

ИНСТРУМЕНТЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Еременко М.М.^а

^а Государственное предприятие «Институт жилища – НИПТИС им. Атаева С.С.», кандидат экономических наук, доцент, заведующая отделом разработки и совершенствования жилищной политики, докторант БГЭУ, myaromenka@tut.by

Аннотация

В статье рассмотрены основные направления стимулирования индивидуального жилищного строительства в Республике Беларусь. Строительство индивидуального жилого дома является эффективным средством решения жилищных проблем граждан. Для стимулирования индивидуального жилищного строительства предлагается: отводить земельные участки из числа неэффективно используемых земель сельскохозяйственного назначения; ограничивать площадь выделяемых земельных участков в зоне с радиусом 15 километров от крупных городов; реализовывать земельные участки, не обеспеченные минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, на аукционе с условием финансирования ее устройства на основе государственно-частного партнерства; внедрять практику создания кооперативов индивидуальных застройщиков, финансирующих строительство минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры. Подходы, описанные в статье, могут быть использованы республиканскими органами государственного управления для принятия управленческих решений в области жилищной политики.

Ключевые слова: жилищная политика, индивидуальный жилой дом, жилищное строительство, земельный участок, инженерная и транспортная инфраструктура.

Веб: <http://library.miu.by/journals!/item.science-xxi/issue.5/article.4.html>

Поступила в редакцию: 28.06.2016.

TOOLS OF PROMOTION OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN REPUBLIC OF BELARUS

Yaromenka M.^a

Republican Unitary Enterprise «Institute of Housing – NIPTIS named after S.S. Ataev», PhD in economic sciences, Associate Professor, head of the department of development and improvement of housing policy, Doctoral Candidate of BSEU, myaromenka@tut.by

Abstract

The article considers the basic directions of stimulation of individual housing construction in the Republic of Belarus. Construction of individual residential house is an effective means of solving housing problems. In order to encourage private housing construction the author proposes the allotment of land that is inefficiently used in agriculture, limiting the area of land allocation in the 15-kilometer zone from the big cities, selling the land, that is not provided with the minimum necessary engineering and transport infrastructure, in auctions on the conditions of financing of its development based on public-private partnerships, introducing the practice of establishing cooperatives of individual developers, funding the construction of the minimum necessary engineering and transport infrastructure. The approaches described in this article can be used by central government bodies for management decisions in the field of housing policy.

Web: <http://library.miu.by/journals!/item.science-xxi/issue.5/article.4.html>

Keywords: housing policy, an individual house, housing, land, engineering and transport infrastructure.

Received: 28.06.2016.

Введение

Индивидуальный жилой дом обладает определенными преимуществами перед квартирой в многоквартирном доме. Главное из них – возможность построить дом с максимальным учетом индивидуальных требований к количеству, площадям и планировке жилых и подсобных помещений, осуществлять пристройки, увеличивая площадь дома постепенно, при появлении финансовых возможностей и изменении требований к условиям проживания. Индивидуальный жилой дом, в отличие от многоквартирного, при его строительстве и дальнейшей эксплуатации позволяет максимально учесть демографический состав домохозяйства, эстетические взгляды, уклад жизни и финансовые возможности его владельцев. У жителей индивидуального жилого дома есть возможность устройства гаражей и навесов для хранения автотранспорта, мастерских, мест отдыха на открытом воздухе, зон для садовничества и огородничества в непосредственной близости от жилого дома, чего лишены жители многоквартирных домов. Кроме того, при проживании в индивидуальном жилом доме гарантирована удаленность соседей и изолированность от них.

Размещение жилого дома в пригородной зоне больших и крупных городов дает дополнительные преимущества, связанные в первую очередь с более благоприятной экологической обстановкой в этих зонах.

Площади индивидуальных жилых домов редко бывают меньше площади квартир. Так, по статистическим данным Республики Беларусь 2015 года, средняя площадь построенных жилых домов составляет 155,7 м², что намного превышает среднюю площадь построенной квартиры, которая составляет 60,8 м² [5]. Кроме того, владелец индивидуального жилого дома может увеличивать его общую и жилую площади за счет пристроек, надстроек, что позволяет эффективно решать жилищную проблему обеспеченности жилой площадью.

При этом главным недостатком индивидуальных жилых домов является высокая стоимость их содержания, а также повышенные трудозатраты, однако это является естественной платой за комфортность проживания в них. Поэтому в республике в последние десятилетия наблюдается устойчивая тенденция повышения интереса граждан к проживанию в индивидуальных жилых домах, что соответствует общемировым тенденциям.

