

Научная статья  
 УДК 332.83  
 EDN RJUYNS  
 DOI 10.17150/2500-2759.2022.32(2).315-324



## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗРАБОТКИ МАСТЕР-ПЛАНА СУБУРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ НА ПРИМЕРЕ ИРКУТСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

**С.А. Астафьев**

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

### Информация о статье

Дата поступления

16 мая 2022 г.

Дата принятия к печати

8 июня 2022 г.

Дата онлайн-размещения

23 июня 2022 г.

### Ключевые слова

Мастер-план; комплексное развитие территорий; стратегия социально-экономического развития; бюджетная эффективность; социальная эффективность; субурбия

### Аннотация

Актуальность исследования связана с тем, что все муниципальные образования обязаны вслед за разработкой региональной стратегии социально-экономического развития разработать или адаптировать к региональной собственную стратегию развития. Поскольку в Хомутовском муниципальном образовании, являющемся частью городской агломерации Иркутска, Ангарска и Шелехова, разработанной стратегии еще не было, а стратегию развития Иркутской области до 2036 г. правительство региона утвердило только в конце 2021 г., целью исследования стала разработка стратегии социально-экономического развития данного муниципального образования. Методами исследования выступили экономико-математические методы прогнозирования, методы графического анализа границ застроенных территорий за последние 30 лет и прогнозирования на основе выявленной динамики застройки территории муниципального образования до 2050 г. Полученные результаты показали, что темпы роста площади застройки территории Хомутовского муниципального образования носят линейный характер, т.е. из года в год территория муниципального образования становится больше примерно на одну и ту же величину, однако население остро нуждается в недостающей социальной инфраструктуре, качественных дорогах, тротуарах, местах отдыха и т.п. По итогам сравнения трех вариантов застройки территории муниципального образования, рассмотренных в качестве концепций развития территории, было сформулировано предложение о поддержке такой стратегии, которая нацелена на повышение числа рабочих мест на застраиваемой сельской территории, а именно о поддержке переноса международного аэропорта из Иркутска на территорию Хомутовского муниципального образования.

Original article

## ECONOMIC JUSTIFICATION OF THE DEVELOPMENT OF THE MASTER PLAN FOR SUBURBANIZED TERRITORIES ON THE EXAMPLE OF IRKUTSK AGGLOMERATION

**Sergey A. Astafiev**

*Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation*

### Article info

Received

May 16, 2022

Accepted

June 8, 2022

Available online

June 23, 2022

### Abstract

According to regional strategy for socio-economic development all municipalities are required to develop or adapt to the regional development strategy of their municipality, which makes this study particularly relevant. Since the Khomutovo municipality, which is part of the urban agglomeration of the cities of Irkutsk, Angarsk and Shelekhov, has not yet developed a strategy, and the regional government approved the strategy of the Irkutsk region until 2036 only at the end of 2021, the purpose of the study was to develop a strategy for the socio-economic development of this municipality. The research methods were eco-

**Keywords**

Master plan; integrated development of territories; strategy for socio-economic development; budgetary efficiency; social efficiency; suburbia

conomic and mathematical methods of forecasting, methods of graphical analysis of the boundaries of built-up areas over the past 30 years and forecasting based on the revealed dynamics of the development of the territory of the municipality until 2050. The study showed that the growth rate of development in the territory of the Khomutovo municipality is linear, that is, from year to year the territory of the municipality increases by approximately the same amount, but the population is in dire need of missing social infrastructure, high-quality roads, sidewalks, recreation areas etc. As a result of the study we supported a strategy to increase the number of jobs in the rural area by moving international airport from Irkutsk to the territory of the Khomutovo municipality.

В рамках изучения вопроса об оценке экономической эффективности разработки стратегии территориального развития муниципальных образований путем разработки соответствующей стратегии и мастер-плана развития территорий были изучены следующие стратегии социально-экономического развития:

- Стратегия социально-экономического развития Иркутской области до 2036 года;
- Стратегия социально-экономического развития Закаменского района Республики Бурятия на период до 2035 года;
- Стратегия социально-экономического развития Зиминского городского муниципального образования Иркутской области до 2030 года;
- Стратегия социально-экономического развития города Усолья-Сибирского Иркутской области до 2030 года;
- Стратегия социально-экономического развития города Пензы до 2030 года;
- Стратегия социально-экономического развития Марковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области до 2030 года;
- Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городское поселение «Город Гусиноозерск» Республики Бурятия на 2021–2035 годы.

Традиционно во всех стратегиях принята одна и та же структура. Вначале идет анализ развития территории, затем приводятся результаты социологических исследований и в конце формируется прогнозная часть с различной степенью детализации прогноза социально-экономического развития территории.

Также структура первого раздела, связанного с анализом развития территории, обычно содержит такие пункты, как: стратегические приоритеты развития территории; SWOT-анализ; миссия территории; цели и задачи развития. В дальнейшем эти пункты развиваются и в проектной части стратегии.

Р.Н. Шпаковой дается глубокий анализ качества подготовки стратегий социально-

экономического развития большого числа региональных и муниципальных стратегий в Российской Федерации. Ею часто отмечается формальный характер проведения исследований, которые не приводят к выработке мероприятий по достижению поставленных целей и задач [1; 2].

