

Научная статья

УДК 332.83

EDN [INBQTU](#)

DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(1).72-81



Г.В. Гусева

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация,*[galiguseva@yandex.ru](mailto:galiguseva@yandex.ru)

## РЕНОВАЦИЯ И КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ: СУЩНОСТЬ И ВЗАИМОСВЯЗЬ

**АННОТАЦИЯ.** В настоящее время в регионах остро стоит проблема чрезмерного количества аварийного и ветхого жилья. В столице данную проблему устраняют, реализуя Программу реновации. С принятием Федерального закона № 494-ФЗ, неофициально названного законом «о комплексном развитии территорий» или «всероссийской реновацией», в регионах начинается реализация проектов комплексного развития территорий. Целью настоящего исследования является определение сущности и взаимосвязи реновации и комплексного развития территорий с учетом потребностей регионов. Методология исследования базируется на теоретическом анализе и систематизации существующих подходов к толкованию «реновации» и ее целей в региональном контексте, а также анализе нормативно-правовых основ комплексного развития территорий и реновации. На федеральном уровне отсутствует легальное толкование термина «реновация». Определенные сложности возникают с определением ее сущности и многозначностью используемых в науке трактовок. В работе изучаются существующие научные подходы к определению «реновации» в строительстве. На базе проведенного анализа, предлагается авторское толкование термина «реновация», отвечающее нормам действующего законодательства и потребностям регионов. Кроме того, в статье сформировано Дерево целей реновации, наиболее комплексно охватывающих направления ее воздействия на городскую среду и жизнеобеспечение населения, а также предусматривающих и подчеркивающих индивидуальные потребности регионов.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Реновация, комплексное развитие территорий, всероссийская реновация, городское строительство, градостроительная политика.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 10 декабря 2022 г.; дата принятия к печати 31 января 2023 г.; дата онлайн-размещения 3 марта 2023 г.

Original article

G.V. Guseva

*Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [galiguseva@yandex.ru](mailto:galiguseva@yandex.ru)*

## RENOVATION AND INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES: ESSENCE AND CORRELATION

**ABSTRACT.** At present, a multitude of dilapidated and precarious housing is an acute issue in the regions of RF. In Moscow, this problem is being eliminated by implementing the Renovation Program. According to Federal Law № 494-FL, unofficially called the law «on the integrated development of territories» or «All-Russian renovation», the regional implementation of projects for the integrated development of territories is under way. The purpose of this study is to determine the essence and correlation of renovation and integrated development of territories, taking into account specific needs of the regions. The research methodology is based on a theoretical analysis and systematization of existing approaches to the interpretation of the term «renovation» and its goals in the regional context, as well as an analysis of the legal framework for the integrated territorial development and renovation. There is no legal interpretation of the term «renovation» at the federal level; and, due to its

© Гусева Г.В., 2023

multiple interpretations used in science, it proves difficult to define its essence. The paper studies the existing scientific approaches to the definition of «renovation» in the housing area. Based on the conducted analysis, the author's interpretation of the term «renovation» is proposed, which meets the norms of the current legislation and the needs of the regions. In addition, the author has suggested the 'Tree of Renovation Goals', which most comprehensively cover its impact on the urban environment and well-being of the population, as well as envisaging and emphasizing the individual needs of the regions.

**KEYWORDS.** Renovation, integrated development of territories, all-Russian renovation, urban construction, urban policy.

**ARTICLE INFO.** Received December 10, 2022; accepted January 31, 2023; available online March 3, 2023.

### Введение

Изобилие ветхого и аварийного жилья на сегодняшний день является одной из основных проблем в градостроительной отрасли. В регионах данная проблема стоит наиболее остро и усугубляется отставанием жилищного фонда и сопутствующей инфраструктуры. Для решения озвученной проблемы необходимо активное и осмысленное участие со стороны государства [1]. Градостроительная политика последних 15–20 лет ориентирована, в частности, на решение данных вопросов. Так, можно прийти к заключению, что дома 50–70-х гг. постройки требуют реновации — и данный вопрос не является прихотью жильцов или девелоперов, это обоснованная необходимость сегодняшнего дня. Кроме того, эффективная градостроительная политика способствует формированию положительного имиджа территории, а следовательно, влияет на ее инвестиционную привлекательность [2].

