



УДК 711.58(470.341-25)

**С. В. НОРЕНКОВ**, д-р филос. наук, проф. кафедры архитектурного проектирования; **Л. Н. ОРЛОВА**, д-р техн. наук, проф. кафедры архитектурного проектирования; **В. А. ДЕНИСОВА**, магистрант кафедры архитектурного проектирования

### **ЦЕННОСТНО-НОРМАТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ**

ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»  
Россия, 603950, г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 65. Тел.: (831)430-17-83;  
эл. почта: snorenkov@yandex.ru, orludm.orlova@yandex.ru, violka-del-fante@yandex.ru  
*Ключевые слова:* комплексное развитие территорий, жилые комплексы, ценности, нормативы, особенности.

---

*Статья посвящена выявлению ценностно-нормативных особенностей комплексного развития жилых территорий в Нижнем Новгороде. Определены инфраструктурно-экологические факторы, обуславливающие ценностные приоритеты жилищного строительства. Выделены зоны планировочной структуры города, приведены схемы зонирования территории по годам постройки жилья и его стоимости, представлена схема комплексного развития территории для жилищного строительства в нагорной части города.*

---

Современная архитектура и строительство в России вступили на новый этап комплексного развития территорий (КРТ) [1–3], являющегося, по сути своей, промежуточным на пути к системному планированию и архитектурно-градостроительному проектированию всех видов строительства.

Нижний Новгород активно включился в разработку стратегии обновления городской среды (рис. 1–4 цв. вклейки), осуществляя деятельность по составлению схем КРТ архитектурно-исторического ядра и территорий нагорной и заречной частей города на основе внедрения новых методик КРТ [4], отдавая предпочтение формированию современных жилых комплексов, в числе которых кварталы, микрорайоны и пространства жилищно-строительных кооперативов (рис. 6 цв. вклейки).

Ценность жилья в жизни человека неоспорима [5]. По К. Марксу, человеческое общество, как и живая природа, не стоит на месте, а поступательно развивается. Главной причиной развития он считал то обстоятельство, что человеку для нормальной жизнедеятельности необходимо есть, пить, одеваться и *иметь жилище*.

Категория «ценности» более глубокая, чем понятие «стоимость», хотя между ними прослеживается и взаимозависимость в связи с оценочными представлениями, в частности о жилье, сложившимися в разных социальных группах общества. В качестве примера можно привести более высокую ценность жилья в нагорной части Нижнего Новгорода (рис. 5 цв. вклейки), сложившуюся исходя из ряда культурных, экономических и позитивных экологических факторов. Тем не менее наблюдаются случаи, когда аналогичные по площадям и

К СТАТЬЕ С. В. НОРЕНКОВА, Л. Н. ОРЛОВОЙ, В. А. ДЕНИСОВОЙ  
«ЦЕННОСТНО-НОРМАТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ  
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ»

