массовой постройки, 28 октября 2016 // URL: <https://www.zagorod.cc/stroitelstvo/19-sroki-ekspluatatsii-zhilykh-domov.html> (дата обращения 12.02.18).
3. Снос пятиэтажек первого периода индустриального домостроения. Портал комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы // URL: <https://stroim.mos.ru/snos-piatietazhiek> (дата обращения 15.02.18).
4. В Москве снесут 36 пятиэтажек «первой волны». Портал комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы // URL: <https://stroim.mos.ru/news/v-moskvie-sniesut-36-piatietazhiek-riervoiv-volny> (дата обращения 15.02.18).
5. Постановление «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» № 515-ПП. Портал комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы // URL: <https://stroim.mos.ru/document/2347?from=cl> (дата обращения 15.02.18).
6. Постановление Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве» // URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49507996/> (дата обращения 13.02.18).
7. Власти Москвы рассказали о расширении списка домов по программе реновации // РБК, 3 октября 2017 // URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/59d351e19a7947009b5b6712> (дата обращения 13.02.18).
8. Под реновацию попадут более 2,5 тыс. объектов малого бизнеса // РБК, 05 июня 2017 // URL: <https://www.rbc.ru/economics/05/06/2017/5935593d9a7947cb9ad73cfd> (дата обращения 15.02.18).
9. Владельцы нежилых помещений получают компенсацию по программе реновации жилья. Москва 24. 13 апреля 2017 // URL: <https://www.m24.ru/articles/%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8/13042017/136982> (дата обращения 15.02.18).

## THE MAIN STAGES OF MODERN URBAN DEVELOPMENT OF MOSCOW

Suptelo N.P.,

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,  
Associate Professor of the Department of Urban Economy and Services,  
Moscow Witte University, Moscow  
e-mail: nsuptelo@muiv.ru*

*The article discusses the features of urban development in Moscow from the postwar period to the present. Three stages of large-scale reorganization of residential areas of the capital are identified, the specificity of each stage is determined. The draft of the last renovation program adopted in 2017 is considered in more detail, its differences from previous programs are established, its shortcomings and ways of increasing the efficiency of the program are noted.*

**Keywords:** renovation, housing stock, urban planning policy