

## ИССЛЕДОВАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Г. ПЕНЗЫ И ПРОБЛЕМ ЕЕ ОБНОВЛЕНИЯ

Митрофанов С.А., Попова И.В., Чаплышкин А.В.

*ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г. Титова, 28), invikt2007@mail.ru*

Важнейшей государственной социально-экономической задачей является обеспечение населения доступным, комфортным жильем, отвечающим современным требованиям. Обновление жилой застройки является одним из главных направлений жилищной политики России, включенных в Концепцию долгосрочного развития России до 2020 г. Во всех регионах страны планируется проводить мероприятия по сносу ветхого и аварийного жилья, строительству нового, а также объектов соцкультбыта, капитальному ремонту и модернизации инженерной инфраструктуры. В статье рассматриваются вопросы исследования основных проблем в управлении обновлением жилой застройки на примере города Пензы, возможные направления их решения. Процессы обновления жилой застройки являются неотъемлемой частью городского хозяйства и постепенно формируют самостоятельное направление деятельности региональных органов власти, что требует разработки соответствующих методов стратегического, бюджетного, градостроительного, административного планирования. В связи с этим в статье определены приоритетные программы, направленные на обновление городской жилой застройки.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилищное строительство, концепция развития, ветхое и аварийное жилье.

## STUDY OF EXISTING RESIDENTIAL DEVELOPMENT PENZA STATE AND PROBLEMS OF ITS UPDATES

Mitrofanov S.A., Popova I.V., Chaplyshkin A.V.

*Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G.Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru*

The most important state of socio-economic objective is to provide the population with affordable, comfortable housing that meet modern requirements. Update residential development is one of the main directions of the housing policy of Russia included in the Concept of long-term development of Russia until 2020 in all regions of the country are planned activities for demolition of dilapidated housing, construction of a new, as well as community facilities, major overhaul and modernization of engineering infrastructure. The article deals with the study of the main problems in the management of updating residential development on the example of the city of Penza, possible directions of their solutions. Renovation of residential development processes are an integral part of the urban economy and gradually form an independent branch of the regional authorities, which requires the development of appropriate methods of strategic, budget, urban planning, administrative planning. In this regard, the paper defines the priority programs to upgrade urban residential development.

Keywords: housing, housing, development concept of old and dilapidated housing.

Пензенская область находится в центре Европейской России, входит в состав Приволжского федерального округа. Ее территория имеет общую площадь 43 352 кв. км. Территория области имеет среднюю плотность населения, которая составляет 32 чел. на 1 кв. км. Численность населения области по состоянию на 2014 г. составляет 1 360 587 человек, в том числе городское население составляет около 1 млн человек (68,15%), что говорит о высокой степени урбанизации территории. При этом более 50% населения проживают в пяти городах области: Пенза, Кузнецк, Заречный, Каменка, Сердобск.

Город Пенза является административным центром Пензенской области. Территория муниципального образования «Город Пенза» составляет 304,7 км. История города

насчитывает 351 год. Численность населения города по состоянию на 2013 г. составляет 519 тыс. чел. Общая площадь жилищного фонда г. Пензы составляет 10,57 млн кв. м (в том числе муниципальное жилье 5,5 млн кв. м. В среднем на 1 жителя города Пензы приходится более 20,2 м<sup>2</sup> общей площади. В 2013 г. объем инвестиций (по крупным и средним предприятиям) составил 80 775 млн руб., что на 12% выше уровня 2012 г.

Анализируя динамику жилищного строительства за счет всех источников финансирования, можно сказать, что в целом по городу ситуация значительно улучшилась по сравнению с предыдущими годами.

На 01.01.2014 года за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 415 297 кв. м жилья (106,4% к уровню 2012 года), в т.ч многоквартирные дома – 228023,7 кв. м, индивидуальные дома – 187273,3 кв. м.

Динамика жилищного строительства на территории г. Пензы приведена на рисунке 1.