### Нормативно-правовое регулирование комплексного развития территорий и реновации

Заложением нормативной основы для разрешения сложившейся ситуации — необходимости замены физически и морально изношенных зданий — можно считать принятие Федеральным законом № 191-ФЗ<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации. В первой редакции Градостроительного кодекса несколько раз упоминаются такие категории, как: «комплексное развитие территории» и «комплексная программа развития», однако какие-либо трактовки и разъяснения по ним отсутствуют. Федеральный закон от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ<sup>2</sup> вводит категорию «развитие застроенных территорий» (далее — РЗТ). Несмотря на то, что легальное определение в законе отсутствовало, подробно раскрывались мероприятия, осуществляемые в рамках РЗТ, уточнялись условия заключения договора о РЗТ. Так, данная категория получила закрепление на Федеральном уровне.

Далее Федеральный закон № 373-ФЗ<sup>3</sup> вводит категорию «комплексное и устойчивое развитие территории» (далее — КУРТ), и закрепляет ее в п. 34 ст. 1

<sup>1</sup> О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации : Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 191-ФЗ // Российская газета. 2004. 30 дек.

<sup>2</sup> О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон от 18 дек. 2006 г. № 232-ФЗ // Российская газета. 2006. 23 дек.

<sup>3</sup> О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : Федер. закон от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ // Российская газета. 2016. 13 июля.

ГрК «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории — осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов». В свою очередь видами деятельности по КУРТ, в частности, были комплексное развитие территории по инициативе правообладателей и комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления.

Так, в ГрК стала раскрываться категория «комплексное развитие территории» (далее — КРТ), которая с принятием Федерального закона № 494-ФЗ<sup>4</sup>, неофициально названного законом «о комплексном развитии территорий», вытеснила КУРТ. Иначе закон известен как «всероссийская реновация». В соответствии с п. 34 ст. 1 действующей редакции ГрК «комплексное развитие территорий — совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов».

Еще до введения в действие данного Федерального закона № 494-ФЗ в г. Москве началась разработка Программы реновации<sup>5</sup>, направленная, в первую очередь, на улучшение жилищных условий граждан. Программа имеет социальную направленность, что обосновывает преимущественное задействование средств городского бюджета [3].

Регионам собственных средств, как правило, недостаточно, а рассчитывать на средства из федерального бюджета возможности нет, и, следовательно, за пределами столицы вопрос финансирования проектов реновации является первостепенным. В декабре 2020 г. Президент РФ подписал новый Федеральный закон № 494-ФЗ, или закон о комплексном развитии территорий. Закон назвали «всероссийской реновацией». Его основная цель — улучшение качества жизни российских граждан. Кроме того, реализация «всероссийской реновации» способна качественно обновить облик городов, улучшить инфраструктуру, дать действующим и бывшим промзонам «вторую жизнь» и вернуть эти территории в городскую среду<sup>6</sup>.

Данный закон предусматривает виды КРТ, к которым в соответствии с п. 1 ст. 65 ГрК РФ относятся:

- комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома (комплексное развитие территории жилой застройки);
- комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых распо-

<sup>4</sup> О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : Федер. закон от 30 дек. 2020 г. № 494-ФЗ // Российская газета. 2021. 12 янв.

<sup>5</sup> О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве : Закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> «Всероссийская реновация»: что это такое и зачем она нужна // Domofond.ru. URL: [https://www.domofond.ru/statya/vserossiyskaya\\_renovatsiya\\_chno\\_eto\\_takoe\\_i\\_zachem\\_ona\\_nuzhna\\_/101400](https://www.domofond.ru/statya/vserossiyskaya_renovatsiya_chno_eto_takoe_i_zachem_ona_nuzhna_/101400).

ложены объекты капитального строительства (комплексное развитие территории нежилой застройки);

– комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (комплексное развитие незастроенной территории);

– комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

Статья 64 ГрК РФ в свою очередь предусматривает цели КРТ, которые, безусловно, должны преследоваться при реализации КРТ, однако, на наш взгляд, для регионального уровня они чрезмерно рамочные и нуждаются в доработке.

