

Силикатный кирпич изготавливается из смеси кварцевого песка, воздушной извести и воды. Кирпич и камень силикатный рядовой применяется для кладки наружных и внутренних стен зданий и сооружений.

Вывод: Учитывая требования по строительству жилья с государственной поддержкой целесообразно будет использовать в качестве материала стен силикатный кирпич.

Анализ развития крупнопанельного домостроения в Республике Беларусь

Мелешкевич Н.А., Адериho Д.А.
(научный руководитель – Корбан Л.К.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Беларусь – одна из стран СНГ, где помимо разработки соответствующих жилищных программ достигнуты конкретные результаты в сфере обеспечения граждан доступным жильём. Развитие жилищной политики в Беларуси осуществляется на основании Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан РБ, принятой в 2008 году и Концепции развития строительного комплекса РБ на 2011–2020 годы, утверждённая в 2010 году.

В настоящее время Беларусь является лидером стран СНГ по числу построенных квартир в расчёте на 10 тыс. человек. К концу 2011 года введено 5,5 млн. м² жилья, а в 2012 году планируется построить 4,5 млн. м². В соответствии с концепцией развития строительного комплекса РБ на 2011–2020 гг. объём строительства жилья в перспективе планируется довести до 10 млн. м².

Следует отметить, что в общем объёме жилищного строительства преобладает крупнопанельное домостроение (рисунок 1).

Для того, чтобы обеспечить современный уровень крупнопанельного домостроения Государственной комплексной программой развития материально-технической базы строительной отрасли предусмотрена реконструкция заводов КПД, при этом прирост мощностей на 1 января 2011 года составил 2 990 м², а в перспективе в 2015 году составит 3 420 м². Финансовые средства на реконструкцию и модернизацию планировались в объёме 1 трлн. 209 млрд. BYR, а по состоянию на 01.09.2011 они достигли – 2 трлн. 158 млрд. BYR.

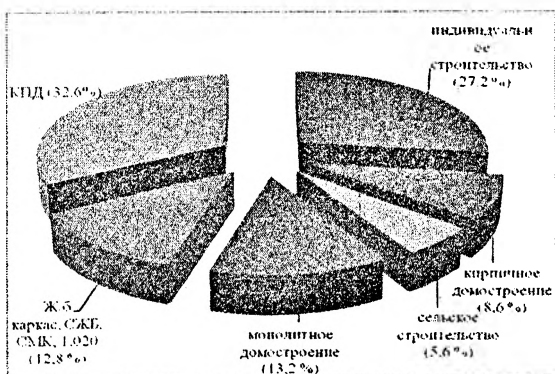


Рисунок 1 – Видовая структура объемов жилищного строительства за 2011–2015 годы

В разрезе предприятий крупнопанельного домостроения Республики Беларусь мощности практически всех организаций будут увеличены (таблица 1).

Таблица 1 – Мощности домостроительных организаций Беларуси

Организация	Проектная, тыс.м ² /тыс.м ³ в год	Фактическая, тыс.м ² /тыс.м ³ в год	С учётом модернизации, тыс.м ² (при 3-хсмен. раб.)	Объём финансовых средств на реконструкцию и модернизацию (млн. BYR)
1	2	3	4	5
Брестская область				
КУП «Брестжилстрой»	100/-	60/50	150	37 000
КУП «Ганцевичский завод КЖД»	50	10	70	15 000
Итого по области			220	52 000
Витебская область				
РУП «Витебский ДСК»	140/123,2	70/71,9	240	100 000
ОАО «Трест № 16»	57/27	10/8	100	60 000
ОАО «Фариново»	-	-	130	100 000
Орша ДСК	-	-	70	90 000
Итого по области			540	350 000

Окончание таблицы 1

1	2	3	4	5
Гомельская область				
ОАО «Гомельский ДСК»	140/95	70/55	200	65 000
ОАО «Светлогорский ДСК»	50/67	25/14	50/50	40 000
Восстановление Мозырского ДСК	-	-	70	35 000
Жлобинский ДСК	-	-	-/40	33 000
Итого по области			320/90	173 000
Гродненская область				
ОАО «Гродножилстрой»	100/-	160/130	250	75 600
«Новый завод», г. Лида	-	-	160	160 000
Итого по области			410	235 000
Могилёвская область				
РУП «Могилёвский ДСК»	106/85	15/12	220	90 000
ОАО «Бобруйский завод КПД»	100/80	60/48	110	40 000
Бобруйское УКП «КЖИ»	100/80	12,5/10	100	15 000
«Бобруйский ДСК»	-	-	90	50 000
Итого по области			520	195 000
Минская область				
ОАО «Солигорский ДСК»	66/44	31/29	100	71 000
ОАО «Борисовжилстрой»	40/25	11/8,3	200	100 000
Строительство нового завода	100	-	100	150 000
Итого по области			400	321 000
Город Минск				
ОАО «МАПИД»	447/308	400/275	700	393 000
ОАО «Минский домостроительный комбинат»	120/85	80/60	210	249 000
Строительство нового завода	250	-	100	190 000
Итого по области			1 010	832 000
ИТОГО	1 636/1 045,2	1 014,5/771,2	3 420	2 158 600

