

УДК 332.816.4+332.63](476)

DOI 10.52928/2070-1632-2022-61-6-61-67

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ОБЩЕЖИТИЯХ И ДОМАХ АРЕНДНОГО ТИПА И ПОДХОДОВ К ЕЁ ОПРЕДЕЛЕНИЮ НА ПРИМЕРЕ ЗДАНИЯ В г. МИНСКЕ

канд. экон. наук, доц. **И.В. ШАНЮКЕВИЧ, Я.В. ГУЗАРЕВИЧ**
(Белорусский национальный технический университет, Минск)
Ирина Шанюкевич ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1354-064X>
Янина Гузаревич ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4811-7289>

В статье рассмотрены жилищный фонд Республики Беларусь и подходы к определению платы за пользование жилыми помещениями в общежитии и жилыми помещениями арендного типа в силу наибольшей их доли в структуре жилищного фонда. Проведено сопоставление размера дохода от платы за пользование жилыми помещениями в общежитии на примере здания в г. Минске и жилыми помещениями арендного типа с учетом предлагаемого проекта реконструкции здания общежития под многоквартирный жилой дом арендного типа с надстройкой дополнительного 6-го этажа и сохранением офисных помещений на первом этаже. По результатам проведенного исследования сделаны соответствующие выводы, в частности авторами отмечается: увеличение фонда арендного жилья с момента его формирования в структуре жилищного фонда, эффективность проведения реконструкции здания общежития под многоквартирный жилой дом арендного типа с точки зрения сопоставления доходов от платы за пользование помещениями, а также необходимость пересмотра подходов при определении платы за пользование жилыми помещениями в общежитиях и арендным жильем.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилые помещения в общежитии, арендное жилье, плата за пользование жилыми помещениями, реконструкция.

Введение. В соответствии с Жилищным Кодексом Республики Беларусь¹ жилищный фонд состоит из государственного и частного. По состоянию на 1 января 2021 г. жилищный фонд Республики Беларусь согласно статистическим данным² составляет 264,4 млн м², при этом государственный – всего 5,9% от общего жилищного фонда (для сравнения: на 1 января 2000 г. было 20,7%), в то время как 94,1% приходится на частный жилищный фонд, большая часть которого находится в собственности частных физических лиц (94,8%). Следует отметить, что за последние 5 лет прирост жилищного фонда в Республике Беларусь произошел на 5% (в г. Минске – на 6%), а государственный жилищный фонд снизился на 11% (в г. Минске – на 30%).

К государственному жилищному фонду в том числе относятся жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях, специальные жилые помещения и жилые помещения арендного типа. Общежитие – это жилой дом или его часть, специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы, прохождения клинической ординатуры, спортивной подготовки, а также в иных случаях, установленных законодательными актами¹. Жилые помещения арендного типа были введены только с 2012 г. и к ним относятся жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляемые гражданам на условиях договора найма, то есть во временное владение и пользование для проживания.

Ввиду того, что формирование фонда жилых помещений арендного типа в Республике Беларусь началось относительно недавно, в настоящее время подготовлено недостаточно научных исследований в отношении таких жилых помещений. Из тех исследований, что имеются, авторы рассматривают сущность [1], условия предоставления [2], существующие проблемы [3] формирования фонда арендного жилья и вносят предложения по его дальнейшему развитию и государственному регулированию [4–6]. При этом не уделяется достаточного научного внимания существующей структуре и подходам к определению платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, в том числе в отношении жилых помещений в общежитиях. Авторами ранее были проанализированы подходы к формированию платы за пользование жилыми помещениями арендного типа [7] и отмечена необходимость эффективного использования жилищного фонда, в том числе путем изменения функционального назначения и объёмно-планировочных решений существующих зданий общежитий [8]. В связи с этим целью данной статьи является рассмотрение подходов к определению платы за пользование жилыми помещениями в общежитии и жилыми помещениями арендного типа как наибольшей доли жилых помещений в структуре государственного жилищного фонда, что позволит сопоставить размеры доходов от платы за пользование данными жилыми помещениями. Для реализации этой цели авторами были поставлены следующие задачи: проанализировать структуру платы за пользование жилыми помещениями в общежитиях на примере существующего здания в г. Минске и рассмотреть подходы к определению платы за пользование жилыми помещениями арендного типа, в том числе после реализации проекта реконструкции данного здания общежития под многоквартирный жилой дом арендного типа.

¹ Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: принят Палатой представителей Нац. собр. Респ. Беларусь от 31 мая 2012 г. : одобрен Советом Респ. Нац. собр. Респ. Беларусь 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Республики Беларусь от 04.05.2019 №185-З. URL: <https://etalonline.by/document/?regnum=hk1200428>.