### **Сущность реновации: толкование и цели**

Сегодня программы реновации запущены в большинстве стран мира и реализуются с разной степенью эффективности с целью минимизации потенциальных угроз от эксплуатации морально устаревших зданий и сооружений. По мере развития городов, как в России, так и в странах Европы, наблюдается тенденция капитальной застройки, при этом, началом тенденции застройки считается период с 1960-х гг. К 2022 г. состояние многих зданий не только не удовлетворяет архитектурным требованиям, которые отвечают за облик городов, но и нередко не соответствуют даже требованиям безопасности.

Определенные сложности возникают и в связи с неоднозначностью подходов к трактовке термина «реновация». Данный термин берет свое начало в XVII–XVIII вв. Однако универсального официально закреплённого определения ни в международном, ни в российском законодательстве пока нет. Исходя из чего, не только в регионах России подходы к пониманию данной категории различны, но и на мировом уровне возникают сложности с интерпретацией «реновации», хотя в ряде стран, активно реализующих такие проекты, сформировались некоторые толкования, обозначились обязательные характеристики и общие требования к проведению «реновации». Предлагаем рассмотреть некоторые трактовки данного термина.

За рубежом уже более ста лет термин *renovation* в строительстве используется как обобщенная характеристика множества понятий, среди которых «модернизация», «ремонт», «постоянное совершенствование», «улучшение», «возвращение к жизни» и др. На грани XX–XXI вв. данный термин успешно применили к BIM-технологиям проектирования и управления [4].

В переводе с латинского языка «реновация» обозначает обновление. В большом энциклопедическом словаре реновация трактуется как экономический процесс замещения выбывающих в результате износа (морального и физического) средств производства<sup>7</sup>.

Научное сообщество изучает «реновацию» с различных точек зрения. В табл. 1 представлены некоторые подходы к толкованию данного термина.

Из таблицы видно, что чаще всего реновация рассматривается как проект, либо как комплекс мероприятий, или определяется перечислением конкретных

<sup>7</sup> Большой энциклопедический словарь. URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/enc3p/254226>.

Таблица 1

*Анализ подходов к определению «реновации» в строительстве  
(составлена автором)*

Автор	Определение
Владимирова И.Л. [5]	Реновация – это комплексные строительные работы, способные обеспечить как реконструкцию сооружений, так и их адаптацию под действующие требования
Горшков Р.К. [6]	Реновация – это цикл последовательных преобразований жилья: сноса жилых зданий, реставрации, модернизации, капремонта, реконструкции и нового строительства
Чулков В.О. и Евстигнеева Е.А. [7]	Реновация – это крупномасштабный городской проект рассредоточенного строительства, включающий в себя как минимум все инновационные виды строительной реорганизации, а как максимум – экономику и градостроительство
Соловьева Е.В. и Крохмаль Е.Ю. [8]	Реновация подразделяют на два вида: 1. Экстенсивная: подразумевает строительство новых зданий на месте сносимого жилья 2. Интенсивная: включает в себя капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, реставрацию зданий, реновацию с изменением полезного объема здания
Хомкалов Г.В., Торгашина И.Г., Демьянов К.В. [9, с. 65–66]	Реновация жилищного фонда – особый вид работ по снижению износа, состоящий в замещении зданий, имеющих существенный физический и экономический износ, новыми жилыми зданиями
Приказ Минстроя РФ от 2.12.1996 г. № 17-152*	Реновация – полное восстановление муниципального и государственного жилищного фонда
Свод правил по проектированию и строительству. СП 35-114-2003**	В гражданском строительстве под реновацией стал пониматься инновационный процесс в сфере основного капитала, при котором изменяется функциональное назначение объектов реконструкции

\* Об утверждении «Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного Фонда»: Приказ Минстроя РФ от 02 дек. 1996 г. № 17-152 // СПС «КонсультантПлюс».

\*\* Реконструкция и приспособление зданий для учреждений социального обслуживания пожилых людей (одобрен и рекомендован к применению Постановлением Госстроя РФ от 15 сент. 2003 г. № 165). М.: Госстрой России, ФГУП ИОЗ, ГУП ЦПП, 2003 // СПС «КонсультантПлюс».

