

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2020, №6, Том 12 / 2020, No 6, Vol 12 <https://esj.today/issue-6-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/45SAVN620.pdf>

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Лунин Н.А., Ковтуненко М.Г., Закарян И.Р., Шабанов Р.Н., Пастухов С.П. Современные тенденции развития городских жилых кварталов в условиях роста строительного производства // Вестник Евразийской науки, 2020 №6, <https://esj.today/PDF/45SAVN620.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

**For citation:**

Lunin N.A., Kovtunenکو M.G., Zakaryan I.R., Shabanov R.N., Pastukhov S.P. (2020). Modern trends in the development of urban residential areas in the context of the growth of construction production. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 6(12). Available at: <https://esj.today/PDF/45SAVN620.pdf> (in Russian)

УДК 72

**Лунин Никита Александрович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Студент  
Магистрант  
E-mail: [nikita\\_lunin@inbox.ru](mailto:nikita_lunin@inbox.ru)

**Ковтуненко Марина Георгиевна**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Доцент кафедры «ТОЭСиУН»  
Кандидат экономических наук, доцент  
E-mail: [dimarin@list.ru](mailto:dimarin@list.ru)  
РИНЦ: [https://elibrary.ru/author\\_profile.asp?id=554452](https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=554452)

**Закарян Ишхан Райрович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Аспирант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [ishkhanzakaryan@yandex.ru](mailto:ishkhanzakaryan@yandex.ru)

**Шабанов Рустам Низамутдинович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Аспирант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [shabanov.r.n@yandex.ru](mailto:shabanov.r.n@yandex.ru)

**Пастухов Сергей Павлович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Аспирант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [Psp.pastuhoff@yandex.ru](mailto:Psp.pastuhoff@yandex.ru)

## **Современные тенденции развития городских жилых кварталов в условиях роста строительного производства**

**Аннотация.** На сегодняшний день проблема квартальной застройки является актуальным и важным вопросом. В данной статье авторы проанализировали тенденции современного развития городских кварталов, описали главные проблемы, которые сопутствуют квартальной застройке в российских городах.

Авторы начинают с анализа проблем, которые присутствуют в современной городской застройке хилых кварталов. Описывается характер проблем и причины их возникновения, перечисляются основные проблемы современной городской застройки жилых кварталов.

В последние годы в нашей стране наблюдается увеличение ветхого и непригодного для жизни жилья. Авторами детально рассматриваются текущие программы реновации устаревшего городского фонда, которые проводятся в отечественных городах.

Авторами предлагается концепция нового жилого квартала, которая исключает точечную микрорайонную застройку и предлагает вместо этого использовать полноценную квартальную застройку. Предложенная концепция в полной мере отвечает всем современным запросам жителей города. При системном подходе и разработке стратегии возведения жилых кварталов удастся нормализовать функционал не только отдельных районов, но и городов в целом.

Авторы выражают единое мнение о том, что к гармоничному развитию каждого жилого квартала стоит подходить комплексно, так как каждый квартал является составной частью района и города в целом. В то же время не стоит забывать о том, что жилой квартал, в первую очередь, возводится для жителей этого квартала, и следует сделать всё необходимое, чтобы этим людям было максимально комфортно проживать в таких кварталах.

**Ключевые слова:** микрорайон; градостроительство; проблематика; жилой квартал; инфраструктура; реновация; городской фонд; население

## Введение

В настоящее время проблема квартальной застройки является актуальной, так как города бурно развиваются и разрастаются, население городов постоянно растёт. Градостроительные нормы<sup>1</sup> регламентируют размещение квартальной застройки, но этого становится недостаточно в современных реалиях. Одной из главных задач градостроительства на сегодняшний день остаётся решение проблемы квартальной застройки.

Помимо вновь возводимой квартальной застройки, существует также устаревший городской жилой фонд, который требует скорейшей реновации и расселения жителей в новые жилые кварталы. При реновации старых районов следует учесть допущенные ранее ошибки и не повторить их вновь [1].