² Нац. стат. комитет Респ. Беларусь, 2021. URL: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/socialnaya-sfera/zhilischnye-usloviya/>.

Основная часть. Основную часть государственного жилищного фонда по состоянию на 1 января 2021 г. представляет арендное жилье (51,4%), общежития также занимают значительную долю – 32,4%. Хотя в целом в структуре всего жилищного фонда и общежития, и арендное жилье составляют около 3%. Динамика изменения доли общежитий и арендного жилья в структуре всего жилищного фонда Республики Беларусь и г. Минска, отдельно в структуре государственного жилищного фонда представлена в таблице 1.

Таблица 1. – Доля общежитий и арендного жилья в составе жилищного фонда Республики Беларусь, отдельно г. Минска с 2015 г. по 2020 г. на конец года

тыс. м ² доля, % к итогу	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Весь жилищный фонд, всего	251 294,5	254 377,3	256 415,7	258 626,1	261 198,4	264 367,3
в том числе:						
– общежития	<u>7 674,9</u> 3,1%	<u>7 612,0</u> 3%	<u>5 255,0</u> 2,1	<u>7 438,4</u> 2,9%	<u>6 926,4</u> 2,7%	<u>6 882,9</u> 2,6%
– арендное жилье	<u>2 567,8</u> 1,0%	<u>8 706,3</u> 3,4%	<u>8 715,3</u> 3,4%	<u>8 647,5</u> 3,3%	<u>8 915,2</u> 3,4%	<u>8 816,3</u> 3,3%
Государственный жилищный фонд, всего	17 390,9	15 394,1	14 882,6	15 085,8	15 167,2	15 435,8
в том числе:						
– общежития	<u>5 128,4</u> 29,5%	<u>5 236,9</u> 34,0%	<u>5 255,0</u> 35,3%	<u>5 275,4</u> 35,0%	<u>4 906,5</u> 32,3%	<u>4 994,2</u> 32,4%
– арендное жилье	<u>2 056,4</u> 11,8%	<u>7 478,7</u> 48,6%	<u>7 517,2</u> 50,5%	<u>7 723,6</u> 51,2%	<u>7 835,8</u> 51,7%	<u>7 926,7</u> 51,4%
Жилищный фонд г. Минска, всего	43 814,4	44 447,2	44 912,6	45 474,0	45 975,0	46 582,2
в том числе:						
– общежития	<u>1 699,0</u> 3,9%	<u>1 709,8</u> 3,9%	<u>1 662,4</u> 3,7%	<u>1 637,9</u> 3,6%	<u>1 574,7</u> 3,4%	<u>1 551,8</u> 3,3%
– арендное жилье	<u>276,0</u> 0,6%	<u>655,8</u> 1,5%	<u>611,6</u> 1,4%	<u>610,9</u> 1,3%	<u>597,7</u> 1,3%	<u>611,2</u> 1,3%
Государственный жилищный фонд г. Минска, всего	2 989,7	2 346,9	2 080,8	2 086,2	2 094,5	2 087,8
в том числе:						
– общежития	<u>1 142,2</u> 38,2%	<u>1 149,5</u> 49%	<u>1 114,8</u> 53,6%	<u>1 115,1</u> 53,5%	<u>1 074,9</u> 51,3%	<u>1 077,6</u> 51,6%
– арендное жилье	<u>271,4</u> 9,1%	<u>652,2</u> 27,8%	<u>609,3</u> 29,3%	<u>607,9</u> 29,1%	<u>592,5</u> 28,3%	<u>606,1</u> 29,0%

Источник: собственная разработка на основе³.

При этом в структуре государственного жилищного фонда Республики Беларусь за последние 5 лет жилые помещения в общежитиях составляют порядка 32 – 35%. Отметим, что государственный жилищный фонд именно г. Минска в большей степени состоит из жилых помещений в общежитиях – их доля на 01.01.2021 г. составляет 51,6%, а арендного жилья намного меньше – 29,0%, несмотря на существующий высокий спрос на такой тип жилья именно в г. Минске. Так же можно наблюдать резкий рост арендного жилья в 2016 г., что объясняется тем, что все жилые помещения, которые не были приватизированы гражданами до 01.07.2016 г., были включены в состав арендного жилья. Необходимо подчеркнуть, что такая доля общежитий в г. Минске объясняется еще и тем, что после Октябрьской революции 1917 г. весь жилой фонд был национализирован, а сделки с недвижимостью запрещены. Сдать или снять жилье стало невозможно, и появились коммунальные квартиры – результат политики «уплотнения», которая проводилась повсеместно. В г. Минске с «уплотнениями» возникли проблемы, так как в городе почти не было дворянских особняков или многоквартирных доходных домов (именно такие квартиры подлежали массовому заселению)⁴, поэтому коммунальных квартир в г. Минске было сравнительно немного. При этом промышленность развивалась, потребность в недорогом жилье росла и общежития были хорошим выходом из положения.

