

УДК 332.82

## **ФОРМИРОВАНИЕ ПРИНЦИПОВ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Г. ПЕНЗЫ ПОД ИЖС**

**Каршиев А.В.**

*студент,*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Карабанова Н.Ю.**

*к.э.н., доцент*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Акимова М.С.**

*к.э.н., доцент*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Аннотация.** На основе анализа показателей жилищного строительства и подходов теоретиков и практиков к комплексному развитию городских территорий предложена методика оценки микрорайонов ИЖС в городе Пензе на соответствие современным требованиям качества городской среды.

**Ключевые слова:** индивидуальное жилищное строительство, принципы комплексного развития города, анализ динамики жилищного строительства, зонирование территории.

## **FORMATION OF PRINCIPLES OF TERRITORIAL DEVELOPMENT PENZA CITIES FOR INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION**

**Karshiev A.V.**

*student,*

*Penza State University of Architecture and Construction,  
Penza, Russia*

***Karabanova N.Yu.***

*Candidate of Economics, Associate Professor*

*Penza State University of Architecture and Construction,  
Penza, Russia*

***Akimova M.S.***

*Candidate of Economics, Associate Professor*

*Penza State University of Architecture and Construction,  
Penza, Russia*

**Annotation.** Based on the analysis of housing construction indicators and the approaches of theorists and practitioners to the integrated development of urban areas, a methodology for assessing residential housing neighborhoods in the city of Penza for compliance with modern requirements for the quality of the urban environment is proposed.

**Keywords:** individual housing construction, principles of integrated urban development, analysis of the dynamics of housing construction, zoning of the territory.

На протяжении более 20 лет в России наблюдаются стабильные темпы роста жилищного строительства и в городах, и в сельской местности (рис. 1). В 2023 году в стране построено 110 млн кв. м жилья. К 2025 году планируется достичь отметки в 120 млн кв. м. [10].

Доля индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) также неуклонно растет; наибольшие показатели традиционно имеют Северо-Кавказский и Приволжский федеральные округа (рис. 2). В целом, в 2023 году показатель составил 53,2 %. За начало 2024 года в сегменте ИЖС было введено

20,6 млн кв. м, в т.ч.: 15,08 млн кв. м построено населением; 4,8 млн кв. м – застройщиками [10].

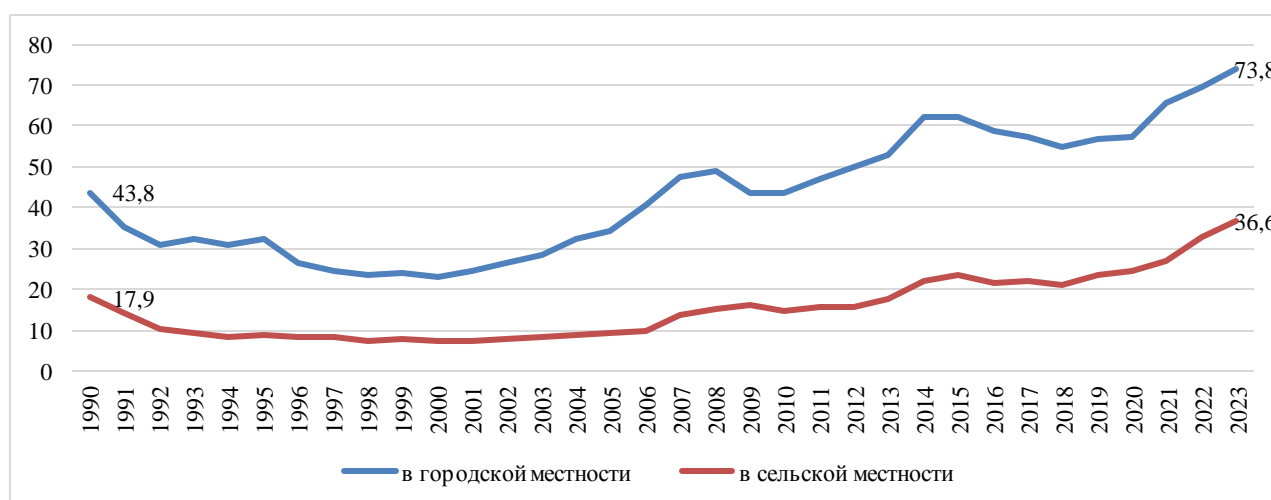


Рис. 1 – Динамика введения в действие жилых домов, млн м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений  
(составлено по данным [16])

