

сказку, поют песню. Каждый дом – часть мелодии этого ансамбля. И, возможно, что люди, живущие в таких домах, полюбят свое жилье, станут чуточку дружнее, немного добрее, будут бережней относиться к природе и сильнее любить свою страну.

Закончить хочется следующим высказыванием: наши люди, мы с вами, достойны жить в произведениях архитектуры и не менее. К настоящему моменту как в европейской, так и в отечественной архитектуре накоплена достаточная база знаний, подготовлены и работают качественные специалисты, способные решить эти задачи хорошо. Проблема – в выработке методологии, новых подходов и способов решения.

Сегодня в отечественной архитектуре мы стоим на пороге новой эпохи. Подъем экономики, развитие науки, с одной стороны, и актуально назревшая необходимость разработки новых, направленных на индивидуализацию жилища подходов, с другой, закономерно приведут в ближайшем будущем к значительным изменениям облика наших домов и улиц, усложнив и персонализировав строительство.

ЛИТЕРАТУРА

1. Лосев, А.Ф. История античной эстетики: Аристотель и поздняя классика / А.Ф. Лосев. – М., 1985 (или 1975).
2. Миронова, Л.Н. Учение о цвете / Л.Н. Миронова. – Минск : Выш. шк., 1993.
3. Алексеев, С.С. Цвет и освещение. Общие проблемы / С.С. Алексеев // Очерки теории архитектурной композиции. – М., 1960.
4. Стригалева, А.А. Архитектурная полихромия в условиях типизации и стандартизации строительства / А.А. Стригалева // Вопросы теории архитектурной композиции. – 1958. – Вып. 3.
5. Келер В. Свет в архитектуре. Свет и цвет, как средства архитектурной выразительности / В. Келер, В.Лукхардт ; пер. с нем. – М., 1961.
6. Потокина, Т.М. Цветовое структурирование социального пространства : автореф. дис. ... канд. философ. наук / Т.М. Потокина. – Волгоград, 2010.
7. Филин, В.А. Видеоэкология. Что для глаза хорошо, а что – плохо / В.А. Филин. – М. : Видеоэкология. 2006. – 512 с.

УДК 332.8

РАЗВИТИЕ СТРУКТУРЫ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Е.Ю. ОРЛОВСКАЯ

(Полоцкий государственный университет)

Рассмотрены основные направления развития жилищного фонда в Республике Беларусь и его структура. Изучен опыт формирования структуры жилищного фонда в Республике Беларусь, России, Германии, Англии. Дан обзор последних статистических данных о структуре жилищного фонда в зависимости от типа жилых помещений в Европейском Союзе (ЕС) и странах ЕФТА (European Free Trade Association). Даны сравнительные диаграммы процентного соотношения типов жилищного фонда в Республике Беларусь, России, Германии.

Введение. Чтобы решить жилищную проблему на современном этапе необходимо предусматривать и разрабатывать новые типы жилья, отвечающего потребностям различных категорий населения современного общества в новых социально-экономических условиях его развития, обеспечивающего высокий уровень комфорта и экологическую безопасность жизнедеятельности, в т.ч. частного, государственного (муниципального, благотворительного), частного арендного, государственного арендного и т.д.

Структура жилищного фонда отражает соотношение различных его форм. Это могут быть кооперативные дома, дома смешанной собственности, арендное муниципальное или арендное частное жилье, частные односемейные дома.

Структуры жилищного фонда в каждой стране имеют свои особенности [1]. И чтобы дать новые предложения по возможным направлениям развития жилищной политики в Республике Беларусь, необходимо рассмотреть структуру жилищного фонда других стран, например, России, Германии, Англии.

Основная часть. Жилищный фонд *Республики Беларусь* состоит из государственного и частного жилищных фондов. В структуру государственного жилого фонда входят республиканский и коммунальный жилищный фонд, в структуру частного – жилищный фонд организаций негосударственной формы деятельности, жилищный фонд граждан и смешанный жилищный фонд [2].