Следует упомянуть, что по данным выборочного обследования домашних хозяйств по уровню жизни⁵ на начало 2021 г. 4,1% домашних хозяйств г. Минска проживало в общежитии, что соответствует наибольшей доле по Республике Беларусь. Так, в жилых помещениях в общежитии пребывает в Могилевской области 4,0% домашних хозяйств, в Гродненской области – 3,9%, в Гомельской области – 2,4%, в Брестской и Витебской областях – 2,3%,

³ Жилищный фонд Республики Беларусь : стат. бюл. за 2015–2020 гг. // Нац. стат. комитет Респ. Беларусь. – 2016–2021.

⁴ Блог агентства недвижимости «Твоя столица». URL: <https://tvoya-stolica.livejournal.com/39049.html>.

⁵ Социальное положение и уровень жизни населения Республики Беларусь : стат. сб. за 2020 г. // Нац. стат. комитет Респ. Беларусь. – 2021. URL: https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/publications/izdania/public_compilation/index_39695/.

в Минской области – 1,9% домашних хозяйств. В целом, на начало 2020 г. в Республике Беларусь проживало 2,6% домашних хозяйств в общежитиях, что соответствует и доле общежитий в структуре всего жилищного фонда.

В соответствии с законодательством наниматели жилых помещений в общежитии и в арендном жилье вносят как плату за жилищно-коммунальные услуги, так и плату за пользование самим жилым помещением. При этом плата за пользование жилыми помещениями в общежитиях и домах арендного типа определяется с учетом разных коэффициентов, но в обоих случаях учитывается базовая величина и площадь жилых помещений, а также их местоположение, однако, в общежитиях оно не имеет такой дифференциации, как в случае с арендным жильем.

Рассмотрим структуру платы за пользование жилыми помещениями в общежитиях и домах арендного типа на примере г. Минска.

Жилые помещения в общежитиях. Решением Минского городского исполнительного комитета № 3207 от 21.09.2017 г. «Об утверждении Инструкции о порядке определения платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях» (далее – Инструкция №3207)⁶ установлен порядок определения платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях (кроме пользования жилыми помещениями в общежитиях государственных учреждений образования) в зависимости от их отнесения к следующим категориям: общежитие 1-й категории – в блоке имеются комнаты, санузел, кухня; общежитие 2-й категории – в блоке имеются комнаты, санузел, а кухни – общего пользования; общежитие 3-й категории – имеются комнаты, а кухни, санузлы, душевые помещения – общего пользования.

Размер платы за пользование жилыми помещениями в общежитиях определяется исходя из базовой ставки в расчете на 1 м² общей площади жилого помещения в общежитии в месяц соразмерно общей площади занимаемого жилого помещения. При этом базовая ставка определяется исходя из размера базовой величины по формуле⁶:

$$БС = БВ \times К, \quad (1)$$

где БС – размер базовой ставки платы на 1 м² общей площади жилого помещения в общежитии в месяц;
БВ – размер базовой величины;
К – коэффициент, равен 0,1.

С 1 января 2022 г. установлена базовая величина в размере 32 руб.⁷ Таким образом, размер базовой ставки в отношении платы за 1 м² общей площади жилого помещения в общежитии в месяц, определяемый по формуле (1), составляет:

$$БС = 32 \times 0,1 = 3,2 \text{ руб.}$$

С учетом разделения общежитий по категориям размер платы за пользование жилыми помещениями в них рассчитывается следующим образом:

$$П_{\text{общ}} = БС \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times S, \quad (2)$$

где $P_{\text{общ}}$ – размер платы за пользование жилым помещением в общежитии;

K_1 – коэффициент, учитывающий местонахождение жилого помещения (для общежитий г. Минска установлен единый коэффициент в размере 0,75);

K_2 – коэффициент, зависящий от категории общежития (при этом определено, что для общежитий 1-й категории – коэффициент равен 1, для общежитий 2-й категории – 0,9, для общежитий 3-й категории – 0,8);

K_3 – коэффициент в диапазоне от 0,1 до 1,0, определяемый организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения в общежитиях, исходя из экономической целесообразности и финансовой возможности (формула дополнена данным коэффициентом Решением Минского городского исполнительного комитета №132 от 16.01.2018 г. «О внесении изменения в решение Минского городского исполнительного комитета от 21 сентября 2017 г. №3207»⁸);

S – общая площадь занимаемого жилого помещения, м².

