

DOI:10.12737/article\_5af5a72a101026.60531660

*Киселёва М.С., аспирант  
Белорусский национальный технический университет*

## НЕВОСТРЕБОВАННЫЕ ЗДАНИЯ НЕЖИЛОГО ФОНДА – ПЕРСПЕКТИВА ДЛЯ РАЗВИТИЯ АГРОЭКОТУРИЗМА

[marina\\_estetto@tut.by](mailto:marina_estetto@tut.by)

*В статье рассматривается потенциал невостребованных зданий нежилого фонда на примере сельских школ, с целью сохранения данных объектов и развития агроэкотуризма в Беларуси. Статья основывается на реальных примерах в разных регионах страны. Проводится анализ действующих норм и правил проектирования жилых малоэтажных домов для их применения при реконструкции зданий сельских школ под агротуристические цели. Подтверждается диалектическое взаимодействие действующих законов, указов и государственных программ развития на модели изменения функциональности нежилых зданий. Многообразие композиционно-объемных решений сельских школ, после приспособления к задачам агроэкотуризма, является феноменом в архитектуре агроэкотуризма. Сохранение построек сельских школ будет способствовать улучшению местных социально-экономических факторов и укреплению культурной и исторической идентичности белорусского народа.*

**Ключевые слова:** агроэкотуризм, архитектура, Беларусь, школа, нежилой фонд, село, город.

**Введение.** В рамках принятых государством указов и постановлений от 2004 г. была проведена инвентаризация жилого и нежилого фонда в сельской местности Беларуси. В связи с этим, были составлены списки пустующих зданий и сооружений, что позволило рассматривать их как возможный потенциал для развития экономики на селе, продажи в частные руки или привлечения инвесторов. Одним из направлений использования ставших невостребованными зданий может стать развитие сферы агроэкотуризма. Миграционный процесс из села в город очень актуален для Беларуси, поэтому небольшие поселки столкнулись с проблемой старения населения, оттоком молодежи в города, что повлияло на использование социальных объектов, а также отсутствие работающей прослойки населения. Сельское хозяйство утрачивает роль главного источника занятости и доходов на селе, поэтому с целью привлечения трудоспособного населения в сельскую местность различными законодательными актами были приняты решения расширять несельскохозяйственную деятельность (выставлять на аукционы невостребованные здания, с целью продажи в пожизненно наследуемое пользование, либо в аренду на определенный срок). Особый интерес с точки зрения архитектуры вызывают здания базовых и общеобразовательных школ, так как они имеют отличительные архитектурно-планировочные решения и большую площадь, что позволяет разместить в них объекты сельского туризма.

**Основная часть.** В послевоенное время на территории Беларуси наблюдался естественный прирост населения, основной пик его достиг в

60–80 гг. прошлого столетия. В этот период численность жителей села преобладала над городским населением. Следует отметить, что за годы войны были сожжены и разрушены 8825 из 12294 школ на во всех областях страны [1]. Поэтому после победы в Великой Отечественной Войне повсеместно начали возводить новые здания школ. Так в 1960-е гг. в проектно-институте «Белгоспроект» были созданы проекты школьных зданий и школ-интернатов, материалы стен предусматривались из кирпича и каркасно-панельных конструкций (архитектор Э. Гольдштейн), а уже в 1970-е гг. разрабатывается комплексная серия типовых проектов школ на 16, 20, 30 и 40 классов (архитекторы Э. Гольдштейн, Ю. Шпит, О. Ладыгина и др.). В планировочном решении происходит переход на кабинетную систему обучения, что позволяло экономить общую площадь зданий [2, с. 8]. В сельской местности здания школ также перестраивались либо реконструировались, в соответствии с требованиями времени. В небольших деревнях строились преимущественно деревянные одноэтажные здания.