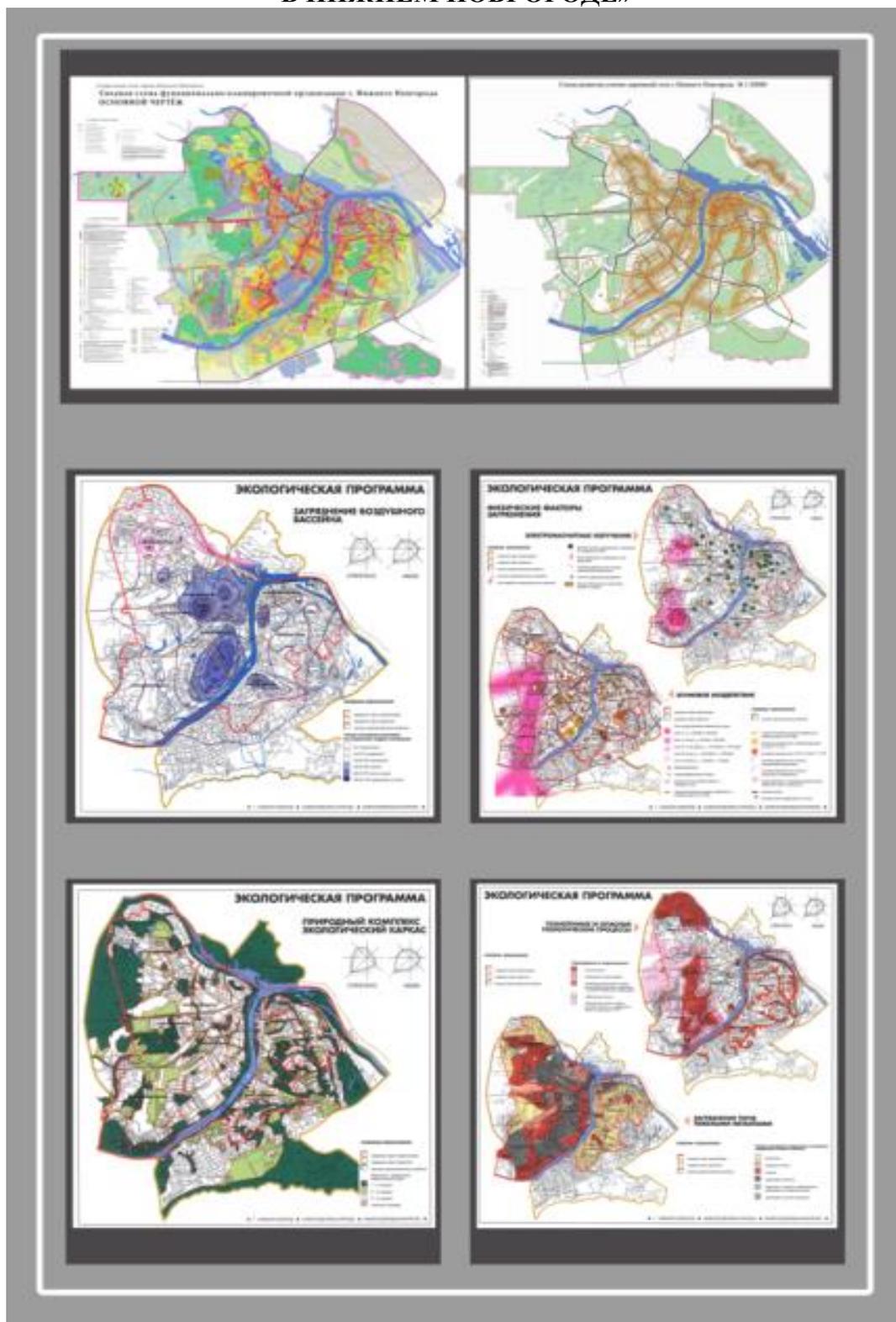


Рис. 1. Инфраструктурно-экологические факторы Нижнего Новгорода, обуславливающие ценностные приоритеты жилищного строительства