действий по модернизации зданий. Так или иначе, отсутствует универсальное научное определение, обеспечивающее наиболее полное толкование реновации.

Как говорилось ранее, легального определения «реновации» на федеральном уровне мы не встретим, но данная дефиниция используется в законодательстве г. Москвы. Закон г. Москвы № 14 от 17.05.2017 г.<sup>8</sup> предусматривает следующее толкование: «реновация жилищного фонда в городе Москве — совокупность мероприятий, осуществляемых в целях предотвращения формирования аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения устойчивого развития жилых территорий, создания благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройства территории и предусматривающих комплексное обновление среды проживания граждан».

Реновация в России на сегодняшний день находится в стадии становления. Основными зонами реновации в России являются крупные города, имеющие наибольшую историческую и культурную ценность, а также города, через кото-

<sup>8</sup> О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве: Закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 // СПС «КонсультантПлюс».



рые проходят основные туристические маршруты. Такими городами являются Москва, Санкт-Петербург, Сочи и др. Преимущественно речь идет о городах-миллионниках. Официальной статистики по проведению программ реновации в регионах практически нет во многом потому, что в большинстве регионов отсутствует практика проведения реновации, но на основании социальных опросов населения, по данным ВЦИОМ (Всероссийский Центр Общественного Мнения), можно сделать вывод о том, что программы реновации в регионах внедрены минимально.

Первичные выводы об эффективности реализации реновации можно сделать основываясь исключительно на опыте реновации в крупных городах, таких как Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Владивосток, Хабаровск.

Таблица 2

Характеристика программ реновации жилого фонда крупных российских городов\*

Город	Количество домов в программе реновации	Процент от общего количества жилых зданий	Количество жителей для переселения	Процент от общего числа населения
Москва	5 175	7 %	1 000 000	10 %
Санкт-Петербург	1 052	15 %	200 000	3,5 %
Новосибирск	353	4 %	50 000	3,1 %
Владивосток	1 440	40 %	240 000	40 %
Хабаровск	2 000	50 %	300 000	48 %

