

УДК [330.341.1:338.242]

А. Н. Сидоров, начальник главного управления экономики (Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь);

И. П. Воробьев, доктор экономических наук, профессор (БГТУ)

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА СЕЛЕ

В статье представлен анализ экономического состояния строительства жилья в сельской местности в Республике Беларусь. Дана оценка отдельным аспектам истории и перспектив развития сельского строительства в контексте его экономической и экологической эффективности.

The authors analyze some aspects of urban housing building in Belarus. Housing building should be based on economical, social and ecological estimation. Individual urban building in Belarus can promote ecological stabilization.

Введение. Строительство жилья в сельских населенных пунктах осуществляется в меньших объемах, чем в городских, что связано с демографической структурой населения нашей страны. Вместе с тем проблемы, стоящие перед сельским строительством, являются не менее сложными и актуальными, чем в городах.

Это обусловлено объективными факторами. Во-первых, жилищное строительство объявлено приоритетом социально-экономического развития республики и сельского в частности. Во-вторых, в сельском строительстве более остро проявляется взаимодействие между спросом, платежеспособность которого меньше, чем в городах, и предложением, объем и цена которого выше (стоимость строительства 1 м² общей площади в усадебных домах на селе объективно выше, чем в многоквартирных домах в городах). В-третьих, усадебное строительство, которое составляет основу строительства на селе, является более эффективным с экологической точки зрения и отвечает особенностям традиционного быта селян. В работе проведен анализ состояния экономических и экологических аспектов развития строительства жилья на селе.

Основная часть. В 2008 г. в сельской местности введено в эксплуатацию 1456,8 тыс. м² жилья (28,3% от общего ввода по республике). Из них 762,6 тыс. м² введено индивидуальными застройщиками (52,3%), 618,4 тыс. м² (42,4%) построено в сельхозорганизациях в рамках выполнения целевой программы развития жилищного строительства на селе.

Следует отметить, что для индивидуального строительства на селе характерны те же проблемы и особенности, что и в городах. Сельские индивидуальные дома в подавляющем большинстве являются более качественными и просторными, чем строящиеся централизованно в сельхозорганизациях. Так, по данным за 2008 г., средняя площадь индивидуальных домов, введенных в сельской местности, составила

149,7 м², а домов в сельхозорганизациях – 81,2 м² (на 46% меньше).

Считаем, особого внимания заслуживает централизованное строительство домов в сельхозорганизациях. Это обусловлено его большим влиянием на государственный бюджет и на экономическое состояние подрядных организаций, которые возводят основные объемы жилья в сельхозорганизациях (табл. 1).

Таблица 1

Структура финансирования строительства жилых домов в сельхозорганизациях в 2008 г.

Инвестиции	Объем инвестиций, млн. руб.	Структура, %
Всего в основной капитал	1 032 141	100
В том числе:		
консолидированный бюджет	14 906	1,4
собственные средства сельскохозяйственных организаций	12 239	1,2
льготные кредиты ОАО «Бел-агропромбанк»	957 797	92,8
льготные кредиты ОАО АСБ «Беларусбанк»	24 981	2,4
собственные средства работников сельскохозяйственных организаций	14 030	1,4
иные источники	8 188	0,8

Таким образом, анализ структуры финансирования строительства жилых домов в сельхозорганизациях показывает, что абсолютная доля средств поступает в форме льготных кредитов ОАО «Белагропромбанк». Это предопределяет более сложную ситуацию с финансированием с точки зрения рисков: ликвидности банка, возвратности кредитов, возможностей бюджета по компенсации процентов.

Подрядные организации, осуществляющие строительство жилых домов в сельской местности также находятся в более сложных условиях по сравнению с организациями,

строящими жильем и другие объекты в городах. Программа строительства на селе характеризуется большой разбросанностью, а значит, возрастают транспортные расходы, снижается загруженность дорогостоящего оборудования, используемого при строительномонтажных работах. Одно дело построить 9- или 16-этажное здание и совсем другое – несколько сельских домов, расположенных достаточно далеко друг от друга.

При этом к вопросам строительства жилья на селе всегда ощущалось особое внимание руководства страны и особая его требовательность в части вопросов стоимости и объемов. В течение последних 15 лет государственная политика в области строительства жилья на селе прошла несколько этапов.

Так, в 90-х годах сельским строителям была поставлена задача построить в каждом районе по 5 домов в стиле «евро» – с улучшенными потребительскими качествами. Такие дома обходились в 3 раза дороже, чем обычные. Это вызвало нарекания со стороны заказчиков. В результате политика резко поменялась.