Государство также заинтересовано в увеличении объемов ввода индивидуальных жилых домов, поскольку граждане, вовлеченные в их строительство, не склонны приобретать иностранную валюту, а вкладывают собственные средства, а также средства родственников в приобретение строительных и отделочных материалов, в оплату услуг строительных организаций, приобретают мебель, бытовую технику и другие предметы обихода, что оказывает поло-

жительное влияние на развитие экономики. Кроме того, владельцы индивидуальных жилых домов характеризуются повышенной экономической активностью, поскольку имеют пожизненную высокозатратную цель обустройства и совершенствования собственного дома и приусадебного участка. Поэтому одним из важных приоритетов современной государственной жилищной политики Республики Беларусь является развитие индивидуального жилищного строительства.

Целью исследования является разработка новых путей государственного стимулирования индивидуального жилищного строительства в Республике Беларусь. Для реализации указанной цели следует рассмотреть тенденции и проблемы развития индивидуального жилищного строительства в республике.

В основу исследования положен метод научного познания – системный анализ. Проблемам развития индивидуального жилищного строительства посвящены работы российских авторов А.Н. Асаула [1], С.Ю. Балаева [2], П.К. Иванова [3], В.Г. Кутырева, А.М. Стеклова [4], М.Ю. Стефановича [6], Т.В. Учининой, Ю.О. Толстых, Д.Р. Биксалиевой [7], американского автора S. Kennedy [8]. Однако эти работы не учитывают белорусскую специфику и условия развития индивидуального жилищного строительства. Публикации отечественных ученых по современным проблемам стимулирования индивидуального жилищного строительства отсутствуют.

Рассмотрим динамику изменения объемов строительства индивидуальных жилых домов в стране в 2013–2015 годах, которая представлена в таблице.

Данные таблицы свидетельствуют, что в 2013–2014 годах объем индивидуального жилищного строительства в физическом выражении колебался на уровне 1900 тыс. м², а в 2015 году вырос до 2355 тыс. м². При этом доля ввода индивидуальных жилых домов в общем объеме ввода жилых домов увеличилась в 2015 году на 13 пунктов и составила 47 %. Такой резкий рост доли индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства объясняется не только увеличением физического ввода индивидуальных жилых домов, но и снижением объема ввода многоквартирного жилья в республике. Это свидетельствует о значительной роли индивидуального жилищного строительства в решении жилищных проблем граждан.

Для выработки рекомендаций по государственному стимулированию индивидуального жилищного строительства изучен накопленный опыт Минского облисполкома, Смолевичского и Логойского райисполкомов в выделении земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в их освоении. Анализ указанного опыта показал, что основным фактором, сдерживающим развитие индивидуально жилищного строительства в Республике, является *недостаток земельных участков*,

Таблица – Объемы ввода жилых домов в Республике Беларусь в 2013–2015 годах

Годы	Ввод жилых домов, тыс. м ² общей площади		Ввод индивидуальных жилых домов в общем объеме ввода, %	Ввод жилых домов на 1000 жителей, м ² общей площади	
	всего	индивидуальных		всего	индивидуальных
2013	5220	1905	36	551	201
2014	5523	1890	34	583	200
2015	5058	2355	47	533	248

Источник: собственная разработка на основе [5].

удобно географически расположенных и обеспеченных минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, для строительства и обслуживания жилого дома. Выявленные проблемы актуальны для всей территории республики.

Так, условием интенсификации индивидуального жилищного строительства в республике является наличие достаточного количества земельных участков под эти цели по доступным ценам, с хорошим географическим расположением, обеспеченным минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой.

В настоящее время в республике существует система, при которой люди, желающие строить индивидуальный жилой дом, могут приобрести участок на эти цели следующими способами:

- получить участок под строительство и обслуживание индивидуального жилого дома бесплатно, в случае если гражданин состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- на платной основе посредством приобретения участка на аукционе у государства.

Земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома, находящийся в частной собственности, на основе гражданско-правовой сделки приобрести нельзя. Однако можно приобрести готовое или незавершенное законсервированное жилое строение на определенном земельном участке. После приобретения гражданин может решить, что делать с жилым строением: пользоваться им, сносить его, достраивать или реконструировать.

Участки, расположенные в наиболее востребованной 15-километровой зоне возле больших городов, как правило, реализуются через аукцион, цена их высока.

