

**ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ – ПРИОРИТЕТНАЯ ЗАДАЧА СОЦИАЛЬНОЙ
ПОЛИТИКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ (жилищное строительство в
Беларуси:
новые подходы в законодательстве и ситуация в регионах)
(декабрь 2018 г.)**

*Материалы подготовлены Информационно-аналитическим центром
при Администрации Президента Республики Беларусь
на основе информации*

*Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь,
Национального банка Республики Беларусь*

Результаты изучения общественного мнения свидетельствуют об **актуальности вопросов обеспечения населения жильем**. Так, по данным республиканского опроса, проведенного Информационно-аналитическим центром при Администрации Президента Республики Беларусь в IV квартале 2018 г., жилищный вопрос занимал седьмую позицию среди проблем, волнующих граждан (*после роста цен, алкоголизма и наркомании, медицинского обслуживания, трудоустройства и др.*). На его значимость указал каждый четвертый респондент (24%).

Вопрос обеспечения граждан качественным и доступным жильем находится на постоянном контроле Президента Республики Беларусь А.Г.Лукашенко.

Как отметил Глава государства 3 октября 2017 г. на совещании по проекту новой редакции Жилищного кодекса, ”решение квартирного вопроса – один из основных индикаторов развития общества“. ”Мы должны создать все условия и механизмы, чтобы помочь людям, нуждающимся, прежде всего, в улучшении жилищных условий. Это направление – важнейшая составляющая социальной политики Беларуси“, – заявил белорусский лидер.

Основные направления государственной жилищной политики в Республике Беларусь

В нашей стране жилищное строительство развивается в соответствии с концепцией развития национальной экономики, предусматривающей сокращение доли бюджетного финансирования и расширение использования внебюджетных источников, в том числе собственных средств граждан.

В стадии реализации находится **Государственная программа ”Строительство жилья“ на 2016 – 2020 годы**, которая направлена на создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям.

Для всех категорий граждан (вне зависимости от уровня обеспеченности жильем) государство создает возможности для улучшения жилищных условий.

Государственная жилищная политика реализуется по двум основным направлениям:

- улучшение жилищных условий граждан с государственной поддержкой при строительстве (приобретении) жилья, дифференцированной по категориям граждан;
- улучшение жилищных условий граждан без государственной поддержки путем развития существующих и создания новых финансовых механизмов, создания благоприятных условий для строительства жилья на коммерческой основе, увеличения фонда наемного жилья.

Жилищное строительство в Республике Беларусь финансируется из средств бюджета, собственных средств организаций и населения, кредитов банков.

Спорные вопросы, связанные со строительством жилья и отселением жильцов (граждан) при строительстве решаются в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 "О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд". Предусмотрены четыре основных способа **компенсации гражданам за сносимые жилые дома, квартиры, доли в праве в них:**

- предоставление в собственность квартиры типовых потребительских качеств;
- выплата денежной компенсации;
- строительство и (или) получение в собственность жилого дома, равноценного по благоустройству;
- перенос и восстановление сносимого жилого дома.

Справочно.

Дополнительная информация размещена в разделе "Жилищная политика" сайта Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь (http://mas.by/ru/housing_ru).

Формирование цен на строящееся жилье

Стоимость новостроек формируется в соответствии с законодательством на основании разработанной проектными институтами и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации с учетом особенностей в зависимости от источника финансирования.

Сметная стоимость строительства жилых домов устанавливается в общем порядке, установленном Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 18 ноября 2011 г. № 51.

Стоимость строительства 1 м² жилого дома определяется в соответствии с Инструкцией по определению стоимости строительства 1 м² жилого дома в базисном и текущем уровнях цен, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 15 апреля 2008 г. № 18 (далее – Инструкция № 18).

В Республике Беларусь **формами финансирования строительства жилья** являются:

- долевое строительство объектов;
- строительство по государственному заказу;
- жилищные облигации.

При **долевом строительстве жилья** стоимость строительства определяется в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами:

- Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 "О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь";
- Инструкцией по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации (в базисном уровне цен на 1 января 2006 г.), утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 3 декабря 2007 г. № 25;
- Инструкцией № 18;
- Инструкцией о порядке формирования стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 14 мая 2007 г. № 10 (далее – Инструкция № 10).