В качестве примера рассмотрим 5-этажное здание общежития, расположенное в г. Минске по ул. Железнодорожная, на первом этаже которого предусмотрены нежилые помещения. Общая площадь жилых помещений общежития составляет 1889,56 м². Данное общежитие коридорного типа относится к 3-й категории, так как кухни и санузлы, расположенные на этажах, – общего пользования, т.е. $K_2 = 0,8$. Коэффициент K_3 , определяемый организациями, примем равным 1. В результате доход от сдачи в наем жилых помещений в рассматриваемом общежитии согласно формуле (2) составляет 3 627,96 руб. в месяц или 43,5 тыс. руб. в год.

По результатам обследования рассматриваемого общежития [8] авторами выявлено, что наружные и внутренние стены, выполненные из полнотелого кирпича, не имеют трещин осадочного происхождения. Фундаменты и их основание, прогоны, железобетонные колонны каркаса, консоли колонн дефектов и повреждений не имеют,

⁶ Об утверждении Инструкции о порядке определения платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях [Электронный ресурс]: Решение Минского городского исполнительного комитета, 21 сент. 2017 г., № 3207. // Нац. прав. интернет-портал Респ. Беларусь. URL: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=R917o0086268&p1=1>.

⁷ Об установлении размера базовой величины [Электронный ресурс]: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2021 г., № 792 // Нац. прав. интернет-портал Респ. Беларусь. URL: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22100792&p1=1>.

⁸ URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=R918o0087753>.

находятся в удовлетворительном состоянии. Перекрытия здания выполнены из сборных железобетонных пустотных плит и после расчета плит перекрытий на восприятие равномерно-распределенной нагрузки сделан вывод об их пригодности к дальнейшей эксплуатации. Однако, следует согласиться с авторами [9], что иногда под вопросом стоит целесообразность сохранения общежитий ведомств и предприятий, так как многие предприятия не имеют средств для содержания общежития, другие реформируются и больше не нуждаются в общежитиях для сотрудников, однако именно общежития имеют большой потенциал к эффективной перестройке. Связано это с тем, что в отличие от многоквартирных зданий, где квартиры находятся в собственности различных физических и юридических лиц, здание общежития обычно принадлежит одному собственнику, поэтому оно может быть перестроено в соответствии с требованиями конкретного заказчика.

При этом отметим, что Указом Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 г. № 121 «О жилищных отношениях» (далее – Указ №121)⁹ предусмотрено, что по инициативе местного исполнительного и распорядительного органа (что касается общежитий коммунального жилищного фонда), государственного органа или другой организации (что касается общежитий республиканского жилищного фонда) может быть осуществлено изменение назначения здания общежития на здание многоквартирного жилого дома при условии соответствия жилых помещений, расположенных в этом общежитии, требованиям, предъявляемым к квартирам. В случае принятия решения об изменении назначения здания общежития на многоквартирный жилой дом жилые помещения государственного жилищного фонда, расположенные в этом доме, в том числе заселенные, подлежат включению в состав арендного жилья, с последующим заключением соответствующих договоров найма жилого помещения.

Ввиду этого рассмотрим один из возможных вариантов реконструкции общежития под многоквартирный жилой дом, который предусматривает надстройку дополнительного 6-го этажа с сохранением нежилых офисных помещений на первом этаже, устройство лифтовой шахты и установку лифтового оборудования, устройство новых лоджий. В связи с этим предполагается перепланировка помещений: на 1-м этаже – офисные помещения, а со 2-го по 6-й этаж – устройство квартир (10 однокомнатных квартир общей площадью 38,55 м² или 55,52 м², 30 двухкомнатных квартир площадью от 51,66 м² до 66,97 м² и 10 трехкомнатных площадью 78,99 м² или 88,57 м²). Также предусматривается замена систем отопления, водопровода, канализации, электроснабжения, систем связи, замена столярных изделий и полов. Для выделения трех автономных подъездов жилого дома устраивается дополнительная (третья) монолитная железобетонная лестничная клетка. Входы в подъезды оформляются в виде пристраиваемых тамбуров с дворовой территории.

Таким образом, проектом реконструкции общежития авторами предусмотрено изменение функционального назначения под многоквартирный жилой дом арендного типа и основных технико-экономических показателей, при этом здание приведено в соответствие с современными нормами и стандартами. В частности, планировочные решения и замена инженерных систем и оборудования обеспечивают комфортные условия для жизнедеятельности людей в современных квартирах, ограждающие конструкции соответствуют нормативам по теплозащите помещений, а конструкции внутренних стен и перегородок – нормативам звукоизоляции, гидроизоляции и другим требованиям комфорта проживания и эксплуатации.