Исследователи уделяют большое внимание комплексному развитию территорий, что предполагает учет интересов и инвесторов, и администрации, и покупателей недвижимости при проектировании территории и повышении комфортности городской среды [3; 4]. Также исследователей интересует специфика формирования генеральных планов и мастер-планов, особенности разработки стратегий социально-экономического развития населенных пунктов и структура таких нормативных документов [5–20].

Отметим, что большинство разработчиков стратегий при формировании приоритетов развития территорий практически копируют их друг у друга, не проводя необходимую их адаптацию к анализируемой территории. Чаще всего исследователи указывают следующие приоритеты развития территорий:

- в области развития экономики, предпринимательства и деловой активности;
- в области развития человеческого потенциала;
- в области повышения эффективности и результативности деятельности органов местного самоуправления;
- в области повышения качества и комфорта проживания, развития городской среды и водно-зеленого каркаса;
- в области развития инженерной инфраструктуры и др.

В 2021–2022 гг. кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью Байкальского государственного университета проводилась разработка Стратегии территориального развития Хомутовского муниципального образования в рамках проектного обучения студентов кафедры. После анализа разных подходов к формированию стратегий

за основу были взяты приоритеты, указанные в Программе стратегического развития Марковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области, разработанной в 2020 г. Байкальским государственным университетом по заданию Марковского муниципального образования (МО). Данное МО также расположено вблизи от Иркутска и, как и Хомутовское, связано с ним едиными агломерационными процессами (рис. 1).

С точки зрения разработки мастер-плана развития территории важны даже не столько выбранные приоритеты для достижения миссии МО (они, как правило, все одинаковые у разных образований), сколько стратегии территориального развития (в рамках разработки

мастер-плана), которые для себя выберет МО, чтобы достичь данных приоритетов. На это и был сделан основной упор в ходе разработки направлений территориального развития, обоснованных с экономической точки зрения. Таких для Хомутовского МО командой разработчиков было обозначено три (рис. 2).

*Первый вариант — экстенсивный путь развития:* сложившаяся тенденция преимущественного прироста объемов строительства жилья без развития коммерческой и социальной инфраструктуры. При таком следовании по течению прогнозный прирост доли коммерческих объектов составит не более 3 %, социальных — не более 2 %, остальные 95 % — жилая малоэтажная застройка.

<p><b>Приоритетное направление 1</b> <b>Формирование территории благополучия и комфортного проживания</b></p> <p>Здравоохранение, образование и социальное обслуживание Культура и национальная политика Физическая культура и спорт Городская среда и благоустройство Жилищно-коммунальное хозяйство Потребительский рынок</p>	<p><b>Приоритетное направление 3</b> <b>Формирование территории гостеприимства, притяжения для отдыха, досуга, встреч и событий</b></p> <p>Туризм и рекреация</p>
<p><b>Приоритетное направление 2</b> <b>Формирование территории деловой активности и предпринимательства</b></p> <p>Предпринимательство и инвестиционно-инновационная деятельность Труд и занятость</p>	<p><b>Приоритетное направление 4</b> <b>Инфраструктурное обеспечение развития территории</b></p> <p>Дороги и дорожное хозяйство Транспорт и связь Безопасность и экология Информатизация и взаимодействие с населением и бизнесом Управление муниципальной собственностью</p>

Рис. 1. Четыре приоритетных направления развития Хомутовского МО



Рис. 2. Три сценария (стратегии) территориального развития Хомутовского МО

*Второй вариант — интенсивный путь развития:* прирост объемов строительства социальных объектов — 3 %, коммерческих объектов — 12 % от площади новой застройки (количество занятых при такой стратегии соответственно увеличится). Остальные 85 % — жилая малоэтажная застройка. Реализация данной стратегии возможна в случае проведения администрацией МО последовательной градостроительной политики по повышению качества застройки и недопущению некомплексного строительства, т.е. без социальных объектов, без мест приложения труда, без мест отдыха и т.п. При этом рекомендуется ориентироваться на распространяемый в настоящее время Стандарт комплексного развития территорий, разработанный ДОМ.РФ.

*Третий вариант — интенсивный путь развития с аэропортом:* развитие по второму варианту плюс ввод в эксплуатацию Международного аэропорта Иркутск в д. Позднякова к 2036 г. Дополнительно ко второму варианту застройки предполагается ввод в эксплуатацию жилого комплекса средней этажности на 50 тыс. м<sup>2</sup> с пропорциональной долей социальных и коммерческих объектов (3 и 12 %). Такая застройка домами в три-четыре этажа возможна в рамках концепции малоэтажной модели комплексного развития территорий, разработанной ДОМ РФ.

Достижение целей и решение задач в рамках четырех приоритетных направлений развития будет напрямую зависеть от выбранной стратегии. При выборе первой, экстенсивной стратегии трудно добиться увеличения количества рабочих мест, улучшения качества городской среды и т.п., поскольку она базируется на подходе, сложившемся в муниципалитете сейчас, — застройка близлежащих бывших сельскохозяйственных полей жилыми зданиями по 80–100 м<sup>2</sup>, располагающимися на десяти сотках земли. При этом не создается социальная и коммерческая инфраструктура.

Вторая стратегия, направленная на более качественное проектирование и реализацию положений генерального плана в части развития социальной и коммерческой инфраструктуры, позволит добиться лучших позиций по указанным четырем приоритетным направлениям развития Хомутовского МО.