В структуру жилищного фонда Республики Беларусь также входят сельский и городской жилищный фонды. Однако в рамках данной статьи более подробно будет рассмотрен общий и городской жилищный фонд. Процентное соотношение состава государственного и частного жилищных фондов за 2010 и 2014 гг. представлено на диаграмме (рис. 1).

По представленным диаграммам видно, что государственный жилищный фонд сокращается в среднем на 1–2%. Частный жилищный фонд постоянно увеличивается и преобладает над государственным.

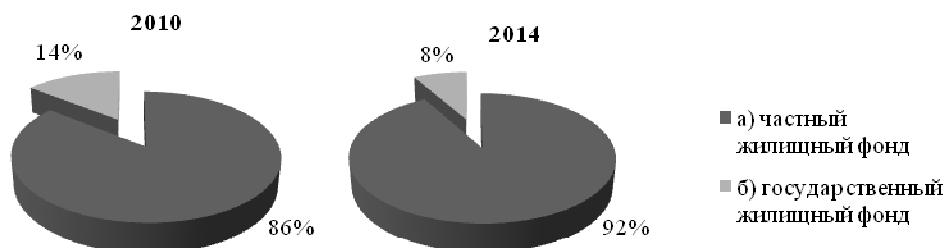


Рисунок 1 – Структура жилищного фонда Республики Беларусь (%) в зависимости от форм собственности за 2010 и 2014 гг.

Проанализировав количество квадратных метров площади возводимых зданий, можно сказать, что с каждым годом жилищный фонд Республики Беларусь увеличивается (рис. 2): в 2010 г. – на 2%, 2011 – на 1,7%, 2012 – на 1,4%, 2013 – на 1,3%, 2014 – на 1,6% по отношению к предыдущему году. Городской жилищный фонд увеличивается более стабильно в отличие от сельского, который в период с 2011 по 2013 гг. сокращался [3]. Данных по статистике 2015 г. пока еще нет.

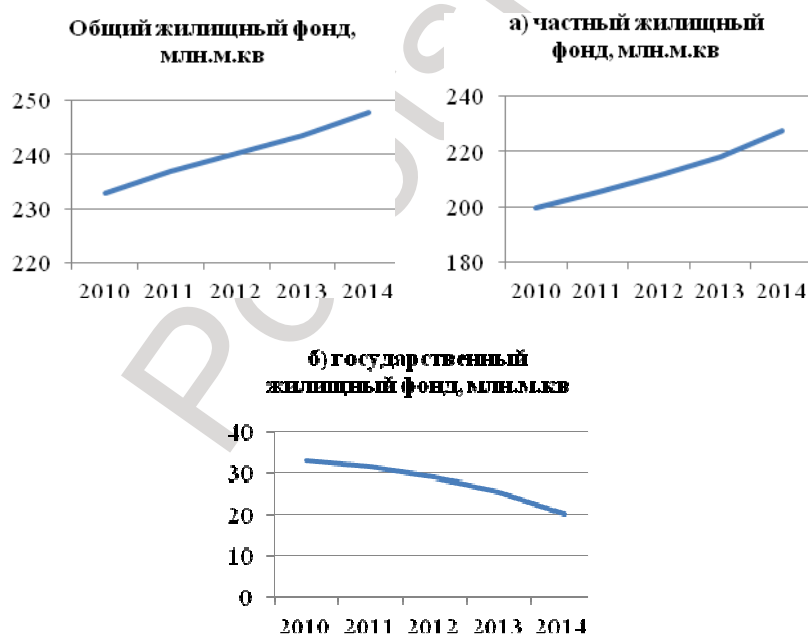


Рисунок 2 – Диаграммы динамики изменения площадей жилищного фонда в Республике Беларусь

Если рассмотреть распределение населения по типу занимаемых жилых помещений по данным переписи населения 2009 г. (рис. 3), то окажется, что большая часть населения проживает в квартирах (63,6%), на втором месте – одноквартирные жилые дома (29,9%), далее идут общежития (5,2%) и специализированные учреждения (1,1%). Городское население преимущественно проживает в квартирах (77,6%) и одноквартирных жилых домах (14,6%), сельское – в одноквартирных жилых домах (74,3%) и квартирах (23,2%). По данным переписи за 2009 г., съемное жилье в общем составляет 1,9% [4].

