УДК 711.5:[332.81:728.22](470.40)

АНАЛИЗ ЗАКОНОМЕРНОСТЕЙ СИТУАЦИОННОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПЛОЩАДИ И ФАКТИЧЕСКОМУ ВОЗРАСТУ

Букин С.Н.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, e-mail: sergei.abcdefgh@yandex.ru

Актуальность выбранной темы обусловлена острой необходимостью решения общегосударственных задач по комплексному повышению качества жизни населения. Содержание ряда научных работ в области систем управления капитальными ремонтами (КР) и объектами жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на региональном уровне свидетельствует о необходимости учёта региональной и муниципальной специфики структуры жилищного фонда (ЖФ) в целях адекватной оценки состояния ЖФ многоквартирных домов (МКД). В ходе проведённого исследования выполнен анализ общей площади жилого фонда МКД в Пензенской области по двум направлениям: анализ распределения структуры жилого фонда по районам Пензенской области с ситуационным зонированием площадей и анализ распределения структуры фонда по районам Пензенской области по средним срокам эксплуатации. Полученные результаты зонирования целесообразно использовать при анализе особенностей, тенденций и характера изменений распределения площади жилого фонда МКД по возрастным группам в рамках каждого муниципального образования в целях разработки региональных программ КР.

Ключевые слова: жилищный фонд, капитальный ремонт, ситуационное зонирование

THE ANALYSIS OF WELL-GROUNDED REASONS FOR SITUATIONAL ZONING OF THE HOUSING STOCK IN BLOCK OF FLATS TO ITS AREA AND ACTUAL AGE IN PENZA REGION

Bukin S.N.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: sergei.abcdefgh@yandex.ru

This theme is an important problem of today due to the urgent need of solving national tasks of complex improving the population level of living. The content of a number of scientific publications in the field of managing objects of housing and communal services (HCS) and their capital repairs (CR) at regional level indicates the necessity of taking into consideration the specific character of municipal and regional housing stock (HST) structure with the aim of doing adequate evaluation of HST. While making research the analysis of the HST total area in blocks of flats within Penza region was carried out in two directions: the analysis of the housing stock structure distribution among the Penza region districts alongside with areas situational zoning and the analysis of the HST structure distribution among the Penza region districts in accordance with their average life cycle of maintenance. It is advised to use the results of zoning while analyzing the typical features? Trends and changes in character of HST area distribution according to age grouping of blocks of flats (apartment buildings) within the frames of each municipal unit with the aim to work out regional programmes for CR.

Keywords: housing stock, housing repair, situational zoning

Актуальность выбранной темы обусловлена острой необходимостью решения общегосударственных задач по комплексному повышению качества жизни населения.

На сегодняшний день в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) сложилась неблагоприятная ситуация, характеризующаяся отсутствием значимых результатов проводимых реформ, высокой степенью износа основных фондов, значительными потерями ресурсов при транспортировке, низкой инвестиционной привлекательностью [9]. Более 75% многоквартирных домов прослужили дольше 25 лет и нуждаются в проведении капитального ремонта (КР) для восстановления надлежащего технического состояния [8].

Выполненный анализ ряда исследований в области систем управления КР и объектами ЖКХ на региональном уровне [1, 2, 3, 4, 6, 7] позволил сделать вывод о необходимости учёта региональной и муниципальной специфики структуры жилищного фонда (ЖФ) в целях адекватной оценки состояния ЖФ.

В ходе проведённого исследования выполнен анализ общей площади жилого фонда МКД в Пензенской области. В качестве статистической базы были использованы информационно-аналитические данные, полученные *на официальном портале Правительства Пензенской области [5]*. При этом анализ выполнен по следующим направлениям:

1) анализ распределения структуры многоквартирного жилого фонда по районам Пензенской области с ситуационным зонированием площадей;

2) анализ распределения структуры фонда МКД по районам Пензенской области по средним срокам эксплуатации.

