

4. Зеленин, А.Н. Машины для земляных работ / Основы разрушения грунтов; моделирование процессов, прогнозирование параметров / А.Н. Зеленин, В.Н. Баловнев, И.П. Керов. – М.: Машиностроение, 1975. – 424 с.

5. Чернюк, В.П. Расчет, проектирование и устройство свайных фундаментов / В.П. Чернюк, П.С. Пойта. – Брест: Облтипография, 1998. – 215 с.

6. Цытович, Н.А. Механика грунтов: учебное пособие. – М.: Высшая школа. – 280 с.

УДК365.262.2(476)

**Зубко В.А.**

*Научный руководитель: ст. преподаватель Леванюк С.В.*

## **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Развитие жилищного строительства характеризуется стабилизацией и обеспечением положительных темпов роста объемов жилищного строительства, сокращением доли государственных капитальных вложений и увеличением доли внебюджетных источников финансирования. В результате происходит постоянное улучшение качественных характеристик жилых помещений, увеличение среднего размера квартир, структуры строящегося жилья.

Для удовлетворения потребностей населения Республики Беларусь в жилье существует дифференцированная система улучшения жилищных условий, включающая:

- 1) кредитование покупки (ремонта, реконструкции и модернизации) жилья;
- 2) государственную поддержку граждан при строительстве жилья, включающую:

предоставление одноразовых безвозмездных субсидий за счет средств бюджета, льготных банковских кредитов, займа у организаций по месту работы на строительство жилья;

3) предоставление жилых помещений социального пользования, построенных за счет средств республиканского и местных бюджетов, предназначенных для граждан, имеющих в соответствии с законодательством право на получение указанного жилья.

Несмотря на значительные объемы ввода квадратных метров общей площади жилья, спрос на жилье огромен. Остро стоит проблема обеспечения доступности жилья для граждан с разным уровнем дохода. Наметившаяся тенденция улучшения структуры строящегося жилья и качественных характеристик жилых помещений не соответствует платежеспособному спросу населения. Увеличение предложения финансовых ресурсов, в свою очередь, увеличивает спрос на жилье, что выражается в росте цен на строительную продукцию.

Рыночный механизм не в состоянии обеспечить равновесие спроса и предложения на рынке жилья даже при ценах, ориентированных на средние доходы. В условиях приоритета частного жилищного фонда удовлетворение жилищных потребностей граждан осуществляется за счет их собственных средств (в том числе и кредитов банков). Поэтому защита отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, особенно молодых и многодетных семей, малообеспеченных, нетрудоспособных и некоторых других, и выравнивание условий проживания населения областей, районов, городов и поселков городского типа, агрогородков и сельских населенных пунктов – неизбежные компоненты жилищной политики государства.

Улучшение жилищных условий населения невозможно без развитого рынка жилья, предназначенного для сдачи в найм или аренды. Без цивилизованного рынка аренды жилья почти невозможно обуздать дефицит и цены на квартирном рынке, эффективное решение жилищного вопроса, решение проблемы мобильности населения. Особенно

это верно для крупных городов. Однако для этого следует пересмотреть представление о необходимости всем иметь жилье в собственности. Понятно, что жильцы не будут иметь права собственности на квартиру: ее нельзя ни поменять, ни продать. Такое жилье рассматривается как «промежуточное» до покупки собственной квартиры или строительства дома.

Самое главное преимущество в аренде жилья – то, что не нужно тратить средства на его покупку и можно выбрать жилье, которое понравится, в любом районе и с любой планировкой. Также преимуществом можно назвать и то, что съемное жилье будет соответствовать всем требованиям съемщика, и не придется жить в общежитиях или маленькой «хрущевке».

К основным преимуществам арендного жилья относятся:

1. Время. Аренда квартир оформляется очень быстро и практически сразу можно жить в полностью укомплектованной квартире и ни о чем не беспокоиться. При покупке же квартиры оформление занимает месяцы, а потом нужны еще и годы, чтобы сделать ремонт, обставить квартиру и купить все необходимое.