Возникла новая задача – построить в каждом хозяйстве по 5 домов, при этом стоимость каждого дома не должна превышать 15–18 тыс. дол. США. С учетом существующей численности сельскохозяйственных организаций в стране ежегодно требовалось возводить более 9000 усадебных жилых домов. При этом в результате снижения курса доллара США, которое наметилось в тот период, стоимость строительства усадьбы, выраженная в долларовом эквиваленте, также снижалась, тогда как затраты подрядчиков продолжали расти.

В этих условиях строителям пришлось отказать от сооружения добротных просторных домов с полным благоустройством близлежащих территорий – в такие дома после сдачи можно было бы сразу вселяться.

С установлением ограничения цены объема работ пришлось разделить: строителям осталось только возведение домов, а все остальное должны были делать заказчики в лице хозяйств или сами жильцы. Но оказалось, что ни у тех, ни у других нет средств для того, чтобы завершить строительство и навести порядок на прилегающей территории.

К тому же основным источником финансирования стали кредитные ресурсы, а кредит выдавался только из расчета минимальной суммы, в которую входило возведение «коробки» без отделочных работ. Проектировщики и генеральные подрядчики постоянно сталкивались с решением сложной задачи: как за крайне ограниченные средства построить приличное жилье.

В стесненных финансовых условиях пришлось пройти на уменьшение общей площади домов – со 100 до 68 м². В результате работы сводились к тому, чтобы поставить небольшую «коробку», накрыть ее крышей, оштукатурить, смонтировать окна и двери, покрасить. На сантехнику, отделку денег не хватало, не говоря уже о возведении полноценных подсобных помещений, без которых немислима сельская жизнь. Средств на надворные постройки не хватало, после установления лимита из проектов и смет оказались исключены также погреба и печи.

Такие дома часто оказывались не приспособленными для жилья. Поэтому подрядные организации значительную часть работ, не включенных в сметы, но обеспечивающих возможность эксплуатации домов, выполняли за счет собственных средств [1, с. 66]. Как следствие, у сельских строительных организаций образовались большие объемы дебиторской задолженности. Одна только «Круглянская ПМК-266» объединения «Могилевоблсельстрой» за 2003–2004 гг. накопила дебиторскую задолженность в размере 500 млн. руб. [2, с. 5].

Накопившиеся проблемы потребовали принятия кардинальных мер. Одной из них стал Указ Президента Республики Беларусь от 30.08.2005 № 405 «О некоторых мерах по строительству жилых домов на селе» [3]. Нормы данного указа позволили уйти от ограничения стоимости домов в валютном эквиваленте (18 тыс. дол.), кроме того, указ позволил компенсировать за счет средств областных бюджетов (местных целевых бюджетных жилищноинвестиционных фондов) выполненные, но не осмеченные работы.

Одновременно указ ввел ряд мер, призванных ограничить рост стоимости строительства усадебных жилых домов:

- строительство жилья на селе должно осуществляться по наиболее экономичным типовым проектам, которые утверждены Министерством архитектуры и строительства;

- стоимость работ по строительству жилых домов в нормативный срок строительства индексируется по статистическим индексам изменения стоимости строительномонтажных работ, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь (по всем иным видам строительства индексы для расчетов утверждаются Минстройархитектуры);

- ввод государственного заказа на строительные материалы для возведения жилых домов в сельхозорганизациях;

- установлено, что рентабельность выполняемых работ и производимых материалов не должна была превышать 5%.

Последняя норма вызывала наибольшие нарекания со стороны подрядных организаций. В результате ограничения рентабельности только за 2006 г. предприятиями объединения «Брестоблсельстрой» недополучено плановых накоплений в сумме около 5 млрд. руб. При этом строительство жилых домов в сельскохозяйственных организациях остается основной сферой деятельности Брестоблсельстроя и других областных объединений сельского строительства. Так, в объединении на долю данного сектора приходится около 30% от всего объема работ. Причем рентабельность работ по сельскому жилищному строительству в 2006–2007 гг. составила только 0,07%, тогда как по всему объему работ 6,7% [4, с. 57]. По данным Круглянской ПМК-266, примерно 60% вводимых домов оказывались убыточными [2, с. 6]. Это явно неудовлетворительные показатели, ведь для нормального воспроизводства предприятий отрасли требуется не менее 15–20% рентабельности.

С учетом постоянных обоснованных нареканий со стороны подрядных организаций норма об ограничении рентабельности с июня 2008 г. отменена. Хотя в отношении объектов, строящихся в агрогородках, ограничение рентабельности на уровне 5% продолжает действовать согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 26.05.2005 № 559 [5].

Указом Президента от 21.05.2009 № 256 [6] отменены также нормы о госзаказе на стройматериалы и утверждение Правительством статистических индексов для корректировки стоимости работ в период строительства. Эта задача возложена на Минстройархитектуры по согласованию с Министерством экономики.

