



Научная статья
УДК 332.1
doi: 10.55186/25876740_2026_69_3_337

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ И ТРАНСФОРМАЦИИ СИСТЕМЫ РАССЕЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Т.В. Близнюкова, Г.Г. Юрин

Государственный университет по землеустройству, Москва, Россия

Аннотация. В статье рассматриваются особенности развития и трансформации системы расселения Московской области, как части крупнейшей агломерации. Актуальность работы обусловлена необходимостью учета пространственных и функциональных изменений территорий в условиях реализации Стратегии пространственного развития РФ, интенсивных агломерационных процессов и совершенствования механизмов комплексного развития территорий. Целью исследования является анализ специфики сложившейся системы расселения региона, выявление факторов ее трансформации и определение роли комплексного развития территории. В ходе работы проведена оценка среднегодового темпа прироста численности городского и сельского населения в Московской области за период с 2017 по 2025 год, рассмотрены некоторые современные особенности системы расселения, представлено распределение населения и группировка населенных пунктов по удаленности от МКАД, а также исследованы функциональные изменения территорий в разрезе муниципальных образований.

Ключевые слова: Московская область, система расселения, агломерация, городское и сельское население, комплексное развитие территории

Original article

FEATURES OF DEVELOPMENT AND TRANSFORMATION OF THE SETTLEMENT SYSTEM OF THE MOSCOW REGION

T.V. Bliznyukova, G.G. Yurin

State University of Land Use Planning, Moscow, Russia

Abstract. The article examines the features of the development and transformation of the settlement system of the Moscow region as part of the largest agglomeration. The relevance of this work is determined by the need to account for spatial and functional changes in territories amid the implementation of the Spatial Development Strategy of the Russian Federation, intensive agglomeration processes, and the improvement of mechanisms for integrated territorial development. The aim of the study is to analyze the specific features of the existing settlement system in the region, identify factors of its transformation, and determine the role of integrated territorial development. The author assesses the average annual growth rate of the urban and rural population in the Moscow region from 2017 to 2025, examines some contemporary features of the settlement system, presents the population distribution and grouping of settlements by distance from the Moscow Ring Road (MKAD), and investigates functional changes in territories across municipalities.

Keywords: Moscow Region, settlement system, agglomeration, urban and rural population, integrated territorial development

В своей книге «Три формы расселения» (1976) Ле Корбюзье даёт следующую трактовку системного подхода к проблематике расселения: территория организуется по трём основным формам: «сельскохозяйственная производственная единица» (кооперативное село), «линейный промышленный город» и «радиально-концентрический торговый город».

В Большой Российской энциклопедии дано определение системы расселения, как «совокупность населённых мест, расположенных на определённой территории и связанных общей организацией управления, обслуживания и участием населения в труде», сформулированное М.Д. Спектором.

Ю.Н. Трухачев в работе «Общая теория систем расселения» (2020) рассматривает систему расселения как «динамическую саморазвивающуюся целостность, состоящую из четырех ключевых подсистем: социальная, экономическая, пространственная и экологическая».

Рассмотренные определения системы расселения, представляют собой эволюцию взглядов на этот феномен: от формально-функциональной организации территории через структурно-управленческую совокупность к пониманию сложной, саморазвивающейся целостности. Если резюмировать эти три подхода, мы видим систему расселения как единство трех начал: морфологического (иерархия конкретных форм и типов поселений), функциональное (сеть трудовых, управленческих, обслуживаю-

щих связей), системное (внутреннее равновесие четырех подсистем, обеспечивающее самосохранение целостности).

Такая сложная структура, как расселение, не может находиться в статике. Само понятие «динамической саморазвивающейся целостности» подразумевает постоянное изменение.

Трансформация системы расселения происходит, когда изменяется хоть один из ключевых показателей: людность, пространственные и функциональные изменения территорий, социально-экономические и экологические условия.

В условиях активных процессов субурбанизации и деиндустриализации Москвы генетические особенности территорий Московской области становятся менее значимыми, исторические аспекты второстепенными на фоне необходимости принятия управленческих решений по рациональному и эффективному использованию территории.

Актуальность изучения особенностей развития и трансформации системы расселения Московской области обусловлена несколькими взаимосвязанными факторами, имеющими как федеральное, так и региональное значение.

Во-первых, основной задачей Стратегии пространственного развития РФ до 2030 года с прогнозом до 2036 года является «максимальное вовлечение пространства в достижение национальных целей и эффективное использование ресурсов» [1].

Во-вторых, городские агломерации в современной России являются ключевой формой пространственной организации, в которой наблюдается наибольшая концентрация населения и экономической активности [6].

Как показывают результаты современных исследований, только Москва обладает высоким потенциалом агломерационных процессов [9]. Московская область является неотъемлемой частью столичной агломерации. Такое уникальное положение требует специального научного осмысления.

Тематика развития агломераций остается одним из ключевых направлений социально-экономического развития страны в долгосрочной перспективе. Выявление и анализ трендов эволюции крупнейших агломераций позволяет предлагать более эффективные и обоснованные решения по управлению такими территориями, в том числе в рамках стратегического планирования, реализации градостроительной и жилищной политики.

В этой связи исследование Московской области как крупнейшей агломерации России имеет не только теоретическое, но и практическое значение для совершенствования управленческих решений.

Наиболее значимые базовые теоретические модели расселения сформированы в научных трудах Э. Говарда, К. Доксиадиса, Ле Корбюзье, В. Кристаллера, Р. Уиттена. Эти концепции заложили основы для дальнейшего развития



градостроительной мысли и повлияли на планирование городов в XX–XXI веках.

Вопросы развития систем расселения освещались в работах ведущих отечественных исследователей, как Н.Н. Баранский, В.В. Владимиров, В.Л. Глазычев, А.Э. Гутнов, Н.В. Зубаревич, О.А. Константинов, Г.М. Лаппо, А.Г. Махрова, Т.Г. Нефёдова, Е.Н. Перцик, В.В. Покшишевский, П.М. Полян, Б.С. Хорев, З.Н. Яргина и др. На основе результатов исследований формировалась современная практика градостроительного проектирования.

Повышенное внимание проблемам пространственного развития территорий и систем расселения уделяется современными исследователями и научными деятелями.

Влияние нового жилищного строительства на структурные трансформации расселения Московской агломерации в контексте миграционных процессов было рассмотрено Р.А. Бабкиным, С.В. Бадиной, А.Н. Березняцким. Авторами определено, что новое жилищное строительство является ключевым фактором прироста населения в Московской области [5].

Внимание вопросам развития городской системы расселения в Московской области уделили Н.Н. Ноздрин, П.П. Макагонов, М.М. Минченко. В результате исследования было установлено, что определяющим фактором формирования городской системы расселения является расстояние до Москвы. При этом наибольшее влияние на численность населения оказывают градообразующие функции населенных пунктов [10].

Анализ трансформации системы расселения и ее демографических проявлениях проводилось А.В. Короленко [7]. Автором установлены внутрорегиональные тренды трансформации и тенденции развития, на примере Вологодской области. Данный опыт возможно учитывать при изучении Московской области.

В работах А.В. Русанова рассмотрены особенности дачного расселения и определена роль сезонного населения в трансформации сельской местности. Автор приходит к выводу, что распространение дачных поселений меняет пространственные и социальные взаимосвязи между городскими центрами и сельскими территориями и создает импульс для развития сельских районов с сокращающейся численностью населения [11].