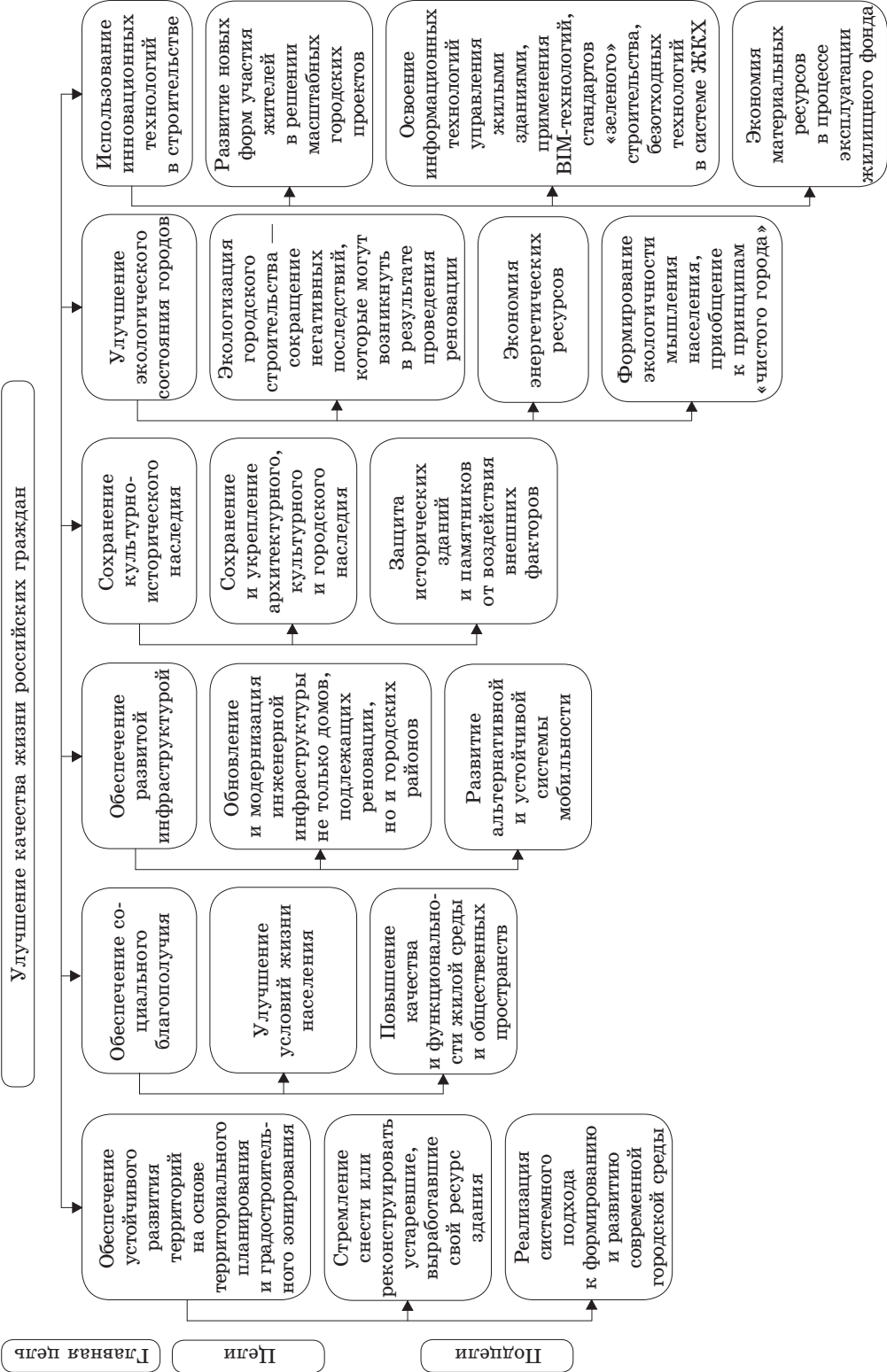
\* Составлена атором по данным: Жилой фонд и многоквартирные дома Санкт-Петербурга // ГОС ЖКХ. URL: [https://gosikh.ru/houses/sankt-peterburg#:~:text=%D0%9F%D0%BE%20%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%BC%20%D0%BD%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%B3%D0%BE,%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B5%201336966%20%D1%87%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BA](https://gosikh.ru/houses/sankt-peterburg#:~:text=%D0%9F%D0%BE%20%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%BC%20%D0%BD%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%B3%D0%BE,%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B5%201336966%20%D1%87%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BA;); Программа реновации жилья в Санкт-Петербурге // Selsovet-jurist. URL: <https://selsovet-iurist.ru/program-ma-renovacii-zhilja-v-sankt-pet.html>; Индикаторы рынка недвижимости. URL: <https://www.irm.ru/>; Жилой фонд в Владивостоке // Дом. МИНЖКХ. URL: <http://dom.mingkh.ru/primorskiy-kray/vladivostok>.

В региональном аспекте в табл. 2 представлены ориентировочные данные, так как реализация программ реновации там находится на начальном этапе, и говорить о результатах на сегодняшний день преждевременно. Однако в столице определенный опыт реновации уже сформирован.

Исходя из представленной информации, несмотря на то, что подходы к толкованию «реновации» различны, очевидно, что она носит системный многоцелевой характер. Ряд ученых, изучающих реновацию, как с научной точки зрения, так и практико-ориентированно, выделяют различные цели реновации [11; 12]. Предлагаем определить цели и подцели реновации, одновременно наиболее комплексно охватывающие направления ее воздействия на городскую среду и жизнеобеспечение населения, и в то же время предусматривающие и подчеркивающие индивидуальные потребности регионов, сформировав Дерево целей (см. рис.).

Взаимосвязь реновации и комплексного развития территорий

Так, комплексное развитие территорий — это некое логическое продолжение — усовершенствование идей развития застроенных территорий. КРТ, исходя из действующего законодательства и проведенного анализа авторских подходов к определению «реновации», является более широкой категорией, чем непосредственно «реновация». Под реновацией, в сущности, понимается комплексное развитие застроенных территорий (жилой застройки, нежилой застройки, а также



Дерево целей реновации

Составлен автором.