Однако не все диспропорции, сложившиеся в сельском жилищном строительстве решены.

Так, в условиях постоянного наращивания объемов строительства произошло существенное сокращение объемов строительства домов из древесины. Древесина – это лучший материал для сельского строительства с точки зрения экологичности. Однако при возведении деревянных домов строители должны делать технологический перерыв для того, чтобы сруб устоялся. Только после этого можно приступать к отделке. Это, естественно, увеличивает сроки строительства, тогда как от подрядчиков требуют обратного.

Кроме того, на ограничение применения деревянных зданий повлиял рост стоимости древесины, которая много лет демонстрирует устойчивую тенденцию роста.

Как следствие, большее распространение получили кирпичные дома и дома из газосили-

катных блоков. В этой связи требует решения вопрос об эффективном применении при строительстве на селе древесины, которая является доступным местным материалом во всех регионах республики. Следует отметить, что по информации многих специалистов, деревянное домостроение в странах Западной Европы и России переживает второе рождение [7].

В этой связи представляет интерес немецкий опыт индивидуального строительства. В целом, условия индивидуального строительства в Германии существенно отличаются от белорусских. Вместе с тем хотелось бы отметить следующие положительные стороны немецкого опыта, которые могут дать позитивный результат в нашей стране.

Во-первых, заслуживает особого внимания технологичность строительства. Полы, стены, кровля изготавливаются в заводских условиях с отделкой, монтажом дверей и окон, электропроводкой. Это позволяет собрать здание за 5 дней. Данную работу выполняет бригада из 4 рабочих с использованием одного автомобильного крана. С завершением всей отделки, монтажом оборудования, благоустройством дом готов через два месяца. Согласно имеющимся данным, стоимость дома общей площадью 134 м² составляет 154 тыс. евро, что может быть вполне конкурентоспособной ценой даже в Беларуси.

С точки зрения экономики строительства предложенная технология является интересной в той части, что заводское изготовление основных конструктивных элементов позволяет формировать на них цену как на продукцию промышленности. При этом в стационарных, заводских условиях, где более четко соблюдается технология производства, имеется реальная возможность более тесно увязать цену продукции и затраты на их производство. В построечных условиях такая увязка цены и затрат является более сложной задачей.

Во-вторых, хотелось бы обратить внимание на широкое применение немецкими строительными фирмами эффективных строительных материалов в ограждающих конструкциях. При этом практически каждая фирма имеет собственную разработку системы утепления стен. Следует подчеркнуть, что основными материалами в этих системах являются древесностружечные плиты, дерево, мягкая минеральная вата, гипсокартонные плиты. Все эти материалы выпускаются в Беларуси, что дает возможность воспроизвести технологию в нашей стране.

Еще одной проблемой, которая требует решения в сельском жилищном строительстве, является поиск баланса между объемами нового строительства и реконструкцией существующего жилого фонда.

В последние годы основные усилия были направлены на новое строительство. В результате обеспеченность жильем жителей сельских населенных пунктов оказалась выше, чем в городах (табл. 2) [8, с. 177].

Таблица 2
**Обеспеченность населения республики жильем
(на конец года; квадратных метров
общей площади на 1 жителя)**

Жилищное строительство	2000 г.	2007 г.	2007 г. к 2000 г., %
В городах и поселках городского типа	19,2	20,7	107,8
В сельских населенных пунктах	25,9	29,2	112,7

Для сравнения, в Российской Федерации размер и динамика аналогичных показателей имеет другое соотношение: в 2000 г. общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя, составляла 18,9 м² в городах и 19,9 м² – в сельской местности, в 2006 г. эти показатели составили 20,8 м² и 21,9 м² соответственно [9, с. 217]. Сопоставление этих цифр отражает значение, которое уделяется сельскому жилищному строительству в нашей стране.

В сельских населенных пунктах существует значительный жилой фонд, который вполне пригоден для проживания, но в нем нет удобств. Затраты на доведение его до современных стандартов намного меньше, чем на сооружение новых зданий. Переход от строительства новых домов к реконструкции существующих способствовал бы более эффективному использованию средств, предназначенных для улучшения условий жизни сельчан.

Этот вопрос становится все более актуальным в условиях увеличивающегося числа сигналов о том, что в отдельных хозяйствах вновь построенные дома остаются невостребованными в связи с тем, что при строительстве не всегда учитываются особенности быта сельского населения.

К тому же не все хозяйства являются достаточно эффективными и рентабельными, чтобы своевременно оплачивать строительство.