В ходе анализа построена диаграмма, отражающая ситуационное зонирование

районов и населённых пунктов Пензенской области по интенсивности распределения жилых площадей в МКД (рис. 1)

Основной принцип зонирования – различие между площадями городов и районов в смежных группах на порядок. Так, например, общая площадь помещений, принадлежащих собственникам в МКД по Пензе (S^{max}) составляет 9 196 784,25 кв. м, а в группе S^{+} в городе Кузнецк площадь помещений, принадлежащих собственникам в МКД, равна 972 310,09 кв. м.

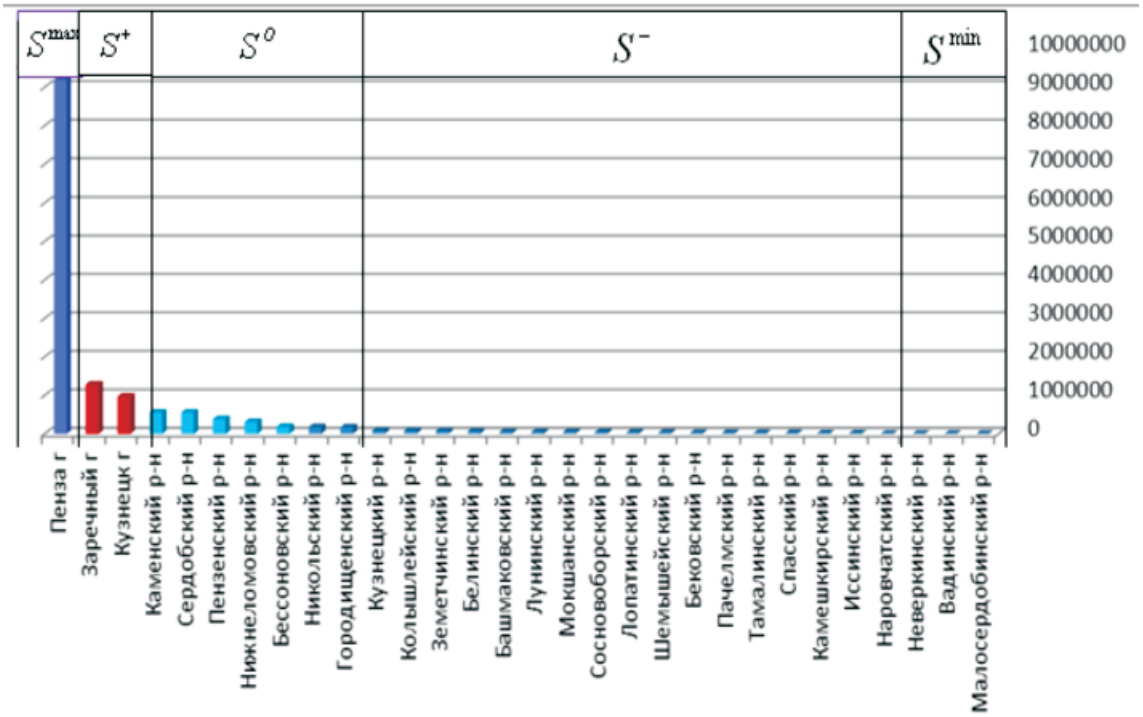

Рис. 1. Ситуационное зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по площади жилых помещений в МКД

Ситуационное зонирование (рис. 1) позволяет наглядно представить особенности распределения площадей жилых помещений в МКД, принадлежащих собственникам. Обоснование зонирования приводится в табл. 1.

В целях разработки стратегий КР, ориентированных на конкретные группы МКД, на рис. 2 представлены удельные веса выделенных зон (S^{max}; S^{+}; S^{o}; S^{-}; S^{min}) в форме круговой диаграммы.

На основе диаграммы (рис. 2) можно сделать вывод о неравномерности распределения жилищного фонда области. Большая часть (79%) МКД расположена на территории крупных населённых пунктов области: г. Пенза (63%), г. Заречный (9%), г. Кузнецк (7%). Между остальными районами области распределяется лишь 21% площади МКД.

Далее рассмотрим распределение площадей помещений, принадлежащих собственникам МКД, по средним срокам эксплуатации.