Практика показывает, что безвозмездно гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, передаются не самые востребованные по географическому размещению земельные участки с несоответствием качественных характеристик и не удовлетворяющие потребностям граждан, то есть с плохим рельефом, заболоченностью, неудовлетворительным транспортным снабжением и др.

Развитию индивидуального жилищного строительства могло бы способствовать снижение цен на участки под эти цели за счет насыщения рынка. Однако сложность состоит в том, что таких земельных

участков в самой востребованной зоне радиусом в 15 километров вокруг крупных городов не хватает, а земли сельскохозяйственного и лесоводческого назначения практически невозможно перевести в земли с назначением «земля для строительства и обслуживания индивидуального жилого дома». Решению данной проблемы могло бы способствовать выявление неэффективно используемых земель с последующим изменением их целевого назначения и предоставлением их под индивидуальное жилищное строительство. При этом в пригородной зоне следует предоставлять гражданам земельные участки небольших размеров, до 10 соток, так как небольшие по площади участки позволяют повысить плотность жилого фонда районов индивидуальной жилой застройки, требуют меньших временных и материальных затрат на обустройство и содержание земельного участка.

Вторая крупная проблема состоит в обеспечении районов индивидуальной жилой застройки минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой. К инженерной и транспортной инфраструктуре, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, относятся сооружения и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть (улицы с проезжей частью, обеспеченной покрытием в виде песчано-гравийной смеси).

Надо отметить, что современные достижения научно-технического прогресса позволяют индивидуальным застройщикам использовать альтернативные варианты электро- и водоснабжения (точечные скважины, электрогенераторы и др.), однако практика показывает, что наличие электро-, водоснабжения и дорог является определяющим фактором, стимулирующим застройку.

Местные исполнительные и распорядительные органы должны обеспечивать опережающее проектирование, строительство и реконструкцию внеквартальных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в районах усадебной жилой застройки согласно схемам комплексной территориальной организации административно-территориальных единиц, генеральным планам городов и других населенных пунктов, градостроительным проектам детального планирования.

Финансирование проектных работ осуществляется за счет средств местных бюджетов и иных источников, не запрещенных законодательством.

Тем не менее вследствие нехватки финансовых средств повсеместно районные исполнительные комитеты выделяли и выделяют земельные участки, не обеспеченные или частично обеспеченные инфраструктурой. Кроме того, финансовых средств местных органов самоуправления не хватает на строительство не только инженерной и транспортной инфраструктуры вновь выделяемых участков, но и уже существующих районов индивидуальной жилой застройки.

В рамках нашего исследования предлагается механизм финансирования строительства минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры на основе государственно-частного партнерства. Так, в качестве эксперимента можно выделить не обеспеченную минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой землю под район индивидуальной жилой застройки с привлекательным географическим расположением. Земельные участки, расположенные в данном районе, можно реализовывать через аукцион с определенным условием. Таким условием может стать обязательное вступление приобретателей таких участков в Коллективы индивидуальных застройщиков для решения вопросов по обеспечению минимально необходимой и транспортной инфраструктуры за свой счет, без помощи от государства. При этом начальная стоимость таких участков должна быть ниже аналогичных, но обеспеченных инфраструктурой.

Заключение

Таким образом, в работе обоснована важность государственной поддержки индивидуального жилищ-

ного строительства в Республике Беларусь, выявлены проблемы его развития, предложены направления его совершенствования. К новым направлениям развития индивидуального жилищного строительства относятся, в частности, совершенствование выбора и отвода земель для районов индивидуальной жилой застройки, создание кооперативов индивидуальных застройщиков, финансирующих строительство минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры на условиях государственно-частного партнерства.

Результаты исследования были использованы при разработке действующих в предыдущей пятилетке Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь 5.04.2013 г., № 267, Программе индустриального индивидуального жилищного строительства Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Коллегии Минстройархитектуры 31.05.2013 г., № 173, Программе индивидуального жилищного строительства Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Коллегии Минстройархитектуры 27.12.2013 г., № 525, а также вновь начинаемой Государственной программы «Строительство жилья» на 2016–2020 годы, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 21.04.2016 г., № 325. Также результаты исследования могут быть интересны республиканским органам государственного управления при принятии решений в области жилищной политики.