С началом миграционных процессов (село – город) среди трудоспособных жителей востребованность в сельских общеобразовательных учреждениях снижалась. Это было связано с тем, что население деревень составляли в большинстве люди среднего и пожилого возраста. Поэтому строения школ либо использовали по другому функциональному назначению, либо закрывали за ненадобностью.

Здания сельских школ относятся к нежилому фонду Республики Беларусь. В 2004 г. было при-

нято постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии № 39 «Об утверждении Инструкции о порядке проведения технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений», после чего все пустующие здания и сооружения были внесены в один государственный реестр. Позже были приняты государственные программы: «Государственная программа возрождения и развития села на 2005–2010 годы» и «Национальная программа развития туризма в Республике Беларусь на 2006–2010 годы», которые тесно связаны с развитием агроэкотуризма в республике. Благодаря указу Президента № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» появилась возможность продавать в аренду физическим и юридическим лицам здания нежилого фонда под целевое использование, либо использование под их усмотрение, что помогло привлечь спрос на такие сооружения и решать проблему пустующих зданий на селе.

Архитектурные образы сельских общеобразовательных зданий представляют собой историческое отображение объемно-пространственных особенностей, стилевых и художественных решений. Композиция здания школы, в любой деревне, выделяется своим узнаваемым объемом, специфической пластикой фасадов и просторной прилегающей территорией, что дает большие преимущества в развитии агротуристического бизнеса.

Архитектура сельского туризма в Республике Беларусь в основном характеризуется небольшими частными домами, так как оказание услуг субъектами агроэкотуризма может осуществляться только в жилых или блокированных домах, либо гостевых домах на одном участке. Но при заявлении собственника в местные исполнительные органы власти нежилое помещение (здание) может быть переведено в жилой фонд республики [3]. Следовательно, любая пустующая сельская школа может стать агроэкоусадьбой после проведения административных процедур.

Административную процедуру по переводу из нежилого в жилой фонд провели собственники зданий сельских школ в д. Чечевичи Быховского района и д. Морочь Солигорского района. Они решили реконструировать их под функции агроэкотуризма. Большая площадь зданий и прилегающих территорий позволила свободно учитывать любые проектные предпочтения и желания хозяев.

Здание школы в д. Чечевичи представляет собой одноэтажный П-образный в плане объем, одно крыло которого короче другого (рис. 1). Главный фасад здания ориентирован на местную улицу Школьную, небольшим навесом посередине выделяется парадный вход. Основные строительные конструкции (стены, перекрытия, стропильная система) школы деревянные.

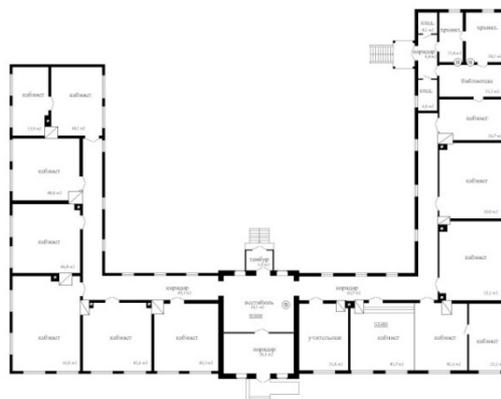


Рис. 1. План школы в д. Чечевичи, Быховского р-на

По проекту после реконструкции здания под агротуристические цели, незначительно была изменена внутренняя планировка (рис. 2), с учетом действующих санитарно-гигиенических норм и правил, предъявляемых к объектам агроэкотуризма.