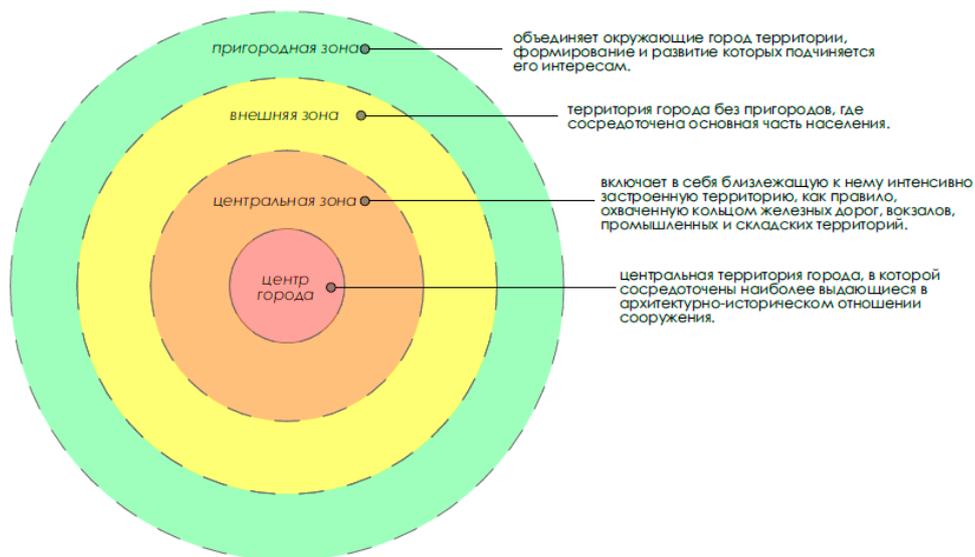


Рис. 2. Идеализированные зоны планировочной структуры крупнейшего города

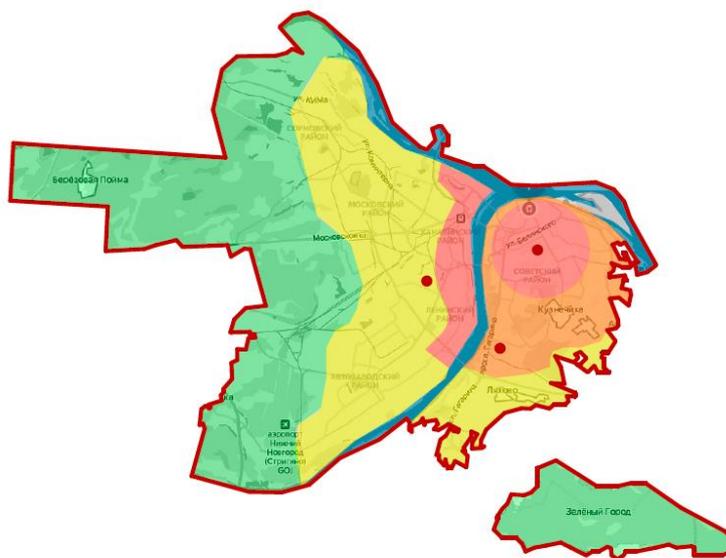


Рис. 3. Зоны планировочной структуры Нижнего Новгорода, схематично отражающие обозначенные на рис. 2 цв. вклейки территории, различные по нормативно-ценностным показателям