В целях выявления общих черт в районах и населённых пунктах Пензенской области проведём зонирование по среднему сроку эксплуатации (рис. 3, табл. 2).

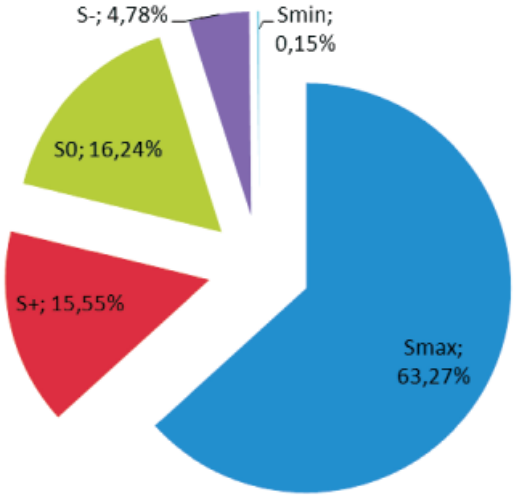

Рис. 2. Обобщённая сегментация зон по площади помещений, принадлежащих собственникам МКД

Таблица 1

Зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по площади помещений, принадлежащих собственникам МКД

№ п/п	Зона	Характеристика
1	Город Пенза S^{max}	Пенза характеризуется максимальной площадью помещений, принадлежащих собственникам МКД (9 196 784,25 кв. м или 63,27 % областного фонда)
2	Города: Заречный и Кузнецк S^{+}	На города второй зоны приходится 2 260 192,91 кв. м площади помещений, принадлежащих собственникам МКД, или 15,55 % областного фонда
3	Городищенский, Никольский, Бессоновский, Нижнеломовский, Пензенский, Сердобский, Каменский районы S^{o}	Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам МКД, в указанных районах составляет 2 360 809,25 кв. м (16,24 % областного фонда)
4	Наровчатский, Иссинский, Камешкирский, Спасский, Тамалинский, Пачелмский, Бековский, Шемышейский, Лопатинский, Сосновоборский, Мокшанский, Лунинский, Башмаковский, Белинский, Земетчинский, Колышлейский, Кузнецкий районы S^{-}	На города четвёртой зоны приходится 695 112,85 кв. м площади помещений, принадлежащих собственникам МКД, или 4,78 % областного фонда
5	Малосердобинский, Вадинский, Неверкинский районы S^{min}	Приведённые районы характеризуются минимальной площадью помещений, принадлежащих собственникам МКД (21 789,25 кв. м или 0,15 % областного фонда)