2. Стоимость. Необходима сумма более чем в 400 раз большая, чтобы только начать действия по приобретению квартиры, чем та сумма, с помощью которой можно снять и жить в полностью обустроенной квартире.

3. Экономичность. Аренда квартир в несколько раз выгоднее и удобнее по сравнению с проживанием в гостиницах.

4. Мобильность. Аренда квартиры делает человека мобильным и свободным. Можно быстро и легко менять дома, районы, города и страны, не обременяя себя собственной недвижимостью.

Что такое арендное жилье? Это целый жилой дом или даже комплекс, предназначенный для сдачи в долгосрочную аренду с целью получения прибыли. Это обычный бизнес внутри государства, на который распространяются соответствующие законы. Однако в обществе еще не сложилось понимание того, что сдача жилья в коммерческий найм – это отдельный вид бизнеса. Предложение такого жилья сконцентрировано только в частном жилищном фонде, доля которого составляет более 80%. Регулируется коммерческий найм исключительно Гражданским кодексом Республики Беларусь. Договор при этом устанавливает лишь гражданские правоотношения. Многие наниматели снимают квартиры нелегально, без оформления договоров. Таким образом, реальные объемы жилья, сдаваемого в коммерческий найм, статистикой не отражаются, отсутствует необходимая информация для анализа и планирования строительства жилья различных качественных параметров и назначения, в том числе, арендного жилья.

Важно отметить, что при строительстве арендного жилья квартиры возводятся «под ключ», то есть с внутренней отделкой, установленной сантехникой, там не будет только мебели. При этом застройщики арендного жилья будут заинтересованы в прогрессивных архитектурно-конструктивных решениях строящихся домов, в характеристиках качественных параметров жилья и в качестве строительства. При этом строительство арендных домов не сразу приносит прибыль (по сравнению с продажей). Такие дома окупаются через 25-30 лет, а если учитывать инфляционную составляющую, доход с трудом поддается подсчетам. Сегодня застройщикам выгоднее продать жилье, особенно в Минске. Стало быть, необходимо создавать стимулы для развития строительства арендного жилья. Строительство арендного дома должно быть выгодным, чтобы, решая, куда вложить деньги, инвестор из многих возможностей выбрал бы именно арендное жилье. Это одно из главных условий для привлечения денег в этот сектор. Однако в настоящее время, если частное юридическое лицо построит дом, предназначенный для сдачи в коммерческий найм или аренду, то оно обязано принять этот дом на баланс и оплачи-

вать коммунальные услуги по тарифам, установленным для юридических, а не для физических лиц. Соответственно пока строить и содержать такой дом невыгодно.

В 2006–2011 гг. в Беларуси построено 31,7 млн. кв. метров жилья. За счет этого жилищные условия улучшили 241,6 тыс. семей – более 1 млн. человек. Свыше 60% жилья (19,4 млн. кв. м) построено гражданами с государственной поддержкой. По итогам 2010 г. Беларусь заняла лидирующее положение среди стран СНГ по вводу жилья (699 кв. м на 1 тыс. жителей) и второе место по обеспеченности жильем (24,6 кв. м на человека).

Условия предоставления гражданам жилых помещений коммерческого использования, или, как его уже успели назвать в народе, арендного жилья, были установлены Указом Президента РБ от 08.11.2011 № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда». Этот документ вступил в силу 1 января 2012 г.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.12.2011 № 1739 базовая ставка платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования государственного жилищного фонда установлена в размере 0,2 базовой величины на 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц, т.е. 20 тыс. руб. Для определения размера арендной платы разработаны понижающие и повышающие коэффициенты. Для города Бреста понижающий коэффициент составляет – 0,75, г. Гродно – 0,5, в г. Лида – 0,4, в городах Волковыске, Новогрудке, Слониме, Сморгони – 0,3, в других населенных пунктах – 0,2. Город Минск разбит на 5 зон и для каждой установлены повышающие коэффициенты: для 1-й – 3, для 2-й – 2,5, для 3-й – 2, для 4-й – 1,5, для 5-й – 1,0. Понижающие или повышающие коэффициенты служат для того, чтобы государственное арендное жилье не вытеснило существующее частное арендное жильё. Стоимость арендного квадратного метра периодически будет пересматриваться с учетом экономической ситуации в республике, т.к. для государства содержание такого жилья должно быть экономически оправданным. Средства, полученные от сдачи жилых помещений коммерческого использования, будут направляться на строительство или реконструкцию таких помещений. Это позволит постоянно увеличивать государственный арендный жилищный фонд, обеспечивая тем самым окупаемость затрат на его создание и возврат бюджетных средств.

