

# **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗАТРАТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЮ И СНОС ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ Г. МИНСКА**

**И. О. Николаёнок**

Жилищный фонд города Минска, находящийся на балансе жилищно-ремонтных эксплуатационных объединений (ЖРЭО) составляет примерно 27 349,3 тыс. кв. м (по состоянию на 2008 год). Правительство ежемесячно устанавливает задания по вводу в эксплуатацию общей площади жилых домов после капитального ремонта и тепловой модернизации, чтобы продлить срок службы зданий, сохранить, а то и улучшить уровень комфорта в них. Тем не менее, каждый год увеличивается доля жилищного фонда, подлежащего либо сносу, либо капитальному ремонту. Недостаточное финансирование затрат на капитальный ремонт и текущее содержание – это основная причина ухудшения состояния жилищного фонда, так как основным источником возмещения затрат на капитальный ремонт являются бюджетные ассигнования и целевые отчисления граждан. Тем не менее затраты на содержание таких зданий растут. По данным Мингорисполкома Республики Беларусь 47,9 % обслуживаемой площади составляют дома, построенные более 30 лет назад.

Как известно, период 1958-1969 годов явился эпохой массовой застройки 4-5 этажных домов с малогабаритными квартирами по проектам Н. С. Хрущева. Сегодня такие дома уже не соответствуют техническим нормам, действующим в Республике Беларусь, и не удовлетворяют потребностей населения. А именно: в зданиях тепловая изоляция магистралей и стояков в плохом состоянии, повышенная влажность из-за протекающих швов, энергопотребление этих жилых домов превышает современные нормы в 2,5-3,5 раза, не говоря уже о том, что такие здания устарели морально (кухня 5 м<sup>2</sup>, совмещенный санузел и т.д.).

Исходя из вышеперечисленных факторов, в недавнее время был поднят вопрос: как наиболее выгодно, используя ограниченные финансовые ресурсы, выйти из данной ситуации. Существует всего три пути решения данного вопроса: капитальный ремонт, реконструкция, ликвидация. Для оценки более эффективного способа была использована проектно-сметная документация капитального ремонта с тепловой

модернизацией дома 36 по ул. Седых, предоставленная ЖРЭО Первомайского района г. Минска.

Данный дом построен в 1964 году и относится к эпохе массовой застройки Хрущева (серия 1-464). В этом доме 5 этажей, количество квартир 80, общая площадь здания составляет 3'552 м<sup>2</sup> [1].

Для определения физического износа здания было применен метод экономической жизни [2]. Определим физический износ по следующей формуле:

$$И = \frac{ХВ}{ФЖ} \times 100 = \frac{44}{64} \times 100 = 68,75\%,$$

где  $ХВ$  – хронологический возраст,  $ФЖ$  – типичный срок физической жизни, период эксплуатации здания,  $И$  – физический износ. В стоимостном выражении физический износ составит 197 383, 31 тыс. руб. (исходя из того, что восстановительная стоимость здания составила 287 103 тыс. руб.). Всего общая сметная стоимость капитального ремонта с модернизацией жилого дома №36 составила 1'817'551,662 тыс. руб. Если учесть, что общая площадь здания составляет 3'552 м<sup>2</sup>, то в таком случае стоимость затрат, приходящихся на 1 м<sup>2</sup>, составит 511,698 тыс. руб.

В г. Минске был осуществлен опыт в реконструкции аналогичного жилого пятиэтажного дома серии 1-464 по ул. Каховской 60. Расширение корпуса потребовало расходов на благоустройство двора и перенесение проезда [3]. Сметная стоимость объекта составила 3 097 366 тыс. руб., то есть на 1 м<sup>2</sup> приходится 872,006 тыс. руб. затрат.

На сегодняшний день в Республике Беларусь еще не выработаны методики расчета сноса ветхого жилья, в то же время по данным Белжилпроекта разборка панельного дома стоит 140\$ за 1 м<sup>2</sup>, что эквивалентно 297,780 тыс. руб. (по курсу Национального Банка Республики Беларусь 2'127 руб. за доллар по состоянию на 09.11.08) [4]. Но при ликвидации здания следует учитывать еще и затраты на строительство нового — от 800 тысяч руб. за кв. м.. Тогда на 1 м<sup>2</sup> приходится 1'097,780 тыс. руб.

В итоге, следует сказать, что если подходить к вопросу эффективного содержания зданий со стороны затратного подхода, то капитальный ремонт обойдется меньшими затратами (см. таблицу), так как затраты на реконструкцию превышают затраты на капитальный ремонт в 1,7 раз, а на ликвидацию здания с учетом строительства нового – в 2 раза.

Таблица

**Сравнение затрат на капитальный ремонт, реконструкцию и ликвидацию  
пятиэтажного здания серии 1-464, площадью 3'552 м<sup>2</sup>**

|                                                                      | Капитальный ремонт | Реконструкция | Ликвидация<br>(с учетом<br>строительства нового<br>жилья) |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| Стоимость затрат,<br>приходящихся на 1 м <sup>2</sup> ,<br>тыс. руб. | 511,698            | 872,006       | 1'097,780                                                 |
| Сметная стоимость,<br>тыс. руб.                                      | 1'817'551,662      | 3 097 366,000 | 3'899'314,560                                             |

**Литература**

1. Строительный проект «Капитальный ремонт с модернизацией дома по ул. Седых 36 г. Минска»/ ОАО «Минскремстрой» - 2007.
2. Памфилов, К. Д., Шифрин, Э. Ш. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)/ К.Д. Памфилов, Э. Ш. Шифрин - Госгражданстрой –1999- 19 октября - №15-14 – 414.
3. Глазкова, С. Проблемы реконструкции жилья: выбор дорогого стоит/ С. Глазкова// Строительство и недвижимость - 2006 – 21 ноября.
4. Интернет-портал Сайт Агентство новостей [Электронный ресурс]/ Интерфакс 2005-2008. – Режим доступа: <http://www.interfax.by/article/28951> – Дата доступа: 20.10.2008

**СТРАТЕГИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЧЕЛОВЕЧЕСКИМИ  
РЕСУРСАМИ КАК ФАКТОР КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ  
ОРГАНИЗАЦИИ**

**Ю.В. Пальчевская**

Способность создавать и удерживать конкурентное преимущество является важным фактором роста и процветания бизнеса.

Концепция конкурентного преимущества была впервые сформулирована М. Портером. Согласно концепции Портера, три наиболее важных фактора конкурентоспособности – инновации, качество и лидерство в издержках – зависят от качества человеческих ресурсов организации.[2]

В развитии этой концепции можно разграничивать конкурентное преимущество, которое можно скопировать, например, у более успешных конкурентов, а также конкурентное преимущество, недоступное для копирования. Этот отличительный признак лежит в основе другой не менее важной концепции отличительных способностей. Для достижения конкурентного преимущества фирмы, благодаря непрерывному совершенствованию своей рыночной позиции, становятся, так называемой, «подвижной мишенью».