Рис. 4. Годы застройки жилых районов

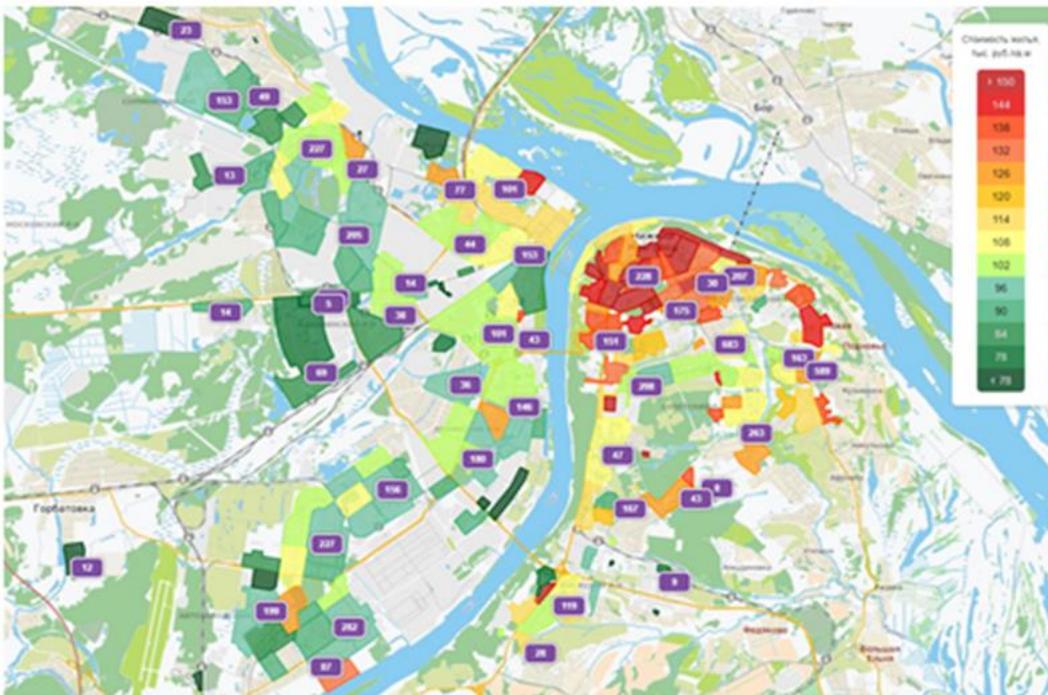


Рис. 5. Стоимость жилья в зависимости от расположения в структуре города

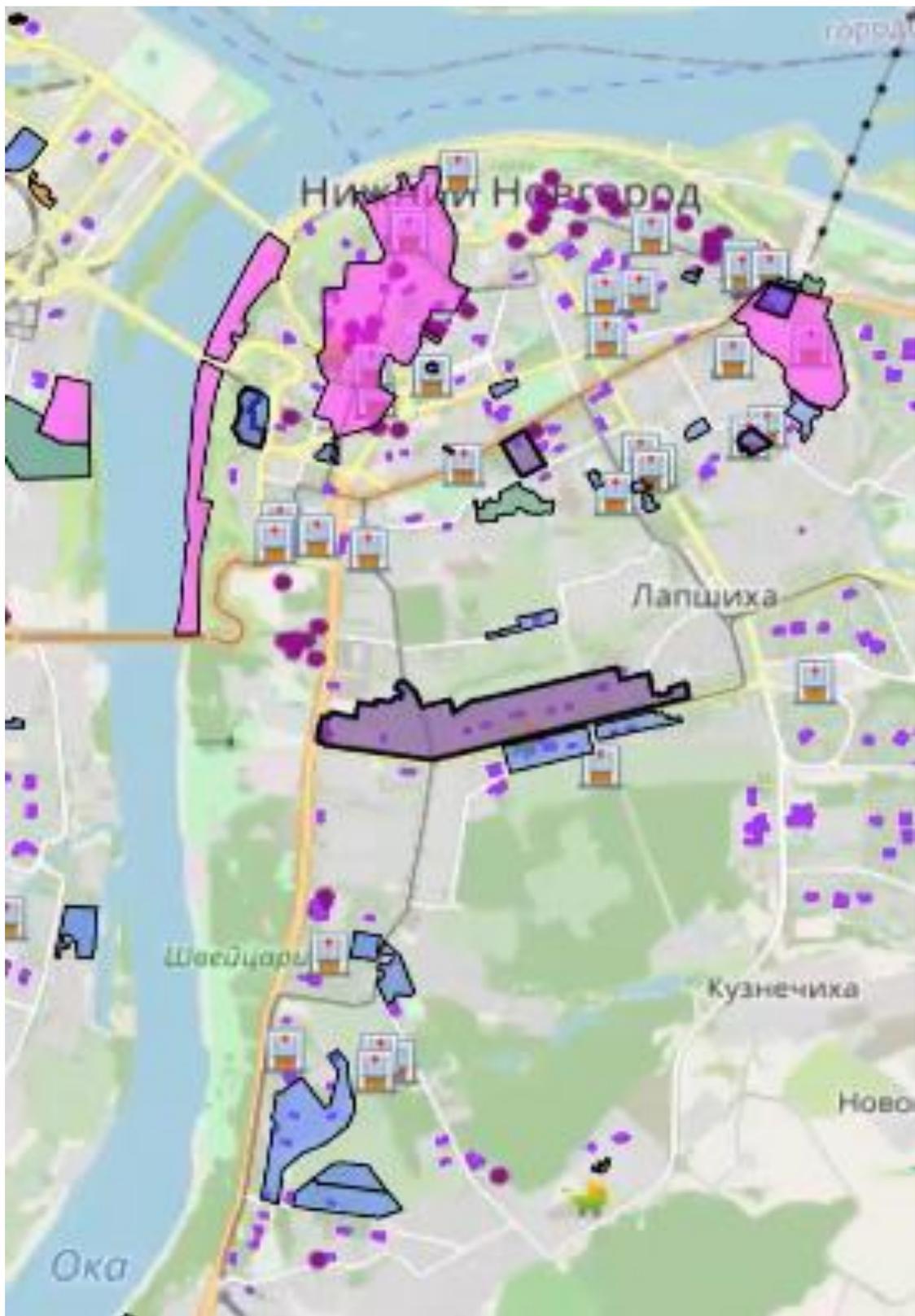


Рис. 6. Схема комплексного развития территорий (КРТ) для жилищного строительства в нагорной части Нижнего Новгорода



набору удобств квартиры реализуются в заречной части дорожке, чем в нагорной. Здесь вступает в действие множество причин, обусловленных транспортной доступностью, близостью работы, привязанностью к месту рождения, родственными и дружескими связями, предпочтительной этажностью дома, качеством отделки квартиры и т. д.