Жилые помещения арендного типа. Плата за пользование арендным жильем, аналогично плате за пользование жилыми помещениями в общежитии, вносится нанимателем соразмерно общей площади занимаемого им жилого помещения согласно Постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 г. № 571 «О порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию»¹⁰. Ее величина определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование такими жилыми помещениями, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых областными и Минским городским исполнительными комитетами в зависимости от степени благоустройства и местонахождения жилых помещений (в г. Минске – исходя из экономико-планировочных зон). В свою очередь, базовая ставка платы за пользование арендным жильем установлена Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. №1297 «О предоставлении арендного жилья»¹¹ в размере 0,2 базовой величины на 1 м² общей площади жилого помещения в месяц. Для граждан, имеющих первоочередное право на получение арендного жилья, размер платы рассчитывается с применением понижающих коэффициентов в пределах 20 м² общей площади на одного человека, зарегистрированного по месту жительства, за исключением предоставления однокомнатной квартиры, плата за пользование которой начисляется исходя из всей общей площади жилого помещения. Также согласно Указу № 121 еще один понижающий коэффициент применяется при установлении размера платы за пользование арендным жильем в отношении ряда жилых помещений. К таким жилым помещениям относятся те, что включены в фонд арендного жилья из числа заселенных жилых помещений государственного жилищного фонда, предоставленных гражданам, проживавшим в этих жилых помещениях до включения их в состав арендного жилья, а также из числа заселенных жилых помещений в общежитиях, когда изменяется назначения общежития на многоквартирный жилой дом по инициативе местного исполнительного и распорядительного органа. В частности, согласно решению Минского городского исполнительного комитета № 2203 от 10.07.2020 г. «Об определении понижающего коэффициента»¹², для г. Минска понижающий коэффициент установлен в размере 0,2.

⁹ URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=P32000121>.

¹⁰ URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=C21400571>.

¹¹ URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=C21401297>.

¹² URL: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=R92060103338&p1=1&p5=0>.

Таким образом, размер платы за пользование государственным арендным жильем можно представить по следующей формуле (без учета понижающих коэффициентов):

$$P_{ар} = 0,2 \times БВ \times S \times K_m, \quad (3)$$

где $P_{ар}$ – размер платы за пользование государственным арендным жильем;

$БВ$ – базовая величина, с 1 января 2022 г. составляет 32 руб.⁶;

S – общая площадь жилого помещения, м²;

K_m – коэффициенты, используемые при определении платы за пользование арендным жильем, которые зависят от его местонахождения (для г. Минска – согласно Решения Минского городского исполнительного комитета от 30.10.2020 г. №3489 «Об установлении коэффициентов»¹³).

Рассмотрев порядок определения размера арендной платы за пользование государственным арендным жильем и зная площадь каждой квартиры, рассчитаем доход от внесения арендной платы в рассматриваемом многоквартирном жилом доме арендного типа, который находится во второй экономико-планировочной зоне ($K_m = 1,2$), после проведения запланированной реконструкции, в том числе с учетом понижающего коэффициента согласно Указа № 121 (таблица 2).

Таблица 2 – Доход от сдачи в наем арендного жилья в многоквартирном жилом доме

Тип квартиры на одном этаже	Площадь квартиры, м ²	Арендная плата за квартиру, руб./мес.		Доход за год (на всех пяти этажах), руб.	
		без учета понижающих коэффициентов	с учетом понижающего коэффициента	без учета понижающих коэффициентов	с учетом понижающего коэффициента
2-комнатная	54,16	415,95	83,19	24 956,93	4 991,39
2-комнатная	58,8	451,58	90,32	27 095,04	5 419,01
2-комнатная	65,07	499,74	99,95	29 984,26	5 996,85
2-комнатная	64,86	498,12	99,62	29 887,49	5 977,50
2-комнатная	64,06	491,98	98,40	29 518,85	5 903,77
1-комнатная	52,61	404,04	80,81	24 242,69	4 848,54
3-комнатная	86,73	666,09	133,22	39 965,18	7 993,04
2-комнатная	50,77	389,91	77,98	23 394,82	4 678,96
1-комнатная	37,66	289,23	57,85	17 353,73	3 470,75
3-комнатная	78,1	599,81	119,96	35 988,48	7 197,70
Всего, руб.				282 387,46	56 477,49

Получается, что доход от сдачи в наем арендного жилья в здании после реконструкции без учета понижающих коэффициентов составляет 282,4 тыс. руб. в год, а с учетом – 56,5 тыс. руб. в год, в то время как доход от сдачи в наем жилых помещений в общежитии до реконструкции составляет всего 43,5 тыс. руб. Увеличение дохода в том числе происходит за счет прироста площадей (надстройки этажа), а также хорошего местоположения здания (вторая экономико-планировочная зона), что не учитывается при определении размера платы за пользование жилыми помещениями в общежитии.

