

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В БРЕСТСКОМ РЕГИОНЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Тимошук Н.А., Чех Е.В., Федосюк Н.А.

Брестский государственный технический университет

В Беларуси проводятся обширные реформы, направленные на радикальную либерализацию экономики и повышение инвестиционной привлекательности страны. Преобразования уже затронули широкий спектр отношений, совершенствуется налоговое и инвестиционное законодательство, ведется работа по сокращению лицензируемых видов деятельности и административных процедур. Ограничено вмешательство контрольных органов в работу бизнеса. Введен заявительный принцип регистрации субъектов хозяйствования в день подачи заявления.

Сегодня Беларусь предлагает потенциальным инвесторам такие свои основные преимущества, как: выгодное географическое положение; высококвалифицированную рабочую силу; значительный научно-технический потенциал; развитую сеть транспортных коммуникаций и инфраструктуру; прогрессивное инвестиционное законодательство.

Беларусь является восточной границей Европейского союза. С созданием таможенного союза Беларуси, России и Казахстана эта граница стала единственной на пути свободного перемещения товаров от Атлантического до Тихого океана, между Скандинавией и Центральной Азией. Для иностранных инвесторов открывается доступ к емкому рынку стран таможенного союза в 170 млн. человек.

Сегодня для работы инвестора на территории республики созданы надежные правовые условия, обеспеченные как международными соглашениями, так и национальным законодательством. В Беларуси – единственной из стран СНГ – принят Инвестиционный кодекс, регулирующий инвестиционную деятельность в стране.

Изменены подходы к структуре собственности и процессу приватизации. Предоставлена возможность приобретения в собственность земельных участков и их использования в качестве предмета залога для получения банковского кредита. Сейчас идет процесс преобразования в акционерные общества более 470 государственных организаций.

В настоящее время по всей республике проходят семинары-совещания, посвященные повышению эффективности работы отечественного строительного комплекса. Первым эстафету таких семинаров принял Брест. Представители проектных организаций, генподрядчики и ответственные работники властных структур Брестского региона обсудили ключевые моменты развития строительной отрасли, обозначенные в Указе Президента

Республики Беларусь «О мерах по совершенствованию строительной деятельности». Рассмотрев основные статьи Указа, участники семинара сконцентрировали внимание на наиболее злободневных вопросах: проведении аттестации строительных организаций, проектной деятельности, модернизации производства, экспорте строительных услуг. Важный акцент был поставлен на проблеме максимального использования на строительных площадках республики отечественных материалов и конструкций, изделий и оборудования. Сегодня важно создать конкуренцию импортным стройматериалам, сделав ставку на качество и стоимость товаров. Еще один немаловажный вопрос – ввод в эксплуатацию жилых домов, возведение которых осуществляется с превышением нормативных сроков строительства. Правда, в Брестской области на сегодня подобных объектов нет. Тем не менее, чтобы избежать такого негативного явления, как долгострой, участники семинара внесли ряд предложений. В частности, предлагается организовать своевременное и ритмичное финансирование жилищного строительства заказчиком и строго отслеживать соблюдение графика работы строительными организациями. Были проанализированы и другие актуальные вопросы совершенствования строительной отрасли: удовлетворение потребностей строительных организаций в определенного вида отечественных стройматериалах, снижение себестоимости строительства, эффективное использование нормативной базы контрактной цены.

За последнее время в законодательство, регулирующее деятельность строительного комплекса Беларуси, внесены существенные изменения. Приняты нормативные правовые акты, которые, по сути, ввели новые правила работы отрасли. Значительно изменились условия долевого строительства, введена аттестация специалистов и организаций, предусмотрены дополнительные меры ответственности застройщиков. Эти меры должны обеспечить дополнительную защиту граждан, решающих свой жилищный вопрос.

Необходимо, чтобы строительство в стране осуществлялось равномерно и в нормативные сроки. Все должно быть организовано четко и слажено, начиная с инженерной проработки проекта и подготовки строительной площадки и заканчивая своевременным вводом объектов в эксплуатацию.

