

НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА СТАРЫЙ ДОМ

Е.А. ЧЁРНАЯ¹, Д.И. ИВАНЧИК², Я.В. СКОРОХОДОВА³

¹ассистент кафедры «Экономика, организация
строительства и управление недвижимостью»

²студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

³студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В данной статье рассматриваются возможности и особенности надстройки мансарды в жилых малоэтажных домах в рамках проведения капитального ремонта. Рассматриваются возможные риски и пути их минимизации, а также производится оценка экономической эффективности данного проекта.

Ключевые слова: реконструкция, капитальный ремонт, надстройка мансард, жилой фонд

A NEW LOOK AT THE OLD HOUSE

E.A. CHERNAYA¹, D.I. IVANCHIK², Y.V. SKOROKHODOVA³

¹Assistant of the Department of "Economics, Organization
of Construction and Real Estate Management"

²Student of the specialty 1-70 02 02 "Real Estate Expertise and Management"

³Student of the specialty 1-70 02 02 "Real Estate Expertise and Management"

Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

This article examines the features of the attic extension, describes possible risks and their solutions, and also calculates the profitability of the project and the expected profit.

Key words: Reconstruction, major repairs, attic additions, old housing stock.

ВВЕДЕНИЕ

В январе 2025 года Президент Республики Беларусь А. Г. Лукашенко подписал Указ № 31, провозгласивший 2025–2029 годы «пятилеткой качества» [1]. Этот нормативный документ охватывает все сферы жизнедеятельности государства и общества, в том числе и жилищную политику основным направлением которой является повышение качества жизни населения.

Для исполнения Указ № 31 Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь разработало «Концепцию государственной жилищной политики до 2030 года», утвержденную постановлением Совета Министров № 144 от 7 марта 2025 года. [2]. Одним из основных направлений данной концепции является реновация жилого фонда, предусматривающая или капитальный ремонт в случае возможности восстановления функциональных и технических характеристик здания с оптимальными затратами или снос старых жилых зданий с последующим строительством новых. В своей работе мы хотим рассмотреть целесообразность осуществления альтернативного варианта – реконструкция жилых малоэтажных домов с надстройкой мансардных этажей вместо капитального ремонта.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЯ

Объектом исследования является жилой многоквартирный дом по адресу: г. Минск ул. К. Чорного, д. 11, находящийся в ведомстве ЖКХ «Первомайского района» и включенный в Перспективную программу капитального ремонта жилищного фонда на 2021 – 2025 годы. Согласно проектно-сметной документации для данного жилого многоквартирного дома предусматривается обустройство мансардного этажа площадью 425 м².

Финансово-экономические показатели для оценки эффективности проекта представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные финансово-экономические данные и сведения о капитальном ремонте и реновации с надстройкой мансарды

Показатели	Виды строительных работ	
	Капитальный ремонт	Реконструкция с надстройкой мансарды
Сроки выполнения	1 год	3 года (1,3 года проведение ремонтных работ во всем доме и 1,7 года надстройка мансардных этажей)
Условие для реализации	план проведения капитального ремонта (согласие жильцов не требуется)	согласие большинства жильцов
Площадь выполнения работ	1275 кв. м.	1275 кв. м. основная часть жилого дома+ +425 кв. м. (мансардный этаж)

Примечание – Источник: собственная разработка

Таким образом основной проблемой для реализации надстройки мансарды является получение согласия жильцов дома с учетом того, что продолжительность строительных работ значительно увеличится. По результатам опроса жителей дома 77% жильцов согласны на проведение реконструкции с надстройкой мансардных этажей, что составляет значительно больше законодательно установленных 50 % [3]. Результаты опроса по согласию на проведение реконструкции с надстройкой мансардных этажей среди жильцов рассматриваемого дома с разделением на возрастные группы представлены на рисунке 1.