В соответствии с программой по модернизации заводов КПД летом 2011 года в строй вступил филиал Витебского домостроительного комбината «Завод КПД», оснащенный новым итальянским оборудованием, мощности предприятия возросли в 2,5 раза и достигли 250 тыс.кв.м. жилья в год. Инвестиции в обновление составили около 200 млрд. BYR.

Продолжает вестись реконструкция в ОАО «МАПИД». У современных панельных домов появились эркеры, французские балконы, индивидуальные завершения, нестандартные входные группы. В техническое перевооружение и модернизацию МАПИД ежегодно вкладывает свыше 30 млрд. BYR. Сейчас в структуру предприятия входят 3 завода крупнопанельного домостроения КПД №1, КПД №3 и ОП «Стройпрогресс». Мощности только первого из них позволяют ежегодно возводить около 320 тыс.кв.м. жилья улучшенной серии, что составляет почти половину общего объема строительства МАПИДа.

Реконструкция и техническое перевооружение заводов крупнопанельного домостроения предполагает значительное увеличение объемов этого вида строительства, т.к. это наиболее дешевый вид на рынке строительных услуг. В первую очередь это касается объектов, которые строятся с государственной поддержкой, т.к. именно для жилых домов, которые строятся с привлечением льготных кредитов, устанавливаются предельные нормативы. Установленные показатели стоимости 1 м² общей площади квартир жилых домов без учета затрат по освоению и инженерной подготовке территории, ее инженерному оборудованию, без затрат на благоустройство и озеленение на май 2010 г. по сериям жилых домов:

- 9-этажные жилые дома серии 111-90 – 1460,78 тыс.руб.;
- 19-этажные жилые дома серии 111-90 – 1649,126 тыс.руб.;
- 9-этажные жилые дома серии М464-М – 1789,081 тыс.руб.;
- 6-8-10-этажные жилые дома серии М464-У1 – 1552,897 тыс.руб.

Кроме того, предельные нормы стоимости 1 кв.м общей площади квартир жилых домов с учетом усредненных затрат по освоению и инженерной подготовке территории, инженерному оборудованию территории, с затратами на благоустройство и озеленение в текущем уровне цен на май 2010 г. по сериям жилых домов:

- 9-этажные жилые дома серии 111-90 – 1643,750 тыс.руб.;
- 19-этажные жилые дома серии 111-90 – 1832,096 тыс.руб.;

- 9-этажные жилые дома серии М464-М – 1972,051 тыс.руб.;
- 6-8-10-этажные жилые дома серии М464-У1 – 1735,867 тыс.руб.

Показатели стоимости 1 кв.м. общей площади квартир жилых домов без учета затрат по освоению и инженерной подготовке территории, инженерному оборудованию территории, без затрат на благоустройство и озеленение в текущем уровне цен на май 2011 года по сериям жилых домов:

- 9-10-этажные жилые дома серии 111-90 – 1978,150 тыс.руб.;
- 16-19-этажные жилые дома серии 111-90 – 2234,024 тыс.руб.;
- 9-10-этажные жилые дома серии М464-М – 2224,971 тыс.руб.;
- 6-8-10-этажные жилые дома серии М464-У1 – 1952,737 тыс.руб.

Показатели стоимости 1 кв.м. общей площади квартир жилых домов с учетом усредненных затрат по освоению и инженерной подготовке территории, инженерному оборудованию территории, с затратами на благоустройство и озеленение в текущем уровне цен на май 2011 года по сериям жилых домов:

- 9-10-этажные жилые дома серии 111-90-2197,034 тыс.руб.;
- 16-19-этажные жилые дома серии 111-90-2452,908 тыс.руб.;
- 9-10-этажные жилые дома серии М464-М-2443,856 тыс.руб.;
- 6-8-10-этажные жилые дома серии М464-У1-2171,621 тыс.руб.