Поэтому работа над выполнением задачи по возрождению села способствовала сближению интересов заказчиков – сельскохозяйственных организаций и подрядчиков. Сельскохозяйственные предприятия начали укрупняться, концентрироваться вокруг наиболее жизнеспособных, выделились более перспективные населенные пункты. Одновременно и строительство начало концентрироваться в таких населенных пунктах, что, с одной стороны,

повышает эффективность строительства за счет экономии на транспортных затратах и более эффективным использованием техники и рабочей силы. С другой стороны, это позволяет в таких населенных пунктах создавать наиболее качественные условия жизни за счет развития инфраструктуры. Следует отметить, что российские исследования оценки населением комфортности проживания показали: люди на первое место по значимости ставят развитие социальной инфраструктуры и лишь вторым по значимости является состояние окружающей среды [10, с. 20]. Эта тенденция приобрела четкое направление развития в форме строительства агрогородков.

Развитие производства позволяет обеспечить людей заработком, который, в свою очередь, дает возможность взять на себя обязательства по кредитам на строительство жилых домов и получить эти дома в собственность.

Эта возможность предоставлена Указом Президента Республики Беларусь от 30.08.2005 № 405 [3], однако, фактически, ее можно широко использовать работникам только наиболее крепких хозяйств, которые сумели развить сельскохозяйственное производство на основе современных технологий.

В развитии сельского строительства Беларуси в последние годы осуществила наиболее радикальные меры, большей частью направленные на экономию средств инвестора при строительстве. Однако возможно несколько упущены из виду технические аспекты, поиск новых, неординарных решений, обеспечивающих кардинальное сокращение стоимости строительства. Так, с учетом зарубежного опыта, широкое применение должны получить легкие металлоконструкции из холодногнутых тонкостенных профилей линейного типа, позволяющие освоить перспективную архитектурно-строительную систему с эффективными утеплителями. Этому способствует ряд факторов: меньшая масса, снижение трудоемкости изготовления, стоимости транспортировки, продолжительности строительства, а также широкие возможности металлургической промышленности по выпуску прокатного листа толщиной 0,5–2,0 мм. Крупные предприятия подобного рода действуют в Канаде, а также в ряде регионов России (Липецке, Челябинске, Череповце). Указанные конструкции апробированы при надстройке мансардных этажей на жилых домах в Санкт-Петербурге, Сургуте и Северодвинске. По предварительным оценкам, стоимость такого жилья на 25–30% ниже, чем из традиционных материалов.

Вместе с тем, как показывает канадский, североамериканский и европейский опыт, деревянное домостроение является одной из самых гибких, типологически многообразных и экологичных строительных систем. Для его развития требуется наладить массовый выпуск индустриальных элементов на базе открытой архитектурно-строительной системы, то есть совершить переход к унифицированным конструкциям для различного типа зданий.

Заключение. В области жилищного строительства в сельской местности основным перспективным направлением развития является внедрение более современных технологий возведения и конструктивных систем зданий, систем инженерного обеспечения, которые гарантируют повышение экологических, энергосберегающих, эксплуатационных качеств, при сохранении существующей структуры индивидуальной жилой застройки.

Литература

1. Саянов, А. Сила в движении / А. Саянов // Директор: науч.-практ. журн. для руководителей. – 2007. – № 9. – С. 66–67.
2. Патрончик, Н. К сельскому дому нужен особый подход / Н. Патрончик // Директор: науч.-практ. журн. для руководителей. – 2005. – № 9. – С. 4–7.
3. О некоторых мерах по строительству жилых домов на селе: Указ Президента Респ. Беларусь, 30 августа 2005 г., № 405 // Нац. реестр

правовых актов Респ. Беларусь. – 2005. – № 137. – 1/6744.

4. Масальский, П. Не только числом, но и умением / П. Масальский // Директор: науч.-практ. журн. для руководителей. – 2007. – № 9. – С. 55–57.

5. О мерах по реализации Указа Президента Респ. Беларусь от 25 марта 2005 г. № 150: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 26 мая 2005 г., № 559 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2005. – № 94. – 5/16096.

6. О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросам жилищного строительства на селе: Указ Президента Респ. Беларусь, 21 мая 2009 г., № 256 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – № 131. – 1/10714.

7. Загорский, Ю. Дом мечты уже реален / Ю. Загорский // Директор: науч.-практ. журн. для руководителей. – 2007. – № 10. – С. 50–51.

8. Статистический ежегодник Республики Беларусь, 2009: стат. сб. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – 600 с.

9. Российский статистический ежегодник. 2007: стат. сб. / Росстат. – М., 2007. – 826 с.

10. Долгачева, Т. А. Оценка комфортности проживания населения в городе (на примере г. Саранска): автореф. дис. ... канд. геогр. наук: 25.00.36 / Т. А. Долгачева; Моск. гос. ун. им. Н. П. Огарева. – Калуга, 2006. – 22 с.

Поступила 10.05.2011