Средний показатель обеспеченности жильем (в м²) на одного человека составляет более 25м² жилой площади.

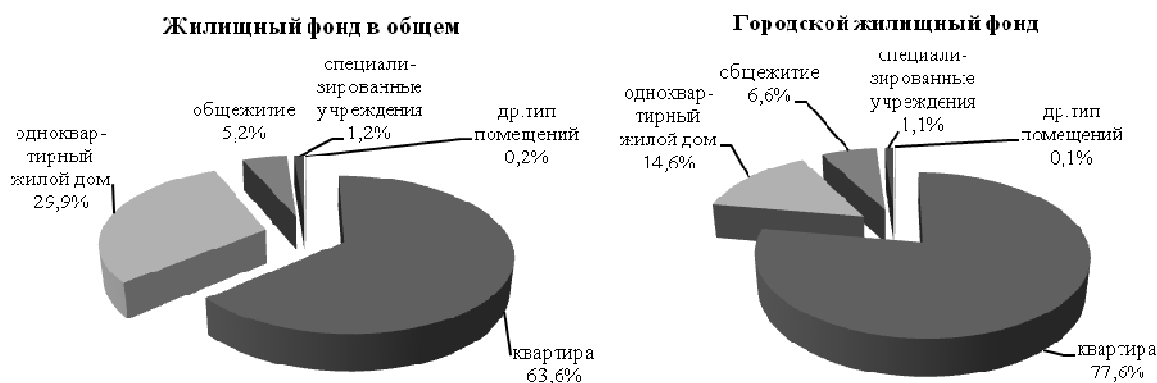


Рисунок 3 – Распределение населения Республики Беларусь по типу занимаемых жилых помещений (%) по данным переписи населения 2009 г.

Формирование жилищного фонда регулируется Постановлениями Совета Министров Республики Беларусь, Жилищным кодексом Республики Беларусь и действующими нормативными документами. В рамках Постановлений Совета Министров Республики Беларусь приоритетными направлениями развития являются:

- государственное финансирование льготных категорий граждан и расширение возможностей каждого гражданина самостоятельно решать жилищный вопрос за собственные средства;
- увеличение доли строительства индивидуальных жилых домов, строительство жилья в сельской местности и агрогородках, развитие городов-спутников областных центров с созданием комфортной среды обитания и развитой инфраструктуры индустриальными методами строительства;
- проектирование, строительство и реконструкция жилых зданий в энергоэффективном стандарте;
- развитие социального обслуживания: создание условий для реализации принципа доступности и индивидуального подхода при предоставлении социальных услуг гражданам пожилого возраста, инвалидам и др. категориям населения.

В последнее время в связи с мировым экономическим кризисом обострились жилищные проблемы и формирование арендного жилья может помочь частично решить данную проблему.

В Республике Беларусь начали создавать фонд жилых помещений коммерческого использования из числа свободных или освободившихся квартир государственного жилищного фонда с 1 января 2012 г. и в этом же году были сданы в эксплуатацию первые 11 тыс. м² арендного жилья, что составляет 4,6% от общего жилого фонда. К 2016 г. предполагается ввести в эксплуатацию порядка 1 млн м² арендного жилья. На сегодняшний день насчитывается порядка 26,5 тыс. арендных квартир [5]. В Беларуси как такового договора аренды не существует, есть договор найма жилого помещения. Сектор арендного жилья пока не играет значительной роли в решении жилищных проблем.

Проанализировав количество квадратных метров площади возводимых зданий, можно сказать, что жилищный фонд *России* увеличивался в 2011 и 2012 гг. на 1,8% по отношению к предыдущему году. Средний показатель обеспеченности жильем, в м², на одного человека составляет 23,7 за 2014 г.