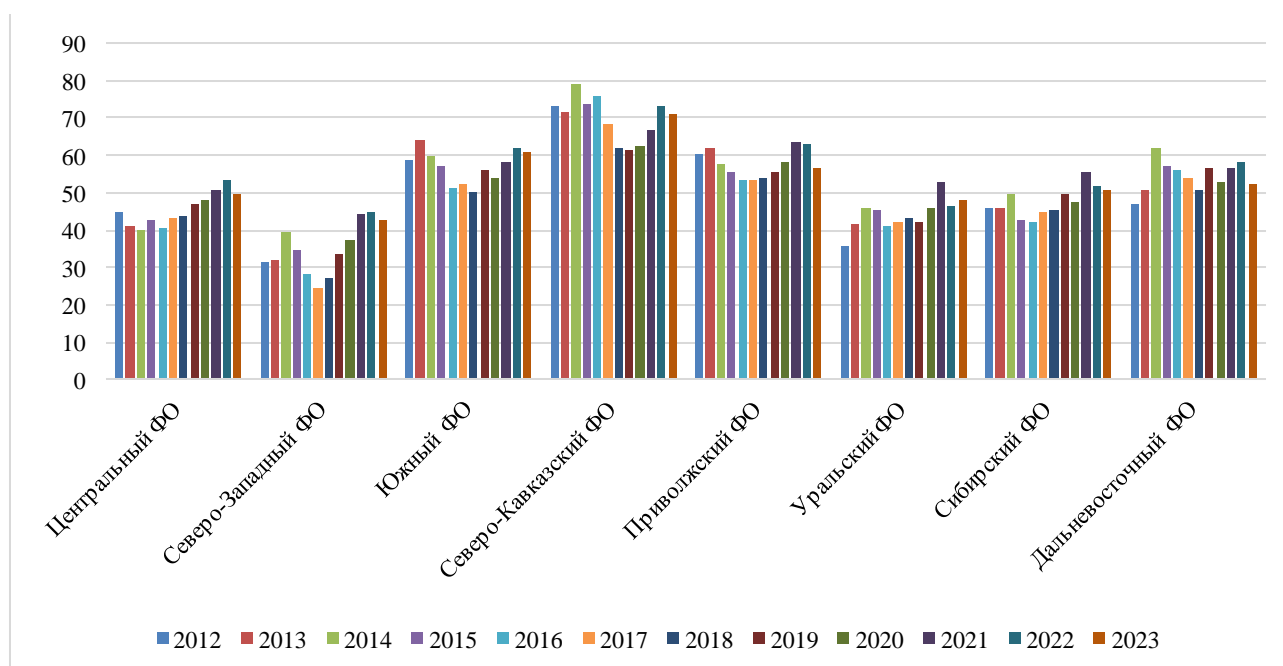


Рис. 2 – Динамика доли ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в разрезе федеральных округов, %  
(составлено по данным [16])

С 2020 года содействие развитию ИЖС оказывают мероприятия во выявлению земель и предоставлении их под застройку, инициированные

государством [7]. Так, на 1 января 2024 года выявлено 80 665 земельных участков общей площадью более 154,86 тыс. га, возможных к вовлечению в целях жилищного строительства в 87 регионах [4] (рис. 3).