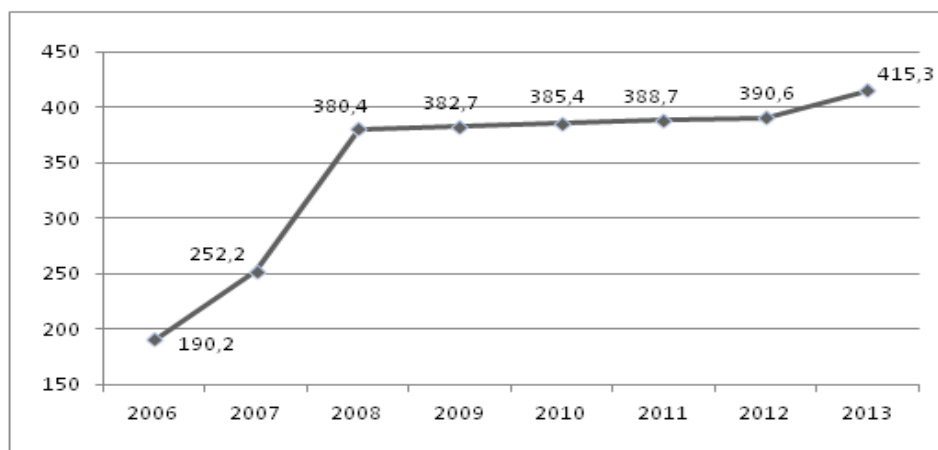


Рис. 1. Объемы жилищного строительства в г. Пензе (тыс. кв. м)

Как видно из рисунка 1, объемы жилищного строительства в Пензе имеют устойчивую тенденцию роста, за последние семь лет объемы строительства увеличились более чем в два раза.

Для развития экономики города, привлечения инвестиций на территорию необходимо создавать благоприятные условия жизни населения, стимулировать приток людей на территорию, что возможно достичь, в том числе и за счет создания качественной городской жилой среды. Для определения целевых установок обновления жилой застройки г. Пензы проанализируем текущее состояние жилищной сферы города (жилищный фонд и сопутствующую городскую инфраструктуру) с учетом его территориально-пространственной специфики развития. Анализ распределение общей площади жилищного фонда в Пензе по годам возведения (рис. 2) показывает, что 37,5% жилищного фонда имеют срок эксплуатации более 44 лет.

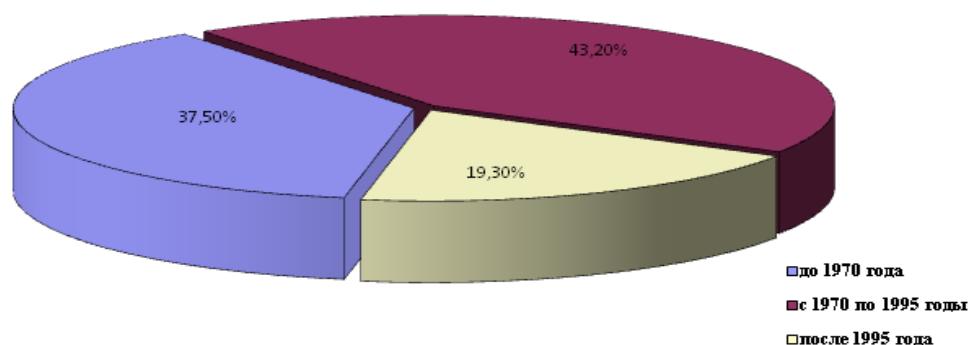


Рис. 2. Структура жилищного фонда г. Пензы по году постройки

Проблема «стареющего» жилья становится для Пензы всё более актуальной. Город застроен множеством малоэтажных зданий, не отвечающих современным требованиям эксплуатации, моральный и физический износ которых достигает критического уровня. Материалы экспертных заключений последних лет позволяют сделать вывод о неудовлетворительном состоянии значительной части жилого фонда г. Пензы. Во многих случаях физический износ жилого фонда, особенно в центральной части города, достигает 65%, что становится опасным для жизни проживающих в нём людей.

В целом по городу можно выделить несколько типов зданий, не удовлетворяющих современным требованиям использования и эксплуатации (таблицы 1, 2).