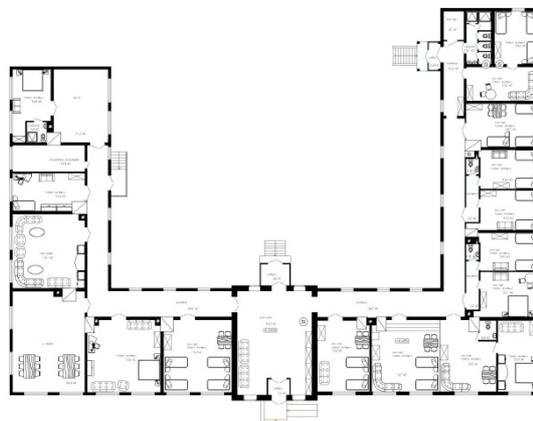


Рис. 2. План школы после реконструкции в д. Чечевичи, Быховского р-на

Внутренний объем решен функциональным разграничением на несколько блоков: хозяйскую часть и гостевую. Так, в правом крыле были размещены гостевые комнаты, несколько номеров с отдельными санитарными узлами, и общие санитарные узлы с душевыми кабинками. В левом крыле здания находятся хозяйственные помещения (кухня с дополнительным выходом на территорию, жилые комнаты, столовая). Большие окна обеспечивают хорошую освещенность помещений. Основные несущие конструкции не требовали замен или усиления. Заменено покрытие кровли. Отопление, характерное для деревни, –

печное, что позволяет при необходимости, отапливать не все здание, а только нужные помещения.

Как особую задачу, при приспособлении бывшей сельской школы в д. Морочь Солигорского района, хозяева ставили, в первую очередь, сохранить для будущих поколений воспоминания об учебе, детских годах местных жителей, поэтому стремились восстановить архитектурную специфику здания. Согласно законодательству, первоначально школа была переведена в статус жилого дома, который сразу реконструировался под цели сельского туризма.

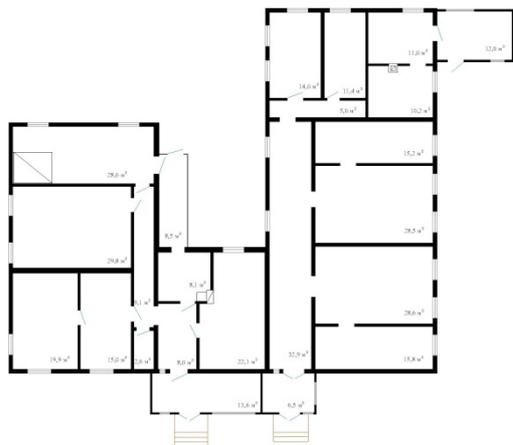


Рис. 3. План школы в д. Морочь, Солигорского р-на

Общая площадь здания в два раза меньше по сравнению со школой в Чечевичах. Так же, как и в предыдущем проектном решении, школа имеет в плане П-образную форму, левое крыло короче правого (рис. 3). В левом крыле после перепланировки разместилась хозяйственная часть, с кухней, гостиной и жилыми комнатами. В правом крыле гостевые жилые комнаты и общие санитарные узлы (рис. 4). Первоначально здание было разделено на две части, что отразилось на главном фасаде двумя отдельными входами с крыльцами. После реконструкции предусмотрен один парадный вход, через просторную террасу.



Рис. 4. План школы после реконструкции в д. Морочь, Быховского р-на

Эти две школы – агроэкоусадьбы объединяет схожесть по архитектурно-планировочному решению, стилистическим характеристикам, также градостроительные параметры, однако плюсом для Чечевичской агроэкоусадьбы является близкое расположение верховья Чигиринского водохранилища.

Особо отметить стоит, что все действующие нормы и правила проектирования для жилых малоэтажных домов, по отношению к реконструированным зданиям сельских школ имеют рекомендательный характер.

Так по ТКП 45-3.02-230-2010 «Дома жилые одноквартирные и блокированные. Строительные нормы проектирования» ширина помещений жилых домов должна быть, в метрах, не менее: жилой комнаты (общей) – 3,2; жилой комнаты (спальни на одного человека) и кухни – 2,3; жилой комнаты (спальни на двух человек) – 2,6. Глубина жилой комнаты не должна превышать ее ширину более чем в 2 раза. Санитарный узел в жилом доме должен быть раздельным (ванная комната и уборная). Допускается устраивать совмещенный санитарный узел в жилых домах, имеющих второе санитарногигиеническое помещение, оборудованное унитазом. По заданию на проектирование допускается устройство совмещенных санитарных узлов, а в санитарных узлах – вместо ванны допускается установка душевого поддона. В жилых домах суммарной площадью жилых комнат 60 м<sup>2</sup> и более следует предусматривать не менее двух санитарно-гигиенических помещений, оборудованных унитазом и умывальником [4, с. 5].

