

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ
КАЧЕСТВЕННЫМ И ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ –
ВАЖНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ БЕЛОРУССКОГО ГОСУДАРСТВА**

*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, осуществляемого Информационно-аналитическим центром при Администрации Президента Республики Беларусь, свидетельствуют об **актуальности вопросов обеспечения населения жильем**. Так, по данным республиканского опроса, проведенного ИАЦ в III квартале 2016 г., жилищная проблема занимала пятую позицию среди проблем, волнующих граждан (после роста цен, снижения реальных доходов, безработицы, алкоголизма). На ее значимость указал каждый четвертый респондент (23%).

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

В своем докладе на пятом Всебелорусском народном собрании Глава государства, определяя стратегию дальнейшего развития нашей страны, заявил: "Нам надо в строительстве увеличивать эффективность. Нам надо создавать современные материалы, чтобы дом или квартиру можно было построить быстро, качественно и чтобы она долгий период времени служила. У нас сегодня жилой фонд потребляет 35–40% энергоресурсов страны. Почти половина! Значит, **это направление для нас очень важно и все процессы там должны быть усовершенствованы**. Ставится задача переориентации мощностей отрасли на экспорт услуг – проектирование и сдача объектов "под ключ". Более активно будем развивать индивидуальное строительство".

"К 2020 году мы увеличим выпуск стройматериалов с высокими техническими характеристиками до 85%. Это поможет снизить себестоимость квадратного метра до уровня среднемесячной зарплаты по стране. Необходимо обеспечить доступность кредитных ресурсов для населения. За пятилетку мы планируем построить свыше 18 млн. м² жилья, в том числе 1,55 млн. м² – для состоящих на учете нуждающихся граждан", – подчеркнул Глава государства.

Основные направления государственной жилищной политики в Республике Беларусь

Жилье – одна из базовых ценностей, которые обеспечивают гражданам ощущение экономической стабильности и безопасности, а также стимулируют их к производительному труду.

Результаты обеспечения населения качественным и доступным жильем в значительной степени формируют отношение общества к государству. По итогам решения жилищных вопросов граждане во многом судят об эффективности реализации государством своих функций в целом.

В нашей стране именно **государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилье**.

Приоритетными направлениями социально-экономического развития страны в жилищной сфере являются:

Итоги реализации государственной политики в области жилищного строительства в 2011–2015 годах

Основным документом, в соответствии с которым проводилась жилищная политика в прошлой пятилетке, была **Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года**, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 267.

Реализация государственной политики в области жилищного строительства позволила в **2011–2015 годах** ввести в эксплуатацию 25,8 млн. м² жилья, при этом **около 53% жилья (13,7 млн. м²) построено для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (196,7 тыс. семей)**.

В этот период в Республике Беларусь было положено начало строительству по государственному заказу и формированию фонда жилых помещений коммерческого использования.

В последние годы в республике наблюдается устойчивая **тенденция повышения интереса граждан к проживанию в индивидуальных жилых домах**.

В течение 2011–2015 годов было введено в эксплуатацию более 9 млн. м² общей площади многоквартирных жилых домов, что составило 36% от общего ввода.

В 2011–2015 годах около 12 млн. м² жилья общей площади было введено с использованием различных видов господдержки, в том числе и по госзаказу: по данным Белстата, фактический **ввод жилья по госзаказу** за 2014–2015 годы составил 1086,4 тыс. м².

Нарастали объемы строительства жилья для многодетных семей и жилья социального пользования.

За это время доля **жилья, построенного для многодетных семей**, в общем объеме введенного жилья выросла с 5,6% до 7,4%. Только в 2015 году для многодетных семей было введено 4612 квартир, или 372,2 тыс. м² общей площади жилых домов, 5685 многодетных семей улучшили жилищные условия.

За 2011–2015 годы:

построено 321,6 тыс. м² жилья социального пользования;

введено в эксплуатацию 465,5 тыс. м² жилых помещений коммерческого использования;

на строительство жилья направлено 147,7 трлн. руб., из них 41,5 трлн. руб. – льготные кредиты банков, на строительство инфраструктуры – 26,8 трлн. руб.

Существенно **увеличилась доля собственных средств организаций и населения в общем объеме финансирования жилищного строительства**. По итогам 2015 года она превысила 60%.

Важной задачей строительной отрасли было усиление контроля за качеством возводимого жилья и соблюдением нормативных сроков строительства. **Введена аттестация специалистов и организаций строительного комплекса, предусмотрены дополнительные меры ответственности застройщиков**.

Благодаря эффективной жилищной политике свои жилищные условия улучшили более 310 тыс. семей (свыше 1 млн. человек).