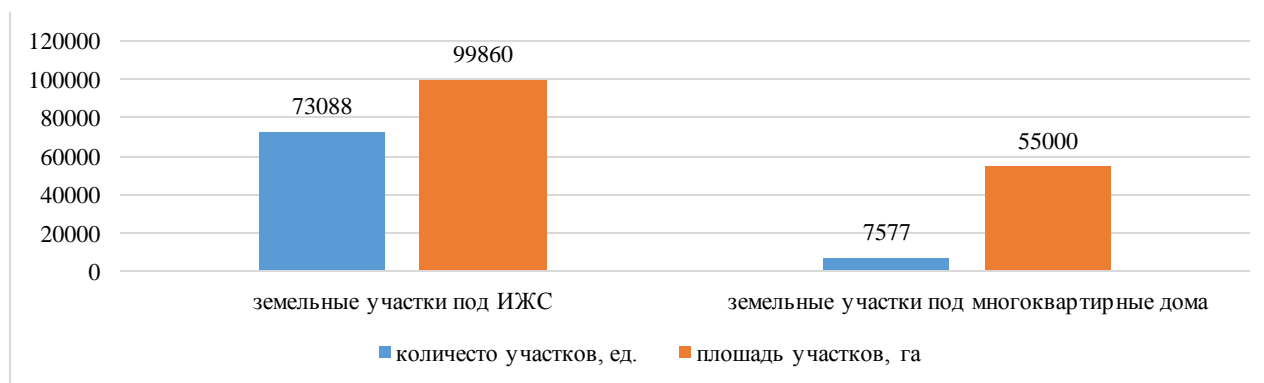


Рис. 3 – Перспективные резервы территорий под жилищное строительство  
(составлено по данным [4])

Не смотря на положительную динамику жилищного строительства, состояние системы управления развитием городов и сел в этом аспекте как в практике, как и в научных дискуссиях, оценивается неоднозначно. Так, А.Л. Ильиных поднимает вопросы комплексного развития территорий [6], А.А. Кульков также видит основным драйвером пространственно-территориального развития города девелопмент комплексного освоения территории [8]. То есть формируется позиция необходимости комплексного развития территорий, а не точечной застройки.

Минстроем России изменен подход к принципам развития городских территорий [11], который постепенно начинает применяться в градорегулировании. Но-новому начинают формироваться, обустраиваться и благоустраиваться территории ИЖС в городах [3] (рис. 4). Например, И.Ф. Гареев считает, что доступность и качество жилья могут быть улучшены за счет внедрения системы сертификации объектов ИЖС [2], Е.В. Ильина предлагает современные способы проектирования ИЖС [5]. Различные проблемы и показатели развития ИЖС рассматриваются систематически такими исследователями, как А.А. Султанов [13], Т.В. Учинина [15] и др.

Что касается Пензенской области, то показатели ИЖС здесь несколько лет подряд снижаются (рис. 5), свидетельствуя о низкой платежеспособности населения, экономических проблемах застройщиков, недостаточной благоустроенности и обустроенности территорий, которые потенциально пригодны под ИЖС [12].