ЛИТЕРАТУРА / REFERENCES

1. Асаул, А.Н. Малоэтажное жилищное строительство Low-storey house-building: науч. и учеб.-метод. справочное пособие / А.Н. Асаул [и др.]; под ред. А.Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 561 с.
Asaul, A.N. Maloetazhnoye zhilishchnoye stroitel'stvo Low-storey house-building: nauchnoye i ucheb.-metod. spravochnoye posobiye / A.N. Asaul [i dr.]; pod red. A.N. Asaula. – SPb.: Gumanistika, 2005. – 561 p.
2. Балаев, С.Ю. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД в России [Электронный ресурс] / С.Ю. Балаев. – Режим доступа: <http://www.marketologi.ru/publikatsii/stati/analiz-zarubezhnogo-opyta-individualnogo-maloetazhnogo-domostroeniya-imd-i-vozmozhnosti-razvitiya-imd-v-rossii/>. – Дата доступа: 28.06.2016.
Balayev, S.Yu. Analiz zarubezhnogo opyta individual'nogo maloetazhnogo domostroyeniya (IMD) i vozmozhnosti razvitiya IMD v Rossii [Electronic resource] / S.Yu. Balayev. – Mode of access: <http://www.marketologi.ru/publikatsii/stati/analiz-zarubezhnogo-opyta-individualnogo-maloetazhnogo-domostroeniya-imd-i-vozmozhnosti-razvitiya-imd-v-rossii/>. – Date of access: 28.06.2016.
3. Иванов, П.К. Малоэтажное строительство в России: проблемы и перспективы / П.К. Иванов // Современные научные исследования и инновации. – 2015. – № 1–2(45). – С. 89–90.
Ivanov, P.K. Maloetazhnoye stroitel'stvo v Rossii: problemy i perspektivy / P.K. Ivanov // Sovremennyye nauchnyye issledovaniya i innovatsii. – 2015. – № 1–2(45). – P. 89–90.
4. Кутырев, В.Г. Перспективы индивидуального жилищного строительства в России [Электронный ресурс] / В.Г. Кутырев, А.М. Стеклов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-individualnogo-zhilishchnogo-stroitelstva-v-rossii>. – Дата доступа: 28.06.2016.
Kutyrev, V.G. Perspektivy individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii [Electronic resource] / V.G. Kutyrev, A.M. Steklov // Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya. – 2014. – № 3. – Mode of access: <http://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-individualnogo-zhilishchnogo-stroitelstva-v-rossii>. – Date of access: 28.06.2016.
5. Статистический ежегодник Республики Беларусь / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь / редкол.: И.В. Медведева [и др.]. – Минск, 2015. – 524 с.
Statisticheskiy ezhegodnik Respubliki Belarus' / Nats. stat. kom. Resp. Belarus' / redkol.: I.V. Medvedeva [i dr.]. – Minsk, 2015. – 524 p.

6. Стефанович, М.Ю. Малоэтажное жилищное строительство: особенности и проблемы развития в России / М.Ю. Стефанович // Молодой ученый. – 2015. – № 12. – С. 505–507.
Stefanovich, M.Yu. Maloetazhnoye zhilishchnoye stroitel'stvo: osobennosti i problemy razvitiya v Rossii / M.Yu. Stefanovich // Molodoy uchenyy. – 2015. – No. 12. – P. 505–507.
7. Учинина, Т.В. Особенности строительства и развития коттеджных поселков эконом-класса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности и экологичности (на примере г. Пензы) [Электронный ресурс] / Т.В. Учинина, Ю.О. Толстых, Д.Р. Биксалиева // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-stroitelstva-i-razvitiya-kottedzhnyh-poselkov-ekonom-klassa-udovletvoryayuschih-trebovaniyam-energoeffektivnosti-i>. – Дата доступа: 28.06.2016.
Uchinina, T.V. Osobennosti stroitel'stva i razvitiya kottedzhnykh poselkov ekonom-klassa, udovletvoryayuschikh trebovaniyam energoeffektivnosti i ekologichnosti (na primere g. Penzy) [Electronic resource] / T.V. Uchinina, Yu.O. Tolstykh, D.R. Biksalieva // Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya. – 2012. – No. 4. – Mode of access: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-stroitelstva-i-razvitiya-kottedzhnyh-poselkov-ekonom-klassa-udovletvoryayuschih-trebovaniyam-energoeffektivnosti-i>. – Date of access: 28.06.2016.
8. Kennedy, S. The price of competition: pricing policies and the struggle to define China's economic system [Electronic resource] / S. Kennedy // The China Journal. – 2003. – No. 49. – P. 1–30. – Mode of access: http://www.jstor.org/stable/3182193?seq=2#page_scan_tab_contents. – Date of access: 28.06.2016.