По формам собственности может быть частного, муниципального, государственного и смешанного типов. Процентное соотношение разных типов жилищного фонда в зависимости от форм собственности за 2012 г. представлено на диаграмме на рисунке 4. По диаграмме видно, что частный жилищный фонд в общем занимает 87%, что является близким показателем по сравнению с Республикой Беларусь. В 2012 г. государственный жилищный фонд Республики Беларусь составлял 12%, частный – 87,9%, иностранный – 0,1%.

Городской жилищный фонд увеличивается более стабильно в отличие от сельского. Существенное изменение структуры жилищного фонда России произошло в 1990 г. Это связано с тем, что в этот период проводились реформы в сфере ЖКХ. Происходила массовая приватизация жилого фонда [6]. Если посмотреть структуру жилищного фонда за 1990 г., то окажется, что частный жилищный фонд составлял 32,6%, а государственный – 41,7%. Если же сравнить эти показатели с 2012 г., то окажется, что преобладает частный жилищный фонд и составляет 87,1%, муниципальный – 9%, государственный – 3,7%, и др. тип жилого фонда – 0,2% [7].

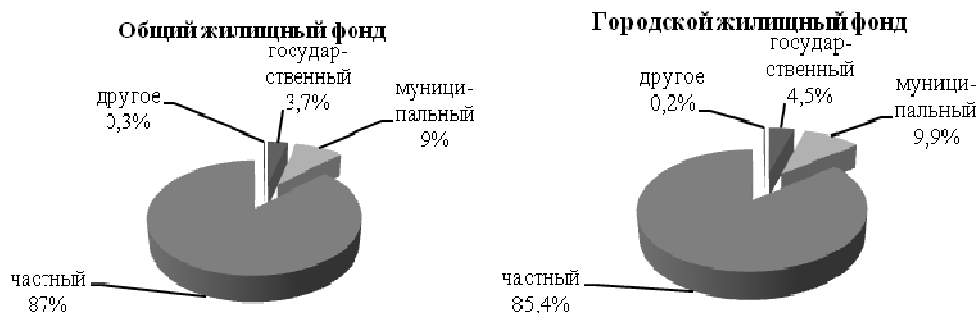


Рисунок 4 – Структура жилищного фонда России (%) в зависимости от форм собственности за 2012 г.

Далее представлена диаграмма процентного соотношения типов жилищного фонда в зависимости от типа занимаемых помещений (рисунок 5) по данным переписи населения за 2012 г. по г. Москва и Московской области.

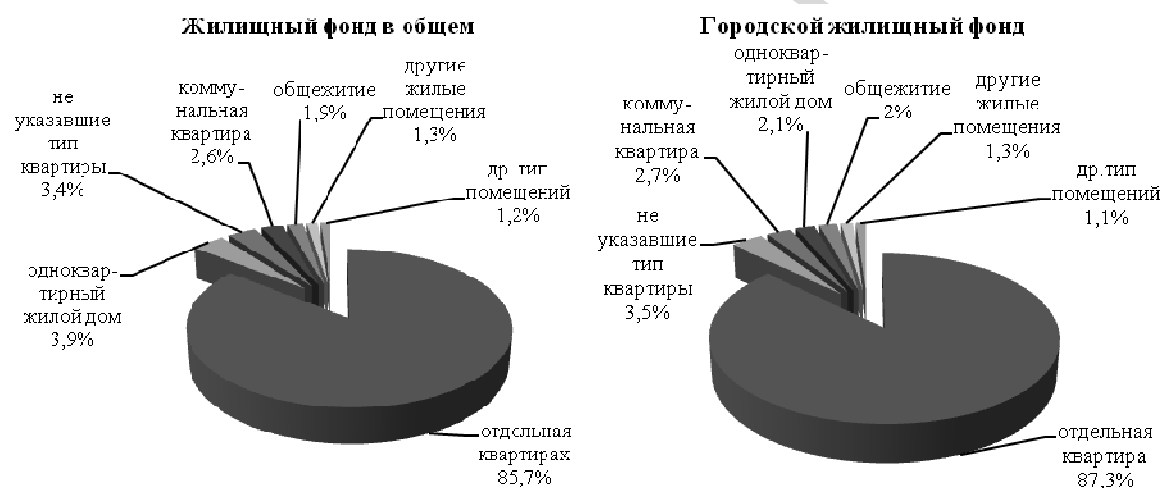


Рисунок 5 – Распределение населения России (%) по типу занимаемых жилых помещений по данным переписи 2012 г.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

- на жилищный фонд *социального использования*;
- *специализированный* жилищный фонд;
- *индивидуальный* жилищный фонд;
- жилищный фонд *коммерческого использования* [8].