Таблица 1

Краткая классификация зданий в г. Пензе

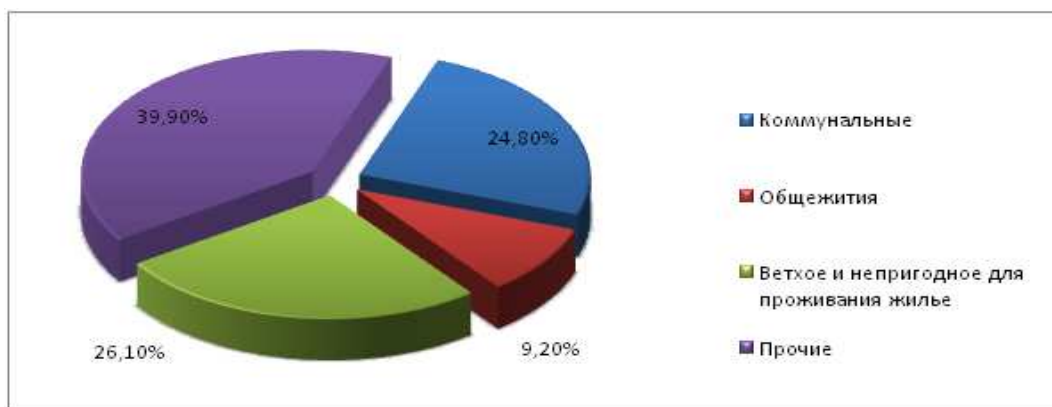
Тип зданий	Характеристика зданий
Постройки 30-40-х гг.	Большой физический износ, капитальный ремонт зданий требует существенных затрат, однако комфортность жилья достаточно высока
Постройки 50-60-х гг.	Низкое качество и комфортность жилья, полный моральный износ при неудовлетворительном физическом состоянии части зданий
Аварийные здания	Дальнейшая эксплуатация угрожает имуществу и жизни людей, возможен разрыв коммуникаций, обрушение конструкций

Таблица 2

Характеристика физического износа жилищного фонда

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Примерная стоимость ремонта, % (от восстановительной стоимости)
0-20	Хорошее	0-11
21-40	Удовлетворительное	12-36
41-60	Неудовлетворительное	38-90
61-75	Ветхое	93-120
> 75	Непригодное (аварийное)	-

Положение с обеспечением населения города жильем характеризуется показателями, которые приводятся на рис. 3.



*Рис. 3. Характеристика населения города по условиям проживания*

Недостаточное выделение средств на капитальный ремонт муниципального жилищного фонда, и в связи с этим несвоевременное проведение работ по замене основных конструктивных элементов зданий, приводит к ветшанию жилищного фонда.

Комитетом ЖКХ мэрии проведено частичное обследование жилых домов. В результате жилые дома города в зависимости от их технического состояния были условно отнесены к следующим группам.

- Ветхие 2-3-этажные жилые дома с деревянными стенами и перекрытиями, с износом 60-70%.

Жилые дома этой группы имеют большую степень износа деревянных конструкций, планирование их не соответствует современным требованиям, а инженерное обеспечение не полное (нет горячей воды и центрального отопления). Конструкции этих домов, как правило, не подлежат использованию во время реконструкции, а обновлённые дома на месте ветхих предполагают использование инженерного обеспечения.

- Ветхие 2-4-этажные жилые дома с кирпичными стенами и деревянными перекрытиями с износом до 70%.

Вторая группа домов, с кирпичными стенами и бетонными фундаментами, даёт возможность использования стен во время проведения реконструкции. Планировочная система квартир позволяла заселение их несколькими семьями, высота этажа, как правило, составляет 3,3 м, площади передних и кухонь коммунальных квартир позволяют при модернизации незначительно увеличить общую площадь квартир.

- 4-5-этажные жилые дома с кирпичными и панельными стенами, с деревянными и железобетонными перекрытиями, с износом до 60%.

Характеристика состояния ЖКХ города свидетельствует о необходимости структурных перемен в подходе к управлению, содержанию и определению перспектив его развития. Требуется значительная модернизация и обновление существующего парка инженерных сооружений, коммуникаций и объектов жилищного хозяйства, достижение которых с учётом

существующего положения дел в городском хозяйстве невозможно без комплексного подхода к решению взаимосвязанных задач, а также изменения стратегии градостроительной и градообразующей политики.

Прогноз динамики ветхого и аварийного жилого фонда в Пензе представлен на рисунке 4. Как видно из графика, объемы ветхого и аварийного жилья в Пензе стремительно растут.

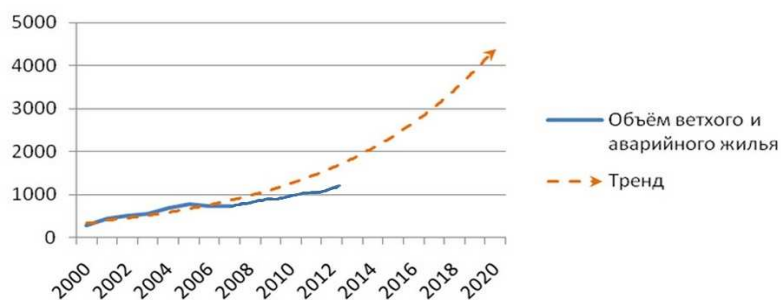


Рис. 4. Прогноз динамики ветхого и аварийного жилья, тыс. кв. м

Анализ социально-экономических программ, реализуемых на территории города, установил, что в настоящий момент в Пензе отсутствует системный подход к разработке и реализации программ в области жилищной политики, в том числе программ, направленных на обновление жилой застройки города. В 2014 г. на территории города реализовывались 3 региональные и 2 муниципальных программы, направленные на обновление жилой застройки.