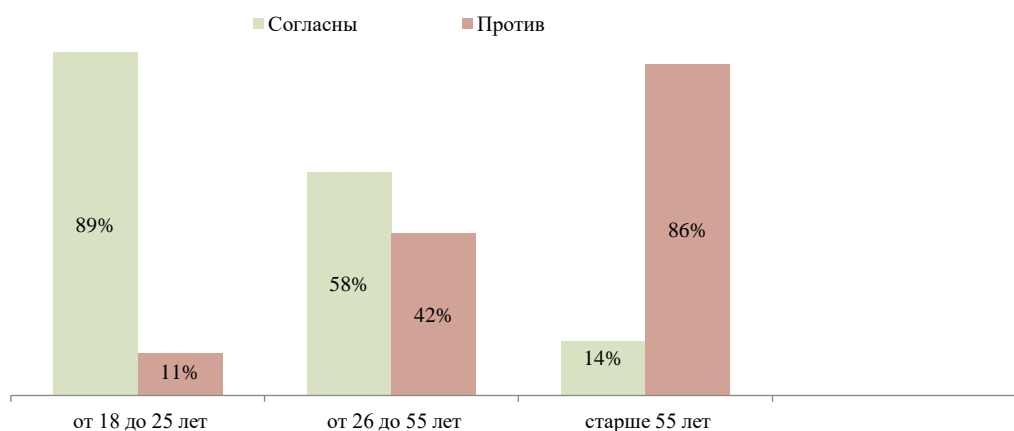


Рисунок 1. – Данные результата опроса жителей дома ул. К. Чорного, д. 11 относительно проведения реконструкции с надстройкой мансардных этажей

Примечание – Источник: собственная разработка

Как мы видим наибольший процент жителей согласных на поведение реконструкции — это молодежь (люди в возрасте от 18 до 25 лет), а наименьший процент согласных среди людей старшего возраста (старше 55 лет). Такую статистику можно обосновать психологическими аспектами. Молодые люди как правило обладают высокой степенью адаптивности и позитивным восприятием изменений, что делает их открытыми к восприятию перемен, инноваций и обновления окружающей среды. Старшее поколение чаще демонстрирует консерватизм и настороженность по отношению к изменениям желая так как желает оградить себя от рисков и сохранить привычные условия жизни.

Анализ рисков связанные с проведением надстройки мансардных этажей представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 – Возможные риски проекта
Примечание – Источник: собственная разработка

К наиболее вероятным рискам, связанным с проведением надстройки мансардных этажей, можно отнести риск роста цены на сырье и материалы и роста уровня инфляции (28%), затем идет риск выполнения работ ненадлежащего качества (27%) и другие риски (20%). Таким образом основная часть рисков связана с инфляционными процессами и недобросовестностью подрядчика. Поэтому следует уделять особое внимание выбору подрядной организации (оценить её деловую репутацию, опыт, обеспеченность кадрами и основными техническими средствами, наличие необходимых разрешительных документов), а также обеспечить прозрачность всех этапов строительных работ и усилить контроль за исполнением договорных обязательств.

Следует отметить, что основную нагрузку в части минимизации рисков берет на себя частный партнер, который станет собственником «надстроенных» метров и сможет их в последствии продать. Таким образом частный партнер непосредственно заинтересован в быстром и качественном выполнении работ и берет на себя контроль за качеством и сроками выполнения проектных и строительных работ, соблюдением сроков и объемов поставок материалов, а также оказывает финансовую поддержку проекта согласно Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. № 345-З «О государственно-частном партнёрстве» [9].

После возведения мансардного этажа получится 8 квартир общей площадью 425 кв.м.. Спрогнозировать продажу квартир достаточно сложно, однако можно распределить доходы условными частями на протяжении 3 лет. В первых два года планируется реализовать 3 квартиры общей площадью 318,75 кв.м., в третьем году – оставшиеся 2 общей площадью 106,25 кв.м.