В период глобальной конверсии крупных предприятий, развития среднего и малого бизнеса, перераспределения трудовой занятости населения во всех сферах экономики, повышения мобильности и информатизации населения, разрушены функциональные модели жилого квартала. Повсеместно в их среду интегрируется коммерческий, производственный процесс, происходят непредвиденные планировочные, социальные изменения, часто физическая деградация архитектурно-пространственной среды, что вызвало исследования, научную критику, и проектные решения усовершенствования жилых планировочных единиц. В современную практику градостроительства внедряются методы исследования и проектирования населённых пунктов, обогащённые результатами фундаментальных научных исследований в области биологии, социологии, ландшафтоведения, физической географии и др.

---

<sup>1</sup> "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020).

В связи с этим становится актуальным исследование проблем жилых планировочных единиц, выявление новейших версий и тенденций развития, а также внедрения новейших принципов совершенствования квартальной застройки в современных городах [2].

### 1. Проблемы функционирования современных микрорайонов

Микрорайоном является первичная единица городской жилой застройки. Микрорайоны обладают внешними и внутренними проблемами. Внутренние проблемы связаны с организацией внутрисемейного пространства, обеспечением приватности и безопасности людей, также организацией занятий и отдыха для различных групп населения. Внешние же проблемы связаны, как правило, с интеграцией микрорайонов в городскую среду. Микрорайоны не обладают всей необходимой инфраструктурой. Происходит локально очень высокая концентрация большого количества людей, что влечёт за собой следующие проблемы:

- не хватает мест для детей в школах и детских садах;
- проблема большого количества машин, из-за которой происходит нехватка парковочных мест и заторы на дорогах в часы пик;
- отсутствие рабочих мест, что побуждает людей использовать автомобильный транспорт для того, чтобы добраться на работу;
- остановки общественного транспорта находятся за пределами пешей доступности.

Внешние проблемы отличаются от внутренних своей масштабностью, так как влияют на стабильность функционирования отдельных районов города. В то время как внутренние проблемы связаны, как правило, с психологическим состоянием человека, проживающего в конкретном микрорайоне [3].

В наше время становится ясно, что нужны принципиально новые подходы к решению проблем жилой квартальной застройки. Главный принцип нового подхода заключается в том, чтобы сделать единое квартальное пространство, которое зачастую отсутствует. У квартала есть чёткие границы, очерченные улицами. Внутри квартала часто свободно размещены дома различной этажности, и если рассматривать отдельно каждое здание, то у каждого будет свой земельный участок, который частично войдёт в общее дворовое пространство. Обычно эти земельные участки огораживаются заборами, из-за чего теряется целостность квартала. Жильцы отдельных домов в квартальной застройке, как правило, хотят приватности. Существуют методы её создания в придомовом пространстве, которые не нарушают приватности, так же, как и не нарушают целостности квартального облика. Одним из примеров могут стать живые изгороди. Также существуют практики работы с рельефом, когда специальные ландшафтные приёмы – холмы на границе определённой зоны приватности, которые показывают, что здесь эта зона заканчивается, а за ними начинается другое пространство. Применяются и элементы террасирования, плотная посадка кустарников широкими полосами – инструментарий весьма богат.

Очень часто и в старом, и в новом жилом фонде первые этажи являются зоной размещения представителей торговли и бизнеса – магазины, офисы и т. д. В старом жилом фонде это создаёт определённые неудобства для жильцов, так как доставка вещей, оборудования и продуктов занимает пространство придомовой территории. В новом же жилом фонде должны предусматриваться места для разгрузки, так называемые, карманы, откуда уже доставляемый груз будет попадать на первый этаж. Эти карманы должны располагаться с

уличной стороны здания, либо с торца, где должно быть предусмотрено специальное помещение для разгрузки [4].

Стоит отметить, что двор – это не только место для отдыха людей, это ещё место, где находятся зоны утилизации мусорных отходов. Во двор должны попадать машины спецтранспорта. Также на этой территории могут располагаться тепловые пункты и трансформаторные подстанции. Всё это влияет на внешний облик формирования двора. Следует отметить, что совершенно разные подходы по изменению дворового пространства будут в старом и новом жилых фондах. Что касается нового жилого фонда, то тут есть возможность повлиять на проект в текущем режиме в момент стадии проектирования, нивелировать агрессию инженерных объектов, объектов бытовой деятельности, например, площадки твёрдых бытовых отходов. Их можно разместить так, чтобы он не диссонировали с комфортом дворового пространства. Куда сложнее включить их в существующую застройку. Необходимо обеспечить функцию пожарного проезда, разместить автомобильные парковочные места, площадку твёрдых бытовых отходов – всё это регламентируется нормами<sup>2</sup>. В этом и заключается главная цель решения проблемы квартальной застройки – сделать так, чтобы человек, попадая в это пространство, не видел всей этой агрессии.