Связь терминов «ценность и норма» в сочетании «ценностно-нормативного» дает дополнительные аргументы в поисках особенностей комплексного развития жилых территорий, что подтверждается глубоким философским смыслом слова норма, связанного с категорией «мера».

С развитием рынка недвижимости становится нормой нарастание потока судебных дел по разрешению жилищных споров. Они касаются широкого спектра проблем, начинающихся с затяжного согласования и утверждения проектной документации, включая прохождение госэкспертизы, повсеместных недочетов и ошибок при строительстве, введении в эксплуатацию недоброкачественных зданий, тяжб по купле и продаже жилой недвижимости.

Множество проблем связано с фрагментарностью жилых образований, нуждающихся в повышении фактора комплексности в устойчивом развитии территорий.

Технологии философии права с опережением подсказывают версии новейших технологий проектирования, создания и эксплуатации жилых пространств, комплексов, домов и квартир. В понимании сверхсложных жилищных проблем может быть полезна разработанная Г. П. Корневым «идеонормативная концепция истины» [6], используемая в правоприменении, согласно которой качество знаний любой проблематики начинается с идеи-нормы, регулирующей процессы приведения знаний к истинной достоверности в понимании людьми вопросов, в том числе и жилищных.

Так, в XX веке при преобладающей тенденции территориального развития и расширения в условиях индустриализации в градостроительстве СССР использовали жесткое разделение города на зоны: жилые, промышленные и общественно-деловые. На сегодняшний день данный способ функционального зонирования является неэффективным, поскольку приводит к непомерному разрастанию территории города и возрастанию нагрузки на транспортную сеть [7–11]. Примерами служат отдаленные жилые районы: Кузнечиха, Верхние Печеры, Мещерское озеро, Соцгород-1, Щербинки, 7-й микрорайон Сормова, микрорайон Юг и т. д. [7].

Понимание сложности и ответственности развития исторических образований, коим является Нижний Новгород, как взгляд из будущего города с его проблемами, порожденными в настоящем, отражено в монографии главного архитектора Нижнего Новгорода (2002–2005 гг.) и Нижегородской области (2005–2011 гг.) О. В. Рыбина [12].

В настоящее время в качестве идеи-нормы на первый план выступает проектирование и строительство многофункциональных жилых комплексов, которые сочетают одновременно несколько функций: жилую, торговую, офисную, развлекательную и спортивную [13–16]. Такой подход является наиболее перспективной формой пространственной организации жилой среды города, в которой отразились потребности современного человека в разнообразном и многозначном городском окружении, удовлетворяющем его в жилье, работе, общении и отдыхе. Наблюдается тенденция в расположении



объектов общественно-деловой инфраструктуры в шаговой доступности на территории комплекса в отдельно стоящих зданиях либо на первых этажах домов с расположением входов со стороны улицы. Превалирует безопасный двор «без машин», современное благоустройство, подземный и надземный паркинг.

Архитектоника жилищного ансамблестроения [15], раскрываемая через выявление и модельное выражение артефактов проектного творчества в рабочей документации, принятой госэкспертизой, представляется авторам сверхсложной и малоизученной. Конкурсное проведение выбора генерального подрядчика на строительство имеет как свои положительные стороны, так и множество неопределенностей по срокам и качеству. Заключение госэкспертизы в данном случае имеет смысл в качестве некоторых начал для дальнейших исследований на интегральных стыках проектирования, строительства и авторского надзора, зачастую отстраняемого. В нарождающемся комплексном развитии жилых территорий главные интересы практиков скорее сместятся в сторону формирования по дорожным картам ценностно-нормативных процедур, адекватных общим планам, достоверно отражающим реальные состояния формирования городской среды.

Для застроенных городских территорий целесообразным является применение инструментов Стандарта комплексного развития территорий с обновленными нормативами и комфортными для современной жизни показателями, которые призваны объединить все аспекты в единую концепцию [3].