Пространственно-временные особенности маятниковых миграций в Московском регионе освещены в статье А.Г. Махровой, Р.А. Бабкина, П.Л. Кириллова. В результате установлено, что в центральных и прилегающих к центру районам Москвы фиксируется значительный дневной прирост числа людей. В срединной части города отток работающего населения уравнивается его притоком. При этом зона, где днем население сокращается, охватывает периферийные жилые районы Москвы и всю территорию области, достигая максимума в ближнем Подмосковье, а сезонная динамика маятниковых перемещений между городом и областью наиболее выражена летом из-за явления сезонной субурбанизации. [8]

Современная ситуация требует дополнительного изучения и разработку новых подходов к исследованию динамики системы расселения.

Научная новизна исследования заключается в том, что высокая степень обеспеченности пространственными данными и наличие современных подходов по анализу большого объема

информации предоставляют возможность изучать новые аспекты расселения и разрабатывать инновационные подходы в исследовании системы расселения, выявлять, прогнозировать, а также своевременно устранять узкие места в развитии территорий.

В качестве методов исследования были применены: сравнительный и факторный анализ, статистический и картографический метод, пространственный анализ территорий и метод группировки. Использованы данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Всероссийской переписи населения (ВПН 2020), документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований Московской области, а также сведений Единого государственного реестра недвижимости и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области, внутренняя база данных ГАУ МО НИИПИ Градостроительства. Использованное программное обеспечение QGIS 3.32, Microsoft Office Excel.

Оценка изменения численности населения. На 2026 год на территории Московской области определено 56 муниципальных образований, в границах которых расположено 74 города, 76 поселков городского типа и 5829 сельских населенных пунктов, каждый из которых выполняет специфические функции в составе Московской агломерации.

Городское население в Московской области локализуется в городах и поселках городского типа. Сельское население же образуется сельскими населенными пунктами в составе округов, где административным центром является город или поселок городского типа.

Исследуя систему расселения Московской области, в первую очередь нужно провести оценку численности населения. Для оценки темпа изменения численности населения и выявления характерных причин, собраны статистические данные по изменению численности городского населения в разрезе городских населенных пунктов и сельского населения по группам сельских населенных пунктов, входящих в состав округа. В качестве исходных материалов используются данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат) по Московской области за период с 2017 по 2025 год [13].

Составлена сводная таблица численности населения на 1 января с 2017 по 2025 год, где собраны статистические данные, разбитые по городским населенным пунктам и группам сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципальных образований Московской области. Дополнительно актуализированы данные по населенным пунктам в связи с изменением границ муниципальных образований.

Для целей исследования и наглядности рассчитаны показатели абсолютного прироста и среднегодового темпа прироста численности населения за выбранный период.

Среднегодовой темп прироста численности населения, выраженный в процентах, рассчитывался по формуле CAGR (Compound Annual Growth Rate — показатель совокупного среднегодового темпа роста) (1).

$$CAGR = \left(\left(\frac{P_{\text{кон.}}}{P_{\text{нач.}}} \right)^{\frac{1}{n}} - 1 \right) * 100\% \quad (1)$$

*P*_{нач.} — численность населения в начальный год; *P*_{кон.} — численность населения в конечный год; *n* — количество лет.

В результате анализа выявлены и скорректированы эксцессы (существенные изменения в численности населения), а также установлены их причины: корректировка данных согласно ВПН; преобразование муниципальных образований (раздел или объединение), изменение границ муниципальных образований (перераспределение), в связи с чем меняется принадлежность населенных пунктов, входящих в границы муниципальных образований; изменение типа населенного пункта и переход в группу городского или сельского.

На основе полученных результатов сформированы группы городов и поселков городского типа по показателям среднегодового темпа прироста численности городского населения и муниципальных образований по показателям среднегодового темпа прироста численности сельского населения и присвоен соответствующий статус (табл. 1).

Установлено, что совокупная численность городского населения Московской области имеет среднегодовой темп прироста 1,51% (абсолютный прирост городского населения составил 773 615 человек), а сельского 4,53% (абсолютный прирост сельского населения 578 650 человек) за период с 2017 по 2025 год.

Распределение прироста населения неравномерно по Московской области, а имеет некоторые зависимости (рис. 1). Центростремительные силы и влияние агломерации обуславливают наиболее высокий среднегодовой темп прироста численности сельского и городского населения пригородных зон Москвы, что выражается в поясности.

Особенности развития системы расселения. Московская область не имеет своего административного центра, но фактически развивается в тесной связи с Москвой. Среди достоинств данного взаимодействия можно выделить такие особенности, как экономический рост, концентрация талантов, развитие инфраструктуры. При этом существует определенный барьер между Москвой и Московской областью, который выражается в гиперцентрализации и транспортных коллапсах на границе города и области, бюджетных дисбалансах и социальном неравенстве.

Московская область, как наиболее населенный и развитый регион России не лишен недостатков. Зачастую, решая какую-то определенную задачу столицы или региона, возникают социальные, экологические и экономические проблемы, которые негативным образом влияют на сбалансированность и развитие локальных территорий внутри области или городов.

К основным проблемам можно отнести отсутствие альтернативного транспорта в виде линий метро между Москвой и Подмосковьем, ввиду чего высокая нагрузка ложится на автомобильный и железнодорожный транспорт. В части социальной сферы установлено значительное сокращение высших учебных заведений в Московской области, что связано с закрытием областных филиалов и оптимизацией. Государственные учреждения в сфере здравоохранения сконцентрированы в крупных городах, а узконаправленные специалисты могут и вовсе отсутствовать в малых и средних городах.

Процессы субурбанизации, активное жилищное и транспортное строительство, маятниковая трудовая и сезонная миграции формируют новую систему расселения в Московской области.



Таблица 1. Среднегодовой темп прироста численности городского и сельского населения
Table 1. Average annual growth rate of urban and rural population