Пожарный проезд – один из самых агрессивных элементов двора. Есть практика озеленённого пожарного проезда, когда мы имеем конструкцию дорожной одежды такую, что она выдерживает пожарную технику, но самый верхний слой – это почвенно-растительный грунт 20 см, в который высаживаются низкорослые кустарники или газон. Совершенно не обязательно это должен быть бетон или асфальт.

Одной из главных проблем нынешних микрорайонов является загруженность дворов автомобильным транспортом по всей территории [5].

## 2. Отечественные примеры программ развития жилых кварталов и городской среды

На данный момент существует множество отечественных программ по улучшению существующих жилых районов старого строительного фонда, а также разрабатываются новые концепции, призванные в дальнейшем улучшить жизнь горожан. Одним из таких примеров может служить программа «Мой район»<sup>3</sup>. Программа, которая действует в Москве уже четвёртый год. За прошедшие годы была проведена огромная титаническая работа в городе, выполнено благоустройство 23 тысяч московских жилых кварталов, сделано дополнительно около 350 парковых территорий (всего в городе около 600 парковых зон).

Программа развития городской среды<sup>4</sup> – смена урбанистической идеологии, она включает в себя следующие пункты:

- Приоритет пешеходам и велосипедистам (расширение тротуаров и прокладка велодорожек).
- Создание уличной активности (развитие уличных кафе, проведение городских фестивалей).

---

<sup>2</sup> "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020).

<sup>3</sup> Правительство Москвы. Постановление от 3 ноября 2020 года N 1871-ПП «Об Адресной инвестиционной программе города Москвы на 2020–2023 годы».

<sup>4</sup> Постановление от 31 августа 2017 года N 655 Об утверждении государственной программы Краснодарского края "Формирование современной городской среды".

- Новое современное и экономичное городское освещение.
- Масштабное озеленение.
- Цивилизованная парковка.
- Дизайн код рекламных вывесок.
- Воссоздание исторического облика улиц.
- Ремонт фасадов и архитектурная подсветка деревьев.
- Перемещение уличных проводов в подземные коллекторы.

Основным приоритетом развития городской среды является не только работы по улучшению центральной части города, но и его окраин, так как город должен быть городом равных возможностей. По программе, которая действует в Москве, каждый жилой район города должен сделать свой мастер-план.

Стоит отметить, что многие страны сейчас работают над улучшением существующих жилых районов и пытаются найти принципиальное решение для районов будущего, которые должны отвечать определённым требованиям, но можно сказать, что в полной мере справиться с поставленной задачей пока не удалось никому.

Касаясь темы будущего городов, можно утверждать, что сейчас все крупные города стремятся внедрить систему «Умный город». В некоторых из них эти системы уже частично начинают применяться. В нашей стране в качестве примера применения такой системы можно рассмотреть город Новосибирск. В Новосибирске по итогам форума «Городские технологии – 2020»<sup>5</sup> появится «Умная улица». Инфраструктура «Умная улица» должна предоставить технологию по наблюдению и регулированию движения на территории выбранной улицы. В перспективе по улице с такой инфраструктурой смогут двигаться беспилотные автомобили. Эта система будет работать вместе с регулировкой системы светофоров, чтобы максимально использовать ресурс транспортной системы.

Таким образом, будущее, которое казалось далёким, уже постепенно начинает входить в нашу жизнь, что подразумевает под собой новые вызовы, в том числе и в отношении застройки и, в будущем, планировки жилых кварталов. Поэтому важно разработать концепцию жилого городского квартала, которая бы отвечала на все эти вызовы и успешно с ними справлялась.

В Санкт-Петербурге активно реализуется "Программа развития застроенных территорий"<sup>6</sup> – это вторая по значимости программа реновации после аналогичной в Москве. По программе планируется возвести 8300 тыс. м<sup>2</sup> современного комфортного жилья. Строительство, расселение жителей ветхих домов, обновление инженерных коммуникаций в кварталах осуществляется исключительно за счёт средств инвестора без привлечения городского и федерального бюджета.