Госзаказ позволяет решать проблемные вопросы строительства жилых домов, которые возводятся с превышением нормативных сроков. Их появление в основном связано с неритмичным финансированием. При госзаказе в финансировании участвует только государственный заказчик – УКС, который составляет график строительства дома и непосредственно направляет кредитные средства банков на его возведение.

Недавно подписан указ, согласно которому стоимость 1 кв. м в домах, построенных по госзаказу, будет равна средней заработной плате в стране с коэффициентом 1,2. Теперь человек сможет знать, когда конкретно он получит готовую квартиру, и понимать, что цена 1 кв. м не станет выше

средней заработной платы и не поменяется до конца строительства, так как это будет предусмотрено договором с застройщиком.

Хотелось бы сказать о строительстве городов-спутников согласно указу «О развитии городов-спутников». Так как площадки под застройку в г. Минске и г. Бресте относятся к пахотным землям, то после выхода указа в городах-спутниках Дзержинске, Заславле, Логойске, Руденске, Фаниполе, Скиделе и Жабинке – начнется активное строительство. Из Минска и Бреста в города-спутники будет уходить промышленность, и проживание там приблизит людей к месту работы. В этих городах будет подготовлена необходимая инженерно-транспортная инфраструктура, скоростное железнодорожное сообщение и т.д.

Индивидуальное жилье индустриальным способом

Государство понимает желание граждан иметь собственный дом и стремится этому содействовать. Концепцией государственной жилищной политики была определена стратегия развития в Беларуси индивидуального жилстроя. Ее основная цель – увеличить долю загородных домов в общем объеме жилья до 40%. В перспективе стоит задача довести этот показатель до среднеевропейской величины – 50% и выше, чтобы максимально удовлетворить потребности желающих. До конца 2016 года в Беларуси планируется построить 24,5 млн. кв. м такого жилья.

Для реализации намеченного был продуман целый комплекс мероприятий. Среди них разработка и утверждение проекта районов под индивидуальную жилую застройку, бесплатное предоставление гражданам типовых проектов домов различных потребительских качеств и конструктивных систем, развитие системы оказания услуг для застройщиков. В прошлом году была утверждена программа индивидуального жилищного строительства и разработаны аналогичные региональные программы, которые учитывают демографические, экономические, социальные, ресурсные и другие особенности регионов. Развитие малоэтажной жилой застройки требует широкого внедрения прогрессивных технологий строительства.

Для увеличения объемов индивидуального жилстроя необходимо повысить индустриализацию возведения домов. Нужно превратить строительное производство в механизированный поточный процесс: изготавливать в заводских условиях конструкции и блоки дома, а затем собирать их непосредственно на стройплощадке. За счет максимальной заводской готовности конструкций и минимального механизированного монтажа на стройплощадке можно снизить затраты труда и расход материалов, сократить сроки строительства, а значит, и стоимость дома.

В Минстройархитектуры пояснили, что индивидуальное домостроение индустриальным методом предполагает выпуск комплектов изделий и иных элементов для строительства как отдельностоящих, так и блокированных индивидуальных жилых домов. Примером может служить индивидуальная застройка в Стимово. Услуги по монтажу могут быть как предусмотрены, так

и не предусмотрены. Таким образом, можно выбрать проект под размер своего кошелька и регулировать затраты на строительство.

Согласно планам доля индивидуального жилья, построенного индустриальным методом, в общем объеме ввода загородных домов составила в 2014 году – 31,2%, а в 2015-м – 39,5%. Объем строительства домов в крупнопанельном исполнении к 2016 году увеличится до 300 тыс. кв. м. Достичь такого роста предполагается силами трех отечественных организаций: ОАО «Стройтрест № 8» (Брест), ОАО «Лавсанстрой» (Могилев) и ОАО «Стройтрест № 13» (Бобруйск). Им предстоит в следующем году произвести 40% индивидуальных жилых домов индустриальным способом. Одним из центров производства для деревянного домостроения станет ОАО «Барановичидрев», где для начала можно будет выпускать около 500-800 домов в год.