Согласно, приведенной выше информации, после реконструкции здания агроэкоусадьб удовлетворяют требованиям для размещения в них жилья. В тексте ТКП сказано, что площадь спальни на одного человека должна быть не менее 9 м<sup>2</sup> [4, с. 5], следовательно, может быть больше.



Рис. 5. Здание старой школы в аг. Сежево, Копыльского р-на

Совсем другим зданием, заметно отличающимся по всем параметрам от предыдущих двух,

является пустующая школа постройки 1955 г., в центре агрогородка Семежево Копыльского района (рис. 5). После строительства новой школы в 1989 г., старое здание использовалась под различные функции, какое-то время пустовало. Руководством агрогородка Семежево было решено реконструировать старое здание школы и включить его в программу развития агротуризма в Копыльском районе.

Главный фасад старой школы сориентирован на улицу, которая теперь является второстепенной по сравнению с улицей, на которую выходит фасад правого крыла. Главный фасад имеет симметричную композицию, на нем выделен выступающий портик с фронтоном. На портике есть пилястры, которые повторяются и на боковых фасадах. Прямоугольные окна имеют четкий ритм размещения. Дверные проемы сделаны вровень с оконными проемами. Сверху, по периметру, весь объем школы объединен карнизом, кроме спортивного зала – так как его высота ниже всего здания. Крыша над главной частью чуть выше, чем над боковыми крыльями, хотя имеет общую форму – двухскатная крыша с вальмой [5, с. 104].



Рис. 6. Проектное предложение реконструкции здания старой школы в аг. Семежево, Копыльского р-на.

После реконструкции здания предусматривается возможность проводить различные семинары, летние образовательные лагеря для детей и молодежи. Планировочная структура старого здания школы с обширными пространствами позволила разработать отдельные мастерские для творчества, выставочные залы, конференц-зал. Функционально организованы зоны для проживания и питания. Одновременно с проектом реконструкции здания разрабатывался генплан прилегающей территории школы. При разработке которого, учитывалась древняя история Семежево и культурные особенности места. В первую очередь, это характерный только для Семежево фольклорный обряд «Колядные цари», который зародился в XVIII в. и проводится ежегодно на Щедрый вечер (с 13 на 14 января), включенный ЮНЕСКО с 2009 г. в Список нематериального культурного наследия человечества [6, с. 5]. Учитывалось, что Семежево, как бывшее ме-

стечко, имело в центре рыночную площадь, которая со временем превратилась в сквер, ныне окружающий старую школу. Поэтому, сохраняя сквер, были разработаны предложения по организации пространства для проведения общественно-культурных мероприятий с размещением торговых рядов (рис. 6).

В новой редакции Закона Республики Беларусь «Об охране историко-культурного наследия» отмечено, что при достижении объектом материальной и художественной культуры возраста в 40 лет позволяет ставить вопрос о признании его, как имеющего историко-культурное наследие [7, с. 17]. В связи с этим, сооружение со значимым историческим прошлым и имеющее архитектурно-художественную значимость, можно считать перспективным для сферы туризма.

Использование зданий общеобразовательных сельских школ под агротуристические является средством сохранения, развития и популяризации белорусской национальной культуры; способствует развитию регионального бизнеса и привлечения новых туристов; предусматривает развитие новых сфер агротуризма, таких как детский, познавательный сельский туризм, организация встреч блогеров, интернет-форумов.