Группировка городов по среднегодовому темпу прироста численности населения			
Показатель	Города	Кол-во	Статус
5% — 10%	Звенигород, Котельники, Видное	3	Значительный рост
2% — 5%	Апрелевка, Мытищи, Одинцово, Талдом, Электрогорск, Голицыно, Красногорск, Домодедово, Чехов, Наро-Фоминск, Волоколамск, Высоковск, Балашиха, Люберцы, Реутов, Лосино-Петровский	16	Умеренный рост
0% — 2%	Лыткарино, Кубинка, Ликино-Дулево, Долгопрудный, Ивanteeвка, Клин, Руза, Щелково, Шатура, Старая Купавна, Краснознаменск, Краснозаводск, Можайск, Серпухов, Химки, Пушкино, Дзержинский, Подольск, Дрезна, Раменское, Королев, Дедовск, Воскресенск, Протвино, Ногинск, Рошаль, Жуковский, Красноармейск	28	Незначительный рост
-5% — 0%	Павловский Посад, Истра, Дубна, Луховицы, Фрязино, Яхрома, Егорьевск, Хотьково, Ступино, Дмитров, Куровское, Верей, Лобня, Сергиев Посад, Бронницы, Озеры, Коломна, Солнечногорск, Пущино, Электросталь, Кашира, Орехово-Зуево, Электроугли, Зарайск, Черноголовка, Пересвет, Белоозерский	27	Отсутствие роста
Группировка поселков городского типа по среднегодовому темпу прироста численности населения			
Показатель	Поселки городского типа	Кол-во	Статус
более 10%	Боброво, Дрожжино, Лопатино, Бутово, им.Воровского, Свердловский, Зеленоградский, Новоивановское	8	Активный рост
5% — 10%	Заречье, Снегири, Кратово, Лесной Городок, Новодрожжино	5	Значительный рост
2% — 5%	Вербилки, Октябрьский, Решетниково, им. Цюрупы, Звездный городок, Измайлово, Нахабино, Ильинский, Загорянский, Тучково, Черусти, Черкизово, Мишеронский, Запрудня, Удельная, Большие Вяземы, Лотошино, Лесной, Шаховская	19	Умеренный рост
0% — 2%	Красково, Калининск, Большие Дворы, Уваровка, Власиха, Селятино, Фряново, Сычево, Богородское, Восход, Некрасовский, Северный, Столбовая, Родники, Поварово, Софрино, Молодежный, Малаховка, Жилино-1, Мирный, Марусино, Радумля, Аничино, Биокомбината	24	Незначительный рост
-10% — 0%	Монино, Белоомут, Михнево, Томилино, Скоропусковский, Правдинский, Серебряные Пруды, Икша, Ржавки, Деденево, Андреевка, Ашукино, Малино, Менделеево, Обухово, Быково, Жилево, Фосфоритный, Горки Ленинские, Хорлово	20	Отсутствие роста
Группировка муниципальных образований по среднегодовому темпу прироста численности сельского населения			
Показатель	Муниципальные образования	Кол-во	Статус
более 10%	Ленинский ГО, ГО Люберцы, ГО Красногорск	3	Активный рост
5% — 10%	ГО Балашиха, МО Истра, Волоколамский МО, ГО Серпухов, ГО Домодедово, ГО Лосино-Петровский, Талдомский ГО, ГО Черноголовка, Можайский МО, ГО Подольск	10	Значительный рост
2% — 5%	Одинцовский ГО, Павлово-Посадский ГО, Наро-Фоминский ГО, ГО Мытищи, ГО Коломна, МО Лотошино, Рузский МО, Орехово-Зуевский ГО, ГО Кашира, ГО Воскресенск, ГО Клин, МО Егорьевск, ГО Щелково	13	Умеренный рост
0% — 2%	Дмитровский МО, МО Шаховская, МО Луховицы, Раменский МО, ГО Пушкинский, МО Шатура, ГО Электросталь, ГО Солнечногорск, МО Чехов, ГО Ступино	26	Незначительный рост
-5% — 0%	МО Зарайск, Богородский ГО, Сергиево-Посадский ГО, МО Серебряные Пруды	4	Отсутствие роста

Традиционное деление на городские и сельские населенные пункты не в полной мере отражает реальную функциональную нагрузку, социально-экономический статус и качество жизни в них.

Прежний советский критерий определения сельского населенного пункта в зависимости от занятости населения в сельском хозяйстве устарел ввиду изменения образа жизни населения и отсутствия актуальных статистических данных.

Многие отечественные и зарубежные географы, георбанисты и градостроители отмечают, что формирование агломерации не упраздняет населенные пункты, а меняет их, что в конечном итоге отражается на интенсивности освоения территорий и эффективности взаимодействия их между собой.

На рисунке 2 представлено распределение сельского и городского населения Московской области по 10-ти км зонам по мере удаленности

от Московской кольцевой автомобильной дороги, а также группировка городских и сельских населенных пунктов по численности населения в соответствии с СП 42.13330.2016 [4]. Доля сельского и городского населения рассчитана исходя из данных Росстат о численности населения на 1 января 2025 года. Для группировки населенных пунктов информация о численности населения для сельских населенных пунктов взята из статистических материалов ВПН 2020 года, а городских из данных Росстат на 1 января 2025 года [13,14]. Границы населенных пунктов использовались из актуальных на 10 февраля 2026 года материалов, утвержденных генеральных планов муниципальных образований Московской области [15]. Распределение сформировано путем пространственного анализа границ населенных пунктов и вхождения их геометрического центра в ту или иную 10-ти км зону от МКАД.

Из анализа следует, что центральный город Москва является ядром агломерации, вокруг которого выделен первый пояс влияния, с расположенными в нем городами-спутниками с ближайшими сельскими населенными пунктами в радиусе до 10 км от МКАД, которые де-факто образуют слияние с Москвой. Следом можно выделить несколько поясов влияния в радиусах 10-20 км, 30-40 км, 80-90 км от МКАД, где происходит заметное изменение численности населения в распределении (рис.2).

Имея в распоряжении актуальные геопространственные данные об объектах капитального строительства по сведениям ЕГРН и ИСОГД МО, при помощи пространственного анализа проведен расчет количества объектов



Рисунок 1. Распределения населения в зависимости от удаленности от МКАД
Figure 1. Population distribution based on distance from the Moscow Ring Road





Зона от МКАД		0-10 км	10-20 км	20-30 км	30-40 км	40-50 км	50-60 км	60-70 км	70-80 км	80-90 км	90-100 км	100-110 км	110-120 км	120-130 км	130-140 км	140-150 км	150-160 км	Итого:
Доля городского населения, %		30,25	13,27	5,13	7,05	3,46	3,90	3,62	3,58	4,91	1,72	0,80	0,57	0,32	0,15	0,00	0,00	78,73
Доля сельского населения, %		2,73	3,09	2,26	2,14	1,85	1,95	1,77	1,16	1,25	0,93	0,66	0,62	0,54	0,21	0,10	0,01	21,27
Доля населения в зоне от МКАД, %		32,98	16,36	7,39	9,19	5,31	5,85	5,39	4,74	6,16	2,65	1,46	1,19	0,87	0,36	0,10	0,01	100,00
Кол-во городских населенных пунктов (в т.ч. поселки городского типа)	крупные (от 250 тыс. чел. до 1 млн чел.)	3	1															4
	большие (от 100 тыс. до 250 тыс. чел.)	7	4	1	2			2	1									17
	средние (от 50 тыс. до 100 тыс. чел.)	3	4			2	3	2		2	1							17
	малые в т.ч. поселки городского типа (до 50 тыс. чел.)	16	13	20	12	6	8	9	7	6	4	2	5	2	2			112
	Итого по зоне от МКАД	29	22	21	14	8	11	11	9	9	5	2	5	2	2			150
Количество сельских населенных пунктов	крупные (свыше 3 тыс. чел.)	15	23	13	12	7	8	9	3	5	1	2	1					99
	большие (от 1 тыс. до 3 тыс. чел.)	23	36	34	37	29	36	35	12	21	21	6	13	8	4	2		317
	средние (от 200 до 1 тыс. чел.)	65	120	125	123	98	106	70	78	63	56	41	30	31	10	3	1	1020
	малые (менее 200 чел.)	58	114	201	291	384	455	473	450	426	368	346	303	236	116	45	6	4272
	нет данных	2	1	1	1	5	19	23	14	16	6	15	8	7	1	2		121
	Итого по зоне от МКАД	163	294	374	464	523	624	610	557	531	452	410	355	282	131	52	7	5829

Рисунок 2. Распределение населения и группировка населенных пунктов по удаленности от МКАД
Figure 2. Population distribution and grouping of settlements by distance from the Moscow Ring Road

капитального строительства в границах 4272 малых (менее 200 чел.) сельских населенных пунктов и 121 населенного пункта, данные о численности населения которых отсутствуют по сведениям ВПН 2020.

Выявлено, что в границах 22 сельских населенных пунктов нет ни одного ОКС, а в 70 — количество ОКС не превышает 10 (дополнительный контроль проведен по материалам дистанционного зондирования, представленных в Яндекс картах и ИСОГД МО) [15,16].

