

DOI: <https://doi.org/10.37909/2542-1352-2024-1-1004>

# Территории коллективного пользования горожан, перспективы формирования

**Григорий Ерохин**

Доцент

Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств имени А.Д. Крячкова

[erohin-gp@mail.ru](mailto:erohin-gp@mail.ru), [ORCID](#)

## Аннотация

Статья посвящена проблемам формирования пространств коллективного использования в жилых районах. В статье раскрывается понятие «пространство коллективного использования», а также описаны основные предпосылки их создания в жилых районах, существующий опыт, в том числе в Новосибирске, правовые инструменты формирования территорий коллективного использования. В статье также приведены проекты, выполненные в НГУАДИ и посвященные решению данной проблемы.

**Ключевые слова:** общественная территория, территории коллективного пользования, дворовая территория, благоустройство

**Для цитирования:** Ерохин Г.П. Территории коллективного пользования горожан, перспективы формирования // Творчество и современность. 2024. № 1. С. 29–35.

DOI: <https://doi.org/10.37909/2542-1352-2024-1-1004>

# Territories for the Collective Use of Citizens, Prospects of Formation

**Grigory Erokhin**

Associate Professor

Kryachkov Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts

erohin-gp@mail.ru, [ORCID](#)

## Abstract

The article is devoted to the problems of forming spaces for collective use in residential areas. The article reveals the concept of "space for collective use", as well as describes the main prerequisites for their creation in residential areas, existing experience, including in Novosibirsk, legal instruments for the formation of territories for collective use. The article also presents projects carried out at NSUADA and dedicated to solving this problem.

**Keywords:** public territory, territories of collective use, yard area, landscaping

**For citation:** Erokhin G. (2024) Territories for the collective use of citizens, prospects of formation. *Creativity and modernity*. 23 (1). 29–35.

## Введение

Последние пять лет в России реализуется приоритетный федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» [Федеральный проект] в ходе которого благоустраиваются в т.ч. территории жилых дворов. Как правило, благоустройство осуществляется в кадастровых границах придомовых территорий многоквартирных домов или границах паспорта благоустройства, которые объединяют земельные участки нескольких домов, формирующих двор. Дворы, подлежащие благоустройству, в большинстве случаев располагаются в районах сложившейся в 1950-70-е гг. жилой многоквартирной застройки и относительно равномерно рассредоточены по всей территории города. При этом комплексно благоустроенный двор с оборудованными спортивными и детскими игровыми площадками, совершенно естественно становится привлекательным для жителей прилегающих территорий, лишенных подобных объектов. В данной ситуации мы сталкиваемся с потенциально конфликтной ситуацией: частная территория благоустроенного двора, которая воспринимается жителями как своя собственная, начинает использоваться как общественное пространство. Как следствие — устройство ограждений, ограничение доступа во двор (рисунок 1).



**Рисунок 1.** Ограждения, установленные жителями Новосибирска

**Figure 1.** Fences installed by Novosibirsk residents

Во многих случаях реализация комплексного подхода при благоустройстве дворовых территорий может быть затруднена или невозможна по причине того, что площадь двора просто не достаточна для размещения полноценных спортивных и детских площадок. В некоторых случаях пространство двора размежевано на земельные участки самым прихотливым образом, что также может создавать проблемы при реализации комплексного подхода при его благоустройстве.

В Новосибирске количество благоустроенных по программе «Формирование комфортной городской

среды» составляет не более 5% в год от их общего количества [Муниципальная программа], то есть ожидать повсеместного благоустройства жилых дворов города в ближайшее время не приходится.

В этих условиях возникает вопрос: как наиболее эффективно (в условиях ограниченных ресурсов и современных правовых реалиях) повысить доступность и обеспеченность населения жилых районов современными объектами отдыха, спорта, детского досуга, озелененным пространствами — иными словами.

Городская среда, в смысле физического пространства, которым пользуется горожанин, сегодня привычно делится на приватное и публичное — частное и общее. И это деление на территории общего и не общего пользования закреплено законодательно, в частности в градостроительном кодексе РФ [Федеральный закон 2004]. Подобное деление повсеместно используется в градостроительной и правовой практике, но в реальности городское пространство устроено гораздо сложнее, мы можем это наблюдать в повседневной жизни. Например, в жилом районе можно выделить или исторически сложившиеся или предусмотренные проектом (и тогда выделенные в отдельный земельный участок) пространства совместного пользования жителей, в том числе, например для организации игровых или спортивных площадок, хозяйственных зон, пешеходного транзита. Иногда по факту придомовые территории могут использоваться как общественные, а озелененные территории могут использоваться жителями рядом расположенных домов как дворовые. Разумеется, на подобную интеграцию обращают внимание исследователи города, предлагая расширить типологию за счет введения понятия «буферных», «пограничных», «переходных», «универсальных» пространств [Бадмаева, Максимов 2019; Березина 2017; Гашенко 2016; Одицова 2020; Птичникова 2020; Федченко 2020].