В результате проведенного анализа установлено, что в городе наблюдается тенденция к увеличению объемов финансирования за счет средств муниципального бюджета. Также можно отметить положительную тенденцию увеличения бюджетного финансирования программных мероприятий на 14%.

Однако, учитывая техническое состояние жилищного фонда города, можно сделать вывод, что бюджетных средств для решения жилищной проблемы крайне недостаточно. В настоящий момент на территории города и региона недостаточно разработаны организационно-экономические механизмы для улучшения качества жилищного фонда, ликвидации ветхого и аварийного жилья, финансовые механизмы привлечения бюджетных средств региона и Федерации. Кроме того, город испытывает острую необходимость в разработке механизмов привлечения средств частных инвесторов для обновления жилой застройки. Современные объемы инвестиций (частных и бюджетных) в жилищную сферу города недостаточны для изменения текущей ситуации к лучшему.

Проведенный комплексный анализ территорий жилой застройки г. Пензы, а также изучение и анализ отечественных научных трудов в сфере развития регионального рынка жилья позволили структурировать факторное пространство, влияющее на реализацию

процессов обновления городской жилой застройки. Результаты проведенного анализа представлены на рисунке 5.

Первый уровень - факторы регионального масштаба. К данным факторам относятся:

- особенности социально-экономического развития региона: природные, территориальные, климатические факторы, плотность населения, социальный, возрастной состав населения;
- нормативно-правовое регулирование инвестиционно-строительного комплекса региона;
- применение инновационных методов стратегического управления развитием территорий.

Ко второму уровню факторов относятся факторы городского масштаба, а именно:

- степень развития рынка недвижимости (сбалансированность спроса и предложения на рынке жилья);
- наличие актуальной градостроительной документации, позволяющей развивать и привлекать инвестиции на территорию;
- развитие инвестиционно-строительного комплекса, в том числе развитие финансовых механизмов, обеспечивающих строительство жилья;
- объемы бюджетного финансирования, направляемые в жилищно-коммунальный комплекс города;
- квалификация кадров (органов власти местного самоуправления).

Третий уровень факторов, влияющий на обновление городской жилой застройки - это объектные (локальные) факторы, характеризующие конкретную территорию, требующую обновления. К данной группе факторов отнесены: качество жилищного фонда территории, в том числе наличие ветхого и аварийного жилищного фонда; состояние инфраструктуры, в том числе инженерной, транспортной, социальной; местоположение относительно центра города (инвестиционный потенциал территории); социальный фактор, обуславливающий формирование сознания собственника жилья.

Совокупность выше перечисленных факторов, по мнению автора, оказывает значительное влияние на реализацию мероприятий в сфере обновления городской жилой застройки. Наличие данных факторов на территории региона и города определяет следующие проблемные ситуации в сфере обновления, а именно: организационно-экономические, финансовые, технические, социальные, экологические.