Данную группу населенных пунктов можно отнести к малонаселенным и вымирающим, что в свою очередь указывает на то, что свои функции в системе расселения они утратили. Стоит отметить, что причинами этого служит удаленность их от Москвы 100 км и более, отсутствие инфраструктуры, а также их тупиковое или изолированное расположение по отношению к транспортной сети.

Экономико-географическое положение как фактор, обуславливающий рост численности населения, является наиболее значимым. Главным драйвером в регионе является формирование опорного каркаса из населенных пунктов, где катализаторами роста являются транспортно-пересадочные узлы и транспортные магистрали, промышленные кластеры и технопарки, особые экономические зоны, туристические кластеры, исторически и культурно значимые места. Относительно существующих и планируемых осей опорного каркаса и точек роста формируется современная жилищная застройка.

В качестве примера, рассмотрим городской округ Балашиха. Прилегающие к г. Балашиха населенные пункты д. Черное и д. Федурново являются сельскими, основная часть населения проживает в индивидуальных жилых домах. Но это не помешало внести изменения в документы

территориального планирования и градостроительного зонирования в части включения в границы населенного пункта территорий сельскохозяйственного назначения, с последующим установлением зоны КРТ, а затем разработать документацию по планировке территории с многоэтажной многоквартирной жилой застройкой, что диссонирует с определением сельского населенного пункта.

Похожая ситуация и в Ленинском городском округе Московской области, где сельские населенные пункты насыщаются многоквартирной жилой застройкой, ввиду привлекательности экономико-географического положения и стоимости земли. Согласно утвержденной Стратегии социально-экономического развития Ленинского городского округа Московской области до 2035 года пгт. Молоково выделен, как новый центр экономического роста с перспективой становления городом с численностью населения около 250 тыс. чел. [2].

Современная тенденция такова, что сельские населенные пункты, расположенные в пригороде Москвы или городов спутников, таких как Люберцы, Видное, приобретают статус городских населенных пунктов ввиду резкого роста численности населения за счет многоквартирной жилой застройки, тем самым, не давая возможности доле сельского населения в зоне 0-10 км от МКАД перешагнуть рубеж 3%.

Как итог, данная модель градостроительного развития территории Московской области является следствием роста и развития агломерации, что оказывает значительное влияние на формирование современной системы расселения.

Анализ изменения границ населенных пунктов. Юридическая граница населенного пункта, устанавливаемая генеральным планом, может меняться как в сторону увеличения

площади населенного пункта, так и в сторону уменьшения, но эти изменения не всегда сопровождаются значительным изменением численности населения.

Рассмотрим на примере исследования границ городов Московской области. В ходе анализа границ из материалов, утвержденных генеральных планов, выявлено, что за период с 2021 по 2025 год — территории 6 городов увеличились на 10% и более, 24 городов — от 1 до 10%, границы 42 городов корректировались в пределах 1%, и 2 города значительно уменьшились — до 10%.

Например, г. Сергиев-Посад, где площадь города увеличилась на 731 га (17%) ввиду мероприятий, предусмотренных Стратегией пространственного развития Сергиева-Посада (мастер-план) [12], при этом увеличение площади города произошло в основном за счет включения в границы земель сельскохозяйственного назначения, тем самым заложен потенциал для развития территории, но при этом среднегодовой темп прироста численности населения города отрицательный (-0,75%), убыло 6103 чел. за период с 2017 по 2025 год.

Также, необходимо отметить, что существует определенная проблематика установления границ населенных пунктов в документах территориального планирования. До 2018 года на карте границ населенных пунктов генерального плана муниципальных образований в Московской области отображались несколько границ населенных пунктов, «красная» — планируемая (идеализированная), а «синяя» — утверждаемая, которая учитывает несогласованные вопросы и не включает в границы спорные территории.

С вступлением в силу требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального



значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 09.01.2018 № 10, двойственность границ устранена. При этом отсутствие согласования включения в границы населенных пунктов территорий не позволяют однозначно определить принадлежность территории к конкретному населенному пункту, определить и применить функциональное зонирование.

Изменения границ населенных пунктов могут оказывать влияние на численность населения, но при условии включения в границы потенциально застраиваемых жильем территорий, которые в долгосрочной перспективе приведут к изменениям численности населения. Поэтому изменение границ населенных пунктов может рассматриваться, как следствие планируемого функционального изменения территорий или приведения в соответствие с установленными требованиями к установлению границ населенных пунктов.

Исследование функционального изменения территорий. Для исследования пространственных и функциональных изменений территорий наиболее удобными исходными данными будут границы территориальных зон, которые возможно определить из материалов ПЗЗ, так как сведения о них в соответствии с п. 6.1, ст. 30 ГК РФ являются обязательным приложением.

Изучив особенности, связанные с зонированием территорий, можно прийти к выводу, что ввиду унификации территориального зонирования в Московской области и соответствия функциональному зонированию возможно подготовить сводный план территориального зонирования.

На основе данных о функциональных балансах территорий, которые были рассчитаны в результате подготовки сводных планов территориального зонирования на 01.09.2021, 01.09.2024 и 10.02.2026 из материалов утвержденных архивных и актуальных ПЗЗ на муниципальные образования Московской области с актуализацией зонирования в соответствии с границами муниципальных образований на 10.02.2026, определим изменение функционального баланса территорий, рассчитав долю каждой функциональной группы от общей площади Московской области (табл. 2).

Для наглядности результатов исследования сформируем основные функциональные группы на основе объединения видов территориальных зон и анализа их градостроительных регламентов: МКД — многоквартирная жилая застройка; КРТ — зона комплексного развития территории; ИЖС — индивидуальная жилая застройка; ТВС — территория ведения садоводства (зона, допускающая размещение жилого или садового дома); МФ — многофункциональная зона; ОД — общественно-деловая зона; СКБ — зона социального, культурного и бытового назначения;

рекреация (включает в себя зону спорта и туризма); КИТ — коммунальная, инженерная, транспортная зона; П — производственная зона; СП — зона специального назначения; СХ — зона сельскохозяйственного назначения; ИК — историко-культурная зона; ОЭЗ — особая экономическая зона; озеленение (представлена в виде территорий, в границах которых территориальное зонирование отсутствует, а также может включать в себя территории ООПТ, леса, водных объектов и не предполагает застройку). Стоит отметить, что в рамках градостроительных регламентов соответствующих зон допускается наличие иного вида застройки, но для формирования функциональных групп, возможно пренебречь этим фактом.

Исходя из полученных результатов, можно сделать определенные выводы и выявить тренды:

1. Показатели по МКД, ОД, СКБ, рекреации, СП, ИК, ОЭЗ за период с 2021 по 2024 год прошли корректировку и стали устойчивее к 2026 году;
2. Показатели по ИЖС, ТВС, СХ, озеленению корректируются в сторону уменьшения;
3. Показатели по МФ, КИТ, П корректируются в сторону увеличения;
4. Показатели по КРТ за период с 2021 по 2024 год значительно снизились, затем к 2026 году произошел рост.

Для более детального исследования и выявления характерных особенностей рассмотрим изменения в разрезе муниципальных образований за период с 01.09.2021 по 10.02.2026 (рис. 3). В результате вычислений произведено сравнение площадей функциональных групп и рассчитаны площади изменений, как разница между площадями функциональных групп. В зависимости от изменений показатели выделяются в соответствующий цвет с разной интенсивностью (красный — в случае уменьшения площади, зеленый — увеличения).