По данным анализа рынка недвижимости Первомайского района г. Минска на 1 января 2025 года стоимость 1 кв. метра составила 1590 USD [4], осуществлять продажу квартир на

мансардном этаже планирует по 1500 USD за 1 кв. метр. Данные относительно величины ожидаемого дохода от проекта по годам представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Ожидаемые доходы от проекта

Год реализации проекта	Сумма дохода, USD	Сумма дохода, тыс. руб.
2025		-
2026		-
2027		-
2028		-
2029		763,2
2030		763,2
2031		508,8
Итого:		2 035,2

Примечание – Источник: собственная разработка

Согласно проектно-сметной документации затраты на реализацию проекта составляют 1 830 тыс. бел. руб. Частный партнер согласен вложить в проект 1600 тыс. бел. руб. Получается, что на осуществление реконструкции с надстройкой мансардного этажа будет потрачено бюджетных средства в размере 230 тыс. бел. руб. Так же стоит отметить, что как правило «то количество средств, которое насобирали граждане – это порядка 40% от того плана ремонта, который запланирован в текущем году. Остальные 60% выделяются из бюджета» [5].

Прибыль от реализации всех квартир, согласно проведенным расчетам, составит 2 035 тыс. бел. руб. (табл. 2), а стоимость за 1 кв. метр при продажах квартир по адресу г. Минск ул. К.Черного д. 11 составил с учетом норм Постановления Минэкономики Республики Беларусь «О проектах государственно-частного партнерства» от 27.07.2016 г. №49 был произведен расчет проекта на инвестиционную привлекательность. Так чистая приведенная стоимость проекта составила 440 тыс. бел. руб., уровень рентабельности по проекту положительны. Данные расчета показали, что проект привлекателен для частного партнера.

ВЫВОДЫ

Проведенные исследования показали, что данный проект экономически целесообразен при привлечении частного партнера, который позволит минимизировать риски и окажет финансовую помощь проекту в обмен на будущие метры. Однако, следует отметить, что при осуществлении реконструкции с надстройкой мансардных этажей необходимо учитывать в первую очередь учитывать техническую возможность реализации проекта и только потом экономическую эффективность.

Таким образом реконструкция с надстройкой мансардных этажей может рассматриваться как альтернативный и экономически целесообразный вариант по сравнению с капитальным ремонтом и сносом зданий, а использование механизма государственно-частного партнерства в данной сфере является эффективным инструментом модернизации жилого фонда, снижая нагрузку на государственный бюджет и повышая качество городской инфраструктуры.

ЛИТЕРАТУРА

1. Былым, Е.С. Финансовое стимулирование государственно-частного партнерства в инвестиционном комплексе: дис. ... канд. эк. наук: 08.00.10 / Е. С. Былым. – М.: РУДН, 2015. – 258 л. 1. Bylym, E.S. Financial incentives for public-private partnership in the investment complex: dis. ... Cand. of Economics: 08.00.10 / E. S. Bylym. – М.: RUDN, 2015. - 258 p.
2. Рожкова, С. А. Использование мирового опыта государственно-частного партнерства в России / С. А. Рожкова // ЭКО: Всероссийский экономический журнал. – 2018. – № 2. – С. 104-111.