По сравнению с 2013 годом снизилось количество граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В общем количестве нуждающихся в улучшении жилищных условий основную долю составляют городские жители – 90,1%, доля сельских – всего лишь 9,9%. На конец 2015 года таких граждан (семей) было 718,2 тыс., что на 95,4 тыс. меньше, чем в 2013 году.

В Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь, разработанной на период до 2016 года, были представлены принципиально **новые направления в финансировании жилищного строительства – нормативно оформлена ипотека и начата разработка системы жилищных строительных сбережений** (далее – система ЖСС).

Развитие жилищного строительства в Республике Беларусь в 2016–2020 годах будет проходить в соответствии с общей концепцией развития экономики страны, предусматривающей сокращение доли бюджетного финансирования и расширение использования внебюджетных источников.

Проводимая в январе–сентябре 2016 г. Правительством Республики Беларусь, Минстройархитектуры, облисполкомами и Минским горисполкомом работа (с учетом экономических возможностей) позволила выполнить годовое задание по строительству жилья в объеме 77,0% по общей площади жилых домов и 87,3% по площади жилых домов, строящихся с государственной поддержкой.

По итогам ввода жилья за 2016 год регионами планируется выполнить годовое задание по общему вводу и с государственной поддержкой.

В Беларуси процесс формирования **фонда жилых помещений коммерческого использования** госжилфонда начался после принятия Главой государства Указа от 8 ноября 2011 г. № 512 "О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда". Уже в 2012 году было введено в эксплуатацию 190 арендных квартир.

В Беларуси тема арендного жилья постоянно присутствует в программных правительственных документах и в производственной повестке дня отечественного стройкомплекса.

Первостепенное значение для индивидуального жилищного строительства имеет **обеспечение земельными участками**.

В очереди на получение земельных участков состоит в целом по республике 67687 граждан, из них 63667 – нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Наиболее сложная ситуация по обеспечению земельными участками граждан – в **Гродненской и Минской областях**, где число указанных граждан превышает количество земельных участков, включенных в перечень свободных (незанятых), а также земельных участков, обеспеченных градостроительной документацией.

В целях **развития индивидуального жилищного строительства** будут внедряться прогрессивные технологии возведения индивидуальных жилых домов, прежде всего индустриальным способом. Развитие получит строительство индивидуальных жилых домов:

- в монолитном исполнении (в том числе с использованием несъемной опалубки);
- по технологии применения легких стальных тонкостенных конструкций;
- каркасным способом из дерева и с использованием мощностей организаций сборного железобетона и крупнопанельного домостроения;
- из мелкоштучных материалов, комбинированных систем с применением панелей из ячеистого бетона.

Особое внимание должно уделяться широкому **внедрению децентрализованных систем теплоснабжения**, включая системы, использующие электрическую энергию, возобновляемые и вторичные энергетические ресурсы. Внедрение таких систем позволит сэкономить топливо, сократить капитальные затраты, сроки строительства и ввода жилья в эксплуатацию.

В целях расширения возможностей решения жилищного вопроса граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе имеющих право на государственную поддержку, предполагается **в дальнейшем осуществлять строительство жилья путем долевого участия граждан в строительстве и создания жилищно-строительных потребительских кооперативов с ограничением прибыли застройщика и рентабельности строительства**. Такое долевое строительство уже развернулось во многих регионах страны.

Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 "О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений" определены категории граждан, имеющих право на строительство (реконструкцию) или приобретение жилья с использованием государственной поддержки. Для этих групп населения выделяются льготные кредиты, субсидии и средства банков с 50%-ной компенсацией ставки рефинансирования за счет бюджета.

Продолжится строительство жилья по государственному заказу в рамках средств, ежегодно выделяемых на эти цели.

Формирование цен на жилье

Средняя стоимость 1 м² общей площади введенных в эксплуатацию домов (без индивидуальных застройщиков) за январь–июнь 2016 г. с использованием государственной поддержки составила 751,3 руб.

Предельные **нормативы стоимости 1 м² общей площади жилого помещения для расчета размера льготных кредитов и одноразовых субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений устанавливаются ежегодно и на сегодня составляют 660 руб. за 1 м²**, что определено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 декабря 2015 г. № 1101 "О мерах по выполнению заданий на 2016 год по строительству жилых домов, объемах ввода в эксплуатацию и финансирования строительства жилья и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в 2017 году".

Формирование цен в долевом строительстве жилья регламентируется Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 "О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь" (далее – Указ № 263).

Прибыль застройщика определяется в порядке, установленном Положением о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь, утвержденным данным Указом.

При этом прибыль застройщика в размере не более 5% определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства распространяется на общую площадь строящегося объекта долевого строительства в размере 30 м² на одного члена семьи дольщика при строительстве многоквартирного жилого дома и 20 м² на одного члена семьи дольщика при строительстве жилого помещения в блокированном жилом доме (30 м² – при строительстве однокомнатной квартиры в блокированном жилом доме для одного человека).