При долевом строительстве цена объекта может изменяться в ходе реализации инвестиционного процесса в строительстве уже после подписания договора.

При **строительстве по государственному заказу** стоимость жилого помещения по договору купли-продажи определяется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 215 "О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений".

Сметная стоимость строительства жилого дома на дату начала выполнения строительно-монтажных работ за вычетом затрат по проведению инженерных изысканий и изготовлению проектной документации (в том числе проведению ее государственной экспертизы) определяется с применением прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики Республики Беларусь, с учетом нормативной продолжительности строительства, подтверждается справкой заказчика и остается неизменной на весь период строительства.

Фактическая (окончательная) стоимость 1 м² общей площади квартир жилого дома (жилой части дома) формируется застройщиком в соответствии с Инструкцией № 10 на основании фактических затрат, связанных со строительством объекта, и первичных учетных документов.

Средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилья, рублей

Год	Средняя стоимость строительства 1 м ² общей площади жилья	В том числе с использованием государственной поддержки
2016	881	765
2017	950	784

За январь – сентябрь 2018 г. средняя стоимость 1 м² общей площади жилья, строящегося с государственной поддержкой (без индивидуальных застройщиков), в целом по республике составила **834 рубля** (при установленном показателе на 2018 год – 923,16 рубля).

Государственная поддержка граждан в решении жилищных вопросов

При оказании гражданам поддержки при улучшении жилищных условий государство делает упор на стимулирование строительства, а не на приобретение готового жилья. Такой подход не только способствует улучшению жилищных условий граждан, но и поддерживает национальную строительную отрасль.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 "О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений" (далее – Указ № 13) основными видами государственной поддержки граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, являются льготные кредиты и субсидии. Такое строительство жилья осуществляется по экономичным проектам и контролируемым ценам.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 "О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений".

Все граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют право на:

- налоговые имущественные вычеты;
- получение земельного участка для строительства индивидуального жилого дома без аукциона;
- строительство квартиры по договору долевого строительства по льготной цене;
- аренду жилого помещения государственного жилищного фонда.

Некоторые категории граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют возможность получить во владение и пользование жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда.

Указом Президента Республики Беларусь от 4 июля 2017 г. № 240 "О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений" (далее – Указ № 240) закреплена такая форма помощи отдельным категориям населения, как **бюджетная субсидия на уплату части процентов за пользование кредитом.**

Право на **получение субсидии на погашение основного долга совместно с получением субсидии на уплату части процентов** предоставляется в том числе многодетным семьям, имеющим троих и более несовершеннолетних детей, а также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

Наблюдается снижение количества граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий: по сравнению с 2010 годом – более чем на 20%.

**Количество граждан (семей),
состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
(на конец года, тысяч единиц)**

	2016	2017
Количество граждан – всего	694,0	678,0
в том числе:		
многодетные семьи	30,4	34,8
молодые семьи	324,7	318,3

***Вниманию выступающих:** здесь и далее целесообразно приводить соответствующие сведения и примеры применительно к конкретному региону.*

В январе – октябре 2018 г. для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, введено в эксплуатацию более **1 млн. м²** общей площади, или **38%** от общего объема введенного жилья.

Одной из главных задач, поставленных Президентом Республики Беларусь А.Г.Лукашенко по решению жилищных проблем граждан, является строительство жилья для многодетных семей. В 2017 году 3,2 тыс. многодетных семей улучшили жилищные условия, введено в эксплуатацию 223 тыс. м² жилья. В текущем году планируется обеспечить жильем свыше 7 тыс. многодетных семей, а в 2019 году – 10 тыс. таких семей.

Механизмы финансирования строительства (реконструкции) и приобретения недвижимости для физических лиц

Кредитование граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на льготных условиях – в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 г. № 346 "О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на селе" и Указом № 13.

Кредитование граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на условиях банков с использованием государственной поддержки – в соответствии с Указом № 240. Этот механизм сочетает рыночные условия кредитования банками граждан и финансовую помощь государства в виде

субсидий. Субсидии предоставляются на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, а также на погашение основного долга по этим кредитам. Граждане самостоятельно выбирают банк, который предоставит кредит.