По программе реновации в черте города на месте старой жилой квартальной застройки воздвигаются технологически и экологически продвинутая комплексная застройка. Основными целями программы реновации являются:

---

<sup>5</sup> Постановление мэрии города Новосибирска от 28.02.2020 № 686 «О подготовке и проведении в городе Новосибирске мероприятия «Дни технологий» и международного форума «Городские технологии – 2020»».

<sup>6</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 июля 2008 №904 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге»».



1. Предоставить горожанам комфортное и безопасное жильё.
2. Улучшить социальные и экономические параметры городского жилищного фонда.
3. Использовать городское пространство более эффективно.
4. Обновить городскую инфраструктуру.

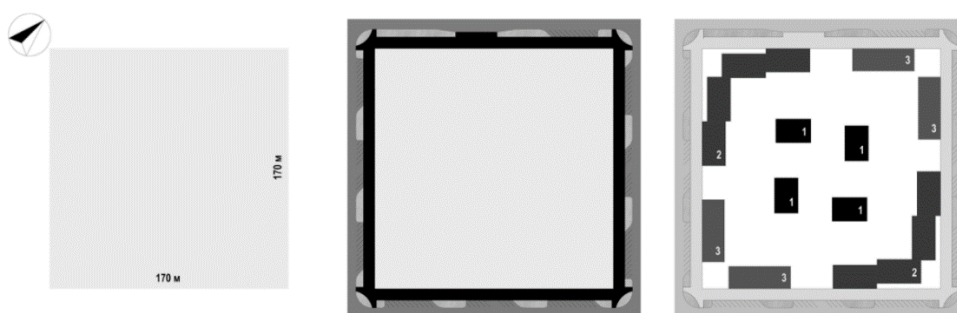
На данный момент в программе реновации участвуют более чем тысяча домов в двадцати двух жилых кварталах города. Это значит, что более чем сто тысяч человек улучшат свои жилищные условия. В их кварталах появится комфортное жильё, новые инженерные сети, также жители в полной мере будут обеспечены детскими и спортивными площадками, зонами отдыха.

Изучив отечественные программы реновации и развития городской среды, можно сделать вывод о том, что в нашей стране предпринимаются попытки улучшить городское пространство. Но в то же время продолжают возводиться новые жилые кварталы, которые не несут в себе всю необходимую инфраструктуру. Поэтому можно сделать вывод, что нужно как можно быстрее определить стратегию развития жилых кварталов, чтобы не повторять ошибок прошлого в будущем. Определение данной стратегии сможет сэкономить государству колоссальные финансовые средства и направить их в те отрасли экономики, которые более всего в них нуждаются.

### 3. Предлагаемая концепция жилого квартала

Проанализировав множество существующих и предлагаемых планировок, авторы обратили внимание на концепцию жилого района, которая смогла решить все описанные выше проблемы. Новая концепция жилого квартала отвечает требованиям местных жителей и даёт им возможность комфортного проживания в городской среде. Помимо этого концепция отвечает строительным нормам<sup>7</sup> застройки городской территории [6].

Под кварталом, как правило, подразумевается квадратный участок земли, со всех сторон ограниченный автомобильной дорогой, а также пешеходными тротуарами, велосипедными дорожками, автомобильным паркингом и остановкой общественного транспорта. Внутри квадратного участка земли размещаются жилые дома трёх типов: в центре малоквартирные (1-секционные жилые дома), по углам участка 2,3-секционные дома и дома галерейного типа (в таких жилых домах доступ в квартиры осуществляется с общего переходного балкона) [7].

