

РУП «Типпроет» создается архив проектно-сметной документации по объектам, проектируемым в Республике Беларусь.

Однако, в отличие от системы, действующей в Германии в Республике Беларусь создается база данных проектной стоимости строительства объектов, а не фактических затрат заказчика на их возведение. Ведь, как правило, фактическая стоимость строительства существенно отличается от той, которая была предусмотрена на этапе проектирования. Поэтому, использование в качестве аналогов данных по проектной, а не исполнительной документации создает систему многократного копирования ошибок и неточностей, присутствующих в отдельно взятом проекте.

Поэтому, целесообразно организовать в Республике Беларусь систему мониторинга цен в строительстве, уже разработанную и хорошо зарекомендовавшую себя в развитых странах, многократно апробированную и отлаженную на примерах строительства тысяч объектов в различных регионах государства.

УДК 728.036+332.85

Особенности жилищного строительства в 2012 году. Арендные дома

Ильина О.Е.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Доходные дома – здания, построенные с целью извлечения дохода путем сдачи помещений внаем. В конце XIX – начале XX века доходные дома чаще всего содержали небольшой внутренний двор-колодец, а все остальное пространство участка, принадлежащего домовладельцу, было занято самим зданием. Под двором-колодцем нередко размещались различные хозяйственные помещения такого доходного дома. Декоративное архитектурное оформление получал лишь парадный фасад, выходящий на улицу. В связи с тем, что жилые пространства были небольшие, маленькими были и расстояния между осями окон, поэтому для таких домов было характерно вертикальное членение фасада.

В России зданий таких доходных домов особенно много в С.-Петербурге, где они впервые появились в начале XVIII века, а широкое распространение получили после Указа 1769 года, разрешавшего устройство лавок в первых этажах зданий. В дореволюционной России было более 600 доходных домов. Основной пик их строительства в Москве и С.-Петербурге пришелся на вторую половину XIX века. Небольшую комнату в доходном доме, рассчитанном на чиновников средней руки, можно было снять за 10–15 рублей в месяц (стоимость коровы в то время).

До 1917 года в Москве до 40 процентов жилья составляли доходные дома, обычно, чем больше был дом, тем дешевле были в нем квартиры. Здания многих старейших доходных домов сохранились и сейчас, например, знаменитый «Чайный домик» на Мясницкой или Бахрушинский дом на Софийской набережной, Военторг был также бывшим доходным домом, это здание постройки 1912 года перестроили в сталинские времена.

В настоящее время во всем цивилизованном мире строительство и обслуживание доходных домов – успешный и прибыльный бизнес.

Так, например, привлекательность доходного бизнеса в Германии обеспечивает и официальная статистика страны: 58% населения здесь живет в арендованном жилье, а в крупных городах этот показатель достигает 75–80%! Недаром Германию еще называют «страной аренды». Очень популярно приобретение доходных домов на аукционах, где можно дополнительно сэкономить до 20–40% стоимости, выкупив высокодоходный, качественный объект у обанкротившейся компании. При условии использования заемных средств, доходность некоторых объектов может достигать 20–24% годовых на вложенный капитал. Стоимость доходных домов в Берлине – от 260 тыс. до 4 млн. евро.

Доля арендного жилья в Швеции – 57%, в Нидерландах – 55%, в Японии и США – около 35%.

Постановление № 239-ПП от 02.04.2002 года «О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в городе Москве доходного дома» открыло доступ этому виду бизнеса в РФ. В октябре 2003 года был принят в эксплуатацию первый современный доходный дом в России (Москва). Он состоял из 47 квартир (от 2-х до 7-ми комнат) и 4 офисных помещений. Первый доходный дом в С.-Петербурге был построен с поддержкой иностранного инвестора –

финского пенсионного фонда. За 3 месяца работы удалось сдать больше половины квартир. Стоимость аренды зависела как от площади квартиры, так и от этажа (чем выше этаж, тем дороже квартира). По договору арендаторам квартир запрещается делать перепланировку, перекрашивать стены. Даже для того, чтобы просверлить в стене отверстие, чтобы, например, повесить картину, жильцам необходимо обратиться в службу эксплуатации. Такие правила проживания арендодатели объясняют тем, что все квартиры выдержаны в едином стиле и нарушать его нельзя.

В конце 2010 года ASG инвестиционная группа компаний начала реализовывать проект по созданию в Москве сети доходных домов бизнес-класса «Рублево-Мякинино». К началу 2012-го на 3,5 га на западе Москвы появится клубный поселок и несколько домов с апартаментами общей площадью 35 тыс. кв. м. По новой программе Минрегионразвития к 2020 году доля арендного жилья на рынке жилищного строительства РФ должна составить 20 %.

В Республике Беларусь около 86% всего жилого фонда в настоящее время находится в частной собственности. Об арендных, или как их еще называют, доходных домах активно начали говорить в стране еще в конце 2009 года. Планировалось строительство в течение ближайших трех лет 2-х домов (250 квартир) с привлечением государственных средств и коммерческих инвесторов, была выбрана и площадка для строительства – Парк высоких технологий (ПВТ) г. Минск. Первоочередное право на заселение в этих арендных квартирах должны были получить работники компаний-резидентов ПВТ. Но строительство шло вяло.

Активизировать процесс призван Указ Президента Республики Беларусь от 08.11.2011 г. № 512, которым установлены задания в разрезе регионов по строительству жилья государственного жилого фонда общей площадью 46,1 тыс. кв. м для предоставления гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования. Указом предусмотрены и источники финансирования строительства. На их строительство УКСы будут получать кредиты АСБ «Беларусбанк» на льготных условиях. Такие жилые помещения не подлежат приватизации, обмену, разделу, продаже и сдаче по договору поднайма.

В Минске в ближайшие годы планируется построить пять арендных жилых домов.

Первые арендные дома пока будут типовых потребительских качеств (эконом-класса). Но вообще-то арендное жилье должно быть разным – от комнатухи с удобствами в конце коридора, где студенту надо будет пожить год-два, до шикарных апартаментов, где человек будет комфортно жить всю жизнь.

По предварительным расчетам, арендная плата в таких квартирах будет значительно ниже, чем та, которую сейчас платят граждане, когда снимают обычную квартиру. Кроме того, не исключено, что у нас появятся и какие-то механизмы поддержки государства. Например, в Европе или дают дотации малообеспеченным гражданам, которые живут в арендном жилье, или застройщики получают льготы, когда такое жилье строят. Кстати, в европейских странах, где рынок арендного жилья развит достаточно сильно, ставки арендной платы очень часто регулируются самим государством. Чаще всего устанавливается предельный потолок для роста цен - за год они могут вырасти не больше, чем на столько-то процентов. Правда, возможна такая ситуация только тогда, когда предложение арендных квартир превышает спрос на них.