Сектор арендного жилья в России пока еще не играет значительную роль в решении жилищных проблем граждан.

Если сравнить с Украиной, то окажется, что там арендный сектор жилья развит также слабо и составляет 3,4% домохозяйств, частным владельцам принадлежат 93,7% жилой недвижимости, что является в первую очередь результатом приватизации государственного жилья [9].

К странам с высокой долей арендного жилья в структуре жилищного фонда относятся Австрия, Германия, Дания, Франция, Швеция, Нидерланды, Чехия. При этом в Германии и Швеции размер арендного сектора превышает размер сектора, в котором проживают собственники. Арендное жилье позволяет решать жилищные проблемы различных категорий граждан, создает условия для эффективной межтерриториальной миграции населения, способствует привлечению граждан, имеющих специальности, необходимые для социально-экономического развития территории [10].

В целом, обзор последних статистических данных о жилье в Европейском Союзе (ЕС) и странах EFTA (European Free Trade Association) (рис. 6) показал, что 41,1% от населения ЕС-28 проживают в квартирах, 24,1% – в одноквартирных домах и 24,1% в домах на две семьи. Доля лиц, проживающих в квартирах самая высокая по государствам-членам ЕС в Испании (65,4%), Латвии (65,3%) и Эстонии (63,8%). Доля людей, живущих в отдельных домах, достигла своего пика в Хорватии (70,9%), Словении

(66,5%), Венгрии (64,0%), Румынии (60,1%) и Дании (55,8%); Норвегия (61,1%) и Сербия (60,5%) также сообщили высокие показатели по количеству населения, проживающего в частных домах. Самый высокий процент проживающих в двухквартирных домов был зарегистрирован в Нидерландах (60,7%), Со-единенном Королевстве (60,0%) и Ирландии (58,3%) [11].

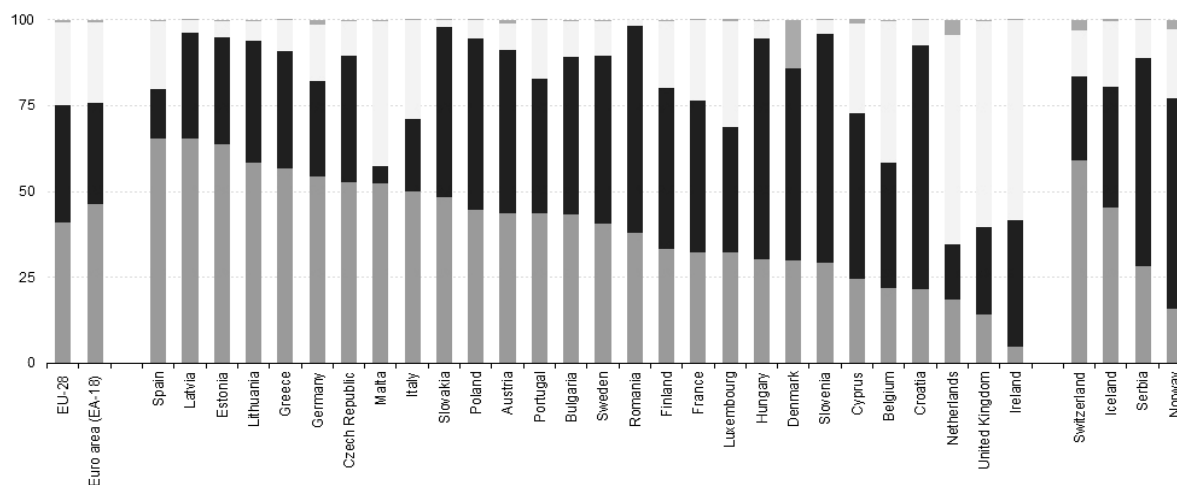


Рисунок 6 – Распределение населения по типу жилища за 2013 год (в% от населения):
 ■ – одноквартирный жилой дом, □ – двухквартирный жилой дом, ▒ – квартира,
 ■ – др. тип жилых помещений