При строительстве многоквартирных жилых домов, жилых помещений в блокированных жилых домах для дольщиков, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, строительстве нежилых помещений в блокированных жилых домах, иных объектов недвижимости цена объекта долевого строительства (цена договора) формируется на стадии заключения договора в соответствии с законодательством. При этом застройщик вправе предусматривать прибыль, размер которой не ограничивается.

Вопросы защиты дольщиков и ответственности застройщиков при долевом строительстве жилых и нежилых помещений регулируются нормами Указа № 263.

Изменение цены договора возможно только в установленном Указом № 263 порядке. При этом дольщик вправе не согласиться с изменением цены, в таком случае застройщик обосновывает эту цену с представлением расчетов. То есть **любое изменение цены договора дольщик вправе проверить и согласиться с ним или нет.**

Обязательная регистрация договора в местных исполнительных и распорядительных органах **защищает дольщиков от двойных продаж одной квартиры** и нарушений при составлении долевого договора.

Указом определена **ответственность застройщика за несвоевременный ввод объекта в эксплуатацию.**

Также Указом № 263 установлено, что в случае наличия вины застройщика в невыполнении срока ввода объекта в эксплуатацию он обязан при расчете цены договора применять только индексы, установленные для месяца, который является последним в нормативном сроке строительства, установленном в договоре.

Кроме того, **дольщику предоставлена возможность прекратить строительство на любой его стадии без объяснения причин, получив при этом внесенные средства с индексацией.**

Расчет стоимости строительства в настоящее время производится не по базисным ценам, а по ресурсному методу, который наиболее точно учитывает произведенные затраты, что позволяет в конечном результате сдерживать рост стоимости одного квадратного метра жилья, в первую очередь строящегося с господдержкой.

С 2015 года законодательно урегулирован порядок заселения сданных в эксплуатацию жилых домов, что обязывает застройщика в течение месяца после ввода провести все процедуры для обеспечения условий для передачи гражданину квартиры.

Формы кредитования жилищного строительства граждан

В настоящее время банки республики предлагают различные формы финансирования строительства (приобретения) недвижимости для физических лиц:

- льготное кредитование;
- кредитование на условиях банков;
- кредитование на приобретение жилищных облигаций;
- участие в системе строительных сбережений.

Условия предоставления кредитов банки размещают на своих официальных сайтах. Также граждане могут получить консультации непосредственно в самих банках.

Предполагается, что операторами вышеназванной системы ЖСС смогут стать все банки Республики Беларусь, что позволит быстрее внедрить систему и создать конкурентную среду.

Банки будут устанавливать самостоятельно тарифные программы, включающие сроки накоплений, порядок кредитования и условия смены тарифной программы.

В круг участников ЖСС смогут войти все категории граждан (нуждающиеся и не нуждающиеся в улучшении жилищных условий). Это будет соответствовать общемировой модели функционирования классической

системы ЖСС, основными залогом успешной работы которой являются привлечение в нее максимально широкого круга участников и **поощрение их премией государства за то, что граждане на долгосрочной основе хранят деньги в данной системе**, даже тех, кто не планирует в будущем вкладывать средства в улучшение жилищных условий. Предусматривается **предоставление возможности использования средств системы ЖСС не только на строительство, но и на приобретение, а также на капитальный ремонт и реконструкцию жилья**.

Также предполагается освобождение от налогообложения процентов по вкладу.

Ориентируясь на мировую практику жилищного кредитования, для обеспечения доступности кредитов на финансирование жилья уровень инфляции в стране не должен превышать 5–8%, а уровень процентной ставки по долгосрочным кредитам в национальной валюте на указанные цели – 12–15% годовых. Стоимость 1 м² не должна превышать среднемесячную номинальную заработную плату более чем в 2 раза.

В целях укрепления доверия к белорусскому рублю процентные ставки в экономике будут поддерживаться на положительном в реальном выражении уровне, обеспечивающем сохранность сбережений в национальной валюте.

Предполагается снизить ставку рефинансирования до значения 14–16% годовых в 2017 году и 7–9% годовых в 2020 году.

В проекте Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 годы прогнозируется, что процентные ставки по новым кредитам в национальной валюте сложатся к концу 2017 года на уровне 17–18% годовых, 2018 года – 14–15% годовых, 2019 года – 11–12% годовых, 2020 года – 9–11% годовых.

Реализация мер, предусмотренных Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 годы, позволит создать благоприятные условия для внедрения в стране систем жилищных строительных сбережений и ипотечного кредитования.

Необходимо особо отметить такой новый для Беларуси инструмент улучшения жилищных условий, как лизинг.