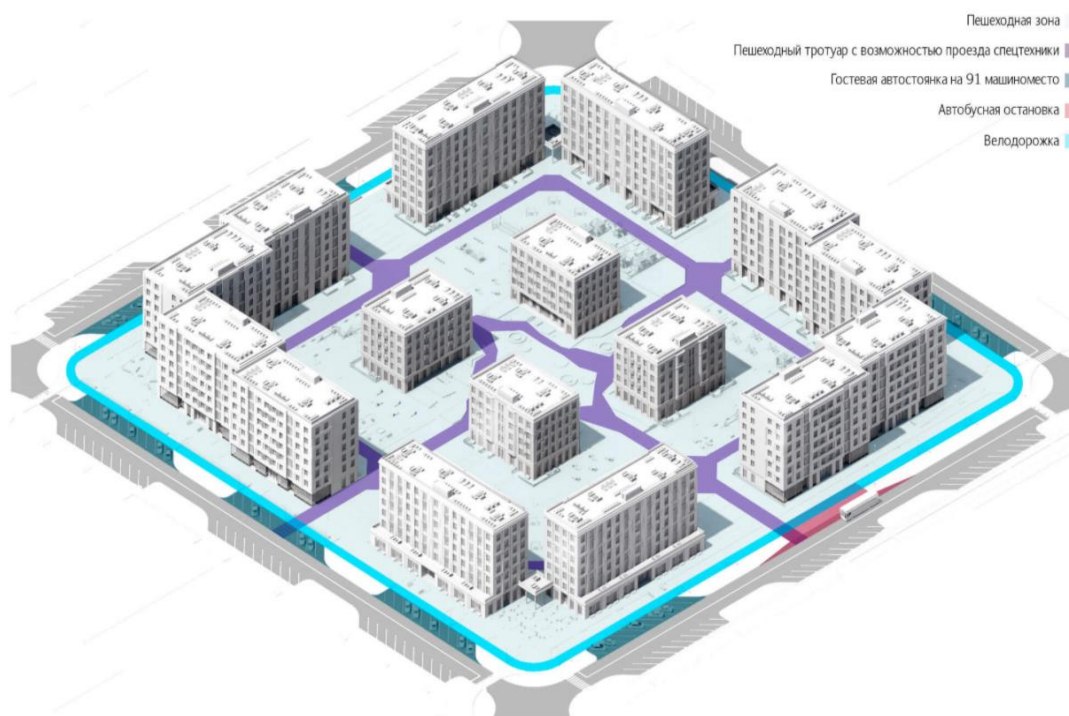


**Рисунок 1. Схемы территории**  
(составлено авторами на основе эскизов студии Артемия Лебедева)

<sup>7</sup> "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020).

Предлагаемая концепция предусматривает высоту жилых домов, не превышающую 5–7 этажей. Благодаря этому дворы внутри квартала становятся уютными, но при всём при этом они не теряют визуального контакта с городской территорией за пределами квартала. На территории жилого квартала находится вся необходимая социальная инфраструктура: детские сады, поликлиники, общественные спортивные и детские площадки, скверы и лужайки для отдыха. Территория квартала устроена таким образом, чтобы каждому человеку было комфортно находиться в таком пространстве. Высотность домов обусловлена психологическими особенностями человека. Этажность в 5–7 этажей является наиболее комфортной – небо видно, сверху ничего не давит, вокруг красиво – всё это в купе с чувством безопасности благоприятно влияет на психологическое состояние человека. Вся необходимая торговая инфраструктура и сфера услуг находится в коммерческих помещениях жилых домов, что позволяет жителям квартала легко ей воспользоваться.

Внутри жилого квартала машины не ездят – это зона только для пешеходов. Здесь инфраструктура предусматривает пешие и велопогулки. В случае необходимости спецтехника сможет подъехать к дому по широкому тротуару – припаркованные у дома автомобили не мешают. Автомобильные парковки располагаются по периметру квартала, со стороны улицы. Тенденция показывает, что в будущем городские власти делают ставку на общественный транспорт, который будет доступен всем жителям квартала и с помощью которого можно будет добраться в любую точку города и пригорода, и велотранспорт – для малых расстояний. Но застройщик при желании может сделать подземный автопаркинг, чтобы увеличить количество машино-мест [8].