Социально-экономическая значимость для деревни использования пустующих зданий нежилого фонда в сельской местности в сфере агротуризма может заключаться в следующем:

- снижение процесса миграции сельского населения в города;
- сохранение и развитие инфраструктуры сельских поселений;
- развитие несельскохозяйственной деятельности на селе, создание альтернативных источников дохода и занятости;
- релаксация жителей городов в сельской местности, пополнение знаний о традиционной народной культуре;
- движение финансовых средств из городов в сельскую местность;
- формирование рынка сбыта сельскохозяйственной продукции и предметов народных промыслов.

Архитектурная сфера сельского туризма тесно взаимодействует с приведенными выше социально-экономическими факторами, а сохранение таких объектов как сельские школы, поможет защитить исторически сложившуюся архитектурную среду сельских поселений Беларуси и, одновременно, заметно улучшит техническое состояние зданий, включив привычные для местных жителей образы в современную среду жизнедеятельности.

**Выводы.** Примеры использования зданий пустующих школ в различных районах страны,

приведенные в статье, отражают потенциал возможного применения невостребованного нежилого фонда сельской местности в целях развития агроэкотуризма в Республике Беларусь, развития и укрепления малого бизнеса на селе. Это позволит сформировать на региональных территориях точки экономического роста, что улучшит кооперацию хозяйств и формирование сетевой региональной туристской структуры. Самое главное: вторая жизнь данного типа здания (точнее, сельской школы), позволяет выявить наиболее выразительные архитектурные объекты, не внесенные в официальные списки историко-культурных ценностей, но отражающие местную значимость в историческом прошлом, что пополнит список архитектурно-культурного наследия Беларуси. Позволит иметь наглядные примеры общеобразовательных учреждений для будущих поколений архитекторов, что, несомненно, является большим вкладом в системе вузовского образования.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Последствия Великой Отечественной войны для Беларуси [Электронный ресурс] // Архивы Беларуси. Режим доступа: <http://archives.gov.by/index.php?id=697135>. – Дата доступа: 06.11.2016.
2. Реутская И.П., Сергачев С.А., Архитектурное проектирование. Минск: БНТУ, 2013. 92 с.
3. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г. № 200 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. Режим доступа: <http://www.pravo.by/webnpa/text.asp?RN=p31000200>. Дата доступа: 06.11.2016.
4. Дома жилые многоквартирные и блокированные. Строительные нормы проектирования : ТКП 45-3.02-230-2010 (02250). Введ. 01.07.11 (с отменой на территории РБ 3.56 перечисление а) СНБ 2.02.02-01, требований СНБ 3.02.04-03 в части многоквартирных жилых домов). Минск: БелГИСС, 2011. 30 с.
5. Киселева М.С., Жилевич П.М., Савин С.Ю., Шуганов Д.В., Агрогородок Семежево: перспективы развития агротуризма // Архитектура : сб. науч. тр. / Бел. нац. тех. ун-т ; под ред. А. С. Сардарова. Минск : БНТУ, 2013. Вып. 6. С. 102–107.
6. Семенов И.П., Журавлевич Н.Е., Всемирное наследие ЮНЕСКО в Беларуси [Электронный ресурс] : Бел. Гос. Мед. ун-т // Информация для студентов. Режим доступа: [https://www.bsmu.by/downloads/kafedri/k\\_gig\\_tryd/stud/2014-2/m2.pdf](https://www.bsmu.by/downloads/kafedri/k_gig_tryd/stud/2014-2/m2.pdf). Дата доступа: 23.12.2017.
7. Закон Респ. Беларусь № 98-3 “Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэсп. Беларусь”, 9 студзеня 2006г. (ред. От 08.05.2012) . Минск : РУП “БДП”, 2006. 46 с.

#### Информация об авторах

**Киселёва Марина Сергеевна**, аспирант кафедры архитектуры жилых и общественных зданий.

E-mail: [marina\\_estetto@tut.by](mailto:marina_estetto@tut.by)

Белорусский национальный технический университет.