О возможности создания на территории жилой застройки мест коллективного (общего) использования говорит СП 42.13330.2016 Градостроительство: «Площадки общего пользования ... детские игровые, для занятий физкультурой и др. допускается размещать на территориях общего пользования в границах микрорайонов и кварталов» [СП 42.13330.2016] и Стандарт комплексного развития территорий: «Кварталы сформированные такой застройкой, могут иметь в глубине территорию в коллективном пользовании жителей квартала...» (рисунок 2) [Стандарт].

КНИГА 1  
СЕРИЯ ПРАКТИКОВ КОМПЛЕКСНОГО  
РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

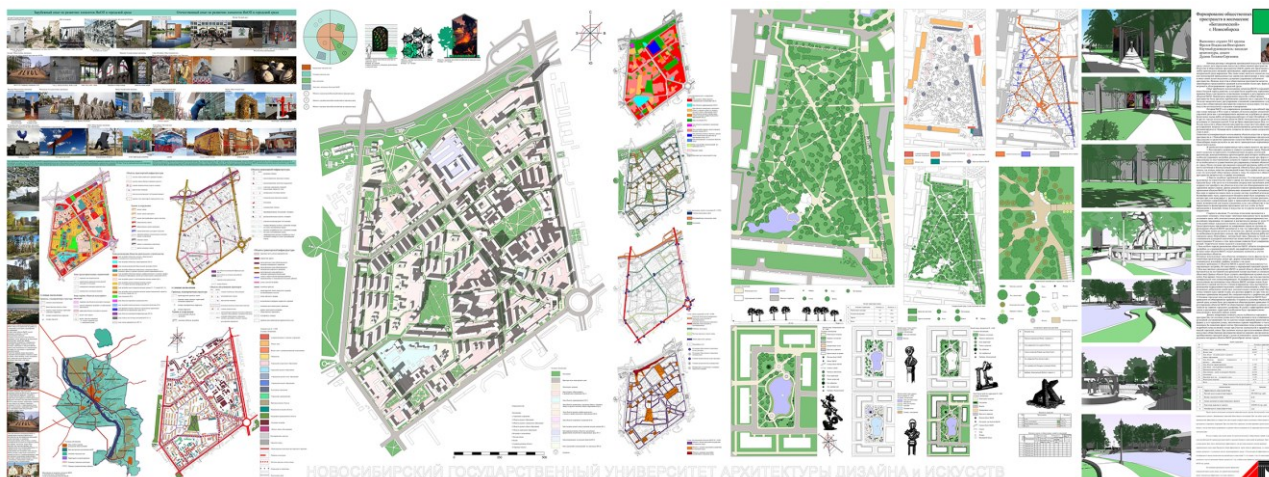


Кварталы, сформированные такой застройкой, могут иметь в глубине территории в коллективном пользовании жителей квартала, предназначенную как для подъезда спецтехники или размещения общих для домов в квартале инженерных и хозяйственных сооружений (например, котельных, скважин водоснабжения, площадок сбора бытовых отходов), так и для организации игровых площадок и мест спокойного отдыха.

**Рисунок 2.** Территории в коллективном пользовании жителей

**Figure 2.** Territories in the collective use of residents

Архитекторы и градостроители также предлагают проектные решения, связанные с интеграцией жилого и общественного пространства, в том числе в условиях сложившейся застройки. В частности, в Новосибирске была предложена идея создания «Затулинского дисперсного парка», [Зелёный Новосибирск] который должен был решить проблему создания единого рекреационного пространства для жителей крупного жилого массива в условиях плотно застроенной территории с использованием всех ее пространственных ресурсов, в том числе земельных участков общественных и жилых зданий. Следует отметить, что реализован «Затулинский дисперсный парк», реализован только в части двух смежных земельных участков с назначением общего пользования.



**Рисунок 3.** Формирование общественных пространств в жилмассиве «Ботанический». НГУАДИ, 2016 г. Фролов В., рук. Березина Е.А.

**Figure 3.** Formation of public spaces in the residential complex «Botanic». NSUADA, 2016 Frolov V., adv. Berezina E.A.

При этом проекты разрабатываются с учетом вариантов их реализации на практике, в условиях существующих законодательных норм и правил, в том числе на основе сложившегося характера землепользования. Тем более, что в постсоветском городе и после проведения тотального размежевания и приватизации земли, сохраняется опыт коллективного исполь-

В настоящем исследовании приведено несколько методов формирования системы пространств коллективного использования, в том числе в условиях сложившейся застройки. Используются материалы выпускных квалификационных работ студентов НГУАДИ, а также опыт градостроительного зонирования г. Казань.