В ходе анализа изменений, можно сделать некоторые выводы:

1. Выявлены некоторые эксцессы: в Домодедово серьезное уменьшение площади КРТ объясняется появлением ОЭЗ; в Шатуре резкое увеличение зоны П за счет СХ обусловлено установлением границ торфоразработок, при этом фактическое использование территорий не изменилось.
2. В городских населенных пунктах, территориальные и функциональные изменения которых, сдерживаются границами муниципальных образований, площадь КРТ значительно уменьшилась. К этой группе можно отнести Жуковский, Бронницы, Лыткарино.
3. Существенные изменения как в сторону роста, так и в сторону уменьшения площади произошли в группах СХ и озеленения в крупных по площади муниципальных образованиях. Возможными причинами могут

быть уточнения границ зон СП (военные объекты и территории), а также приведение в соответствие границ лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения.

4. Уменьшение площади ИЖС и ТВС и компенсация их за счет КРТ наблюдается во многих муниципальных образованиях, например; Егорьевск, Шаховская, Истра, Клин, Богородский, Серпухов, Сергиево-Посадский.
5. В некоторых муниципальных образованиях значительно увеличивается площадь зон П, МФ и КИТ. Причинами этих трансформаций служат размещение производственных и складских объектов, а также транспортно-логистических комплексов. В данную группу можно отнести Дмитровский, Богородский, Раменский.

Проведенное исследование пространственных и функциональных изменений территорий позволило установить значимость зон КРТ и подводит к тому, что дополнительно необходимо исследовать, состав и содержание зон КРТ, а также определить роль в системе расселения Московской области.

Комплексное развитие территории. Говоря о КРТ, в первую очередь приходят ассоциации с успешным опытом Москвы по обновлению и развитию бывших промышленных зон и неэффективно используемых участков, а также программами реновации.

Особенность современной градостроительной политики Московской области заключается в том, что реновация жилого фонда не является массовой, как в Москве, а носит локальный характер. Расселение ветхого и аварийного жилого фонда происходит через передачу части жилых помещений в новых многоквартирных домах, как обременение в рамках заключения договоров комплексного развития территорий между девелоперами и органами власти, а также через адресные программы по расселению при поддержке Министерства строительного комплекса Московской области.

Ввиду того, что реализация нового многоквартирного жилищного строительства в Московской области проходит по большей части в рамках механизма КРТ и закрепляет обязательство застройщиков по обеспечению населения инфраструктурой, а также стоимость недвижимости ниже, чем в Москве, можно предположить, что появление новых зон притяжения (точек роста) в виде планируемой жилой застройки является не столько следствием, сколько причиной увеличения численности населения в конкретных населенных пунктах.

Ярким маркером наличия новой планируемой жилой застройки является наличие зон комплексного развития территорий на картах градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки муниципальных образований.

Таблица 2. Распределение функциональных групп в границах Московской области на определенную дату сводного плана территориального зонирования
Table 2. Distribution of functional groups within the Moscow Region on a specific date of the consolidated territorial zoning plan

Дата	Доля функциональной группы в границах Московской области															Итого, %
	МКД, %	ИЖС, %	ТВС, %	КРТ, %	МФ, %	ОД, %	СКБ, %	Рекреация, %	КИТ, %	П, %	СП, %	СХ, %	Озеленение, %	ИК, %	ОЭЗ, %	
01.09.2021	0,62	6,88	4,77	1,29	0,17	0,38	0,31	0,65	2,25	1,81	3,46	30,31	47,07	0,01	0,02	100,00
01.09.2024	0,60	6,87	4,74	0,94	0,22	0,37	0,31	0,62	2,36	2,19	3,94	30,19	46,51	0,08	0,07	100,00
10.02.2026	0,60	6,75	4,21	1,61	0,29	0,38	0,32	0,63	2,37	2,24	3,94	30,05	46,46	0,09	0,07	100,00