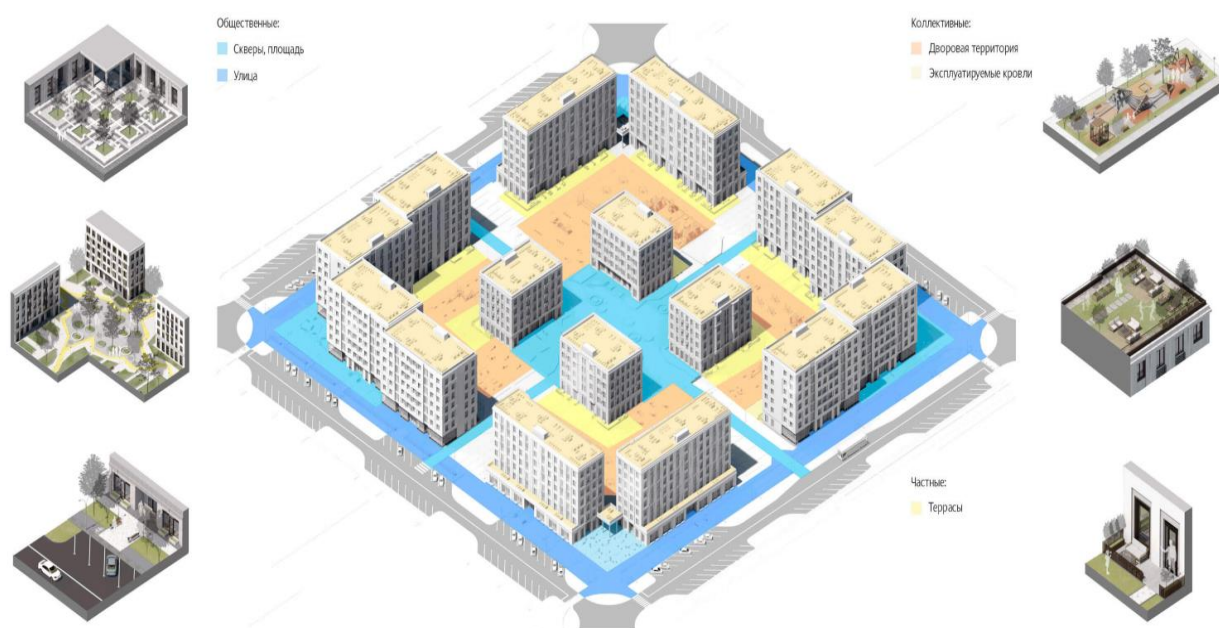
**Рисунок 2.** Схема организации движения  
(составлено авторами на основе эскизов Студии Артемия Лебедева)

В жилом квартале находятся удобные зоны отдыха, спортивные и детские площадки, скверы и лужайки. На крышах жилых домов предлагается сделать удобную эксплуатируемую кровлю, тем самым значительно увеличив площадь благоустройства квартала [9].



**Рисунок 3.** Схема функционального зонирования  
(составлено авторами на основе эскизов студии Артемия Лебедева)

Пространства жилого квартала имеют разную степень приватности. Улицы, угловые скверы и центральная площадь – это места, доступ к которым имеют все, даже люди, которые не проживают в квартале. Коллективные пространства предназначены только для жителей квартала – это придомовые площади во дворе и зоны отдыха, расположенные на эксплуатируемой кровле. К частным территориям относятся террасы, которые находятся у окон первых этажей [10].



**Рисунок 4.** Схема зонирования общественных пространств  
(составлено авторами на основе эскизов студии Артемия Лебедева)



При необходимости в жилом квартале можно увеличить плотность застройки.



**Рисунок 5.** *Схема уплотнения застройки  
(составлено авторами на основе эскизов студии Артемия Лебедева)*

Новая концепция призвана кардинально изменить представление о массовых жилых кварталах.

### **Заключение**

В процессе анализа существующей жилой квартальной застройки, влияющей на изменение структуры города, авторами статьи была достигнута поставленная цель: удалось сформировать основные тенденции развития планировки и застройки жилых районов. Определено развитие планировочной структуры жилых кварталов.

Было установлено, что жилой квартал является сложным механизмом, и чтобы этот механизм нормально функционировал, необходимо учесть множество факторов: необходимо обеспечить удобную транспортную инфраструктуру, быстрый доступ к общественным и культурным объектам, расположенным на территории жилого района. Помимо этого важно предусмотреть экологическую безопасность жилого района, так как от этого напрямую зависит здоровье людей, которые проживают на данной территории. Также немаловажно ответственно подойти к благоустройству территории, и её озеленению, предусмотреть качественные инженерные сети, которые бы полностью соответствовали запросам местного населения. Дорожно-транспортная сеть помимо основной своей функции, коммуникативной, также отвечает за безопасность жителей.