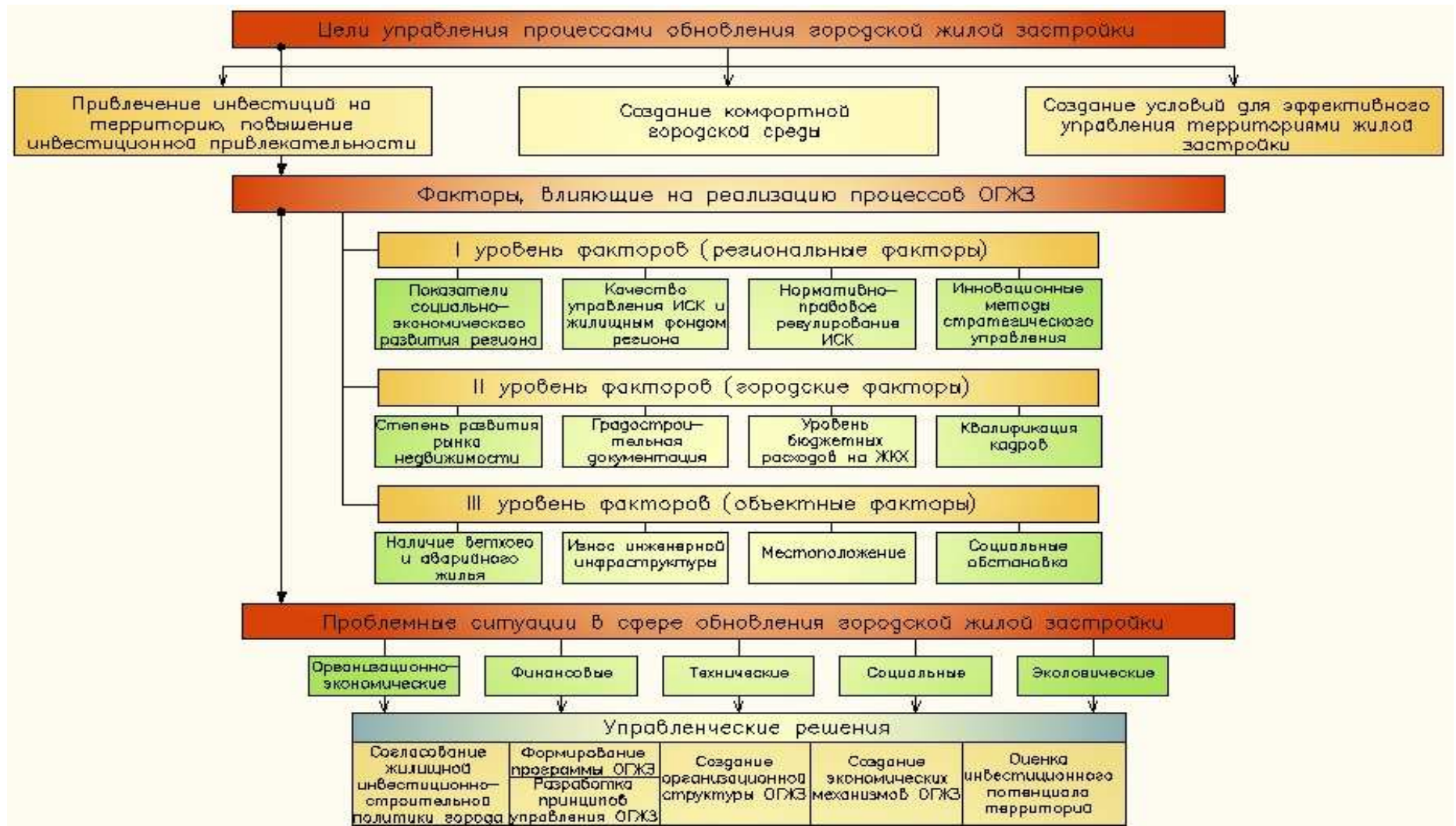


Рис. 5. Факторное пространство, влияющее на реализацию процессов обновления городской жилой застройки

На примере г. Пензы выявленные проблемные ситуации в сфере обновления городской жилой застройки (ОГЖЗ) обусловили необходимость разработки системы мероприятий, направленных на решение проблем и достижение поставленных целей, основные из которых: создание комфортной среды жизнедеятельности; привлечение инвестиций на территорию за счет повышения ее инвестиционной привлекательности; создание условий для эффективного управления территориями жилой застройки.

Основные мероприятия, направленные на достижение поставленных целей в сфере ОГЖЗ, это: стратегическое планирование обновления сложившейся застройки; разработка основных принципов управления обновлением; разработка механизма управления обновлением жилой застройки; создание организационной структуры ОГЖЗ.

Совокупность данных мероприятий должна обеспечить формирование комфортной среды жизнедеятельности за счет обоснованности управленческих решений, принимаемых региональными и местными органами власти в процессе разработки и реализации стратегических документов территориального развития крупного города.

### **Список литературы**

1. Баронин С.А., Попова И.В. и др. Управление в развитии недвижимости : учебное пособие. Гриф УМО. – Пенза : Изд-во ПГУАС, 2012.
2. Желиховский Д.О., Хрусталева Б.Б., Горбунов В.Н., Оськина И.В. Основные пути развития и управления инновационными процессами в региональном отраслевом комплексе // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 3. - С. 411.
3. Пензастат [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pnz.gks.ru> (дата обращения: 10.12.14).
4. Пензенский строительный портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pnzstroii.ru> (дата обращения: 10.12.14).
5. Попова И.В. Исследование и анализ тенденций и перспектив развития рынка жилой недвижимости г. Пензы : монография. – Пенза : Изд-во ПГУАС, 2015.

### **Рецензенты:**

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.