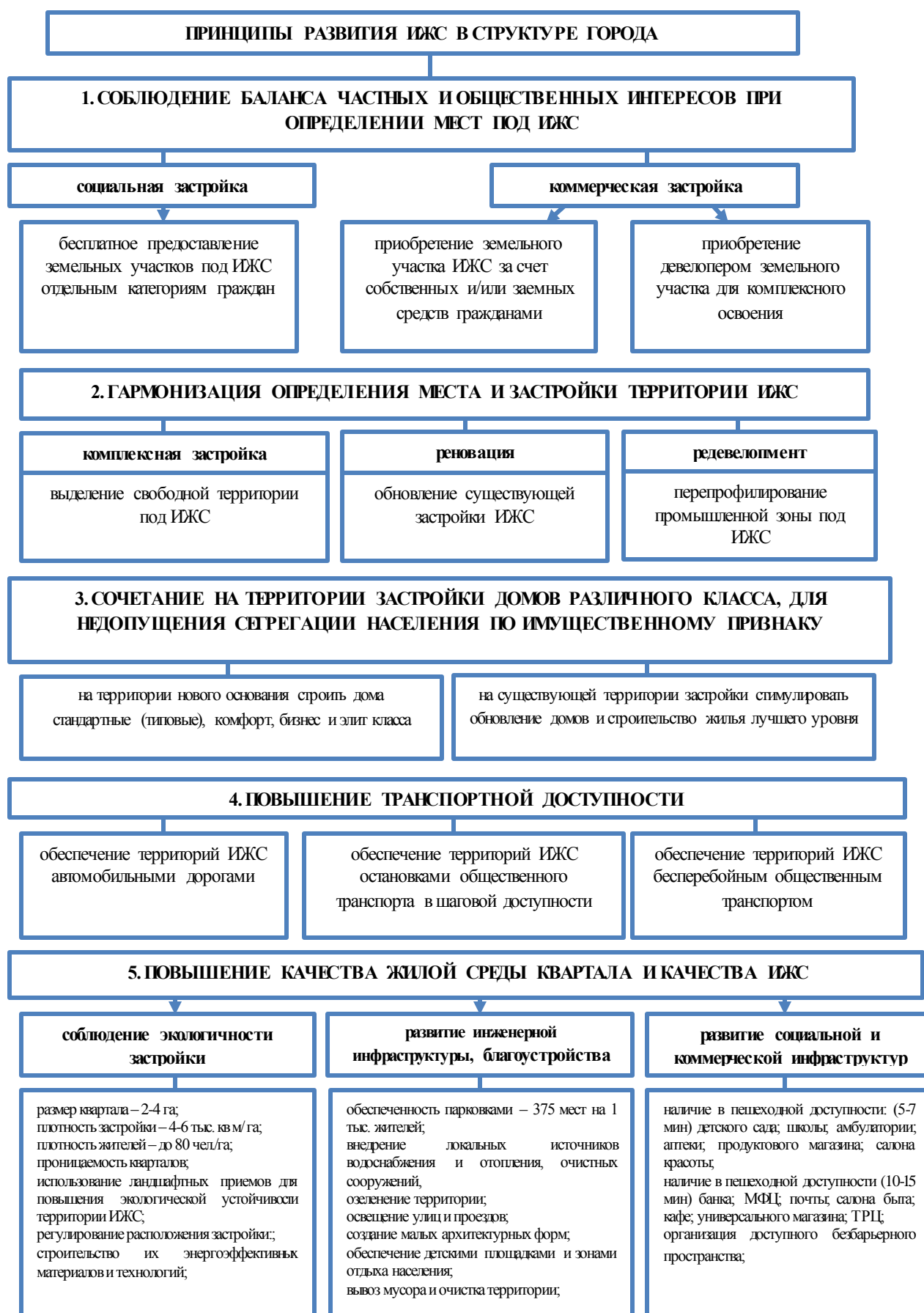


Рис. 4 – Принципы развития ИЖС

(составлено по данным [11])

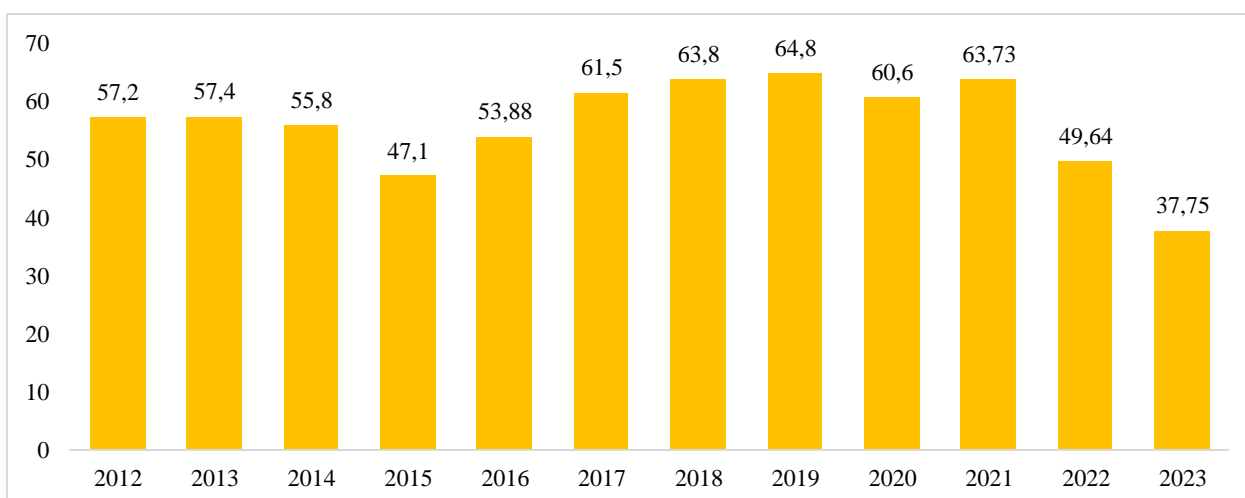


Рис. 5 – Динамика доли ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в Пензенской области, %

(составлено по данным [16])

Проблемы развития города Пензы в историческом ракурсе приведены в исследовании Е.Г. Лапшиной [1], другая группа авторов [14] приводит анализ рынка и диагностирование потребителей индивидуальных жилых домов в городе, третья – предлагает методику организации территорий под ИЖС [9].