№	Муниципальное образование	Функциональное изменение в границах муниципальных образований за период с 01.09.2021 по 10.02.2026														
		МКД, га	ИЖС, га	ТВС, га	КРТ, га	МФ, га	ОД, га	СКБ, га	Рекреация, га	КИТ, га	П, га	СЦ, га	СХ, га	Озеленен. ис, га	ИК, га	ОЭЗ, га
1	ГО Жуковский	0,00	0,01	0,00	-756,01	343,76	206,89	1,14	52,40	-0,68	135,97	15,91	0,00	0,63	0,00	0,00
2	ГО Котельники	-12,22	-1,75	0,02	0,61	-0,40	0,47	11,55	2,51	-2,23	-2,97	0,52	-5,65	-0,16	9,69	0,00
3	ГО Фрязино	-17,05	1,75	0,03	-16,16	0,00	31,10	-4,13	5,86	-0,95	-15,44	1,59	0,00	9,05	4,38	0,00
4	ГО Черноголовка	-0,06	28,05	-11,24	-26,14	-8,75	25,33	8,50	-11,32	-1,95	11,85	-3,97	-174,96	164,67	0,00	0,00
5	ГО Дубна	-3,81	2,02	-15,30	-125,07	0,00	12,60	0,68	-16,89	274,47	-6,58	6,07	7,19	-164,72	0,00	29,33
6	ГО Долгопрудный	-50,75	-1,86	-1,72	-86,42	0,00	-1,79	-0,29	1,83	246,71	25,35	25,52	0,00	-158,93	2,34	0,00
7	ГО Бронницы	-8,10	6,01	0,03	-40,06	6,72	-10,50	-5,75	-4,88	22,07	32,61	13,55	-20,68	-3,88	12,85	0,00
8	МО Серебряные Пруды	-5,53	-68,49	-555,34	560,16	0,00	3,19	-1,28	-1,80	1,93	-26,11	0,47	142,15	-49,74	0,41	0,00
9	ГО Реутов	5,27	0,00	0,00	-29,82	32,95	-0,93	-6,43	0,00	6,16	-5,75	-0,56	0,00	-0,88	0,00	0,00
10	ГО Домодедово	-29,65	74,92	101,48	-3959,28	928,14	-17,22	24,01	147,51	218,85	-196,21	165,79	463,49	-243,50	84,54	2237,13
11	МО Егорьевск	97,35	-323,13	-383,04	478,19	21,67	-90,51	7,66	-2,08	125,01	302,15	61,69	-717,12	419,98	2,18	0,00
12	ГО Кашира	7,19	9,21	-325,13	-41,89	516,65	-17,51	-28,24	-55,66	31,76	-282,99	-3,48	57,42	106,01	26,65	0,00
13	ГО Королёв	-99,34	203,16	-225,82	-102,25	11,78	8,82	-39,93	-40,24	271,09	-19,95	34,50	1,53	-34,32	30,97	0,00
14	ГО Краснознаменск	-5,35	-0,62	0,29	0,00	0,00	-0,68	-6,38	-0,25	2,35	0,26	-1,59	0,00	11,97	0,00	0,00
15	Рузский МО	-7,27	-489,13	-273,69	968,55	0,00	-17,17	-12,05	382,29	44,77	-731,20	4,75	-2017,70	2001,27	146,59	0,00
16	МО Шаховская	-22,08	-620,92	-4996,29	5526,05	0,00	-2,25	9,20	39,43	56,37	-173,51	3,64	1157,05	-983,53	6,83	0,00
17	Можайский МО	-47,10	-358,06	-3499,97	1789,88	-406,14	37,96	213,60	-18,87	345,84	179,65	4,26	1632,73	126,22	0,00	0,00
18	Наро-Фоминский ГО	-12,27	-57,33	-58,07	692,86	0,00	31,15	48,26	55,09	28,09	252,18	-13,35	-968,22	0,73	0,86	0,00
19	МО Чехов	-19,13	-297,66	-100,08	52,00	23,22	31,56	45,37	-192,98	294,64	-7,52	-114,26	48,83	74,48	161,53	0,00
20	ГО Ступино	-58,23	-417,43	-2098,11	501,00	1120,05	134,84	-30,76	28,09	-41,08	27,75	-189,04	-428,08	1165,92	108,02	177,06
21	МО Зарайск	-26,81	-153,00	-84,18	224,97	0,00	-17,28	3,94	-4,11	76,31	-10,62	2,74	4,01	-28,04	12,07	0,00
22	МО Луховицы	-11,37	-201,66	-1172,45	440,37	0,00	32,19	-0,42	20,74	237,87	-160,05	64,85	1327,57	-579,35	1,70	0,00
23	ГО Лосино-Петровский	-3,17	24,46	4,16	-2,70	-18,02	5,03	-34,86	19,84	3,43	17,97	-0,22	-29,72	-12,58	26,39	0,00
24	Талдомский ГО	-30,60	-93,50	-24,00	-175,21	6,55	0,15	-2,76	-14,45	129,17	166,31	21,89	43,76	-43,34	16,02	0,00
25	МО Истра	17,57	185,15	-1454,05	1353,09	981,20	17,67	128,49	-370,45	111,71	-385,67	-0,16	124,04	-1089,43	380,84	0,00
26	ГО Подольск	4,06	-3,64	21,51	199,86	224,75	-5,88	7,02	-0,94	8,59	99,65	2,36	-580,18	15,54	7,31	0,00
27	ГО Клин	-13,94	-247,07	-2185,97	1423,67	0,00	291,20	-18,43	51,44	25,19	957,64	91,64	-800,65	326,43	98,84	0,00
28	ГО Люберцы	-38,55	-33,38	-79,62	-50,18	0,92	-24,01	-3,41	-9,73	243,43	161,98	-2,48	-205,20	-7,36	47,58	0,00
29	Дмитровский МО	-106,86	-33,29	-518,87	31,13	155,32	-32,42	49,29	-39,04	298,72	1901,41	-261,12	-594,59	-921,11	71,43	0,00
30	ГО Восход	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	-0,10	0,00	0,06	0,00	0,00
31	ГО Звёздный городок	0,00	0,00	0,47	0,00	23,27	1,34	3,17	0,00	-0,03	0,04	-28,26	0,00	0,00	0,00	0,00
32	ЗАТО ГО Молодёжный	0,00	11,75	0,00	0,17	-22,82	3,08	0,81	0,00	2,08	1,12	23,99	0,00	-20,19	0,00	0,00
33	ГО Лыткарино	-39,40	14,06	63,89	-67,42	18,31	-1,40	-2,25	7,93	16,73	51,23	-0,61	0,00	-70,72	9,65	0,00
34	ГО Красногорск	31,50	-200,89	-14,96	-48,65	79,54	-178,13	-94,51	11,50	2,40	159,90	9,65	-672,48	374,55	540,58	0,00
35	ГО Власиха	-0,11	0,00	0,00	0,00	-0,12	0,00	2,42	-2,41	-0,06	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00
36	ГО Мытищи	3,92	573,15	32,10	-492,62	174,87	93,31	-134,84	-76,90	52,04	106,37	-53,16	-310,38	-179,18	211,32	0,00
37	ГО Химки	25,40	-18,63	-138,46	29,27	92,14	76,02	14,65	-61,08	445,45	155,88	19,31	-270,39	-387,93	13,36	0,00
38	ГО Лобня	-1,19	5,96	-19,99	-84,90	7,67	8,64	6,67	-2,55	61,30	140,43	-11,42	-102,26	-8,95	0,60	0,00
39	Богородский ГО	-23,53	-24,65	-280,49	447,05	251,37	-34,41	12,30	12,76	-12,87	747,59	-40,16	-891,34	-213,23	49,63	0,00
40	ГО Электросталь	8,26	46,10	32,50	-150,30	98,55	-17,11	10,03	9,32	76,86	157,59	-14,24	-236,21	-21,35	0,00	0,00
41	Павлово-Посадский ГО	-26,77	-44,81	-167,89	204,65	-40,52	2,29	5,20	-4,84	123,14	54,42	0,67	-135,80	30,25	0,00	0,00
42	ГО Балашиха	123,04	159,84	-373,06	-242,10	300,16	-92,77	28,96	-50,53	170,81	143,20	623,59	-208,20	-746,69	163,77	0,00
43	ГО Серпухов	3,98	20,94	-881,55	418,54	0,17	12,38	-3,83	-58,02	74,76	328,01	142,19	-201,57	126,26	17,74	0,00
44	ГО Щёлково	-50,10	-496,53	241,71	12,16	19,01	27,78	-27,87	-184,89	147,59	152,91	-111,64	-96,62	229,17	137,33	0,00
45	ГО Солнечногорск	-33,05	-41,24	-130,56	-655,22	0,00	50,12	-0,61	-1,70	-175,01	1142,80	-2,91	-512,60	360,03	-0,07	0,00
46	Одинцовский ГО	56,91	-2397,22	916,10	1414,13	310,42	-26,78	-2,12	-539,62	112,94	275,79	276,97	-970,54	275,98	296,71	0,00
47	Сергиево-Посадский ГО	-24,84	-25,18	-1087,91	1139,23	47,54	-285,23	34,57	49,99	-347,07	501,79	266,63	-1512,95	1252,08	-8,63	0,00
48	ГО Воскресенск	-126,08	-416,70	-340,28	215,85	0,00	-11,99	30,42	-427,69	608,38	-144,02	233,32	449,77	-130,97	59,99	0,00
49	Раменский МО	-65,52	-23,90	-816,50	-98,54	269,75	141,50	45,63	214,52	120,99	1864,44	118,41	-2627,20	795,56	60,85	0,00
50	Волоколамский МО	-24,91	-19,90	-672,42	874,65	261,52	-247,84	29,25	-31,83	6,76	178,89	-4,03	-1657,60	1238,43	69,02	0,00
51	МО Лотошино	3,72	-244,17	149,71	98,45	4,11	20,48	45,04	45,61	-78,59	-116,61	11,48	-74,11	128,27	6,62	0,00
52	Ленинский ГО	-6,28	-29,59	8,13	50,98	14,07	34,70	28,38	-70,34	-73,21	240,47	38,95	-337,17	62,66	38,27	0,00
53	Орехово-Зуевский ГО	-204,24	35,24	67,68	149,27	15,31	-16,82	125,69	-18,49	484,93	476,88	1743,84	-3056,93	183,53	14,11	0,00
54	МО Шатура	-37,61	66,00	-2071,90	887,38	-553,87	50,23	33,06	344,21	131,97	10028,77	17979,27	4277,77	-31135,28	0,00	0,00
55	ГО Коломна	-26,95	-167,97	-921,48	441,49	33,56	-4,42	-157,37	5,20	72,60	696,99	61,90	-475,75	318,38	123,81	0,00
56	ГО Пушкинский	12,36	60,66	-509,01	788,97	26,97	39,37	38,71	50,70	14,53	-289,28	33,15	-639,78	312,08	60,58	0,00
	По Московской области	-919,32	-6024,88	-24849,51	14163,69	5371,35	276,33	435,16	-755,81	5097,05	19303,70	21248,29	-11795,25	-27124,89	3125,27	2443,52

Рисунок 3. Функциональные изменения территорий в разрезе муниципальных образований
Figure 3. Functional changes in territories by municipal entities



Ранее нами было установлено, что доля КРТ за период с 2021 по 2024 год значительно снизилась. Это обусловлено в первую очередь тем, что ввиду сложной экономической и политической обстановки в 2022 году органами власти было принято решение по содействию бизнесу и предпринимательству в части снятия КРТ с территорий, где предполагалось развитие нежилой застройки для сокращения сроков реализации проектов и снижения финансовой нагрузки с застройщиков. Суммарная площадь снятых за данный период КРТ с планируемой нежилой застройкой составила порядка 13 тыс. га, а осталось около 1,6 тыс. га.