Первый арендный дом в г. Бресте (рис. 1) был построен в микрорайоне «Вулька-3» КУПСР «Брестжилстрой», это 9-этажный 80-квартирный дом, который был введен в эксплуатацию в начале 2013 года.



Рисунок 1 – Первый арендный дом в г. Бресте

Стоимость дома составила 23 млрд. 140 млн. рублей, которые выделил областной бюджет. Заявления о предоставлении в аренду жилого помещения коммерческого использования принимались с 25 января по 8 февраля. Но уже за первый день на 80 квартир претендовали 320 желающих, а в последний день эта цифра уже перевалила за 1000.

В арендном доме 40 однокомнатных квартир общей площадью от 41,7 до 42,4 кв. м. и жилой – от 17,0 до 17,2 «квадратов», а также 40 двухкомнатных квартир общей площадью от 62,5 до 63,2 кв. м. и жилой – от 34,6 до 35,1 «квадратов». Квартиры благоустроенные, кухонное оборудование – газовая плита, отдельный санузел, в некоторых квартирах имеются лоджии.

На начало 2013 г. определена и арендная плата: за однокомнатную квартиру она составляет от 625,5 до 636 тыс. руб. в месяц, а за двухкомнатную – от 937,5 до 948 тыс. руб. в месяц (в зависимости от общей площади квартиры). Плюс коммунальные платежи, которые нужно платить как в обычной квартире – в зависимости от количества проживающих. Почти со всеми будущими арендаторами будут заключены договора аренды сроком на 5 лет, кроме граждан, которые уже строят дом или квартиру. С ними арендные отношения будут зафиксированы на 2 года с возможностью продления в случае, если за это время собственное жилье не будет достроено. В течение месяца они должны заключить договор найма и заселиться в арендованные квартиры.

Планируется в г. Бресте возвести еще два арендных дома по 80 квартир том же районе «Вулька - 3». На их строительство выделено 41 млрд. руб. Стоимость каждого дома по 25 млрд. руб. Первый должен быть сдан в конце 2013 г., а на строительство второго не хватает еще 9 млрд., так что его возведение планируется на 1 квартал 2014 г.

Первые арендные дома в г. Витебске будут построены в 2013 г. При формировании бюджета 2013 г. учитывается строительство пяти арендных домов – это около 500 квартир.

Первый арендный дом в г. Гродно намечено сдать в 2013 г. Это 72-квартирная многоэтажка на улице Кремко. В новостройке – по 36 однокомнатных и двухкомнатных квартир, которые поровну распределяются между районами областного центра.

На рынке арендного жилья в г. Могилеве – ажиотажный спрос. Снять квартиру здесь стало практически невозможно. В 2012 году в Могилеве началось строительство первого в области арендного жилья.

В городе Минске первые арендные дома появились рядом с Парком высоких технологий, что позволило привлечь новых сотрудников для работы в технопарке. Еще три дома появятся вскоре в микрорайоне Михалово (в границах улиц Гурского и Алибегова), плюс две многоэтажки – по улице Солтыса. Их высота будет колебаться от 16 до 19 этажей. В 2013-2014 гг. столица планирует возвести по 5 арендных домов, из расчета 600-700 квартир в год.