Так как предлагаемым авторами проектом реконструкции предусмотрено устройство офисных помещений на первом этаже здания, которые также способны приносить доход, то для определения ее величины была проведена оценка размера арендной платы для данных офисных помещений. Определение арендной платы выполнялась методом компенсационных корректировок в рамках сравнительного метода, который основан на определении стоимости объекта недвижимости с помощью корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения, по ТКП 52.3.02-2020¹⁴. В связи с этим, в качестве объекта оценки были взяты запроектированные офисные помещения, расположенные на 1-м этаже многоквартирного жилого дома, имеющие отдельный вход с улицы, гардероб, круглосуточную охрану, комнату для отдыха площадью 28,62 м². Общая площадь офисных помещений составляет 248 м² без учета зала для заседаний площадью 55,54 м² и вспомогательных помещений. При этом имеются кабинеты различной площади (от 11,67 до 28,2 м²), а также существует возможность выполнения перепланировки для создания «openspace» пространств.

При исследовании рынка было отобрано три объекта аналогичного функционального назначения и было выделено 7 элементов сравнения для определения размера арендной платы запроектированных офисных помещений, а именно:

- условия сделки – корректировка, предполагающая торг (так как в качестве исходной информации использованы цены предложения), взята 3%;
- тип здания – корректировка, необходимая для сравнения офисных помещений, находящихся в составе встроенно-пристроенных помещений жилого дома или в составе нежилых зданий, принята 5%;
- площадь офисов – корректировка, учитывающая физические характеристики, взята 5%;
- качество отделки – еще одна корректировка на физические характеристики, величина которой между соседними группами составляет 5% (авторами рассмотрено 4 уровня отделки административных помещений: строительная, простая, улучшенная и высококачественная);

¹³ URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=R920o0105040>.

¹⁴ Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства: ТКП 52.3.02-2020 (03520) – Введ. 01.05.2021 (с отменой на территории ТКП 52.3.02-2015 (33520)). – Минск : Госкомимущество, 2020.

- транспортная доступность – корректировка, для описания которой приняты четыре вида: неудовлетворительная, удовлетворительная, хорошая и отличная согласно¹⁵, взята в размере 5%;
- удобство парковки – принята также четырех видов от неудовлетворительной до отличной¹⁵ и в размере 5% между соседними группами;
- расположение в здании – корректировка, которая основывается на том, что неудобное расположение помещений в здании (цокольные, мансардные этажи и другие) оказывает отрицательное влияние на стоимость объектов недвижимости, взята 5%.

После проведения всех корректировок по каждому из объектов-аналогов были вычислены весовые коэффициенты и средневзвешенная арендная плата 1 м² оцениваемого объекта, которая составила 34,6 руб./м². Таким образом, величина дохода от сдачи офисных помещений в аренду составит 102 969,6 руб. в год. В связи с этим общий доход от эксплуатации всего здания составит 159,5 тыс. руб. в год с учетом понижающих коэффициентов для сдачи в наем арендного жилья или 385,4 тыс. руб. в год без учета понижающих коэффициентов. При этом не учитывался возможный доход от сдачи в аренду зала заседаний, т.к. он относится к скользящему.

Заключение. Авторами не предлагается все существующие в Республике Беларусь ведомственные общежития реконструировать в многоквартирные жилые дома арендного типа, однако отмечено, что благодаря проведению такой реконструкции увеличивается эффективность использования городской территории, повышается уровень комфортности жилья за счет приведения здания в соответствие всем современным требованиям и действующим нормам. Также возможно увеличение дохода и перепланировка помещений (жилых и нежилых) внутри здания с учетом необходимости их использования, в том числе, предприятием, на балансе которого находится общежитие. При этом жилье арендного типа обладает достаточно высоким уровнем доступности и имеет высокий спрос, который только в отношении граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся, достигает, по авторским расчетам, 15–16 человек на одно жилое помещение в г. Минске.

Отметим и социальную значимость эффективности проекта реконструкции общежития под многоквартирный жилой дом: значительно улучшаются потребительские свойства жилища, улучшаются функционально-планировочные, архитектурно-художественные и санитарно-гигиенические условия проживания и жизнедеятельности людей; создается пространственная автономность каждого домохозяйства, появляется возможность уединения, обособления, комфортного общения; создается пространственное разделение в жилищной единице видов деятельности, не совместимых по гигиеническим или этическим соображениям.