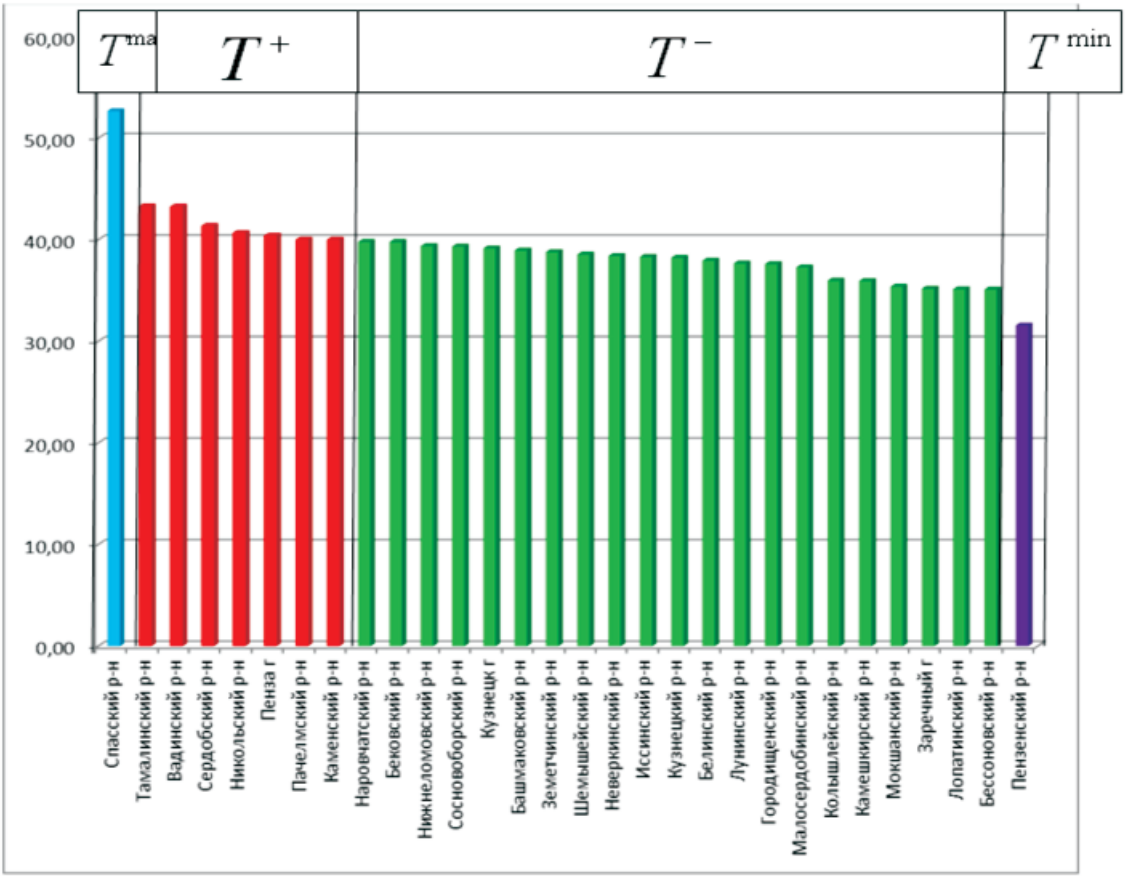

Рис. 3. Ситуационное зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по среднему сроку эксплуатации помещений, принадлежащих собственникам МКД

На рис. 3 показано ситуационное зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по средним срокам эксплуатации помещений МКД, принадлежащих собственникам.

В табл. 2 приведено обоснование зонирования районов и населённых пунктов Пензенской области по среднему сроку эксплуатации помещений, принадлежащих собственникам МКД. Основной принцип зонирования в данном случае – различие между средними сроками эксплуатации в смежных группах на 5 лет.

Результаты зонирования районов и населённых пунктов Пензенской области по среднему сроку эксплуатации помещений, принадлежащих собственникам МКД, свидетельствуют о незначительных различиях между районами, за исключением городских агломераций областного значения.

Таблица 2

Зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по среднему сроку эксплуатации помещений, принадлежащих собственникам МКД

№ п/п	Зона	Характеристика
1	Спасский район T^{max}	Спасский район характеризуется максимальным сроком эксплуатации принадлежащих собственникам помещений в МКД (52,68 лет)
2	Тамалинский, Вадинский, Сердобский, Никольский, Пачелмский, Каменский районы, г. Пенза T^{+}	На районы и поселения второй зоны приходится в среднем 41,29 лет
3	Наровчатский, Бековский, Нижнеломовский, Сосновоборский, Башмаковский, Земетчинский, Шемышейский, Неверкинский, Иссинский, Кузнецкий, Белинский, Лунинский, Городищенский, Малосердобинский, Колышлейский, Камешкирский, Мокшанский, Лопатинский, Бессоновский районы, г. Кузнецк, г. Заречный T^{-}	Средний срок эксплуатации помещений, принадлежащих собственникам МКД, в указанных районах составляет 37,72 лет
4	Пензенский район T^{min}	На район четвёртой зоны приходится 31,58 лет, принадлежащих собственникам МКД, или 19,34 % областного фонда

Сложившаяся ситуация объясняется общностью градостроительных процессов на территории области: большая части МКД региона возведена в период массового строительства жилья в СССР в 60–70-е годы и требует комплексного КР.