Проведенное исследование позволило выявить основные градостроительные ценностно-нормативные особенности развития территорий в Нижнем Новгороде в рамках современных требований и нормативной базы КРТ:

1. Нормативно-законодательная база комплексного развития жилых территорий в Нижнем Новгороде разработана, но требует совершенствования.

2. С применением инструментов Стандарта КРТ на основе разработанной идеализированной кольцевой структуры крупнейшего города сформирована структура зонирования территории Нижнего Новгорода по нормативно-ценностным показателям в прямой зависимости от более позитивной экологии и приближенности к историческому ядру города, а также Схема КРТ для жилищного строительства в нагорной части Нижнего Новгорода.

3. Разработаны процедуры выбора территорий под очереди строительства в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативно-законодательных документов регионального значения для Нижегородской области и правил КРТ.

4. Имеют место конкурсные презентации проектных предложений и мастер-планов в соответствии с нормативными требованиями и процедурами согласований и проведения публичных слушаний.

5. На путях внедрения комплексного развития жилых территорий в Нижнем Новгороде необходимо совершенствование как правил открытых конкурсов на проектирование и строительство, так и принятия итоговых решений по процедурам с учетом заключений профессиональных экспертиз и публичных слушаний.

Полученные результаты будут использованы для дальнейших исследований в области формирования современной архитектуры жилых образований Нижнего Новгорода в рамках требований и нормативной базы КРТ.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Президент. Об утверждении основ государственной политики по сохранению и укреплению традиционных российских духовно-нравственных ценностей: указ Президента Российской Федерации от 09 ноября 2022 года № 809. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ГК РФ: Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ: [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]: [с изменениями и дополнениями на 11 января 2023 года]. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.
3. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ: [редакция от 14 августа 2020 года]. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.
4. Стандарт комплексного развития территорий, разработанный Минстроем России и ДОМ.РФ вместе с КБ Стрелка по поручению Председателя Правительства РФ. – URL: <https://www.дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=1dmyb00lzb493840952>. – Текст: электронный.
5. Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 года № 22. – URL: [http://www.nnp.ru/uploads/editor/2f/5d/GP\\_22.pdf](http://www.nnp.ru/uploads/editor/2f/5d/GP_22.pdf). – Текст: электронный.
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 года №921. – URL: [docs.cntd.ru/document/465531455](http://docs.cntd.ru/document/465531455). – Текст: электронный.
7. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород, утвержденные постановлением городской думы Нижнего Новгорода, Нижегородской области от 19 сентября 2018 года № 188. – URL: [gordumannov.ru/?id=59816](http://gordumannov.ru/?id=59816). – Текст: электронный.
8. Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. № 07-01-06/22. – URL: <https://xn--b1acdfjhb2acclca1a.xn--p1ai/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki?ysclid=ldmz64iqmo545236388>. – Текст: электронный.
9. Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области: постановление Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 № 601: [редакция от 19 июля 2021 года]. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.
10. Береговских, А. Н. Генеральный план Омска / А. Н. Береговских. – Омск: Омскбланкиздат, 2021. – 279 с. – Текст: непосредственный.
11. Вавилонская, Т. В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды: монография / Т. В. Вавилонская : Самарск. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Самара: СГАСУ 2008. – 368 с.: 90 ил. – Текст: непосредственный.
12. Гельфонд, А. Л. Концепции формирования комфортной городской среды малых исторических городов / А. Л. Гельфонд. – Текст: непосредственный // Жилищное строительство. – 2018. – № 12. – С. 31–35.
13. Крашенинникова, Е. С. Синархия артефактов творчества: архитектура ансамблестроения: монография / Е. С. Крашенинникова, С. В. Норенков; Нижний Новгород, гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород: ННГАСУ, 2017. – 296 с. – Текст: непосредственный.
14. Норенков, С. В. Городские регламенты жилища округов, мегаполисов, агломераций: синархитектоника мест силы России / С. В. Норенков,



Е. С. Крашенинникова, В. А. Денисова. – Текст: непосредственный // Градостроительство и архитектура / Самарск. гос. техн. ун-т. – Самара. – 2022. – Том 12, № 1. – С. 68–74.