Далее более подробно будет рассмотрена структура жилищного фонда Германии и Англии.

В структуре жилищного фонда *Германии* выделяют жилой фонд принадлежащий *юридическим лицам-арендодателям* (муниципальные жилищные предприятия, жилищно-управляемая компания, кооперативы и др. государственные предприятия), *частным лицам (собственникам квартир) - арендодателям* (сдают квартиры или часть жилой площади квартиры, в которой проживают) и *частным лицам (собственникам квартир) – лично проживающим в своих квартирах* (одно-, двухсемейные дома, многоэтажные дома).

Процентное соотношение типов жилого фонда в зависимости от форм собственности за 2010 г. представлено на диаграмме на рисунке 7.

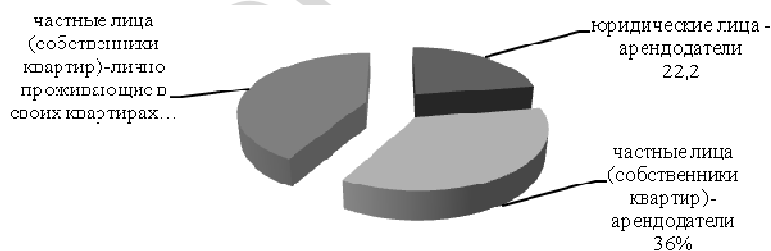


Рисунок 7 – Структура жилищного фонда Германии (%) в зависимости от форм собственности за 2010 г.

Из 36% частных лиц (собственников квартир)-арендодателей 27,5% сдают квартиру, 8,5% сдают жилую площадь в квартире. Из 41,8% частных лиц (собственников квартир), лично проживающих в своей квартире, 33,7% проживают в одно- и двухсемейных домах, 8,1% – в многоэтажных домах.

Большинство жилых объектов в Германии – это квартиры (54%). Доля домов на одну семью составляет 27%, на две семьи – 17%, другой тип – 2%. В Западной Германии квартиры больше, чем на востоке: в 2010 г. средняя площадь составляла 47 и 43 м² соответственно [12].

В Германии существует незначительный фонд муниципального и федерального жилья. Муниципальная собственность на жилье сокращается, т.к. муниципалитеты продают жилье жилищным компаниям.

Строят и сдают в аренду частные лица или жилищные компании. Государство ограничивает свою роль созданием рамочных условий, содействием предпринимательской инициативе, социальным обеспечением эксплуатации жилья. Жилищное строительство, субсидируемое государством, предусмотрено для определенных групп населения – инвалидов, домашних хозяйств с особенно низкими доходами. Квартиросъемщики с

недостаточным доходом получают частичную компенсацию на жилищные затраты, либо муниципалитет принимает на себя затраты пользования жильем [13]. Поэтому арендовать квартиру можно у частной организации или коммунального учреждения, а также у частного лица (собственника квартиры) [5].

Главным отличием от жилищного рынка России и Беларуси является то, что большинство немцев предпочитает не покупать жилье в кредит, а жить на съемной квартире (mieten) либо строить свой дом. В Германии в 2012 г. на 1000 жителей приходилось примерно 300 арендуемых квартир. Там же отмечается и самая низкая в Европе доля жилья, используемого владельцами для собственного проживания, – на 81 квартиру ниже средневропейского показателя (на 1000 жителей) (по ЕС – среднее количество квартир в собственности равно 275,1, в аренде – 131,9 на 1000 жителей) [14].