Проведённое зонирование создаёт количественную основу для дифференциации мероприятий по КР в условиях дисбаланса в социально-экономическом развитии населённых пунктов Пензенской области, построения действенной системы мониторинга состояния и реконструкции МКД; способствует рациональному и эффективному использованию средств бюджетов всех уровней и платежей собственников.

Полученные результаты зонирования целесообразно использовать при анализе особенностей, тенденций и характера изменений распределения площади жилого фонда МКД по возрастным группам в рамках каждого муниципального образования в целях разработки региональных программ КР.

Список литературы

1. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Научно-практические аспекты теории массовой оценки недвижимости // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. – № 5–2. – С. 316а–322.

2. Мартенс А.А., Лепёшкина С.В. Современный подход к финансированию капитального ремонта многоквартирного фонда региона // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 5 – С. 37–43.

3. Найден С.Н., Грицко М.А. Воспроизводство жилищно-коммунальной инфраструктуры как фактор повышения качества жизни населения на Дальнем Востоке РФ // Власть и управление на востоке России. – 2012. – № 4 – С. 37–43.

4. Павлов В.В. Особенности региональных моделей финансирования капитального ремонта жилищного фонда // Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. – 2013. – № 2 (34).

5. Постановление Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://penza.ru/ndocs/2014/02/24/9504597 (дата обращения: 5.03.2014).

6. Севка В.Г. Формирование региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда //

Общество: политика, экономика, право. – 2014. – № 1 – С. 95–99.

7. Толстых Ю.О., Учинина Т.В., Люлькина Н.М. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6.

8. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов. Информационное пособие для собственников помещений в многоквартирных домах. Москва 2013 г. / Официальный сайт администрации города Братска. URL: http://www.bratsk-city.ru/download/files/systema_zkh.pdf (дата обращения: 14.03.2014).

9. Хаметов Т.И., Букин С.Н. Определение качества функционирования системы управления объектами жилищно-коммунального хозяйства // Університетські наукові записки, Хмельницкю – 2013. – № 2(46) – С. 143–151.

References

1. Baronin S. A., Lyulkina N. M. Scientific and practical aspects of the theory of mass evaluation of real estate // Proceedings of the Southwestern State University. 2011. no. 5–2. pp. 316a–322.

2. Martens S.A., Lepeshkina S.V. Modern approach to financing capital repairs of regional apartment fund // Regional economy: theory and practice. 2014. no. 5 pp. 37–43.

3. Naiden S.N., Gritsko M.A. Reproduction as a factor of improving the quality of population life in the far east of the Russian Federation // Power and Managment in Eastern Russia. 2012. no. 4 pp. 37–43.

4. Pavlov V. V. Typical features of regional models for financing the housing stock // Regional economy and management: electronic scientific journal. 2013. no. 2 (34).

5. Resolution of the Government of the Penza region from 19.02.2014 no. 95 PP «On approval of the regional program for capital repair of the common property in apartment buildings located in the Penza region» [electronic resource]. Mode of access: http://penza.ru/ndocs/2014/02/24/9504597 (date of access: 03.05.2014).

6. Sevca V.G. Formation of regional programs of reconstruction and Repair of Housing Stock // Society: politics, economics, and law. 2014. no. 1 pp. 95–99.

7. Tolstykh Y.O., Uchinina T.V., Lyulkina N.M. Features and problems of regional control system formation for capital repair of apartment houses in modern conditions // Modern problems of science and education. 2013. no. 6.

8. Funding overhaul of apartment buildings. Information Kit for owners of premises in apartment buildings. Moscow 2013 / Official site of administration of the city of Bratsk. URL: http://www.bratsk-city.ru/download/files/systema_zkh.pdf (date access: 03/14/2014).

9. Khametov TI, Bukin SN Definition of quality of management system functioning of housing and communal services // Universitetski naukovi note Khmelnitsky 2013. no. 2 (46) pp. 143–151.

Рецензенты:

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия», ПГУАС, г. Пенза;

Баронин С.А., д.э.н., профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», ПГУАС, г. Пенза.

Работа поступила в редакцию 11.04.2014.