И наконец, третья стратегия, учитывающая появление в среднесрочной перспективе аэропорта, переносимого из Иркутска в д. Позднякова Хомутовского МО, позволит максимально достичь параметров развития, заложенных в указанных четырех приоритет-

ных направлениях; это касается в том числе и развития туризма. Поскольку основная масса прилетающих туристов, минуя Иркутск, поедет сразу на Байкал, соответственно, перед Хомутовским МО будет стоять важная задача — показать туристам все прелести и красоты нашего региона перед их отправкой на Байкал, для чего понадобится развитие объектов показа, гостиничного хозяйства, гастротуризма и т.п.

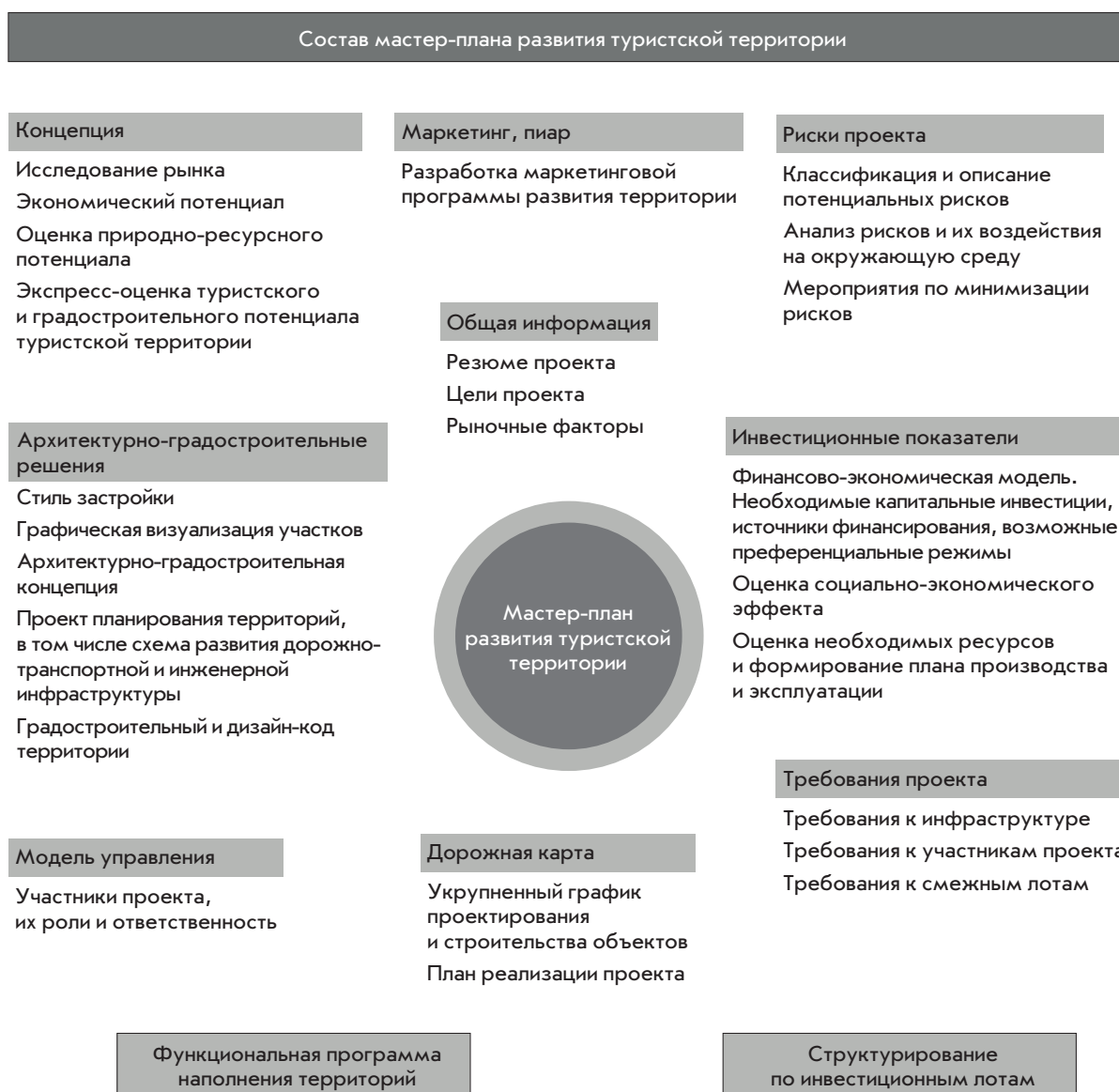
Поскольку третья стратегия напрямую связана с развитием туристской деятельности, обратимся к пониманию структуры мастер-плана со стороны госкорпорации «Туризм.РФ» (рис. 3).

Общим выводом из представленной на рис. 3 структуры мастер-плана является то, что значительную долю при его разработке, помимо архитектурно-градостроительной концепции развития территории, образует прогноз ее экономического развития. Для этого необходимо уделить внимание исследованию рынка, маркетинговой составляющей, анализу рисков, направлений развития инженерной инфраструктуры и, самое главное, разработке финансово-экономической модели развития территории с расчетом эффектов для предпринимателей, бюджета и местных жителей.