15. Рыбин, О. В. Из будущего в настоящее / О. В. Рыбин. – Нижний Новгород: Промграфика, 2011. – 164 с.: ил. – Текст: непосредственный.

16. Корнев, Г. П. Идеонормативная концепция истины. Философия и правоприменение / Г. П. Корнев. – Москва: Академический проект, 2006. – 350 с. – (Технологии философии права / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – ISBN 5-8291-0429-6. – Текст: непосредственный.

**NORENKOV Sergey Vladimirovich, doctor of philosophic sciences, professor of the chair of architectural design; ORLOVA Lyudmila Nikolaevna, doctor of technical sciences, professor of the chair of architectural design; DENISOVA Violetta Alekseevna undergraduate student of the chair of architectural design**

### **VALUE-NORMATIVE FEATURES OF THE INTEGRATED DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL AREAS IN NIZHNY NOVGOROD**

Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering.

65, Iljinskaya St., Nizhny Novgorod, 603950, Russia, Tel.: +7 (831) 430-17-83;

e-mail: snorenkov@yandex.ru, orludm.orlova@yandex.ru, violka-del-fante @ yandex. ru

*Key words:* integrated development of territories, residential complexes, values, standards, features.

---

*The article is devoted to the identification of value-normative features of the integrated development of residential areas in Nizhny Novgorod. The infrastructural and environmental factors that determine the value priorities of housing construction are determined. Zones of the planning structure of the city are highlighted, the zoning schemes of the territory according to the years of construction of housing and its cost are given.*

---

### REFERENCES

1. Rossiyskaya Federatsiya. Prezident. Ob utverzhdenii osnov gosudarstvennoy politiki po sokhraneniyu i ukrepleniyu traditsionnykh rossiyskikh dukhovno-nravstvennykh tsennostey [On the approval of the foundations of the state policy for the preservation and strengthening of traditional Russian spiritual and moral values]: ukaz Prezidenta Rossiyskoy Federatsii ot 09 noyabrya 2022 goda № 809. – URL: <http://www.consultant.ru>.

2. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Gradostroitelny kodeks Rossiyskoy Federatsii [Town-planning Code of the Russian Federation]: GK RF: Federalny zakon Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 goda № 190-FZ : [prinyat Gosudarstvennoy Dumoy 22 dekabrya 2004 goda : odobren Sovetom Federatsii 24 dekabrya 2004 goda] :[s izmeneniyami i dopolneniyami na 11 yanvarya 2023 goda]. – URL: <http://www.consultant.ru>.

3. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. O vnesenii izmeneniy v gradostroitelny kodeks Rossiyskoy Federatsii i otdelnye zakonodatelnye akty Rossiyskoy Federatsii v tselyakh obespecheniya kompleksnogo razvitiya territoriy [On amendments to the town-planning code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation in order to ensure the integrated development of territories] : Federalny zakon Rossiyskoy Federatsii ot 30 dekabrya 2020 goda № 494-FZ : [redaktsiya ot 14 avgusta 2020 goda]. – URL: <http://www.consultant.ru>.

4. Standart kompleksnogo razvitiya territoriy, razrabotanny Ministroem Rossii i DOM.RF vmeste s KB Strelka po porucheniyu Predsedatelya Pravitelstva RF [The standard of integrated



development of territories developed by the Ministry of Construction of Russia and DOM.RF together with the Strelka Design Bureau on behalf of the Prime Minister of the Russian Federation]. – URL: <https://www.dom.rf/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=l dmyb00lzb493840952>.

5. Generalny plan goroda Nizhnego Novgoroda, utverzhdyonny postanovleniem gorodskoy Dumy goroda Nizhnego Novgoroda ot 17 marta 2010 goda № 22 [The General Plan of the City of Nizhny Novgorod, approved by Resolution No. 22 of the Nizhny Novgorod City Duma of March 17, 2010]. – URL: [Нижний Новгород.рф/uploads/editor/2f/5d/GP\\_22.pdf](http://nizhny-novgorod.pf/uploads/editor/2f/5d/GP_22.pdf).