Справочно.

Кредитование строительства жилья осуществляется ОАО "АСБ Беларусбанк", ОАО "Белагропромбанк", ОАО "Белинвестбанк", ОАО "БПС-Сбербанк", ОАО "Банк БелВЭБ".

Кредитование ОАО "АСБ Беларусбанк" граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, построенных по государственному заказу, по ставкам, уменьшенным на 50% ставки рефинансирования (далее – СР) **Национального банка** – в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 декабря 2017 г. № 1051 "О мерах по выполнению заданий на 2018 год по строительству жилых домов, объемах ввода в эксплуатацию и финансирования строительства жилья и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в 2019 году".

Финансирование строительства жилья с государственной поддержкой для всех категорий граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за счет кредитов в 2016 – 2017 годах, прогноз 2018 года

Год	Кредиты (всего), млн. рублей	в том числе				по Указу № 240
		льготные		с процентной ставкой, уменьшенной на 50% СР Национального банка Республики Беларусь		
		ОАО "АСБ Беларусбанк"	ОАО "Белагропромбанк"	ОАО "АСБ Беларусбанк"	ОАО "Белагропромбанк"	
2016	581,2	425,7	21,9	17,4	8,5	не предусмотрено
2017	461,9	192,2	10,0	59,8	9,4	96,3
2018 (план)	645,8	85,7	13,5	20,6	не предусмотрен	526,0

Кредитование на условиях банков под залог недвижимого имущества (ипотека). По сведениям Национального банка Республики Беларусь, в связи со

сложностями, возникающими при обращении взыскания на предмет ипотеки, основным способом обеспечения по таким кредитам выступают поручительства физических лиц.

Справочно.

Кредиты на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья (за исключением льготного кредитования) под залог строящегося или приобретаемого объекта недвижимости предлагают ОАО "АСБ Беларусбанк", ОАО "Белагропромбанк", ОАО "БПС-Сбербанк", ОАО "Белинвестбанк", ОАО "Банк БелВЭБ", ОАО "Белгазпромбанк", "Приорбанк" ОАО, ЗАО "БТА Банк", "Франсабанк" ОАО, ОАО "БНБ-Банк".

Размер процентной ставки по указанным кредитам варьируется от 6,96% (первые 12 месяцев) до 16,10%; срок кредитования от 5 до 25 лет; минимальный процент собственного участия – от 10% стоимости объекта недвижимости.

Кредитование на приобретение жилищных облигаций, которые являются именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее владельца на получение определенного размера общей площади жилого помещения от эмитента (заказчика либо застройщика) жилищной облигации в предусмотренный в ней срок.

Участие в системе строительных сбережений, действующей в ОАО "АСБ Беларусбанк" с 2006 года. Первый этап – накопление собственных сбережений, второй – период кредитования. Право участника на получение кредита возникает после окончания сберегательного этапа, в течение которого осуществлялись накопление и хранение денежных средств. Кредиты предоставляются в белорусских рублях на приобретение индивидуальных жилых домов и квартир, строительство индивидуальных жилых домов и квартир, а также на строительство жилых помещений путем приобретения жилищных облигаций.

Справочно.

По сведениям Минстройархитектуры, в настоящее время разрабатывается проект Указа Президента Республики Беларусь "О государственной системе жилищных строительных сбережений". Указанная система призвана стать одним из рыночных механизмов оказания помощи гражданам в улучшении жилищных условий.

Кроме того, в Республике Беларусь развивается **лизинг жилья**. Для развития рынка лизинга принят Указ Президента Республики Беларусь от 6 апреля 2017 г. № 109 "Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности". Физическое лицо самостоятельно выбирает квартиру либо предоставляет это право лизинговой организации, определив при этом требования к квартире. После чего с лизинговой организацией заключается договор лизинга жилого помещения, лизинговая организация является лизингодателем, физическое лицо – лизингополучателем. Лизингодатель заключает с продавцом квартиры (жилого дома) договор купли-продажи и становится ее собственником. Затем осуществляется передача

квартиры (жилого дома) физическому лицу – лизингополучателю. При этом срок владения и пользования квартирой ограничивается только договором лизинга жилого помещения и является результатом договорных отношений.