Обоснование обозначенных стратегий развития Хомутовского МО невозможно без их сравнения между собой с экономической точки зрения, без оценки того, что они дадут бюджету региона, району и муниципального образования. Такое сравнение необходимо прежде всего для того, чтобы остановиться на наиболее эффективной с экономической точки зрения стратегии — той, которая наиболее полно закрывает поставленные перед МО приоритеты развития, цели и задачи.

При разработке пространственного развития Хомутовского МО и расчета площади строительства жилой, социальной и коммерческой недвижимости за основу было взято прогнозирование застройки бывших сельскохозяйственных земель вокруг Хомутовского МО и определение плотности застройки на будущих территориях.

В таблице приведен расчет прироста застраиваемых площадей, который был взят за основу для дальнейшего прогнозирования плотности застройки. Сама площадь застройки определялись графическим образом путем оценки расширения границ населенных пунктов при помощи спутниковых карт с 1984 по 2020 г. Темпы застройки прилегающих полей были распространены на последующие годы вплоть до 2050-го (рис. 4).



**Рис. 3. Структура мастер-плана развития туристской территории, разработанная корпорацией «Туризм.РФ»**

**Расчет среднегодового прироста застроенных земель в Хомутовском МО**

Год	Площадь застроенных территорий, га	Прирост застраиваемых площадей	
		га	%
1984	679,4		
2000	1 190,2	510,8	0,75
2005	1 403,1	212,9	0,18
2010	1 941,6	538,5	0,38
2015	2 186,3	244,7	0,13
2021	2 765,6	579,3	0,26
2025	3 348,4	582,8	0,21
2030	3 970,1	621,7	0,19
2035	4 669,2	699,1	0,18
2040	5 163,5	494,3	0,11
2045	5 653,6	490,1	0,09
2050	6 132,7	479,1	0,08

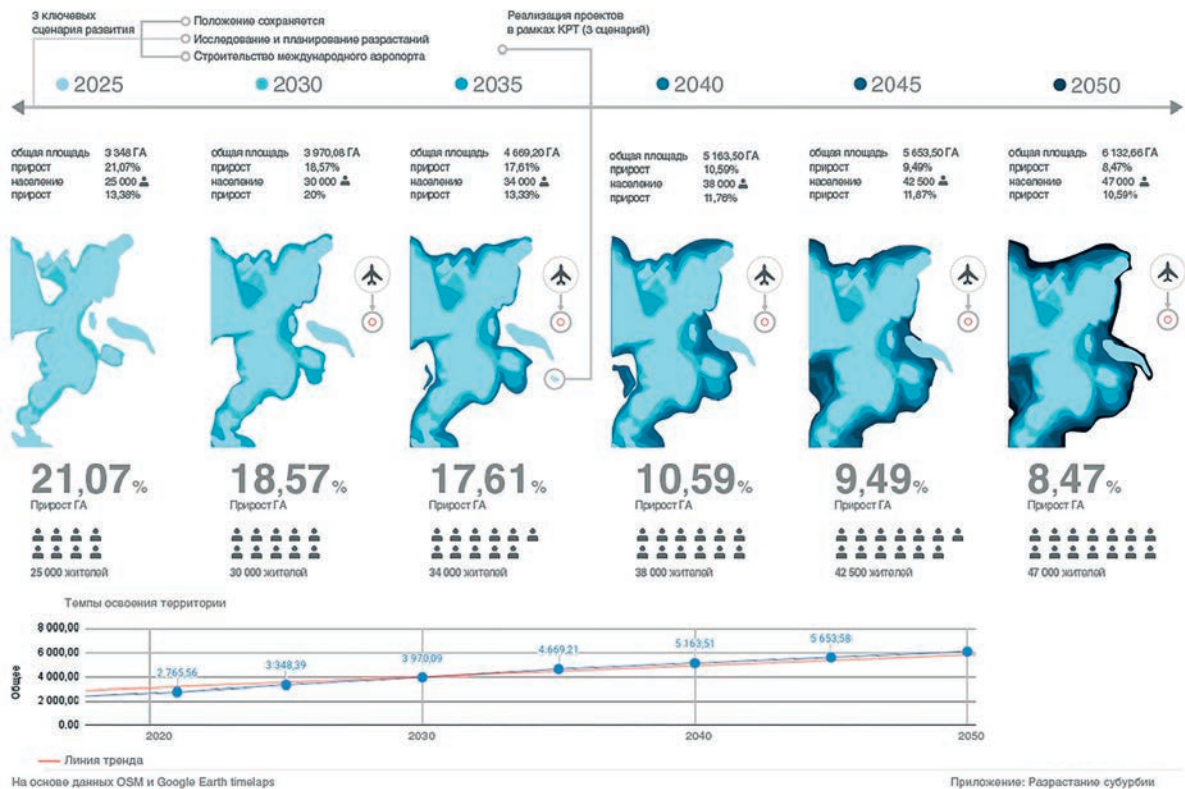


Рис. 4. Прогноз изменения площади застройки территории Хомутовского МО

В рамках оценки трех стратегий развития Хомутовского МО проведено их экономическое обоснование в соответствии со следующими основными параметрами, взятыми для расчета объемов строительства и потребности в жилье:

1. Прирост численности населения — на основе прогнозного тренда (прирост за последние десять лет составил в среднем 892 чел. в год).