После полного завершения процесса межевания и постановки на кадастровый учет земельных участков уже в 2010-е г. становится ясно, что мы сталкиваемся с классическим противоречием в землепользовании — столкновение общих и частных интересов жителей города. Наиболее наглядно это выражается, как указано выше, в ограничении доступа на дворовые территории (см. рисунок 1) и как следствие возникает закрытость, непроницаемость для пешехода крупных массивов городской застройки, ранее общедоступной и проницаемой для горожан. В нашем университете в это время (2010-е гг.) выполняется целый ряд работ, направленный на формирование более сбалансированной и непрерывной системы рекреационных пространств и пешеходных связей в крупных жилых массивах Новосибирска (см. рисунок 3).

зования земельных участков, расположенных внутри квартала или микрорайона. Это, например, площадки сбора коммунальных отходов (ТКО) или участки, сформированные для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих группу жилых домов.

Существует несколько правовых механизмов формирования пространств коллективного пользования:

Первый вариант — жители соседних домов договариваются о размещении на земельном участке одного из домов объекта, которым они предполагают пользоваться совместно и закрепляют соглашение об этом документально договором аренды. В настоящее время это наиболее часто реализуемый вариант в отношении таких объектов как открытые автостоянки и площадки сбора ТКО.

Второй вариант — формирование самостоятельных земельных участков под пространства коллективного пользования с установлением на них долевой собственности, передачу в собственность муниципалитета или управляющей организации. Данный вариант предполагает кадастровое деление квартала в целях выделения территорий для движения пешеходов и размещения объектов коллективного пользования жителей. В связи с тем, что перемежевание территории микрорайона трудно реализуемо из-за необходимости согласия 100% жителей этот способ более подходит для новой застройки или условий масштабной градостроительной реконструкции, например — «Комплексного развития территорий» [Стандарт].

Третий вариант — более реализуемое и широко используемое на практике установление публичных сервитутов [Федеральный закон 2001] на территории коллективного пользования.

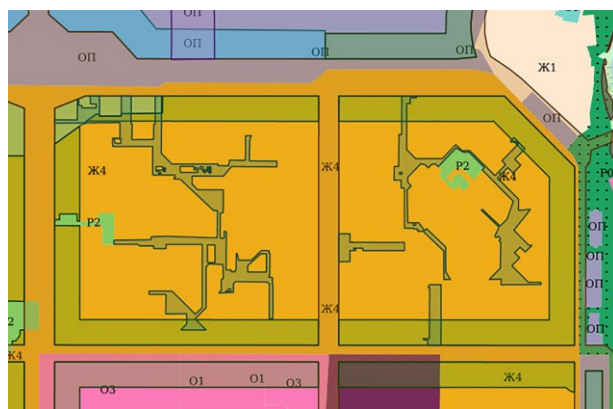
Для реализации второго и третьего вариантов в условиях сложившейся застройки необходима разработка проекта формирования системы пространств коллективного пользования с обоснованием их границ. Подобный проект должен быть направлен на оптимизацию функционирования микрорайона (квартала) в целом, в целях создания непрерывного пространства для движения пешеходов и размещения объектов и площадок рекреационного обслуживания, доступных для всех жителей (см. рисунок 3).

Необходимость введения нового понятия — «территория коллективного пользования», становится еще более актуальной в связи с изменениями в нормативно-правовой базе градостроительной деятельности. Новая редакция определения термина «красные линии» в ГК РФ («красные линии — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования...») — поправка 2019 г. и принятый в 2020 г. СП 476.1325800.2020 [СП 476.1325800.2020]

предопределили «втягивание» красных линий в структуру микрорайона при формировании в нем системы пространств (территорий) общего пользования.

Данная интерпретация термина красных линий вполне подходит в условиях нового комплексного освоения или реконструкции значительных по площади территорий, но сложно применима в условиях сложившейся застройки при попытке создать в ее пределах пространств совместного, коллективного пользования — общего для жителей микрорайона, квартала.

Вместе с этим ГК РФ допускает установление в пределах территориальных зон подзон с одинаковыми видами разрешенного использования, но с различными параметрами разрешенного строительства. При этом подзоны могут пересекать границы земельных участков и не подлежат обязательной постановке на кадастровый учет. Наиболее интересным представляется опыт г. Казани, где в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) установлена подзона природно-рекреационного комплекса «ПРК» с нулевыми параметрами капитального строительства [Правила]. Данная подзона установлена в целях сохранения озелененных территорий, находящихся в составе иных территориальных зон, в том числе в зоне многоквартирного жилья (см. рисунок 4). По сути, установление данной подзоны формирует юридически закрепленные границы пространств коллективного пользования в структуре существующих жилых массивов без изменения красных линий, формирования отдельных земельных участков или установления сервитутов.