Далее за период с 2024 по 2026 год наблюдается увеличение доли КРТ, которое объясняется тем, что степень ответственности органов власти за градостроительное и правовое регулирование развития территории растет.

В Московской области механизм КРТ распространяется не только применительно к планируемым многоквартирной жилой застройке и нежилому использованию. Особое внимание уделяется развитию индивидуального жилищного строительства и территориям ведения садовод-

ства. На рисунке 4 представлена дифференциация КРТ по видам и функциональным группам на основе сводного плана территориального зонирования на 10 февраля 2026 года.

Развитие незастроенных территорий в рамках механизма КРТ и отнесение к функциональным группам ИЖС и ТВС предполагается для 41 тыс. га или же 57% территорий от общей площади зон КРТ в Московской области. Это обусловлено тем, что для незастроенных территорий, допускающих размещение индивидуальных жилых и садовых домов, в соответствии с документами территориального планирования муниципальных образований Московской области, согласно Методике определения необходимости включения территорий в границы КРТ, действовавшей в редакции до 19 декабря 2025 года, был установлен критерий по площади — от 20 га, а в новой редакции критерий был сокращен до 3 га.[3] Из этого следует вывод, что площадь территорий КРТ данных функциональных групп будет увеличиваться.

Вопрос нормирования и развития территории планируемого индивидуального жилищного строительства и ведения садоводства в регионе

активно прорабатывается ввиду наличия значительных по площади потенциальных территорий, где важно не допустить стихийного межевания и отложенного инфраструктурного дефицита.

Данные территории обладают высокой демографической емкостью, при этом их роль в системе расселения не однозначна ввиду сезонных миграционных процессов. Нельзя игнорировать тот факт, что допускается регистрация жилых домов на планируемых территориях ведения садоводства, поэтому важно уделить внимание территориям КРТ вида 6.1, расположенным вне границ населенного пункта.

Ввиду того, что размещение объектов социального назначения недопустимо вне границ населенных пунктов, необходимо учитывать, что минимальная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях и местами в образовательных организациях должна определяться договором о комплексном развитии территории в соответствии с РНГП с учетом максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов. В результате нагрузка может быть направлена на опорные для этих территорий населенные пункты.

Вид 1, га	Вид 2, га	Вид 3, га	Вид 4, га	Вид 5, га	Вид 6, га	Вид 6.1, га	Вид 7, га	Вид 8, га	Итого, га
10120,96	12430,69	519,74	4798,33	644,68	14516,39	23709,52	2960,94	1649,90	71351,15
Доля от общей площади КРТ, %									
14,18	17,42	0,73	6,72	0,90	20,34	33,23	4,15	2,31	100,00
Базовая функц. группа	Вид КРТ согласно Методике, утвержденной ПП МО от 2 июня 2022 г. N 561/18								
МКД	Вид 1 - в соответствии с функциональным зонированием в генеральном плане, развитие территории в соответствии с РНГП МО								
МКД	Вид 2 - в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории								
МКД	Вид 3 - в соответствии с функциональным зонированием в генеральном плане, развитие территории в соответствии с РНГП МО (принято распоряжение о подготовке документации по планировке территории)								
МКД	Вид 4 - в соответствии с одобренной архитектурно-градостроительной концепцией (одобренные Градостроительным советом Московской области параметры развития)								
МКД	Вид 5 - в соответствии с договором о комплексном развитии территории								
ИЖС, ТВС	Вид 6 - в соответствии с функциональным зонированием в генеральном плане (развитие незастроенных территорий в границах населенных пунктов для целей размещения индивидуальных жилых или садовых домов)								
ИЖС, ТВС	Вид 6.1 - в соответствии с функциональным зонированием в генеральном плане (развитие незастроенных территорий вне границ населенных пунктов для целей размещения индивидуальных жилых или садовых домов)								
ИЖС	Вид 7 - Кластер индивидуального жилищного строительства								
МФ, ОД, СКБ, П, КИТ, рекреация	Вид 8 - Размещение объектов капитального строительства нежилого назначения								

Рисунок 4. Дифференциация зон КРТ в Московской области по планируемому развитию
 Figure 4. Differentiation of zones of integrated territorial development in the Moscow Region based on planned development





Таким образом, можно сделать вывод, что наличие зоны КРТ определенного вида, отражается на локальной системе расселения.

При этом стоит уделить внимание ранее установленным зонам КРТ и своевременно проводить инвентаризацию, на предмет возможности и целесообразности реализации мероприятий по развитию. Территории, которые фактически выпали из хозяйственного оборота необходимо проработать. Там, где нет реальных перспектив развития, логичный сценарий — вернуть участки природе (лес, парк, сквер) или же привести их вид разрешенного использования к существующему положению.

Заключение. Несмотря на значительное количество исследований Московской агломерации, остаются недостаточно изученными вопросы трансформации системы расселения с учетом неосвоенных территорий, допускающих индивидуальное жилищное строительство и ведения садоводства при планировании социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Существующий разрыв между административными границами и реальными процессами расселения, выявляемый современными исследованиями, требует разработки новых подходов к территориальному планированию.

В результате исследования специфики сложившейся системы расселения Московской области уточнены факторы, оказывающие влияние на систему расселения и определена роль комплексного развития территории, как эффективного механизма градостроительного регулирования и индикатора качественной трансформации системы расселения.

Таким образом, актуальность настоящего исследования подтверждается необходимостью комплексного анализа современных трансформаций системы расселения Московской области в условиях интенсивных агломерационных процессов, масштабных жилищных программ и внедрения новых механизмов развития, что имеет как научное, так и практическое значение для совершенствования пространственного развития региона. Полученные результаты являются основой для дальнейшего исследования.

Список источников

1. Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.12.2024 № 4146-р // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс».
2. Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Ленинского городского округа Московской области до 2035 года: Решение Совета Депутатов Ленинского городского округа от 25.12.2025 № 28/1 // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс».
3. Об утверждении Методики определения необходимости включения территорий в границы территории для осуществления деятельности по ее комплексному развитию: Постановление Правительства Московской

области от 02.06.2022 № 561/18 // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс».

4. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений: актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*: утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г., № 1034/пр: введены 01.07.2017. // Информационно-правовая система «Кодекс».

5. Бабкин, Р.А., Бадина, С.В., Березняцкий, А.Н. Влияние нового жилищного строительства на структурные трансформации населения Московской агломерации в контексте миграционных процессов. // Экономика региона, 21(2), 318-331. <http://doi.org/10.17059/ekon.reg.2025-2-5>.

6. Копытова Е.Д., Ворошилов Н.В. Городские агломерации российских регионов: развитие с учетом их экономической специализации. // Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика. // 2025;60(3):241-269. <http://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-60-3-11>.