2. Прирост площади — прогноз ее расширения в гектарах (116 га в год), плотность застройки — 960 м<sup>2</sup> на гектар (12 усадеб по 80 м<sup>2</sup>).

3. Использование трех указанных ранее вариантов территориального развития МО с разными долями жилой, коммерческой и социальной застройки территории МО для прогнозного расчета прироста налоговых поступлений.

Что касается третьей стратегии, а именно возведения малоэтажного многоквартирного микрорайона в случае строительства на территории МО аэропорта, то предлагается рассматривать развитие данного микрорайона в рамках концепции малоэтажной модели комплексного развития территорий, разработанной ДОМ.РФ. На рис. 5 и 6 можно увидеть основные параметры застройки такого микрорайона.

На рис. 7 приведено сравнение эффектов по трем прогнозным стратегиям развития Хомутовского МО в виде налоговых поступлений (бюджетная эффективность) и в виде появления новых рабочих мест (социальная эффективность) для различных видов бюджета.

Из рис. 7 видно, что по всем параметрам бюджетной эффективности появление аэропорта на данной территории принесет значительный эффект региональному и федеральному бюджетам, а также бюджету МО. Кроме того, в третьем варианте прогнозируется наибольшее количество рабочих мест. И даже если разговоры о переносе аэропорта так и останутся разговорами, то более грамотная и взвешенная работа с территориальным развитием МО по соблюдению оптимального соотношения жилой, коммерческой и социальной застройки позволит значительно повысить бюджетную и социальную эффективность развития территории.

В целом помимо сравнения бюджетной эффективности трех стратегий развития Хомутовского МО обратимся и к анализу их социальной эффективности. В случае реализации экстенсивной стратегии ожидается увеличение численности занятых на 1 795 чел. к 2050 г., при втором варианте рост уже значительный — 7 221 чел., что

Ключевые параметры

10–20 % Доля объектов общественно- деловой инфраструктуры	4–8 тыс. м <sup>2</sup> /га % Плотность застройки территории	≤ 5 га Площадь квартала	≤ 30 м Ширина улиц	≤ 4 этажа Этажность рядовой застройки
---	---	-------------------------------	--------------------------	--