Белорусское законодательство в соответствии с мировой практикой предусматривает возможность финансирования на условиях лизинга только приобретения готовых жилых помещений, а не их проектирования и строительства.

В результате сделки физическое лицо:

- приобретает право временного владения и пользования квартирой;
- принимает на себя обязательства по договору финансовой аренды (лизинга), в том числе по уплате лизинговых платежей и выкупной стоимости предмета лизинга;
- получает право выкупа квартиры, в том числе и досрочного (по истечении 1 года).

Стоимость предмета лизинга определяется по согласованию между лизингодателем и лизингополучателем и может отличаться от цены приобретения квартиры (жилого дома) лизингодателем у продавца.

Итоги реализации государственной политики в области жилищного строительства

За 2017 год введено 3,8 млн. м² жилья, в том числе построено 588 тыс. м² с господдержкой для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

На конец прошлого года **уровень обеспеченности одного жителя страны общей площадью жилых помещений повысился до 27 м²** (в том числе в городах – 24,3 м², а в сельской местности – 36,8 м² общей площади на человека).

На 1 января 2018 г. жилищный фонд республики составил 1,54 млн. жилых домов общей площадью 256,4 млн. м² (в том числе 7,5 млн. м² общей площади общежитий). Государственным жилищным фондом представлены 5,8% площади жилищного фонда, частным – 94,2%.

В январе – октябре 2018 г. организациями всех форм собственности построено 32 тыс. новых квартир. Введено в эксплуатацию 2,8 млн. м² общей площади жилья. Задание по вводу жилья на 2018 год установлено в размере 4 млн. м² жилья.

Из общего объема введенного жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, с использованием государственной поддержки построено 703 тыс. м², в многоквартирных жилых домах в городах – 644 тыс. м².

В сельских населенных пунктах введено в эксплуатацию 836 тыс. м² общей площади жилья, или 30% от общего ввода по республике.

Справочно.

Более 45% введенных в эксплуатацию зданий – кирпичные, крупно-блочные и из ячеистого бетона, около 32% – крупнопанельные и объемно-блочные дома, 3,3 – 5% (в зависимости от года) – монолитные из бетона и железобетона, 5,5 – 8,5% – каркасно-панельные и каркасно-блочные. Деревянные дома и дома из других стеновых материалов составляют около 10,5%.

В 2017 году введено 1,6 млн. м² жилья в энергоэффективном формате (78% от общего ввода жилья без учета индивидуальных жилых домов). Нормы энергоэффективности для индивидуальных жилых домов пока не предусмотрены.

В 2018 году запланирован ввод 2 млн. м² жилья в энергоэффективном формате (за 9 месяцев т. г. введено 1,1 млн. м² общей площади многоквартирных жилых домов в энергоэффективном формате (82% от общего объема введенного в эксплуатацию жилья без учета индивидуальных жилых домов). До конца 2020 года планируется ввести в эксплуатацию более 8,5 млн. м² энергоэффективного жилья.

С 2016 года по сентябрь 2018 г. введено 4,8 млн. м² **индивидуальных жилых домов** или 45% от общего объема введенного жилья.

Объемы ввода индивидуальных жилых домов в Республике Беларусь

Годы	Ввод жилых домов, тыс. м ² общей площади		Ввод индивидуальных жилых домов в общем объеме ввода, %
	Всего	в т.ч. индивидуальных	
2016	4284,7	1847,10	43,1
2017	3792,8	1770,7	46,7
январь – сентябрь 2018	2536,0	1159,3	45,7
Итого	10613,5	4777,1	45,0

В 2017 году площадь построенных квартир в среднем составляла 87,4 м² общей площади, тогда как в индивидуальных жилых домах – 160,4 м².

По состоянию на 1 октября 2018 г. в нашей стране **территории, подобранные под индивидуальное жилищное строительство, составляют свыше 12 тыс. га** (60,5 тыс. земельных участков), в перечни свободных (незанятых) включено около 30 тыс. земельных участков.

В очереди на получение земельных участков состоят в целом по республике 62,2 тыс. граждан (из них 58,7 тыс. – нуждающихся в улучшении жилищных условий).