КРТ по инициативе правообладателей). Исходя из проведенного анализа, предлагается закрепить следующее толкование: реновация — это способ развития застроенных территорий, предусматривающий осуществление мероприятий по качественному преобразованию строительных объектов, сопутствующей инфраструктуры и окружающего городского пространства посредством принятия эффективных экономико-планировочных решений и применения инновационных инструментов, реализуемый в интересах всех участников в рамках региональных программ, отвечающий принципам, целям и задачам, предусмотренным действующим законодательством.

### Заключение

Таким образом, можно сделать вывод: на сегодняшний день реновация в регионах России является обоснованной необходимостью. Градостроительная политика последних десятилетий обоснованно направлена на решение проблемы чрезмерного количества ветхого и аварийного жилья. Предложенный в исследовании подход к толкованию реновации исключит многозначность трактовок данного термина и позволит комплексно подойти к изучению реновации и наиболее эффективно реализовывать программы реновации в регионах.

### Список использованной литературы

1. Бедин Б.М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б.М. Бедин. — DOI 10.17150/2500- 2759.2018.28(3).508-516. // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 3. — С. 508–516.
2. Ширинкина А.Ю. Инвестиционная привлекательность комплексного развития территории / А.Ю. Ширинкина, С.А. Астафьев, А.А. Макарова. — DOI 10.17150/2500-2759.2019.29(4).670- 677 // Известия Байкальского государственного университета. — 2019. — Т. 29, № 4. — С. 670–677.
3. Киевский И.Л. Оценка эффектов от градостроительных мероприятий по реновации кварталов сложившейся застройки Москвы и их влияние на потребность в строительных машинах и механизмах / И.Л. Киевский, А.А. Сергеева. — EDN [YSAIIX](#) // Наукосведение. — 2017. — Т. 9, № 6. — С. 97.
4. Mitropoulos P. Renovation projects: design process problems and improvement mechanisms / P. Mitropoulos, G.A. Howell // Journal of Management in Engineering. — 2002. — Vol. 18, no. 4. — P. 179–185.
5. Владимирова И.Л. Внедрение механизма государственно-частного партнерства при реновации жилищного фонда / И.Л. Владимирова, А.Э. Фокин. — EDN [TPXIFYX](#) // Российское предпринимательство. — 2015. — Т. 16, № 6. — С. 887–902.
6. Горшков Р.К. Формирование рынка доступного жилья в России / Р.К. Горшков, В.А. Дикарева. — Москва : АСВ, 2010. — 152 с.
7. Евстигнеева Е.А. Реновация как оболочка множества инновационных видов реорганизации в управлении жизненным циклом объектов строительства / Е.А. Евстигнеева, В.О. Чулков. — EDN [UVQVRO](#) // Вестник Евразийской науки. — 2020. — Т. 12, № 2. — С. 6.
8. Соловьева Е.В. Реновация жилой застройки в городе Краснодаре / Е.В. Соловьева, Е.Ю. Крохмаль. — EDN [BXEDFJ](#) // Вестник Евразийской науки. — 2020. — Т. 12, № 5. — С. 24.
9. Хомкалов Г.В. Применение «воспроизводственного подхода» в целях решения жилищной проблемы в стране / Г.В. Хомкалов, И.Г. Торгашина, К.В. Демьянов. — DOI 10.17150/2500-2759.2018.28(1).63-73 // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 1. — С. 63–73.
10. Батин П.С. Реновация жилья и перспективное планирование развития территорий населенных пунктов / П.С. Батин, А.В. Дубровский, Т.В. Иванова. — EDN [OUNUPJ](#) // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. — 2019. — Т. 1. — С. 19–24.



11. Trachte S. Sustainable Renovation of Non Residential Buildings, a Response to Lowering the Environmental Impact of the Building Sector in Europe / S. Trachte, F. Salvesen // *Energy Procedia*. — 2014. — Vol. 48. — P. 1512–1518.

12. Теличенко В.И. Реновация — создание современной городской среды / В.И. Теличенко. — EDN [JXFWEE](#) // Вестник МГСУ. — 2020. — Т. 15, № 1. — С. 11.

### References

1. Bedin B.M. Possible Focus Areas Of Government Regulation Of The Real Estate Market. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 3, pp. 508–516. (In Russian). — DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516.