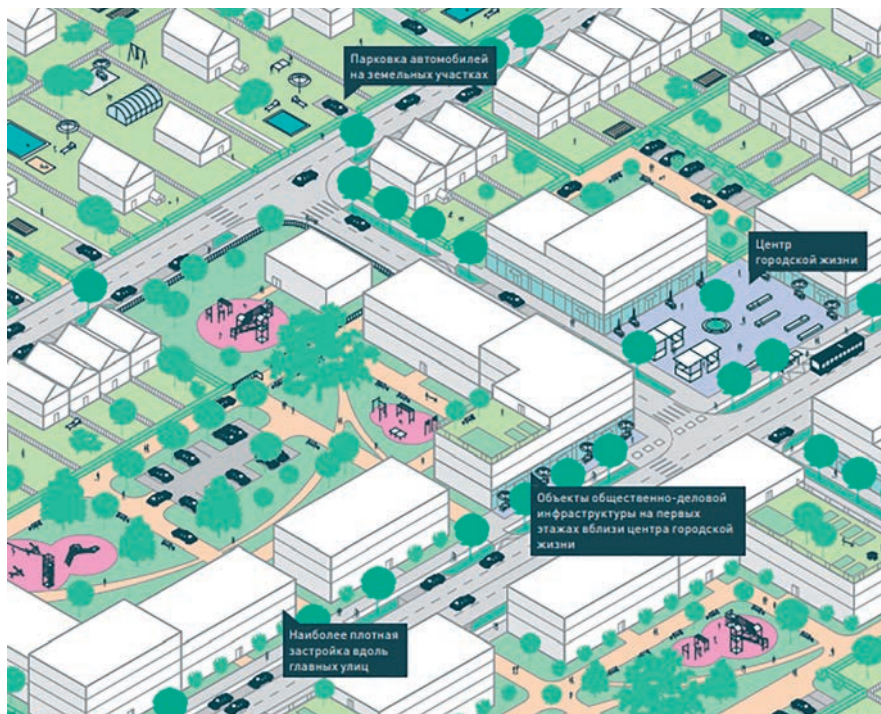


Рис. 5. Малоэтажная модель комплексного развития территории

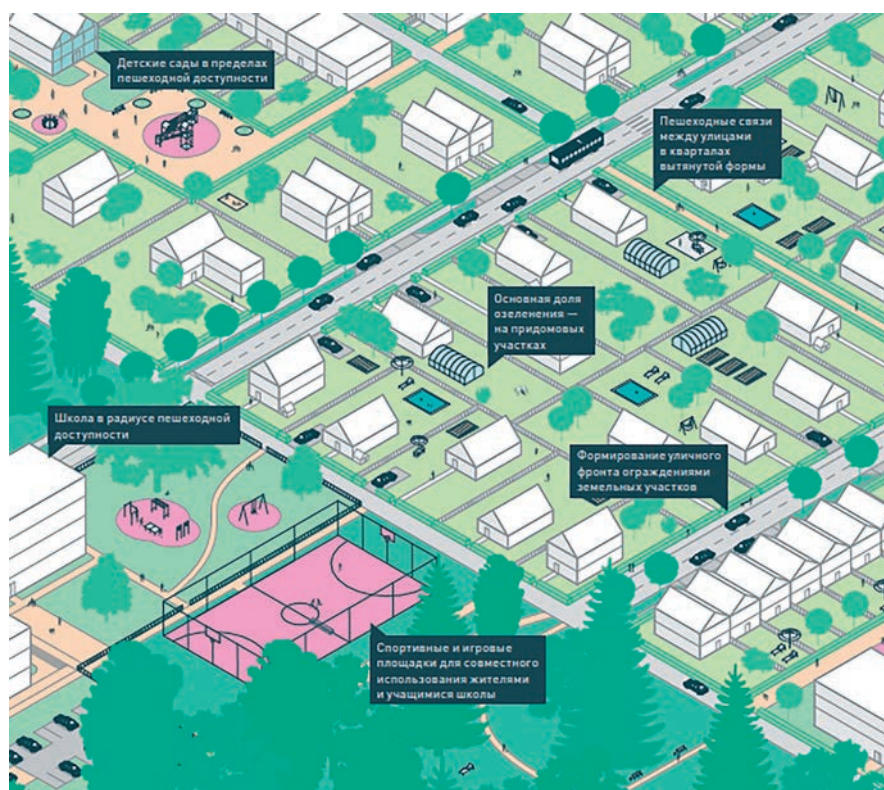


Рис. 6. Пространственные и объемно-пространственные решения малоэтажной модели комплексного развития территории

	Экстенсивный путь развития	Интенсивный путь развития	Интенсивный путь развития с аэропортом
Бюджетная эффективность (поступление налогов) к 2050 г., р.			
Федеральный бюджет	86 946 138	348 258 607	17 748 583 126
Региональный бюджет	881 410 248	1 664 000 825	5 457 446 445
Местный бюджет	330 470 659	441 776 754	794 187 205
Всего налогов	1 298 827 046	3 454 036 188	24 000 216 776
Социальная эффективность к 2050 г.			
Количество новых рабочих мест, чел.	1 798	7 221	11 295

**Рис. 7. Бюджетная и социальная эффективность реализации трех стратегий развития Хомутовского МО**

больше в 4 раза по сравнению с первым вариантом, а в случае выбора стратегии с аэропортом для обеспечения его персоналом одновременно потребуется 11 295 чел., что в 6,3 раза больше, чем при первом варианте. Очевидно, что стратегия развития Хомутовского МО с поддержкой строительства аэропорта является наиболее интересной для реализации.

Завершая исследование принципов экономического обоснования разработки мастер-плана развития Хомутовского МО, можно сделать вывод, что частично и от администрации МО зависит выбор будущего для своего муниципалитета. Можно все оставить как есть и не обращать внимание на развитие агломерационных процессов, а также на превращение Хомутовского МО в спальный район Иркутска, однако замечания населения, выявленные в процессе проведения социологического обследования, никуда не исчезнут, а будут только нарастать, поскольку сохранение текущей градостроительной политики не

позволит повысить качество жизни в населенных пунктах.

Обращение ко второй стратегии, конечно, улучшит ситуацию и с комфортом проживания, и с рабочими местами, и с налоговыми поступлениями в бюджет, что, в свою очередь, позволит муниципалитету тратить больше денег на благоустройство населенных пунктов: планировать места отдыха, освящать дороги, делать тротуары и т.п.

И конечно, третья стратегия — перенос международного аэропорта из Иркутска в д. Позднякова Хомутовского МО — может стать прорывной для муниципалитета. Это приведет к появлению большого числа рабочих мест, увеличению налоговых поступлений в бюджет и развитию туризма.

Таким образом, разработку документов территориального планирования муниципальных образований — мастер-плана и генерального плана — необходимо осуществлять на основе экономического обоснования вариантов территориального развития для выбора из них наиболее эффективного.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Шпакова Р.Н. Генеральные цели стратегического развития регионов Российской Федерации / Р.Н. Шпакова. — DOI 10.24411/2070-1381-2019-10030. — EDN FBRSHM // Государственное управление. Электронный вестник. — 2019. — № 77. — С. 311–336.
2. Шпакова Р.Н. Стратегии социально-экономического развития регионов: от оценки достижения целей — к оценке эффективности / Р.Н. Шпакова. — EDN NJDXFK // Вестник евразийской науки. — 2019. — Т. 11, № 2. — С. 59.
3. 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. — EDN OUGVEE // Известия Байкальского государственного университета. — 2019. — Т. 29, № 4. — С. 670–677.
4. Саенко И.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости / И.А. Саенко, С.А. Астафьев. — EDN KRNIQQ // Недвижимость: экономика, управление. — 2018. — № 4. — С. 29–32.
5. Афанасьев К.С. Проблемы оптимизации системы стратегического планирования на муниципальном уровне / К.С. Афанасьев. — EDN ZCUGOH // Экономика нового мира. — 2016. — № 3. — С. 69–86.
6. Бондаренко Л.В. Социально-экономические различия между городом и деревней: научные воззрения и отечественная практика / Л.В. Бондаренко. — DOI 10.31857/S086958730002143-5. — EDN VLYBUC // Вестник Российской академии наук. — 2018. — Т. 88, № 10. — С. 867–877.