**Рисунок 4.** Карта градостроительного зонирования (территориальных зон) г. Казань [16]

**Figure 4.** Map of urban planning zoning (territorial zones) of Kazan [Карта]

## Выводы

Использование и развитие данного опыта в сочетании с применением других правовых механизмов и инструментов (правила благоустройства, «дизайн-код», требования к архитектурно-градостроительному облику, объемно-пространственный регламент), может позволить сформировать систему территорий коллективного пользования жителей, в том числе в уже существующих микрорайонах, кварталах. Это приведет к формированию непрерывной системы пешеходных связей и как следствие повысится доступность объектов обслуживания, безопасность и комфорт пешеходного движения. Благоустроенные пространства досуга и спорта в пределах жилого массива станут равнодоступны для его жителей, что особенно актуально для жителей дворов, в которых отсутствует возможность создания подобных объектов, снизится конфликтность. В конечном итоге повысится социально-экономический эффект вкладываемых в благоустройство жилых районов средств, в том числе в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды».

## Список литературы

1. Бадмаева С.Э., Максимов Е.А. Актуальные проблемы использования городских земель на примере г. Красноярск // Строительные материалы и изделия. 2019. Т. 2, № 6. С. 38–43.
2. Березина Е.А. Жилой двор в сибирском городе: история, традиции, перспективы: Электронный ресурс: монография. Новосибирск: НГУАДИ, 2017. 256 с.
3. Гашенко А.Е. Архитектурно-градостроительная морфология Новосибирска. Новосибирск: НГУАДИ, 2016. 192 с.
4. Одинцова Ю.В. Организация и трансформация городской среды на основе соотношения порядков координации в иерархической системе мест // Вестник Пермского университета. Серия: Экономика. 2020. Т. 15, № 1. С. 25–83.
5. Птичникова Г.А. Трансформации пространственной структуры крупнейших городов России в постсоветский период // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. 2020. № 1 (29). С. 42–56.
6. Федченко И.Г. Трансформация планировочной структуры жилых территорий в постсоветский период // Известия высших учебных заведений. Строительство. 2020. № 10 (742). С. 69–78.

## Список источников

1. Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» [Электронный ресурс] URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/50262/> (дата обращения: 05.05.2023).
2. Муниципальная программа «Формирование современной городской среды» [Электронный ресурс] URL: <https://novo-sibirsk.ru/to-citizens/comfortable-city/> (дата обращения: 05.05.2023).
3. Федеральный закон Российской Федерации "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ [Электронный ресурс] URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/21916> (дата обращения: 05.05.2023).
4. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/456054209> (дата обращения: 05.05.2023).
5. Стандарт комплексного развития территорий [Электронный ресурс] URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/> (дата обращения: 05.05.2023).
6. Зелёный Новосибирск. Концепция развития озеленённых общественных пространств общегородского значения / А. Ю. Ложкин, М. С. Смирнова, К. А. Голодяев [и др.]. Том Книга 1, Книга 2. Новосибирск: Издательский Дом «Вояж», 2017. 129 с.
7. Федеральный Закон Российской Федерации "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25 октября 2001 г. № 36-ФЗ [Электронный ресурс] URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/17479> (дата обращения: 05.05.2023).
8. СП 476.1325800.2020 Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов [Электронный ресурс] URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/73525/> (дата обращения: 05.05.2023).
9. Правила землепользования и застройки г. Казани [Электонный ресурс] URL: <http://kzn.ru/> (дата обращения: 05.05.2023).
10. Карта градостроительного зонирования (территориальных зон) [Электронный ресурс] URL: <https://gis.kzn.ru> (дата обращения: 05.05.2023).

## References

1. Badmaeva S.E., Maksimov E.A. Actual problems of urban land use on the example of Krasnoyarsk // Building materials and products. 2019. Vol. 2, № 6. Pp. 38–43.
2. Berezina E.A. Dwelling yard in the Siberian city: history, traditions, prospects: Electronic resource: monograph. Novosibirsk: NSUADA, 2017. 256 p.
3. Gashenko A.E. Architectural and urban morphology of Novosibirsk. Novosibirsk: NSUADA, 2016. 192 p.
4. Odintsova Yu.V. Organisation and transformation of urban environment based on the ratio of coordination orders in the hierarchical system of places // Vestnik of Perm University. Series: Economics. 2020. Vol. 15, № 1. Pp. 25–83.
5. Ptichnikova G.A. Transformation of the spatial structure of Russia's largest cities in the post-Soviet period // Biosphere compatibility: man, region, technology. 2020. № 1 (29). Pp. 42–56.
6. Fedchenko I.G. Transformation of the planning structure of residential territories in the post-Soviet period // News of higher educational institutions. Construction. 2020. № 10 (742). Pp. 69–78.

Материал передан в редакцию 31 мая 2023 г.