В ходе проведения анализа современных жилых районов был обнаружен фактор, имеющий особое значение в настоящее время – неравномерное обеспечение инфраструктурой жилых кварталов из-за быстрого возведения жилых зданий в больших объемах.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Федченко, И.Г. Принципы формирования жилых планировочных единиц в контексте современных тенденций градостроительства [Электронный ресурс] / И.Г. Федченко // Международный электронный научно-образовательный журнал "Architecture and Modern Information Technologies" «Архитектура и современные информационные технологии» (АМИТ). – 2015. – 1(30).
2. Болобан Т.И., Ковтуненко М.Г., Митринюк В.В. Оценка эффективности коммерческой недвижимости и управляющих компаний города Краснодара // Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 29–33.
3. Голотина Ю.И., Ковтуненко М.Г. Доступная недвижимость для студентов // Сборник статей Международной научно-практической конференции «Экологические, инженерно-экономические, правовые и управленческие аспекты развития строительства и транспортной инфраструктуры». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 54–57.
4. Голотина Ю.И., Ковтуненко М.Г. Проблемы классификации объектов недвижимости в России // В сборнике: Научный диалог: Экономика и менеджмент Сборник научных трудов по материалам XV международной научной конференции. 2018. С. 8–13.
5. Ковтуненко М.Г. Механизм выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционного строительного проекта в крупном городе // Научные труды кубанского государственного технологического университета. 2015. № 6. С. 250–259.
6. Ковтуненко М.Г., Паршиков М.С. Доверительное управление нежилой доходной недвижимостью // Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 114–118.
7. Ковтуненко М.Г., Радкевич А.В. Типология каркасов крупных городов и степень их влияния на развитие территории // ИП Иванов В.В., 2020 г., Тенденции развития науки и образования – С. 5–9.
8. Савенко А.А., Столярова Ю.В., Шадрина О.М. Тенденции застройки крупных городов // Сборник статей Международной научно-практической конференции 27–28 ноября 2017 г., Уфа МЦИИ ОМЕГА САЙНС 2017, с. 238–242.
9. Ковтуненко М.Г., Василевский С.С. Анализ активности строительства в крупных городах РФ // Сборник научных трудов по материалам XXVII международной научной конференции 08 февраля 2020 г., Научный диалог: экономика и менеджмент, СПб – С. 29–30.
10. Ковтуненко М.Г., Василевский С.С. Локальные городские территории, их формирование и развитие в крупном городе // Сборник научных трудов по материалам XXVII международной научной конференции 08 февраля 2020 г., Научный диалог: экономика и менеджмент, СПб– С. 47–50.

**Lunin Nikita Alexandrovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
E-mail: nikita\_lunin@inbox.ru

**Kovtunenka Marina Georgievna**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
E-mail: dimarin@list.ru

РИИЦ: [https://elibrary.ru/author\\_profile.asp?id=554452](https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=554452)

**Zakaryan Ishkhan Rairovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: ishkhankzakaryan@yandex.ru

**Shabanov Rustam Nizamutdinovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: shabanov.r.n@yandex.ru

**Pastukhov Sergey Pavlovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: Psp.pastuhoff@yandex.ru

## Modern trends in the development of urban residential areas in the context of the growth of construction production

**Abstract.** Today, the problem of quarterly development is an urgent and important issue. In this article, the authors analyzed the trends in the modern development of urban areas, described the main problems that accompany quarterly development in Russian cities.

The authors begin with an analysis of the problems that are present in modern urban development of frail neighborhoods. The nature of the problems and the reasons for their occurrence are described, the main problems of modern urban development of residential areas are listed.

In recent years, there has been an increase in dilapidated and uninhabitable housing in our country. The authors consider in detail the current programs of renovation of the outdated city fund, which are being carried out in domestic cities.

The authors propose the concept of a new residential area, which excludes infill community development and proposes instead to use a full-fledged quarterly development. The proposed concept fully meets all the modern needs of city residents. With a systematic approach and the development of a strategy for the construction of residential areas, it will be possible to normalize the functionality of not only individual districts, but also cities as a whole.

The authors are of the same opinion that the harmonious development of each residential area should be approached comprehensively, since each quarter is an integral part of the district and the city as a whole. At the same time, do not forget that the residential quarter is, first of all, being built for the residents of this quarter, and everything necessary should be done to make these people as comfortable as possible in such quarters.

**Keywords:** community; urban planning; problems; residential area; infrastructure; renovation; city fund; urban population