

**Развитие строительства индивидуальных жилых домов**

Буракова В.В., Жарикова Е.Н., Корбан Л.К.  
Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Государственная программа «Строительство жилья» на 2016-2020 годы с объемом финансирования 270,9 трлн. рублей утверждена постановлением Совмина от 21 апреля №325, причем программой предусмотрено существенное снижение доли бюджетных средств при строительстве жилья. В новой государственной программе предусмотрено строительство, в первую очередь, энергоэффективных и индивидуальных жилых домов. Объем строительства последних к 2020 году должен составлять не менее 40 % от общего строительства жилья.

Планируется внедрять прогрессивные технологии при строительстве индивидуальных домов: в монолитном исполнении с использованием несъемной опалубки, с использованием легких стальных тонкостенных конструкций, каркасное домостроение из дерева, строительство из мелкоштучных материалов, панелей из ячеистого бетона и т.п.[1]

Согласно программе, планируется активно внедрять зарубежный опыт при строительстве индивидуальных жилых домов. Для стимулирования индивидуального строительства предусматривается изменение нормативной правовой базы в части увеличения сроков строительства, возможность сдачи индивидуального жилого дома очередями, обеспечение индивидуальных застройщиков отдельными природными ресурсами (лес, песок и др.) по сниженным ценам. Кроме того, будет предусмотрена рассрочка на приобретение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и обеспечение участка инженерной и транспортной инфраструктурой, в связи с чем будут разработаны нормативы затрат на создание минимально необходимой инженерно-транспортной инфраструктуры в районах индивидуальной жилой застройки.

Государственной программой предусмотрено увеличение уровня обеспеченности населения жильем с 26,36 кв. метра на человека (в 2015 году) до 27,3 кв. метра (в 2020 году). При этом в общем

объеме ввода в эксплуатацию жилых домов к 2020 году не менее 40 % будет приходиться на долю индивидуальных жилых домов. [2]

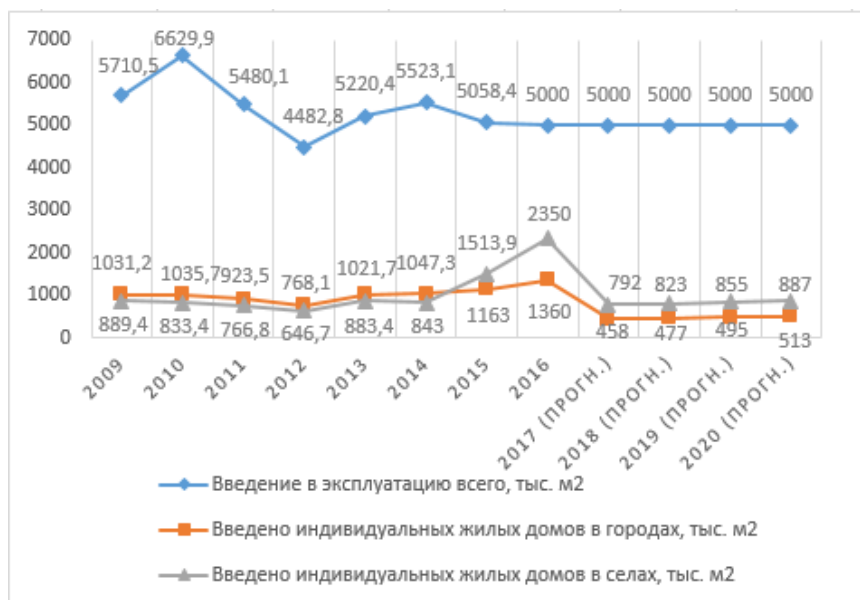


Рисунок 1 – Статистика ввода жилых домов

Для увеличения доли индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства в соответствии с приложением 1 к Государственной программе запланированы следующие мероприятия:

- выделение земельных участков с учетом потребности в них граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также за счет неиспользуемых участков и территориальных резервов сельских населенных пунктов, расположенных в 10 – 15-километровой зоне больших и средних городов республики;
- оптимизация размеров приусадебных земельных участков с учетом величины городских и сельских поселений и имеющихся территориальных резервов земель несельскохозяйственного назначения;

- использование резервов существующей инженерной и транспортной инфраструктуры сельских населенных пунктов для обеспечения потребностей новой застройки;

- внедрение в производство модульных конструкций для индивидуального индустриального домостроения, обеспечивающего высокие темпы строительства и его низкую стоимость (с учетом запросов потребителей).[1]

Можно выделить следующие основные этапы строительства индивидуальных жилых домов:

- покупка участка на аукционе и регистрация его у нотариуса;

- получение в БТИ свидетельства на землю;

- восстановление границ при отсутствии зафиксированных границ в Белгипроземге;

- получение разрешения на проектирование/строительство в исполкоме (срок выдачи решения – 14 дней);

- заказ проекта у проектной организации;

- архитектор в исполкоме ставит печать на проекте, после чего необходимо согласование в Комитете архитектуры и градостроительства;

- получение паспорта застройщика;

- начало строительства;

- получение технических условий на газ (Мингаз), воду (местный водоканал), канализацию, электрику (местный РЭС);

- сдача дома при готовности коробки с окнами и черновой штукатуркой. При готовности коробки с окнами и черновой штукатуркой, полами, можно сдавать дом. В случае расхождения с проектом дом могут не принять. Тогда необходимо внести изменения с помощью того же разработчика проекта и снова согласовать с районным архитектором, после чего обратиться в БТИ, получить ведомость технических характеристик;

- обращение с заявлением в исполком с просьбой принять в эксплуатацию дом;

- после получения положительного ответа от исполкома в БТИ делается технический паспорт на дом.

Одним из важных вопросов при строительстве жилья является его стоимость.

В рамках данной темы было проведено сравнение сметной стоимости индивидуальных жилых домов в различном конструктивном исполнении.

Таблица 1 – Сравнение стоимости индивидуальных жилых домов по типовым проектам

в ценах на 01.04.2017

Одноэтажные многоквартирные жилые дома с трехкомнатной квартирой	Стоимость 1 м2 общей площади жилых домов по объектной смете, руб/м2
С каркасными стенами	1019
Со стенами из панелей серии 152М	2204
Со стенами из газосиликатных блоков	1651

Следует отметить, что наиболее экономически выгодным является строительство индивидуальных жилых домов в каркасном исполнении. Таким образом, популярность каркасного домостроения обуславливается не только новшеством технологии, скоростью и легкостью монтажа, возможностью заказа панелей с внутренней отделкой и коммуникациями, но и демократичной ценой.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Государственная программа «Строительство жилья» на 2016-2020 годы [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.government.by/upload/docs/fileecc85cf3e93ac5e3.PDF>
2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь №1113 от 29.12.2016 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.government.by/upload/docs/filef70369587510f7b6.PDF>