В первом полугодии 2015 года в Беларуси сдано в эксплуатацию более 2,7 млн. кв. м жилья, из них 815,4 тыс. кв. м – индивидуальных жилых домов, что составляет 43% годового задания и 30% общего ввода. Больше всего за этот период загородных квадратных метров построила Минская область: здесь сдано в эксплуатацию 272,5 тыс. кв. м индивидуального жилья или 38,9% задания на год. Далее следует Брестская область, где построено 213,6 тыс. кв. м загородного жилья (53,4% задания на год).

Участки под индивидуальную застройку должны примыкать к населенным пунктам, чтобы минимизировать расходы на создание инженерной и транспортной инфраструктуры. Каждый район и квартал индивидуальной жилой застройки будет обеспечен минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой до ввода домов в эксплуатацию. К ней относятся сооружения и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть.

Всего по Бресту на сегодняшний день требуется 4 тыс. земельных участков под индивидуальное строительство. Частично решить проблему позволит перспективная усадебная застройка в районе деревень Волки и Гули. Там предполагается создать 1,1-1,3 тыс. участков. Снять напряженность по вопросу обеспечения земельными участками нуждающихся в улучшении жилищных условий брестчан возможно с помощью города-спутника Жабинки. Было поручено руководителям областного и районного центров совместно заняться разработкой территорий под индивидуальное строительство. По словам председателя комитета по архитектуре и строительству, проблема с подбором и выделением земельных участков существует не только в Бресте, но и в самой Жабинке, а также в Барановичах, Пинске, Березе, Белоозерске, отдельных населенных пунктах Брестского и Кобринского районов. Последние два года местными исполкомами велась работа по подбору массивов несельскохозяйственных земель, примыкающих к населенным пунктам, для строительства индивидуальных жилых домов. В 2014 году таких земель подобрано почти 470 га, в прошедшем – 32 га, за истекший период текущего года – 3 га в Пинском районе. Если по Барановичам, в ближайшей перспективе

просматривается практически полное решение вопроса, то в Пинске ситуация сложнее. Существующий квартал застройки южнее деревни Черневичи позволяет создать 250 участков, в то время как около тысячи пинчан желают получить землю под застройку. Подбор территорий для усадебного строительства сегодня возможен за счет уплотнения существующей застройки, освоения всех земель, предоставляемых для этих целей, сноса ветхих и пустующих домов. Непростая ситуация с подбором земель порой толкает местные власти на проекты сомнительной целесообразности. Так, в Ивацевичах нашли единый массив для 200 индивидуальных застройщиков. Однако только на вертикальную планировку, то есть подсыпку этого квартала необходимо около 300 тыс. куб. м грунта. Толщина насыпи здесь должна достигать 1,5-1,7 м. На каждый индивидуальный участок под застройку требуется до 1 тыс. куб. м грунта. В текущем году Брестской области необходимо обеспечить ввод 400 тыс. кв. м индивидуального жилья, что составляет почти 52% от годового задания.

Таким образом, функционирование инвестиционно-строительного сектора с точки зрения внешних для него факторов постоянно подвержено опасности срыва или ухудшения из-за возможного нарушения необходимых для его деятельности региональных, внутриотраслевых и межсекторных потоков. Однако, государство гарантирует инвестору право самостоятельного распоряжения результатами инвестиционной деятельности (реинвестировать прибыль либо свободно переводить полученный доход за границу после уплаты им налогов и других обязательных платежей, установленных законодательством). Кроме того, гарантируется возмещение убытков и вреда, причиненного инвестору действиями (или бездействиями) должностных лиц государственных органов. Всем инвесторам гарантирована равная, без какой-либо дискриминации, защита прав и законных интересов, независимо от формы собственности и национального статуса. Инвестиции не могут быть безосновательно национализированы или реквизированы. Такие процессы допустимы исключительно при полной и своевременной компенсации не только стоимости полученного инвестором имущества, но и всех понесенных им затрат.

Список используемой литературы:

1. Ширшиков Б.Ф. «Организация, планирование и управление строительством». – Москва: Издательство АВС, 2012. – 528с.
2. Маркович Е. Строительство по новым правилам. Экономика Беларуси. – № 2 (39) / 2015, С. 34-41.
3. Маркович Е. Дом за городом: мечта или реальность? Экономика Беларуси. – № 3 (40) / 2015, С. 52-57.