Поэтому, с опорой на рассмотренные исследования и с учетом перехода на принцип комплексного развития городских территорий, осуществлена попытка оценки состояния микрорайонов г. Пензы, занятыми частным сектором, на соответствие современным требованиям качества жилой среды.

Для оценки по показателям соответствия современным стандартам и сформированным принципам, территория ИЖС разделена на микрорайоны по элементам планировочной структуры города (дороги, реки и т.п.) (рис. 6). Оценка микрорайонов показала, что они существенно различаются между собой по комфортабельности проживания, эстетическим характеристикам, степени обустройства объектами инфраструктур, доступностью школ, детских садов и пр., а также по качеству благоустройства (организация вывоза мусора, озеленение и т.п.).

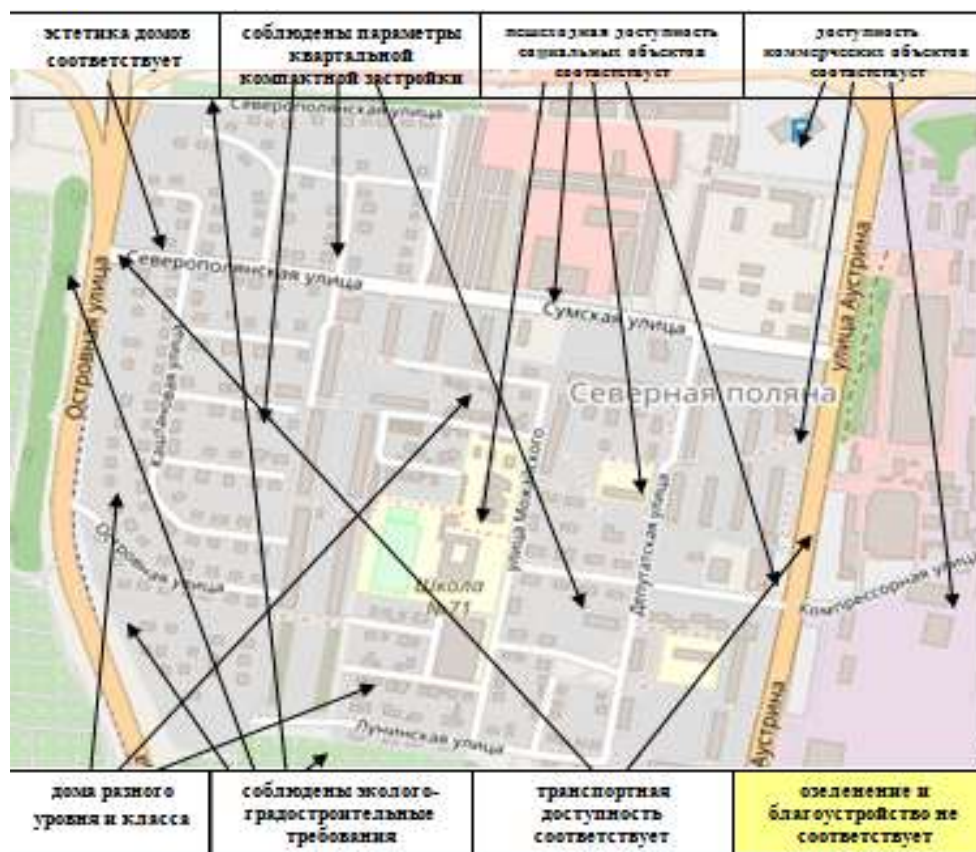


Рис. 6 – Механизм оценивания территории ИЖС современным стандартом качества  
(составлено авторами)

На рис. 7 приведены обобщенные результаты оценки соответствия территорий ИЖС современным стандартам по состоянию на 2024 год. Ни один микрорайон ИЖС не соответствует на 100 % современным стандартам и принципам. Выше среднего получили оценки несколько микрорайонов ИЖС – наличие элементов комплексности, в качестве недостатков выделено несоблюдение требованиям доступности для маломобильных граждан. Средний процент получило большинство микрорайонов, основная причина – не благоустроенность и не комплексность обустройства территорий, удаленность от основных благ города и пр. Часть микрорайонов получили проценты ниже среднего – в основном это садовые массивы и ветхий частный сектор.