7. Грахов В.П. Генеральный план как стратегия социально-экономического развития территории / В.П. Грахов, Ю.Г. Кислякова, В.В. Худякова. — EDN SGYFTH // Приволжский научный вестник. — 2014. — № 6 (34). — С. 75–78.
8. Дмитриева Н.Н. Мастер-план территории поселения / Н.Н. Дмитриева, Е.А. Шевнин. — EDN XRPIKB // Фотинские чтения. — 2016. — № 2 (6). — С. 219–223.
9. Кабанов В.Н. Перспективы пространственно-стратегического развития сельских муниципальных районов России / В.Н. Кабанов, Е.В. Михайлова. — EDN VHWQJT // Вестник АПК Ставрополя. — 2015. — № 4 (20). — С. 318–328.
10. Калинина А.Э. Перспективы реализации инновационного сценария развития Волгоградской области: проблемы, оценка / А.Э. Калинина, Ю.В. Задорожнева. — EDN PVVCAZ // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 3: Экономика. Экология. — 2012. — № 2 (21). — С. 23–31.
11. Костяев А.И. Концептуальные подходы к развитию сельских территорий с учетом европейского опыта / А.И. Костяев. — DOI 10.30766/2072-9081.2018.67.6.141-148. — EDN YPVTEД // Аграрная наука Евро-Северо-Востока. — 2018. — № 6 (67). — С. 141–148.
12. Костяев А.И. К вопросу о научных основах разработки стратегий развития сельских территорий / А.И. Костяев. — DOI 10.30766/2072-9081.2020.21.4.462-474. — EDN QFSFCK // Аграрная наука Евро-Северо-Востока. — 2020. — Т. 21, № 4. — С. 462–474.
13. Мастер-план как структурно-функциональная модель градостроительного развития города / В.П. Степанов, А.В. Галеев, С.В. Шкляев, П.Е. Манохин. — EDN XRHXZZ // Социально-экономическое управление: теория и практика. — 2018. — № 2 (33). — С. 113–118.
14. Маковкина С.А. Стратегическое планирование развития муниципальных образований: опыт зарубежных стран и регионов России / С.А. Маковкина, А.В. Ручкин. — EDN STFUYN // Управленческое консультирование. — 2014. — № 8 (68). — С. 88–99.
15. Малинова О.В. Генеральный план или мастер-план? Комплексное и устойчивое развитие территории / О.В. Малинова. — EDN UWAZUB // Градостроительство. — 2019. — № 3 (61). — С. 25–41.
16. Морозова Н.В. Подходы к оценке эффективности реализации региональных стратегий социально-экономического развития / Н.В. Морозова, Н.В. Бондаренко. — EDN SXSUKF // Вестник Чувашского университета. — 2014. — № 3. — С. 178–182.
17. Осадчая С.М. Особенности формирования стратегии социально-экономического развития города / С.М. Осадчая. — EDN ZFRLHJ // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. — 2017. — № 5 (66). — С. 72–81.
18. Свиридов В.И. Социально-экономические аспекты развития сельских территорий / В.И. Свиридов, А.А. Кольцов. — EDN QAZCHX // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. — 2019. — № 4. — С. 94–100.
19. Тузовский В.С. Становление понятия «мастер-план» в отечественной градостроительной теории и практике / В.С. Тузовский. — EDN NMVXNB // Ноэма (Архитектура. Урбанистика. Искусство). — 2019. — № 53 (3). — С. 29–43.
20. Халтаева С.Р. Оценка реализации стратегии социально-экономического развития региона / С.Р. Халтаева, Е.Н. Ванчикова. — EDN PBAXBT // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. — 2012. — № 4. — С. 99–101.

## REFERENCES

1. Shpakova R.N. General Targets for Strategic Development Russian Federation Regions. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyi vestnik = Public Administration. E-Journal*, 2019, no. 77, pp. 311–336. (In Russian). EDN: FBRSHM. DOI: 10.24411/2070-1381-2019-10030.
2. Shpakova R.N. Strategies of Socio-Economic Development of Regions: from Assessment of Achievement of Goals to Assessment of Effectiveness. *Vestnik Evraziiskoi nauki = The Eurasian Scientific Journal*, 2019, vol. 11, no. 2, pp. 59. (In Russian). EDN: NJDXFK.
3. Shirinkina A.Yu., Astafiev 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). EDN: OUGVEE. DOI: 10.17150/25002759.2019.29(3).670-677.
4. Saenko I.A., Astafiev S.A. Research of Demand's Factors and Evaluation of Investment's Attractiveness of Residential Real Estate. *Nedvizhimosť: ekonomika i upravlenie = Reality: economics, management*, 2018, no. 4, pp. 29–32. (In Russian). EDN: KRNIQQ.
5. Afanassiev K.S. Problems of Optimizing the Strategic Planning System at the Municipal Level. *Ekonomika novo mira = Economics of the New World*, 2016, no. 3, pp. 69–86. (In Russian). EDN: ZCUGOH.
6. Bondarenko L.V. Urban and Rural Socioeconomic Disparities: Scientific Views and Domestic Practices. *Vestnik Rossiiskoi akademii nauk = Herald of the Russian Academy of Sciences*, 2018, vol. 88, no. 10, pp. 867–877. (In Russian). EDN: VLYBUC. DOI: 10.31857/S086958730002143-5.
7. Grahov V.P., Kislyakva Ya.G., Khudakova V.V. General Plan as a Strategy for Social-Economic Development Territory. *Privolzhskii nauchnyi vestnik = Privolzhsky Scientific Journal*, 2014, no. 6, pp. 75–78. (In Russian). EDN: SGYFTH.
8. Dmitrieva N.N., Shevnin E.A. Master Plan of the Territory of the Settlement. *Fotinskie chteniya = Fotin Readings*, 2016, no. 2, pp. 219–223. (In Russian). EDN: XRPIKB.
9. Kabanov V.N., Mikhaylova E.V. Perspectives of Spatial and Strategic Development of Rural Municipal Districts of Russia. *Vestnik APK Stavropol'ya = Agricultural Bulletin of Stavropol Region*, 2015, no. 4, pp. 318–328. (In Russian). EDN: VHWQJT.