2. Shirinkina A.Ju., Astaf'ev S.A., Makarova A.A. Investment Attractiveness Of The Integrated Territory Development. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2019, vol. 29, no. 4, pp. 670–677. (In Russian). DOI: 10.17150/2500-2759.2019.29(4).670- 677.

3. Kievskij I.L., Sergeeva A.A. Evaluation Of Effects Of Urban Development Program Of Renovation In Moscow And Its Impact On The Need For Construction Machines And Mechanisms. *Naukovedenie = Science Studies*, 2017, vol. 9, no. 6, p. 97. (In Russian). EDN: [YSAIIX](#).

4. Mitropoulos P., Howell G.A. Renovation projects: design process problems and improvement mechanisms. *Journal of Management in Engineering*, 2002, vol. 18, no. 4, pp. 179–185.

5. Vladimirova I.L., Fokin A.Je. Implementation Of Public-Private Partnership Mechanism In Housing Stock Renovation. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2015, vol. 16, no. 6, pp. 887–902. (In Russian). EDN: [TPXFX](#).

6. Gorshkov R.K., Dikareva V.A. *Forming the market of available housing in Russia*. Moscow, ACB Publ., 2010. 152 p.

7. Evstigneeva E.A., Chulkov V.O. Renovation As A Shell Of Many Innovative Types Of Reorganization In The Life Cycle Management Of Construction Projects. *Vestnik Evraziiskoi nauki = The Eurasian Scientific Journal*, 2020, vol. 12, no. 2, p. 6. (In Russian). EDN: [UVQVRO](#).

8. Solov'eva E.V., Krohmal' E.Ju. Renovation Of Residential Buildings In The City Of Krasnodar *Vestnik Evraziiskoi nauki = The Eurasian Scientific Journal*, 2020, vol. 12, no. 5, p. 24. (In Russian). EDN: [BXEDFJ](#).


9. Homkalov G.V., Torgashina I.G., Dem'janov K.V. Application Of The «Reproductive Approach» For The Purpose Of Solving The Housing Problem In Russia. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 1, pp. 63–73. (In Russian). DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(1).63-73.

10. Batin P.S., Dubrovskij A.V., Ivanova T.V. Renovation Of Housing And Perspective Planning Of Development Of Territories Of Human Settlements. *Regulirovanie zemel'no-imushchestvennyh otnoshenij v Rossii: pra-vovoe i geoprostranstvennoe obespechenie, ocenka nedvizhimosti, jekologija, tehnologicheskie reshenija = Regulations of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, property evaluation, ecology, technological solutions*, 2019, vol. 1, pp. 19–24. (In Russian). EDN: [OUNUPJ](#).


11. Trachte S., Salvesen F. Sustainable Renovation of Non Residential Buildings, a Response to Lowering the Environmental Impact of the Building Sector in Europe. *Energy Procedia*, 2014, vol. 48, pp. 1512–1518.

12. Telichenko V.I. Renovation — Creating Modern Urban Environment. *Vestnik MGSU = Scientific and Engineering Journal for Construction and Architecture*, 2020, vol. 15, no. 1, p. 11. (In Russian). EDN: [JXFWEE](#).

### Автор

Гусева Галина Викторовна — старший преподаватель кафедры теории и истории государства и права, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, [galiguseva@yandex.ru](mailto:galiguseva@yandex.ru),  <https://orcid.org/0000-0003-0735-8235>, SPIN-код: 9187-1826, AuthorID РИНЦ: 1057628.

### Author

Galina V. Guseva — Senior Lecturer of the Department of Theory and History of State and Law, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [galiguseva@yandex.ru](mailto:galiguseva@yandex.ru),  <https://orcid.org/0000-0003-0735-8235>, SPIN-Code: 9187-1826, AuthorID RSCI: 1057628.

**Для цитирования**

Гусева Г.В. Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь / Г.В. Гусева. — DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(1).72-81. — EDN [INBQTU](#) // *Baikal Research Journal*. — 2023. — Т. 14, № 1. — С. 72–81.

**For Citation**

Guseva G.V. Renovation and Integrated Development of Territories: Essence and Correlation. *Baikal Research Journal*, 2023, vol. 14, no. 1, pp. 72–81. (In Russian). EDN: [INBQTU](#). DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(1).72-81.