

**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](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 м<sup>2</sup> жилого дома определяется в соответствии с Инструкцией по определению стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> общей площади жилья, рублей

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

За январь – сентябрь 2018 г. средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> 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)**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
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. м<sup>2</sup>** 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. м<sup>2</sup> 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"	
<b>2016</b>	581,2	425,7	21,9	17,4	8,5	не предусмотрено
<b>2017</b>	461,9	192,2	10,0	59,8	9,4	96,3
<b>2018 (план)</b>	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. м<sup>2</sup> жилья, в том числе построено 588 тыс. м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>** (в том числе в городах – 24,3 м<sup>2</sup>, а в сельской местности – 36,8 м<sup>2</sup> общей площади на человека).

**На 1 января 2018 г. жилищный фонд республики составил 1,54 млн. жилых домов** общей площадью 256,4 млн. м<sup>2</sup> (в том числе 7,5 млн. м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup> общей площади жилья.** Задание по вводу жилья на 2018 год установлено в размере 4 млн. м<sup>2</sup> жилья.

Из общего объема введенного жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, с использованием государственной поддержки построено 703 тыс. м<sup>2</sup>, в многоквартирных жилых домах в городах – 644 тыс. м<sup>2</sup>.

В сельских населенных пунктах введено в эксплуатацию 836 тыс. м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup> жилья в энергоэффективном формате (за 9 месяцев т. г. введено 1,1 млн. м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup> энергоэффективного жилья.

С 2016 года по сентябрь 2018 г. введено 4,8 млн. м<sup>2</sup> **индивидуальных жилых домов** или 45% от общего объема введенного жилья.

#### Объемы ввода индивидуальных жилых домов в Республике Беларусь

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

В 2017 году площадь построенных квартир в среднем составляла 87,4 м<sup>2</sup> общей площади, тогда как в индивидуальных жилых домах – 160,4 м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup> 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“**.