10. Kalinina A.E., Zadorozhneva Yu.V. Prospects of the Innovation Scenario Realization of the Development of the Volgograd Region: Problems, Assessment. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 3: Ekonomika. Ekologiya = Science Journal of Volgograd State University. Global Economic System*, 2012, no. 2, pp. 23–31. (In Russian).
11. Kostyaev A.I. Conceptual Approaches to the Development of Rural Areas, Taking Into Account the European Experience. *Agrarnaya nauka Evro-Severo-Vostoka = Agricultural Science Euro-North-East*, 2018, no. 6, pp. 141–148. (In Russian). EDN: YPVTED. DOI: 10.30766/2072-9081.2018.67.6.141-148.
12. Kostyaev A.I. On the Scientific Basis for Developing Rural Development Strategies. *Agrarnaya nauka Evro-Severo-Vostoka = Agricultural Science Euro-North-East*, 2020, vol. 21, no. 4, pp. 462–474. (In Russian). EDN: QFS-FCK. DOI: 10.30766/2072-9081.2020.21.4.462-474.
13. Stepanov V.P., Galeev A.V., Shklyayev S.V., Manokhin P.E. Master-Plan as Structurally-Functional Model Town-Planning Development of the City. *Sotsial'no-ekonomicheskoe upravlenie: teoriya i praktika = Socio-Economic Management: Theory and Practice*, 2018, no. 2, pp. 113–118. (In Russian). EDN XRHXZZ.
14. Makovkina S.A., Ruchkin A.V. Strategic Planning of Municipal Development: the Experience of Foreign Countries and Regions of Russia. *Upravlencheskoe konsul'tirovanie = Administrative Consulting*, 2014, no. 8, pp. 88–99. (In Russian). EDN: STFUYN.
15. Malinova O.V. Master Plan or Master Plan? Integrated and Sustainable Development of the Territory. *Gradostroitel'stvo = Urban Development*, 2019, no. 3, pp. 25–41. (In Russian). EDN: UWAZUB.
16. Morozova N.V., Bondarenko N.V. Approaches to Assessing the Effectiveness of the Regional Strategy Socio-Economic Development. *Vestnik Chuvashskogo universiteta = Bulletin of Chuvash State University*, 2014, no. 3, pp. 178–182. (In Russian). EDN: SXSUKF.
17. Osadchaya S.M. Peculiarities of Formation of the Strategy for Socio-Economic Development of the City. *Vestnik Belgorodskogo Universiteta kooperatsii, ekonomiki i prava = Herald of the Belgorod University of Cooperation, Economics and Law*, 2017, no. 5, pp. 72–81. (In Russian). EDN: ZFRLHJ.
18. Sviridov V.I., Kolcov A.A. Social and Economical Aspects of Rural Areas' Development. *Vestnik Kurskoi gosudarstvennoi sel'skokhozyaystvennoi akademii = Vestnik of Kursk State Agricultural Academy*, 2019, no. 4, pp. 94–100. (In Russian). EDN: QAZCHX.
19. Tuzovsky V.S. Formation of the Concept of «Master Plan» in the National Urban-Planning Theory and Practice. *Noema (Arkhitektura. Urbanistika. Iskusstvo) = NOHMA (Architecture. Urbanistics. Art)*, 2019, no. 53, pp. 29–43. (In Russian). EDN: NMVXNB.
20. Khaltaeva S.R., Vanchikova E.N. Assessment of Strategy Realization of Social and Economic Development of the Region. *Ekonomika, statistika i informatika. Vestnik UMO = Economics, Statistics and Informatics. Vestnik UMO*, 2012, no. 4, pp. 99–101. (In Russian). EDN: PBAXBT.

#### Информация об авторе

Астафьев Сергей Александрович — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: astafievsa@mail.ru.

#### Author

Sergey A. Astafiev — D.Sc. in Economics, Professor, Head of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: astafievsa@mail.ru.

#### Для цитирования

Астафьев С.А. Экономическое обоснование разработки мастер-плана субурбанизированных территорий на примере Иркутской агломерации / С.А. Астафьев. — DOI 10.17150/2500-2759.2022.32(2).315-324. — EDN RJUYNS // Известия Байкальского государственного университета. — 2022. — Т. 32, № 2. — С. 315–324.

#### For Citation

Astafiev S.A. Economic Justification of the Development of the Master Plan for Suburbanized Territories on the Example of Irkutsk Agglomeration. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2022, vol. 32, no. 2, pp. 315–324. (In Russian). EDN: RJUYNS. DOI: 10.17150/2500-2759.2022.32(2).315-324.