Поступив в университет, немцы, как правило, покидают родительский дом и начинают жить отдельно на съемной квартире. Весьма распространенное в Германии явление, когда одну большую квартиру делят между собой несколько человек, первоначально даже не обязательно знакомых друг с другом, называется Wohngemeinschaft.

Арендное жилье может располагаться как в обычном многоквартирном доме, так и в доме, состоящем только из арендных квартир. При этом квартиры в арендном доме могут принадлежать одному собственнику – в этом случае речь идет о так называемом «доходном» доме. В случае если все квартиры в многоквартирном доме имеют разных хозяев, такая форма собственности называется совместным домовладением [5].

Всего в Германии эксперты по переписи населения насчитали 41,3 млн. квартир, при этом 1,8 млн. (4,4%) квартир стоят пустыми [13].

Самые высокие доли жилья в собственности по странам ЕС отмечаются в странах Восточной Европы, а также в западноевропейских странах – Испании и Великобритании [14].

В Англии (Великобритания) структура жилищного фонда в зависимости от форм собственности подразделяется на находящиеся в частной собственности жильцов, социальное арендное жилье и сдаваемое в аренду частными лицами (рис. 8).

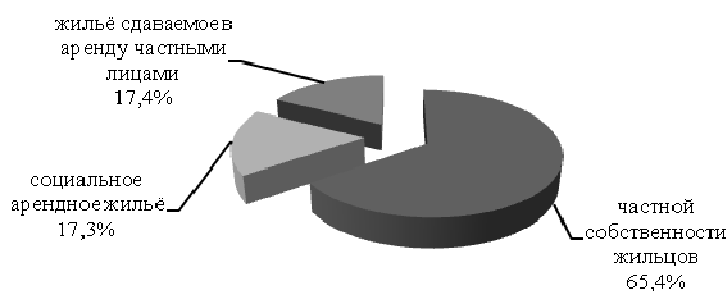


Рисунок 8 – Структура жилищного фонда Англии (%) в зависимости от форм собственности за 2011–2012 гг.

В Англии процент жилья сдаваемого в аренду частными лицами постоянно увеличивается: с 9,9% в 1999 г. до 17,4% в 2011–2012 гг. Одной из возможных важных причин данной тенденции являются экономические и социальные факторы, а также образ жизни населения. Все это приводит к увеличению спроса на более гибкие формы владения жильем [15].

Вся недвижимость в Англии продается на правах аренды или собственности. Право собственности (freehold) означает, что владелец собственности несет полную ответственность за содержание и ремонт своей собственности. Право собственности – это право на недвижимость, позволяющее собственнику владеть недвижимостью на протяжении своей жизни без вмешательства других лиц.

В роли собственника арендного жилья могут выступать физические и юридические лица, в т.ч. местные власти и жилищно-строительные ассоциации. В настоящее время часто встречается ситуация, когда арендаторы владеют зданием посредством управляющей компании [16].

Если рассматривать структуру жилищного фонда по типу жилых помещений, то окажется, что в Великобритании по данным статистики за 2013 г. около 64% населения проживают в двухквартирных жилых домах, 25% – в одноквартирных жилых домах, 13% – в квартирах и 1% – в других типах жилых помещений [11].

В целом, в Германии процентное соотношение домов многоквартирных и одно-, двухквартирных составляет 54% и 44%, в Великобритании – 13% и 79%.

Выводы. Практика зарубежных стран подтверждает важную роль арендного сектора в обеспечении населения жильем. В Республике Беларусь необходимо более активно развивать арендный сектор жилья.

Арендное жилье позволяет решать жилищные проблемы различных категорий граждан, создает условия для эффективной межтерриториальной миграции населения, способствует привлечению граждан, имеющих специальности, необходимые для социально-экономического развития территории [10].