Как сообщил 31 октября 2018 г. журналистам Заместитель Премьер-министра Республики Беларусь Кухарев В.Е., ”в Беларуси намерены строить частные дома, где 1 м² будет стоить \$300 в эквиваленте без отделки. Домостроительные комбинаты уже разработали типовые проекты индивидуальных жилых домов. Правительство рассчитывает, что домостроительные комбинаты в целом будут активнее на рынке жилья.

Практически все они сегодня модернизированы, имеют возможность строить комфортное жилье по новейшим технологиям“.

Для застройки приусадебных земельных участков белорусам будет достаточно единожды обратиться в местный исполком за получением градостроительного паспорта, в котором будет приведен перечень всех возможных хозяйственных построек и обозначены зоны их размещения. Это предусмотрено новой редакцией Положения о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденного постановлением Правительства от 31 октября 2018 г. № 785, которое вступит в силу с 16 февраля 2019 г.

Президент Республики Беларусь А.Г.Лукашенко в ходе состоявшегося 23 ноября 2018 г. республиканского семинара-совещания о повышении эффективности строительного комплекса страны **поставил задачу за два года ликвидировать образовавшуюся очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий среди многодетных семей.** ”Вместе с банками определите необходимые источники финансирования, ликвидируйте образовавшуюся очередь и выйдите на обеспечение многодетных семей жильем в течение одного года, как это предусмотрено Указом № 13“, – поручил Глава государства.

А.Г.Лукашенко также потребовал **пересмотреть программы жилищного строительства, максимально увеличив долю арендного жилья с привлечением финансов предприятий и организаций.** По его словам, развитие рынка арендного жилья будет способствовать привлечению молодых специалистов в малые и средние города Беларуси. ”Наиболее активно нужно строить там, где есть перспективы, развивается промышленность. Например, как это делается в Островце“, – добавил белорусский лидер.

Глава государства предостерегает от автоматического увеличения стоимости квадратного метра в связи с ростом зарплат. **”Задачей Правительства остается сохранение формулы ”один квадратный метр с господдержкой не выше среднемесячной заработной платы“,** – заявил А.Г.Лукашенко.

Президент, высказав обеспокоенность по вопросу **завершения строительства 35 сверхнормативных жилых домов,** потребовал от всех председателей облисполкомов и Минского горисполкома каждый такой дом взять под личный контроль и решить этот вопрос до середины 2019 года.

А.Г.Лукашенко поручил на законодательном уровне определить профильное Министерство архитектуры и строительства единым органом, формирующим государственную политику в этой сфере.

Далее Глава государства акцентировал внимание на необходимости лучшего планирования территорий, чтобы малые населенные пункты были привлекательны для жизни людей. ”Требую от Правительства немедленно приступить к выполнению принятых решений по **развитию городов-**

спутников с увеличением объемов строительства жилья. Кроме того, там одновременно нужно создавать соответствующую инженерно-транспортную и социальную инфраструктуру“, – подчеркнул белорусский лидер.

”Опережающее строительство сетей и дорог для районов жилой застройки, в том числе индивидуальной, – важнейшая задача для развития территорий. Правительству с губернаторами и банками необходимо решить вопрос, где и на каких условиях получить для этого средства. С учетом софинансирования со стороны владельцев этих участков и домов“, – поручил А.Г.Лукашенко.

Глава государства также считает **недопустимым превращать в ”каменные джунгли“ микрорайоны-новостройки**, так как многоквартирные кварталы часто строятся по принципу **”меньше затрат – больше прибыли“**. **”Год следующий на решение проблемы озеленения жилых районов“**, – сказал Президент. При этом Минстройархитектуры поручено установить обязательные правила по созданию комфортной среды в микрорайонах-новостройках.

А.Г.Лукашенко раскритиковал типовое проектирование социальных объектов. По его словам, **”типовыми могут быть промышленные здания, сооружения, трансформаторные подстанции, котельные. Но детские сады, школы и прочие социальные объекты должны быть оригинальными“**.

Глава государства также высказал претензии к качеству и срокам **разработки проектной документации** и поручил принять меры по повышению ответственности ее разработчиков.

Обращаясь к участникам семинара, Президент Республики Беларусь подчеркнул: **”В первую очередь надо решать земные вопросы, которые волнуют людей... Порядок нужно навести везде. Мы умеем и знаем, как работать“**.