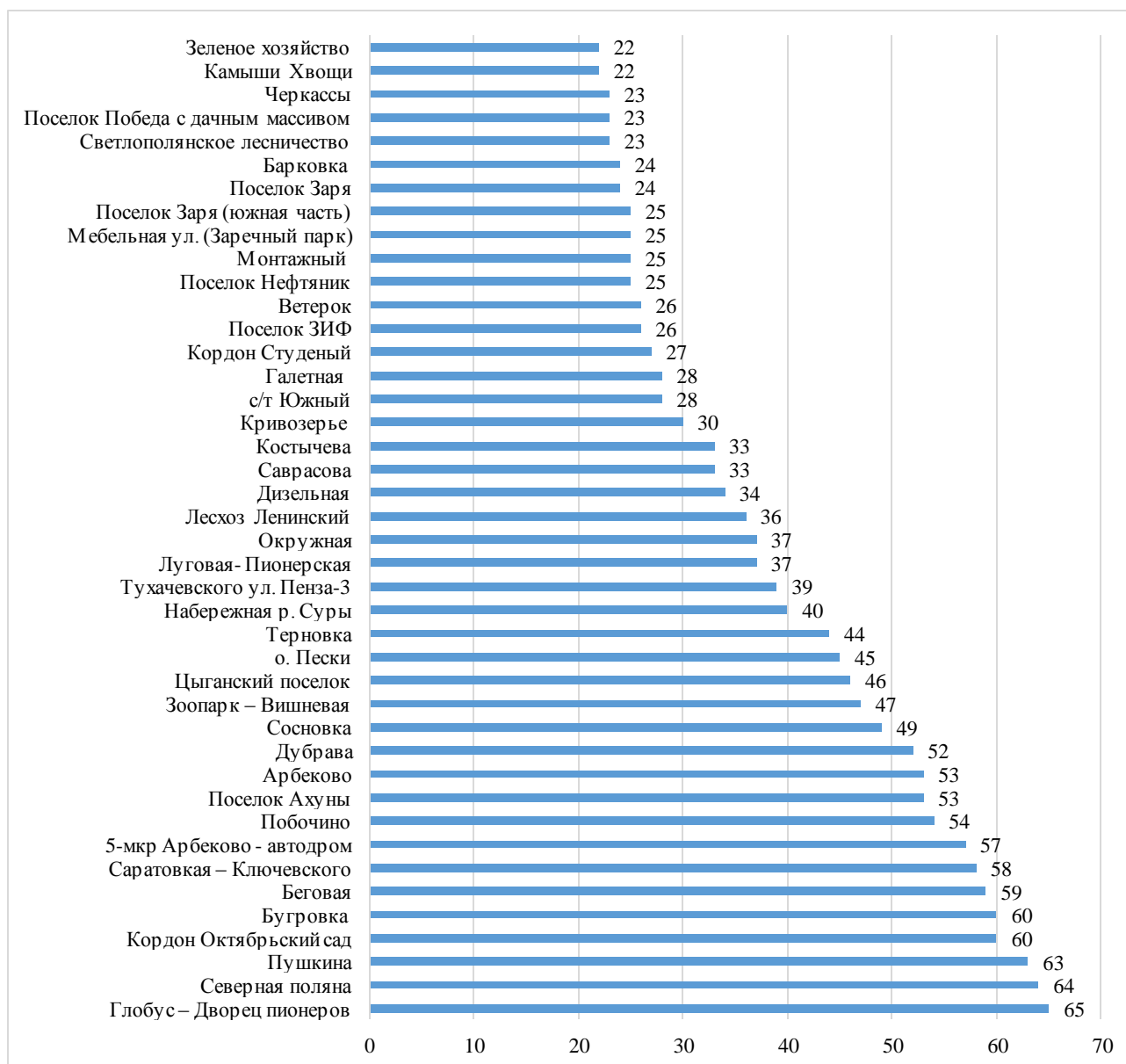


Рис. 7 – Рейтинг микрорайонов ИЖС по качеству жилой среды в 2024 г.