3. Дерябина, М. А. Государственно-частное партнерство: теория и практика / М. А. Дерябина // Вопросы экономики. – 2008. – № 8. – С. 61-77.
4. Практическое руководство по вопросам эффективного управления в сфере государственно-частного партнерства / Европейская экономическая комиссия; Организация объединенных наций. – Нью-Йорк – Женева: ООН, 2018.
5. Сазонов, В. Е. Преимущества, недостатки и риски государственно-частного партнерства / В. Е. Сазонов // Вестник РУДН. – 2012. – № 3. – С. 99-108.
6. Progressing the Waterview Connection as a Public Private Partnership [Electronic resource] // Report of the Waterview Connection Procurement Steering Group Mode of access: <http://www.treasury.govt.nz>. – Date of access: 20.09.2023.
7. Лихачев, В. Н., Практический анализ современных государственно-частного партнерства в зарубежных странах, или как реализовать ГЧП в России / В. Н. Лихачев и др. // Издание совета федерации. – М.: Коллектив авторов, 2019. – 130 с.
8. Нехай, А. А. Проблемы реализации проектов государственно-частного партнёрства в секторе жилищно-коммунальных услуг в Республике Беларусь / А. А. Нехай // Флагман науки: научный журнал. – 2023. – № 10(10). – С. 28-32.
9. Министерство экономики Республики Беларусь [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://economy.gov.by/>. – Дата доступа: 14.08.2023.
10. Концепция совершенствования и развития жилищно-коммунального хозяйства до 2025 года / Совет Министров Республики Беларусь. – Минск. – 2017. – 12 с.
11. Теоретико-прикладные перспективы правового обеспечения развития экономики: материалы междунар. науч.-практ. круглого стола, Минск, 21 окт. 2021 г. В 2 ч. Ч. 2 / Белорус. гос. ун-т; редкол.: Н. Л. Бондаренко (гл. ред.) [и др.]. – Минск: БГУ, 2021. – С. 109-113.
12. Нехай, А. А. Опыт государственно-частного партнерства в секторе жилищно-коммунального хозяйства / А. А. Нехай // Сборник статей студентов Академии управления при президенте Республики Беларусь, Минск, 2023. – С. 102-106.

REFERENCES

1. Bylym, E.S. Financial incentives for public-private partnership in the investment complex: dis... Cand. of Economics: 08.00.10 / E. S. Bylym. - М.: RUDN, 2015. - 258 p.
2. Rozhkova, S. A. Using global experience of public-private partnership in Russia / S. A. Rozhkova // ECO: All-Russian Economic Journal. - 2018. - No. 2. - P. 104-111.
3. Deryabina, M. A. Public-private partnership: theory and practice / M. A. Deryabina // Questions of Economics. - 2008. - No. 8. - P. 61-77.
4. Practical guide to effective management in the field of public-private partnerships / Economic Commission for Europe; United Nations. - New York - Geneva: UN, 2018.
5. Sazonov, V. E. Advantages, Disadvantages and Risks of Public-Private Partnerships / V. E. Sazonov // Bulletin of RUDN. - 2012. - No. 3. - P. 99-108.
6. Progressing the Waterview Connection as a Public Private Partnership [Electronic resource] // Report of the Waterview Connection Procurement Steering Group Mode of access: <http://www.treasury.govt.nz>. - Date of access: 20.09.2023.
7. Likhachev, V. N., Practical analysis of modern mechanisms of public-private partnerships in foreign countries, or how to implement PPP in Russia / V. N. Likhachev et al. // Publication of the Federation Council. - М.: Collective of authors, 2019. -- 130 p.
8. Nekhay, A. A. Problems of implementing public-private partnership projects in the housing and communal services sector in the Republic of Bedlarus / A. A. Nekhay // Flagship of Science: scientific journal. - 2023. - No. 10 (10). - P. 28-32.
9. Ministry of Economy of the Republic of Belarus [Electronic resource]: - Access mode: <https://economy.gov.by/>. - Access date: 08/14/2023.
10. Concept of improvement and development of housing and communal services until 2025 / Council of Ministers of the Republic of Belarus. - Minsk. - 2017. - 12 p.

11. Theoretical and applied prospects of legal support for economic development: materials of the international. scientific and practical round table, Minsk, October 21, 2021. In 2 parts. Part 2 / Belarusian state University; editorial board: N. L. Bondarenko (editor-in-chief) [et al.]. - Minsk: BSU, 2021. - Pp. 109-113.

12. Nekhay, A. A. Experience of public-private partnership in the housing and utilities sector / A. A. Nekhay // Collection of articles by students of the Academy of Public Administration under the President of the Republic of Belarus, Minsk, 2023. - P. 102-106.