6. Regionalnye normativy gradostroitel'nogo proektirovaniya Nizhegorodskoy oblasti, utverzhdyonnye postanovleniem Pravitelstva Nizhegorodskoy oblasti ot 31 dekabrya 2015 goda №921 [Regional standards of urban planning design of the Nizhny Novgorod region, approved by the Decree of the Government of the Nizhny Novgorod Region dated December 31, 2015 №. 921]. – URL: [docs.cntd.ru/document/465531455](http://docs.cntd.ru/document/465531455).

7. Mestnye normativy gradostroitel'nogo proektirovaniya gorodskogo okruga gorod Nizhny Novgorod, utverzhdyonnye postanovleniem gorodskoy dumy Nizhnego Novgoroda, Nizhegorodskoy oblasti ot 19 sentyabrya 2018 goda № 188 [Local standards of urban planning design of the Nizhny Novgorod city district, approved by Resolution No. 188 of the Nizhny Novgorod City Duma, Nizhny Novgorod Region, dated September 19, 2018]. – URL: [gordumannov.ru?id=59816](http://gordumannov.ru?id=59816).

8. Pravila zemlepolzovaniya i zastroyki goroda Nizhnego Novgoroda, utverzhdyonnye prikazom Departamenta gradostroitel'noy deyatel'nosti i razvitiya aglomeratsiy Nizhegorodskoy oblasti ot 30.03.2018 g. № 07-01-06/22 [The rules of land use and development of the city of Nizhny Novgorod, approved by the order of the Department of Urban Development and Agglomerations of the Nizhny Novgorod region dated 30.03.2018 No. 07-01-06/22]. – URL: <https://xn--b1acdfjbh2acclca1a.xn--p1ai/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Pravila-zemle-polzovaniya-i-zastroyki?ysclid=ldmz64iqmo545236388>.

9. Ob osobennostyakh kompleksnogo razvitiya territoriy v Nizhegorodskoy oblasti [On the features of the integrated development of territories in the Nizhny Novgorod Region]. – URL: <http://www.consultant.ru>.

10. Beregovskikh A. N. Generalny plan Omska [General plan of Omsk]. – Omsk : Omskblankizdat, 2021. – 279 p.

11. Vavilonskaya T. V. Strategiya obnovleniya arkhitekturno-istoricheskoy sredy [Strategy for updating the architectural and historical environment]: monografiya: Samarsk . gos. arkhitektur.-stroit. un-t. Samara: SGASU, 2008. – 368 p.: 90 il.

12. Gelfond A. L. Kontseptsii formirovaniya komfortnoy gorodskoy sredy malyykh istoricheskikh gorodov [Concepts of forming a comfortable urban environment of small historical cities] // Zhilishchnoe stroitel'stvo [ Housing construction ]. – 2018. – № 12. – P. 31–35.

13. Krashennikova E. S., Norenkov S. V. Sinarkhiya artefaktov tvorchestva: arkhitektonika ansamblestroeniya [Synarchy of artifacts of creativity: architectonics of ensemble building] : monografiya; Nizhegorod. gos. arkhitektur.-stroit. un-t. – Nizhny Novgorod: NNGASU, 2017. – 296 p.

14. Norenkov S. V., Krashennikova E. S., Denisova V. A. Gorodskie reglamenty zhilisha okrugov, megapolisov, aglomeratsiy: sinarkhiotektonika mest sily Rossii [City regulations of housing districts, megacities, agglomerations: synarchitectonics of places of power in Russia] // Gradostroitel'stvo i arkhitektura [ Urban planning and architecture ] / Samarsk. gos. tekhn. un-t. – Samara. – 2022. – Vol. 12, № 1. – P. 68–74.

15. Rybin O. V. Iz buduschego v nastoyashee [From the future to the present]. – Nizhny Novgorod: Promgrafika, 2011. – 164 p.: il.

16. Kornev G. P. Ideonormativnaya kontseptsiya istiny. Filosofiya i pravoprimenenie [The ideonormative concept of truth. Philosophy and law enforcement]. – Moscow :



Akademicheskiy proekt, 2006. – 350 p. – (Tekhnologii filosofii prava / Nizhegorod. gos. arkhitektur.-stroit. un-t. – ISBN 5-8291-0429-6.

© **С. В. Норенков, Л. Н. Орлова, В. А. Денисова, 2023**

Получено: 17.02.2023 г.