7. Короленко А.В. Трансформация системы расселения и её демографические проявления: опыт исследования на региональном и муниципальном уровне. Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз, 16 (2), 127-148. DOI: 10.15838/esc.2023.2.86.7.

8. Махрова А.Г., Бабкин Р.А., Кириллов П.Л. (2024). Пространственно-временные особенности маятниковых миграций в Московском регионе // Журнал Новой экономической ассоциации. № 2 (63). С. 249-256. DOI: 10.31737/22212264_2024_2_249-256.

9. Мельников В.В. Потенциал агломерационных процессов в регионах России: параметры и уровень // Экономика. Информатика, 52(3): 499-512. DOI: 10.52575/2687-0932-2025-52-3-499-512.

10. Ноздрин Н.Н., Макагонов П.П., Минченко М.М. Особенности развития городской системы расселения Московской области // Проблемы прогнозирования. 2019. № 6 (177). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-razvitiya-gorodskoy-sistemy-rasseleniya-moskovskoy-oblasti> (дата обращения: 11.01.2026).

11. Русанов А.В. Динамика дачного расселения Подмосковья. // Вестник Московского университета. Серия 5. География, (5), 67-76.

12. Стратегия пространственного развития г. Сергиева Посада до 2030 года // Дом РФ: [сайт]. URL: <http://dom.rf/urban/fund/project/530614/?ysclid=mmmcxd3q qx304955888/> (дата обращения: 10.02.2026).

13. Федеральная служба государственной статистики // Росстат: [сайт]. URL: <http://rosstat.gov.ru/folder/12781> (дата обращения: 12.01.2026).

14. Всероссийская перепись населения 2020 года // Мосстат: [сайт]. URL: <http://77.rosstat.gov.ru/folder/210976> (дата обращения: 12.01.2026).

15. Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности Московской области. // ГИСОГД Московской области: [сайт]. URL: <http://isogd.mosreg.ru/app/app.main> (дата обращения: 10.02.2026).

16. Яндекс.Карты: // Яндекс: [сайт]. URL: <http://yandex.ru/maps/> (дата обращения: 10.02.2026).

References

1. *Ob utverzhdenii Strategii prostranstvennogo razvitiya Rossiiskoi Federatsii na period do 2030 goda s prognozom do 2036 goda: Rasporyazhenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 28.12.2024 № 4146-r.* Informatsionno-pravovaya sistema «Konsul'tantPlyus».

2. *Ob utverzhdenii Strategii sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya Leninskogo gorodskogo okruga Moskovskoi oblasti do 2035 goda: Reshenie Soveta Deputatov Leninskogo gorodskogo okruga ot 25.12.2025 № 28/1.* Informatsionno-pravovaya sistema «Konsul'tantPlyus».

3. *Ob utverzhdenii Metodiki opredeleniya neobkhodimosti vklucheniya territorii v granitsy territorii dlya osushchestvleniya deyatel'nosti po ee kompleksnomu razvitiyu: Postanovlenie Pravitel'stva Moskovskoi oblasti ot 02.06.2022 № 561/18.* Informatsionno-pravovaya sistema «Konsul'tantPlyus».

4. SP 42.13330.2016. *Svod pravil. Gradostroitel'stvo. Planirovka i zaostroika gorodskikh i sel'skikh poselenii: aktualizirovannaya redaktsiya SNiP 2.07.01-89*: utverzhdeny prikazom Ministerstva stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Rossiiskoi Federatsii ot 30 dekabrya 2016 g., № 1034/pr: vvedeny 01.07.2017.* Informatsionno-pravovaya sistema «Kodeks».

5. Babkin, R.A., Badina, S.V., Bereznyatskii, A.N. (2025). *Vliyaniye novogo zhilishchnogo stroitel'stva na strukturnyye transformatsii naseleniya Moskovskoi aglomeratsii v kontekste migratsionnykh protsessov.* *Ehkonomika regiona*, 21(2), 318-331. <http://doi.org/10.17059/ekon.reg.2025-2-5>.

6. Kopytova E.D., Voroshilov N.V. (2025). *Gorodskie aglomeratsii rossiiskikh regionov: razvitiye s uchetom ikh ehkonomicheskoy spetsializatsii.* *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 6. Ehkonomika*, no. 60(3), pp. 241-269. <http://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-60-3-11>.

7. Korolenko A.V. (2023). *Transformatsiya sistemy rasseleniya i ee demograficheskie proyavleniya: opyt issledovaniya na regional'nom i munitsipal'nom urovne.* *Ehkonomicheskoe i sotsial'nyye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz*, no.16 (2), pp. 127-148. DOI: 10.15838/esc.2023.2.86.7.

8. Makhrova A.G., Babkin R.A., Kirillov P.L. (2024). *Prostranstvenno-vremennyye osobennosti mayatnikovyykh migratsii v Moskovskom regione.* *Zhurnal Novoi ehkonomicheskoi assotsiatsii*, no. 2 (63), pp. 249-256. DOI: 10.31737/22212264_2024_2_249-256.

9. Mel'nikov V.V. (2024). *Potentsial aglomeratsionnykh protsessov v regionakh Rossii: parametry i uroven'.* *Ehkonomika. Informatika*, no. 52(3), pp. 499-512. DOI: 10.52575/2687-0932-2025-52-3-499-512

10. Nozdrina N.N., Makagonov P.P., Minchenko M.M. (2019). *Osobennosti razvitiya gorodskoi sistemy rasseleniya Moskovskoi oblasti. Problemy prognozirovaniya*, no. 6 (177). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-razvitiya-gorodskoy-sistemy-rasseleniya-moskovskoy-oblasti> (data obrashcheniya: 11.01.2026).

11. Rusanov A.V. (2019). *Dinamika dachnogo rasseleniya Podmoskov'ya.* *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*, no. 5, pp. 67-76.

12. *Strategiya prostranstvennogo razvitiya g. Serгиеva Posada do 2030 goda.* Dom RF: [sait]. URL: <http://dom.rf/urban/fund/project/530614/?ysclid=mmmcxd3q qx304955888/> (data obrashcheniya: 10.02.2026).

13. *Federal'naya sluzhba gosudarstvennoi statistiki.* Rosstat. URL: <http://rosstat.gov.ru/folder/12781/> (data obrashcheniya: 12.01.2026).

14. *Vserossiiskaya perepis' naseleniya 2020 goda.* Mosstat. URL: <http://77.rosstat.gov.ru/folder/210976/> (data obrashcheniya: 12.01.2026).

15. *Gosudarstvennaya informatsionnaya sistema obespecheniya gradostroitel'noi deyatel'nosti Moskovskoi oblasti. GISOGD Moskovskoi oblasti.* URL: <http://isogd.mosreg.ru/app/app.main/> (data obrashcheniya: 10.02.2026).

16. *Yandeks.Karty: // Yandeks.* URL: <http://yandex.ru/maps/> (data obrashcheniya: 10.02.2026).

Информация об авторах:

Близнюкова Татьяна Викторовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры комплексного развития территории, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1604-8215>, tvblisnukova@yandex.ru

Юрин Григорий Геннадьевич, аспирант кафедры комплексного развития территории, grigory.yurin@yandex.ru

Information about the authors:

Tatiana V. Bliznyukova, candidate of economic sciences, associate professor of the department of integrated territorial development, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1604-8215>, tvblisnukova@yandex.ru

Grigory G. Yurin, postgraduate student of the department of integrated territorial development, grigory.yurin@yandex.ru

grigory.yurin@yandex.ru