ЛИТЕРАТУРА

1. Шомина, Е.С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья / Е.С. Шомина ; Гос. ун-т – Высш. шк. экономики. – М. : Изд. дом Гос. ун-та – Высш. шк. экономики, 2010. – 364 с.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 авг. 2012 г. № 428-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rgkh.by/attachments/article/Жилищный%20кодекс%202013.pdf>. – Дата доступа: 24.09.2019.
3. Жилищное строительство в Республике Беларусь : стат. сб. / Нац. статист. ком. Респ. Беларусь ; пред. редкол. В.И. Зиновский. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь, 2014. – 203 с.
4. Социальное положение и уровень жизни населения Республики Беларусь : стат. сб. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь ; пред. редкол. В.И. Зиновский. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь Нац. стат. ком. Респ. Беларусь, 2014. – 326 с.
5. Масловская, Е. Аренда жилой недвижимости в Германии. Чем она отличается от аренды жилья в Беларуси? [Электронный ресурс] / Е. Масловская // REALT.BY Недвижимость. – Режим доступа: <http://realt.by/news/article/14302/>. – Дата доступа: 24.09.2019.
6. Королева, Е.Ю. Анализ структуры жилищного фонда и способов коммунального обслуживания в России и зарубежных странах / Е.Ю.Королева // The Way of Science International scientific journal. – 2014. – № 4 (4). – С. 61–66.
7. Жилищное хозяйство в России. 2013 : стат. сб./ И.В. Безрукавая [и др.], Росстат. – М., 2013. – 286 с. – Ж 72
8. Жилищный кодекс Российской Федерации по состоянию на 05.10.2015 г. [Электронный ресурс] / Режим доступа: file:///C:/Users/tomshir/Downloads/garant_zhilischny_kodeks_rf.pdf. – Дата доступа: 24.09.2019.
9. Национальный обзор жилищного хозяйства и землепользования. Украина / Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций – Орг. Объед. Наций Нью-Йорк и Женева: Орг. Объед. Наций, 2013. – 103 с.
10. Рогожина, Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда / Н.Н. Рогожина // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 8 (143). – С. 72–78.
11. Housing statistics [Электронный ресурс] // Eurostat Statistics Explained. – Режим доступа: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics. – Дата доступа: 24.09.2019.
12. Как живет Германия: интересные факты о немецком рынке недвижимости [Электронный ресурс] // Tranio.com Зарубежная недвижимость – Режим доступа: https://tranio.ru/germany/analytics/kak_zhivet_germaniya_interesnye_fakty_o_nemetskom_rynke_nedvizhimosti_4131/. – Дата доступа: 24.09.2019.
13. Система управления жилой недвижимостью в Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.teplydim.com.ua/static/storage/filesfiles/Housing_management_Germany_IWO_Rus.pdf. – Дата доступа: 24.09.2019.
14. Индекс недвижимости. Обзор европейских рынков жилой недвижимости. – Deloitte. : Делойт и Туш СНГ, 2013. – 15 с.
15. House of Commons Communities and Local Government Committee. The Private Rented Sector First Report of Session 2013–14 / House of Commons Communities and Local Government Committee, 2013. – 79 p.
16. Владеть домом в Англии [Электронный ресурс] // Новостной бриз с берегов Атлантики : информ. портал о самой Западной Европе. – Режим доступа: <http://adelanta.info/encyclopaedia/realty/480/>. – Дата доступа: 24.09.2019.

УДК 711.554

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГРОДНО

О.И.СЫСОЕВА, А.В. ШИКОВЕЦ

(Белорусский национальный технический университет, Минск)

Особенности и проблемы развития сложившихся промышленных территорий городов Беларуси в настоящее время требует тщательного анализа на основе накопленного теоретического и практического опыта, специальных научных исследований. Важная задача – выбор оптимальных и современных направлений и принципов регулирования их будущего развития и трансформации.

Промышленные объекты во все периоды становления современных белорусских городов не только определяли уровень экономического благосостояния населения и потенциал развития города, но и в значительной степени влияли на формирование его архитектурно-планировочной структуры. Эта роль промышленности сохраняется и при изменении социально-экономических условий. Сейчас представляется важным учесть особенности исторического развития промышленной сферы городов для выявления перспективных направлений градостроительной и архитектурно-пространственной трансформации про-