Вышеперечисленные цены установлены по объектам, строящимся с государственной поддержкой, что касается других, в т.ч. при строительстве жилья долевым способом – их цены на 01.10.2011 г. составляют (таблица 2).

Таблица 2 – ООО «Интерспортпроект» крупнопанельные, односекционные, 19-этажные жилые дома № 4, 5, 6, ба по генплану серии М111-90 ул. Одесская, 20А

Квартиры	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб/кв.м.
		при оплате в течение 3-х рабочих дней, в зависимости от этажа
1-комнатная	45	8 645 000 руб/кв.м
2-комнатная	61	от 8 140 000 до 8 510 000 руб/кв.м.
3-комнатная	78	от 7 900 000 до 8 326 500 руб/кв.м.

Для 2012 года Министерство экономики, Министерство финансов и Минстройархитектуры рассчитали график стоимости 1 кв.м.

жилья с января по декабрь, который учитывает прогнозы инфляции. Стоимость квадратного метра зависит от базы, которую установили облисполкомы и Минский горисполком по типам жилых домов.

На IV квартал 2011 года и на 2012 год облисполкомы подписали графики строительства жилья, в которых расписано точное количество граждан, которые получают кредитные ресурсы на 2012 год. В эти графики внесены поименно все дома с указанием стоимости строительства и затрат на инфраструктуру. Ожидается, что в следующем году стоимость строительства жилья достигнет 4,5 трлн. бел руб.

По состоянию на 1 ноября 2011 года планировалось выделить кредитов в размере 7,8 трлн. бел руб. Из них на 30 октября выделено 5,6 трлн. бел руб. и 2,2 трлн. бел руб. планируется выделить за ноябрь-декабрь.

Учитывая снижение объёмов льготных кредитов в 2012 году и укрепление производственной базы заводов КПД, серьёзной проблемой является использование мощностей этих предприятий.

В последние годы основными формами государственной поддержки в сфере жилищного строительства для граждан-очередников являлись льготное кредитование и субсидирование. В настоящее время жителям населённых пунктов с численностью более 50 тыс. человек льготные кредиты предоставляются под 5% годовых на 20 лет. Жителям более мелких населённых пунктов, а также многодетным семьям – под 1% на 40 лет. В настоящее время кредиты на строительство и приобретение жилья предоставляют:

- Беларусбанк (под 31% годовых для очередников и под 49% – для неочередников);
- Белинвестбанк (под 45,5% и 48% соответственно), БПС-Сбербанк (под 47% и 49%);
- Белагропромбанк (под 51% и 53% на строительство, на покупку – только в Гомельской области).

Согласно Концепции прежде всего, нужно обеспечить жильем наиболее уязвимые категории граждан. К таким категориям граждан относятся многодетные семьи, граждане, имеющие право на получение социального жилья, проживающие в ветхом жилье и никогда не имевшие своего жилья, например, проживающие в общежитиях в течение 10 и более лет.

8 ноября текущего года глава государства подписал Указ №512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищно-

го фонда», которым предусматривается создать фонд жилых помещений из числа свободных или освободившихся жилых помещений государственного жилищного фонда в коммерческих целях, т.е так называемые арендные дома. С этой целью предполагается также строительство либо реконструкция жилых домов, которые будут строиться за счет средств бюджета, а также за счет средств, полученных от сдачи жилых помещений в коммерческий наем.

В настоящее время в Первомайском районе столицы на территории Парка высоких технологий приступают к строительству двух таких домов.

Претендовать на такие жилые помещения смогут как граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящие на таком учете.

Эти жилые помещения нельзя будет обменять, разделить, продать или приватизировать, а также сдать по договору поднайма.

Размер арендной платы за пользование жилым помещением будет зависеть от размера базовой ставки, который должен быть утвержден Советом министров до 1 января. При вселении гражданина в арендуемое жилое помещение с ним будет заключаться договор найма сроком на 5 лет. По окончании данного срока договор будет продлеваться еще на 5 лет, если гражданин выполнял свои обязанности по содержанию жилого помещения в надлежащем порядке, своевременно вносил арендную плату и плату за жилищно-коммунальные услуги. Количество сроков продления договора не ограничено.

Таким образом, наиболее перспективными направлениями использования объектов крупнопанельного домостроения являются:

- арендное жильё;
- социальное жильё;
- строительство с государственной поддержкой.

Такой подход позволит полностью решить проблему загрузки мощностей домостроительных комбинатов.