Республика Беларусь, 220013, Минск, пр-т Независимости, д. 65.

---

Поступила в январе 2018 г.

© Киселёва М.С., 2018

---

**M.S. Kiseleva**

#### **THE UNCLAIMED BUILDINGS UNINHABITED FUND – PERSPECTIVES FOR DEVELOPMENT OF RURAL TOURISM**

*The article discusses the potential of non-residential buildings for example, rural schools, in order to maintain these facilities, rural tourism development in different regions of Belarus. The article is based on real examples in different regions of the country. The analysis of existing norms and rules for the design of low-rise residential buildings for the purpose of their application in the reconstruction of buildings in rural schools for agroecotourism purposes is being carried out. The dialectical interaction of existing laws, decrees and state development programs on the model of adaptation of non-residential buildings to rural tourism is confirmed. The variety of composition-voluminous solutions of rural schools, after adapting to the functions of agroecotourism, is a phenomenon in the architecture of agroecotourism. Preservation of rural schools will improve local socio-economic factors and strengthen the cultural and historical identity of the Belarusian people.*

**Keywords:** agroecotourism, architecture, Belarus, school, nonresidential, village, town.

---

## REFERENCES

1. The effects of the Great Patriotic War in Belarus [Electronic resource]. Archives of Belarus. Available at: <http://archives.gov.by/index.php?id=697135>. Access Date: 11.06.2016.
2. Reutskaya I.P., Sergachev S.A., Arkhitekturnoye proyektirovaniye: metod. Posobiye. Minsk: BNTU, 2013. 92 p.
3. Ob administrativnykh protsedurah, osuschestvlyaemykh gosudarstvennyimi organami i inymi organizatsiyami po zayavleniyam grazhdan [Elektronnyy resurs]: Presidential Decree Rep. Belarus, 26 Apr. 2010 g. № 200. National legal Internet-portal Republic Belarus. Available at: <http://www.pravo.by/webnpa/text.asp?RN=p31000200>. Access Date: 06.11.2016.
4. Doma zhilyie odnokvartirnyie i blokirovannyie. Stroitelnyie normyi proektirovaniya: TKP 45-3.02-230-2010 (02250). Vved. 01.07.11 (s otmenoy na territorii RB 3.56 perechislenie a) SNB 2.02.02-01, trebovaniy SNB 3.02.04-03 v chasti odnokvartirnykh zhilykh domov). Minsk: BelGISS, 2011. 30 p.
5. Kiseleva M.S., Zhilevich P.M., Savin S.Yu., Shuganov D.V. Agrogorodok Semezhevo: agritourism development perspective. Architecture: sb. nauch. tr. Bel. nat. tech. un-ty; ed. A.S. Sardarova. Minsk: Belarusian National Technical University, 2013, vol. 6, pp. 102–107.
6. Semenov I.P., Zhuravlevich N.Ye., Vsemirnnoye nasledie YUNESKO v Belarusi [Elektronnyy resurs]: Bel. Gos. Med. un-t // Informatsiya dlya studentov. – Rezhim dostupa: [https://www.bsmu.by/downloads/kafedri/k\\_gig\\_tryd/stud/2014-2/m2.pdf](https://www.bsmu.by/downloads/kafedri/k_gig_tryd/stud/2014-2/m2.pdf). Data dostupa: 23.12.2017.
7. Zakon Resp. Belarus № 98-3 “Ab ahove istoryika-kulturnay spadchyiny Resp. Belarus”, 9 studzenya 2006 g. (red. ot 08.05.2012). Minsk: RUP "BDP", 2006, 46 p.

*Information about the author*

**Marina S. Kiseleva**, postgraduate student.

E-mail: [marina\\_estetto@tut.by](mailto:marina_estetto@tut.by)

Belarusian National Technical University.

Republic of Belarus, 220013, Minsk, Nezavisimosty Ave., 65.

---

*Received in January 2018*