Рассматриваемая направленность реконструкции общежитий позволит не только сохранить и увеличить существующий жилищный фонд с учетом более эффективного его использования, но и реализовать государственное право граждан на жилище, повысить трудовую мобильность с закреплением специалистов на предприятиях, снизить напряженность в части обеспечения населения жильем, а также развить арендные отношения и улучшить комфортность проживания для населения, используя уже имеющуюся развитую инфраструктуру существующей застройки, особенно в г. Минске.

При этом следует при определении размера платы за пользование жилым помещением в общежитиях рассмотреть большую дифференциацию применения коэффициента, учитывающего местонахождение жилого помещения (если для общежитий г. Минска установлен единый коэффициент, то для арендного жилья их пять), а в отношении размера платы за пользование арендным жильем предусмотреть возможность применения диапазона коэффициентов в зависимости от того, в чьем хозяйственном ведении или оперативном управлении находятся жилые помещения арендного типа с учетом экономической целесообразности и финансовых возможностей организаций, в том числе в качестве варианта поощрения своих сотрудников за их трудовую деятельность.

ЛИТЕРАТУРА

1. Емельянова, Ю.В. Понятие арендного жилья в Республике Беларусь и зарубежных странах / Ю.В. Емельянова // Третьи цивилистические чтения памяти профессора М.Г. Прониной : сб. материалов, Минск, 18 марта 2021 г. / Под ред. Н.Л. Бондаренко [и др.]. – Минск : Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2021. – С. 76–79.
2. Бураков, В.Н. Предоставление жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда / В.Н. Бураков // Итоги научных исследований ученых МГУ имени А.А. Кулешова 2016 г.: сб. науч. ст. [материалы научно-методической конференции преподавателей и сотрудников по итогам научно-исследовательской работы в 2016 г.] / под ред. Е.К. Сычовой. – Могилев : МГУ им. А.А. Кулешова, 2017. – С. 283–284.
3. Еременко, М.М. Состояние и проблемы развития фонда наемного жилья в Республике Беларусь / М.М. Еременко // Науч. тр. / РИВШ. – Минск, 2017. – Вып. 16. – С. 357–363.
4. Караваева, Е.М. Жилые помещения коммерческого использования в Республике Беларусь / Е. М. Караваева // Изв. Гомел. гос. ун-та им. Ф. Скорины. – 2018. – № 2. – С. 74–79.
5. Гануш, Г.И. Создание фонда арендного жилья как фактора повышения прямой эффективности инвестиций в строительство жилья на селе / Г.И. Гануш, А.В. Чирич // Агропанорама. – 2017. – № 6(124). – С. 30–36.
6. Берзинь, Е.В. Управление государственным фондом арендного жилья: проблемы, их решение / Е.В. Берзинь, И.В. Шанюкевич // Науч. тр. Белорус. гос. экон. ун-та ; редкол.: В.Н. Шимов (гл. ред.) [и др.]. – Минск, 2015. – С. 15–21.

¹⁵ Сняк, Н. Г. Оценка объектов недвижимости : метод. указания к выполнению курсовой работы по дисциплине «Экономика и оценка недвижимой собственности» для студентов специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)» / Н.Г. Сняк, А.Н. Долгих. – БГТУ, 2012. – 89 с. URL: <https://www.belstu.by/Portals/0/userfiles/103/Ocenka-objektov-nedvizhimosti-Sinyak.pdf>

7. Шанюкевич, И.В. Формирование платы за пользование арендным жильем в Республике Беларусь и определение влияющих на ее размер факторов / И.В. Шанюкевич, Я.В. Гузаревич // Новая экономика. – 2021. – №2(86). – С. 156–164.
8. Гузаревич, Я. В. Реконструкция общежития под многоквартирный жилой дом по ул. Железнодорожная в г. Минске / Я.В. Гузаревич, В.Ф. Зверев, И.В. Шанюкевич // Проблемы современного строительства : материалы Междунар. науч.-техн. конф., Минск, 28 мая 2021 г. / Редкол.: В.В. Бондарь, В.Ф. Зверев. – Минск : БНТУ, 2021. – С. 245–257.
9. Орловская, Е.Ю. Современные подходы к перепланировке зданий общежитий / Е.Ю. Орловская, Т.А. Рак // Архитектура : сб. науч. тр. – 2016. – Вып. 9. – С. 256 – 262.