В Европе арендный фонд эффективно работает, а строительство арендного жилья быстро развивается за счет недорогих кредитных ресурсов и предпочтений, которые предоставляют компаниям, строящим арендное жилье. В результате почти половина населения за рубежом живет в арендуемом жилье. Так, доля арендного жилья в Германии составляет 60%, в Швеции – 57%, в Нидерландах – 55%, в Дании – 44%, в Японии и США – порядка 34%. В России также построены первые доходные дома, причем бизнесменами. Арендную квартиру там со временем и при желании можно выкупить. В этом случае часть арендной платы будет засчитываться в качестве взноса.

В целом, согласно Концепции жилищной политики, в будущем в сфере строительства арендного жилья должна быть динамика. До 2015 г. включительно по республике предполагается построить 600 тыс. м<sup>2</sup>: 110 тыс. м<sup>2</sup> – в 2013 г., 180 м<sup>2</sup> – в 2014 г., 250 м<sup>2</sup> – в 2015 г.

Как видно из всего вышеизложенного, перспективы у арендного жилья очень неплохие. Государство намерено пополнять фонд арендного жилья. Это тот резерв, который

будет накапливаться и всегда будет в распоряжении властей для решения острых жилищных проблем. Уже много лет государственные банки на определенных условиях дают населению дешевые льготные кредиты. Собственников жилья становится больше, а очередь нуждающихся не уменьшается. В условиях жесткой экономии государство выделило в отдельную категорию и стало формировать государственный жилищный фонд коммерческого использования (арендное жилье). С созданием такого фонда государственные средства будут расходоваться более разумно. Арендное жилье – это один из путей для очередников решить проблему крыши над головой.

#### Список цитированных источников

1. Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь на 2012–2015 годы. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.respublika.by](http://www.respublika.by). – Дата доступа: 26.03.2013.
2. О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда: Указ Президента Республики Беларусь от 08.11.2011 № 512.
3. Перспективы развития арендного жилья в Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pro-n.by](http://www.pro-n.by). – Дата доступа: 26.03.2013.

УДК [725.42:664] (476.7) "18/19"

*Климук Н.А.*

*Научный руководитель: кандидат архитектуры, доцент Залеская Г.Л.*

### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ ЮГО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА БЕЛАРУСИ XIX – НАЧАЛА XX ВЕКОВ КАК ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью настоящей работы является выявление объектов пищевкусовой отрасли производства из общей совокупности производственных объектов и комплексов на территории юго-западного региона Беларуси.

**Введение.** Архитектура – это предметно-пространственная среда, «создаваемая человеком чтобы жить и оставлять потомкам в наследство» [1], включающая разные области деятельности. Одной из разновидностей архитектуры является промышленная архитектура как самостоятельный вид зодчества, охватывающий обширный спектр объектов производства. На территории Беларуси промышленная архитектура возникла достаточно поздно. Ее первые примеры появляются в 30-х годах XIX века. Большое количество объектов промышленной архитектуры появилось в конце XIX - начале XX века.

**Основная часть.** В XIX – начале XX в. в Беларуси происходили сложные социально-политические процессы, обусловленные распадом феодально-крепостнического строя, формированием буржуазных отношений. В результате трех разделов Речи Посполитой (1772, 1793, 1795) территория Беларуси была присоединена к Российской империи. Надежды значительной части населения на улучшение жизни, поддержку национальной культуры не оправдались. Многие события повлияли на переломные моменты развития культуры белорусского народа: Отечественная война 1812 г., Первая мировая война, польские восстания 1794, 1830–1831 и 1863–1864 гг. и т.д. Однако несмотря на это, наблюдался подъем экономики, активизация социальной и политической деятельности.

С присоединением белорусских земель к Российской империи усилилось воздействие на отечественную архитектуру и изобразительное искусство русских художественных стилей. В частности, оно проявилось в застройке белорусских городов, в зодчестве дворцовом и культовом. При этом новое строительство вначале развивалось главным образом под влиянием неоклассицизма, трансформировавшего в себе изобразительные элементы позднего барокко. Для перенесенного на белорусскую почву модифицированного классицизма были характерны монументальность форм, богатство и пышность ин-