(составлено авторами)

По совокупности полученных результатов, выделено три зоны по перспективам развития ИЖС в русле современных требований качества среды и степени освоенности и благоустройства территорий ИЖС (рис. 8):

– О1 «освоенные» – территории, приближенные к современным требованиям (с комфортабельной степенью освоения и благоустройства);

– О2 «требующие обновления и дальнейшего развития» – территории, на части которых следует осуществлять постепенную реновацию (с

нормальной степенью освоения и благоустройства), на другой части – осваивать территории под комплексное ИЖС;

– ОЗ «перспективные микрорайоны» – территории, на которых в перспективе возможно развитие современных кварталов ИЖС (требуют изменения вида разрешенного использования (с садового дома на ИЖС) и последующего преобразования инфраструктуры).

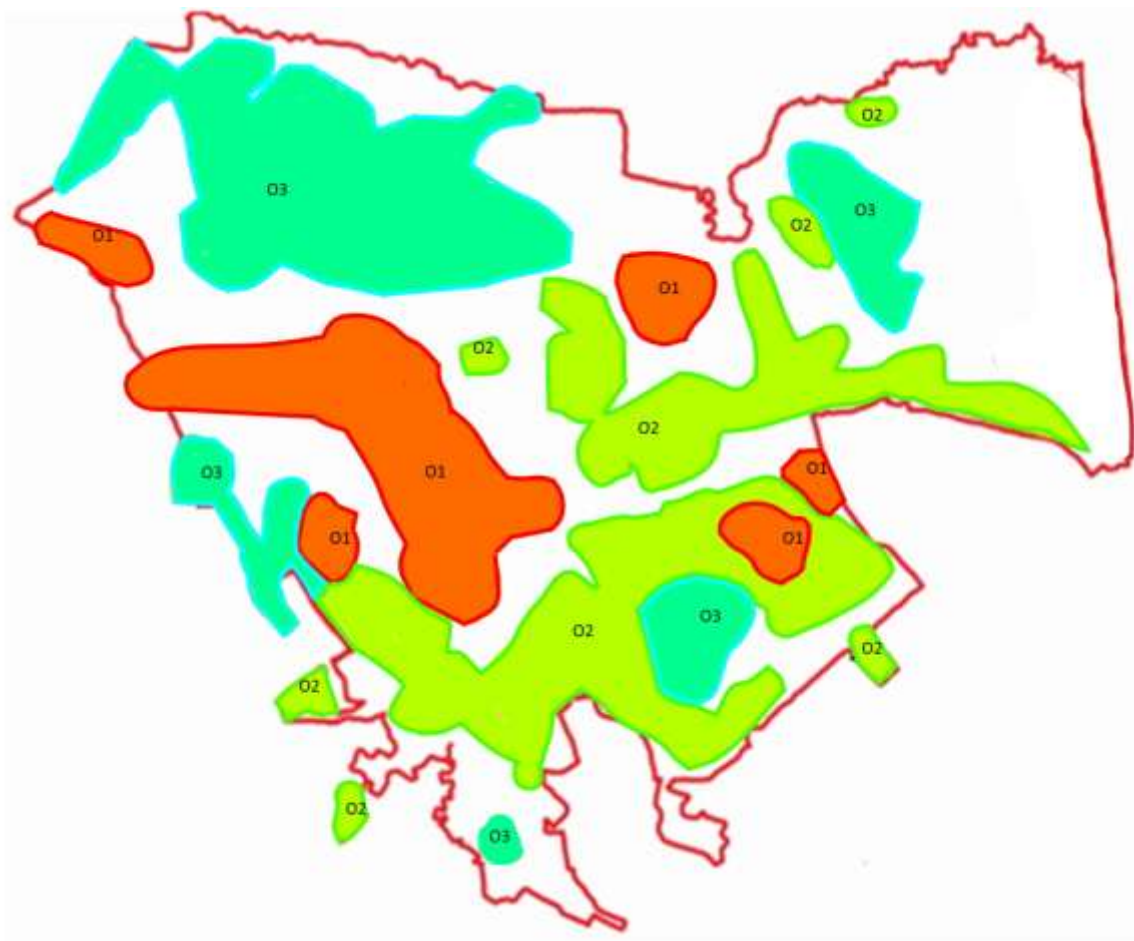


Рис. 8 – Перспективы развития микрорайонов ИЖС в г. Пензе  
(составлено авторами)

Полученная схема городской территории показывает существующую дифференциацию перспектив ИЖС и может быть применима для:

– выявления проблемных участков частной жилой застройки и принятия решения по их развитию;

– анализа динамики обустройства и благоустройства выделенных территорий в результате реализации комплексных проектов их развития.

### **Библиографический список:**

1. Архитектурно-градостроительное развитие исторического города Пензы в XVIII-XIX вв.: моногр. / Е.Г. Лапшина, Л.А. Ермошкина. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 82 с.
2. Гареев И.Ф., Хафизов А.Ф. Внедрение системы сертификации объектов индивидуального жилищного строительства как инструмент повышения доступности жилища и обеспечения качества строительства // Жилищные стратегии. – 2020. – Т. 7. – № 4. – С. 455-484.
3. Григорьева М.В., Мишланова М.Ю. Проблемы индивидуального жилищного строительства в России и направления их решения // Недвижимость: экономика, управление. – 2023. – № S3. – С. 88-92.
4. Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2023 году» // Росреестр. – Москва. 2024. – 185 с.
5. Ильина Е.В., Пурис А.В., Крайкова А.С. Современные проблемы проектирования и строительства индивидуального жилищного строительства // Экономика и предпринимательство. – 2023. – № 7 (156). – С. 1178-1181.
6. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы комплексного развития территорий // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2023. – Т. 3. – № 1. – С. 111-117.
7. Каршиев А.В., Копылов Д.А., Карабанова Н.Ю. Организационно-правовое и информационное обеспечение процесса выявления и введения в оборот земельных участков под жилищное строительство // Инновационные идеи и перспективы развития новых технологий: материалы всероссийской конференции студентов и молодых ученых, 16 октября 2024 г., Пенза / [редкол.: М.С. Акимова и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2024. – С. 67-72.

8. Кульков А.А., Иванова Д.П. Девелопмент комплексного освоения территории в рамках пространственно-территориального развития города // Экономика строительства и жилищно-коммунального хозяйства. – 2023. – № 1 (2). – С. 25-34.
9. Поршакова А.Н., Киселева Н.А., Улицкая Н.Ю. Организация территорий под индивидуальное жилищное строительство в Пензенском городском округе // Вестник ПГУАС: строительство, наука и образование. – 2019. – № 2 (9). – С. 53-61.
10. РБК. Недвижимость. – URL: <https://realty.rbc.ru/> (дата обращения: 10.12.2024).
11. Свод принципов комплексного развития городских территорий. Книга 1. – URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/18283/> (дата обращения: 10.12.2024).
12. Стратегия социально-экономического развития города Пензы на период до 2035 года. – URL: <https://pgduma.ru/?ysclid=m4jk6svolh802071751> (дата обращения: 10.12.2024).
13. Султанов А.А. Проблемы развития индивидуального жилищного строительства в регионах Российской Федерации // Вестник Российского университета кооперации. – 2023. – № 2 (52). – С. 26-29.
14. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Ишамятова И.Х. Анализ рынка и диагностирование потребителей индивидуальных жилых домов в Пензенском городском округе // Жилищные стратегии. – 2016. – Т. 3. – № 4. – С. 261-278.
15. Учнина Т.В., Катышова И.Д. Анализ динамики развития жилищной сферы в регионах // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2024. – № 1 (50). – С. 77-86.
16. Федеральная служба государственной статистики: официальный сайт. – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistic> (дата обращения: 11.12.2024).

*Оригинальность 81%*