REFERENCES

1. Emel'janova, Ju.V. (2021). Ponjatie arendnogo zhil'ja v Respublike Belarus' i zarubezhnyh stranah. In N. L. Bondarenko [et al.] (Eds.) *Tret'i civilisticheskie chtenija pamjati professora M. G. Proninnoj*. Minsk: Akademija upravljenja pri Prezidente Respubliki Belarus', (76–79). (In Russ.). URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46673103>.
2. Burakov, V.N. (2017). Predostavlenie zhilyh pomeshhenij kommercheskogo ispol'zovanija gosudarstvennogo zhilishhnogo fonda. In E.K. Sychova (Eds.) *Itogi nauchnyh issledovanij uchenykh MGU imeni A.A. Kule-shova 2016 g.* Mogilev: MGU imeni A.A. Kuleshova, (283–284). (In Russ.). URL: <http://libr.msu.by/handle/123456789/4604>.
3. Eremenko, M.M. (2017). Sostojanie i problemy razvitija fonda naemnogo zhil'ja v Respublike Belarus'. *Nauchnye trudy RIVSH*. (Iss. 16), 357–363. (In Russ.). URL: https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/183419/1/Eremenko_Jekonom_17-357-363.pdf.
4. Karavaeva, E.M. (2018). Zhilye pomeshhenija kommercheskogo ispol'zovanija v Respublike Belarus'. *Izvestija Gomejskogo gosudarstvennogo universiteta imeni F. Skoriny*, (2), 74–79. (In Russ.). URL: <https://elib.gsu.by/bitstream/123456789/4771/1/17%20Karavaeva%20%2874-79%29.pdf>.
5. Ganush, G.I. & Chirich, A.V. (2017). Sozdanie fonda arendnogo zhil'ja kak faktora povyshenija prjamoj jeffektivnosti investicij v stroitel'stvo zhil'ja na sele. *Agropanorama*, (6), 30–36. (In Russ.). URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46510483>.
6. Berzin', E.V. & Shanjukevich, I.V. (2015). Upravlenie gosudarstvennym fondom arendnogo zhil'ja: problemy, ih reshenie. In V.N. Shimov (Eds.) *Nauchnye trudy Belorusskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*, (15–21). (In Russ.). URL: <http://edoc.bseu.by:8080/handle/edoc/27327>.
7. Shanjukevich, I.V. & Guzarevich, Ja.V. (2021). Formirovanie platy za pol'zovanie arendnym zhil'em v Respublike Belarus' i opredelenie vlijajushhij na ee razmer faktorov. *Novaja jekonomika*. (2), 156–164. (In Russ.). URL: http://neweconomics.by/attachments/neweconomics_2021_SV_3.pdf.
8. Guzarevich, Ja.V, Zverev, V.F. & Shanjukevich, I.V. (2021). Rekonstrukcija obshhezhitija pod mnogokvartirnyj zhiloi dom po ul. Zheleznodorozhnaja v g. Minske. In V.V. Bondar', V.F. Zverev (Eds.) *Problemy sovremennogo stroitel'stva*. Minsk: BNTU, (245–257). (In Russ.). URL: <https://rep.bntu.by/handle/data/109087>.
9. Orlovskaja, E.Ju. & Rak, T.A. (2016). Sovremennye podhody k pereplanirovke zdaniy obshhezhitij. *Arhitektura*, (Iss. 9), 256 – 262. (In Russ.). URL: <https://rep.bntu.by/handle/data/23728>.

Поступила 23.05.2022

ANALYSIS OF THE STRUCTURE THE PAYMENT FOR THE USE OF RESIDENCES IN HOSTELS AND RENTAL HOUSES AND APPROACHES TO DETERMINING ON THE EXAMPLE OF A BUILDING IN MINSK

I. SHANYUKEVICH, Y. GUZAREVICH

The article considers the housing stock of the Republic of Belarus and approaches to determining the payment for the use of residential premises in dormitory and rental-type residential premises due to their largest share in the structure of the housing stock. The comparison of the amount of income from the use of residential premises in a dormitory on the example of a building in Minsk and rental-type residential premises, taking into account the proposed project of reconstruction of the dormitory for a rental-type apartment building with an additional 6th floor superstructure and the preservation of office space on the ground floor. According to the results of the study, the relevant conclusions are drawn, in particular, the authors note: an increase in the rental housing stock since its formation in the structure of the housing stock, the effectiveness of the reconstruction of the dormitory building for a rental-type apartment building in terms of comparing income from fees for the use of premises, as well as the need to revise approaches when determining fees for the use of residential premises in dormitories and rental housing.

Keywords: housing stock, residential premises in a hostel, rental housing, payment for the use of residential premises, reconstruction.