С принятием Указа Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 "О вопросах регулирования лизинговой деятельности" созданы правовые условия для получения физическими лицами во владение и пользование на условиях лизинга имущества для использования в личных, бытовых, социальных и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Уже сегодня в рамках положений данного Указа и Гражданского кодекса Республики Беларусь **граждане имеют возможность получать в лизинг жилые дома и квартиры**. Такие лизинговые продукты предлагают физическим лицам отдельные лизинговые организации.

Имеющиеся основные проблемы в сфере обеспечения граждан качественным и доступным жильем

В настоящее время в республике **не решены проблемы своевременного отселения семей из ветхого жилья и обеспечения жильем граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда.**

Сохраняется достаточно большая **очередь граждан**, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В полной мере не решены **проблемы технической эксплуатации жилья и жилищных отношений в условиях преобладающей частной собственности на жилые помещения.**

Назрела необходимость максимально **эффективного использования государственных финансовых ресурсов** при строительстве жилых помещений для льготных категорий граждан на условиях дифференцированного подхода к определению групп населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий с государственной поддержкой.

В стране в полной мере **не удовлетворяется спрос на арендное жилье госжилфонда**. Динамика объемов его строительства снижается вследствие недостатка бюджетных средств. При этом частные инвесторы не считают для себя привлекательным рынок строительства наемного жилья вследствие длительных сроков окупаемости подобных проектов, которые могут доходить до 20 лет.

Совершенствование жилищной политики в Республике Беларусь в текущей пятилетке

Жилищная политика требует дальнейшего совершенствования на основе расширения возможностей каждого гражданина самостоятельно решить свой жилищный вопрос за счет собственных средств с использованием различных форм поддержки со стороны государства.

В государственной жилищной политике будут уточняться принципы предоставления государственной поддержки с учетом реальных финансовых возможностей государства, упорядочиваться планирование объемов строительства жилых помещений с государственной поддержкой.

В 2016–2020 годах потребность граждан в улучшении жилищных условий предполагается обеспечивать путем:

- строительства собственного жилья (квартира или индивидуальный жилой дом);
- реконструкции имеющегося жилья;
- приобретения в собственность жилья на вторичном рынке;
- получения в пользование социальных жилых помещений;
- найма жилья.

Развитие жилищного строительства в Республике Беларусь в 2016–2020 годах будет проходить в соответствии с общей концепцией развития экономики страны, предусматривающей сокращение доли бюджетного финансирования и расширение использования внебюджетных источников.

Планируемый объем ввода в эксплуатацию жилья за счет всех источников финансирования в 2016–2020 годах – 18 млн. м², в том числе:

в 2016 году – 4000 тыс. м²;
 в 2017 году – 3500 тыс. м²;
 в 2018 году – 3500 тыс. м²;
 в 2019 году – 3500 тыс. м²;
 в 2020 году – 3500 тыс. м².

Государственной программой предусмотрено увеличение уровня обеспеченности населения жильем с 26,3 м² на человека (в 2015 году) до 27,3 м² (в 2020 году). При этом **в общем объеме ввода в эксплуатацию жилых домов к 2020 году не менее 40% будет приходиться на долю индивидуальных жилых домов**, а все многоквартирные жилые дома планируется строить в энергоэффективном исполнении, позволяющем снизить эксплуатационные затраты.

В целом за 2016–2020 годы планируется ввести в эксплуатацию около 6,5 млн. м² общей площади **индивидуальных жилых домов**.

Планами 2016 года предусмотрен **прирост арендного жилищного фонда** в Беларуси на 127,2 тыс. м². При этом в текущем году ввод арендного жилья в белорусской столице не планируется.

Дальнейшее развитие на период до 2020 года наряду с развитием государственного жилищного фонда, сдаваемого внаем, должно получить строительство жилья за счет собственных средств организаций.

Строительство жилых помещений для продажи и сдачи внаем могут осуществлять зарегистрированные в Республике Беларусь организации независимо от формы собственности за счет собственных, заемных и привлеченных средств. Строительство может вестись собственными силами организаций-застройщиков и подрядным способом.

Положительной стороной такого строительства является то, что организация, построившая жилые помещения, сможет сдавать их внаем гражданам и получать с этого прибыль. Развитие такой формы потребует **создания механизмов предоставления налоговых льгот и иных преференций организациям-застройщикам, а гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, – возмещения за счет государства части затрат на наем помещений.**

Учитывая возрастающую роль экономии тепло- и энергоресурсов **в 2016–2020 годах большое значение будет уделяться строительству энергоэффективного жилья**, в первую очередь многоквартирных жилых домов в энергоэффективном исполнении.

В рамках реализации Государственной программы предусматривается выполнение следующих параметров:

– к 2020 году все многоквартирные жилые дома будут строиться в энергоэффективном формате, в том числе доля жилых домов с высокими классами энергоэффективности будет доведена до уровня 20% от всего энергоэффективного жилья;

– организация производства энергосберегающих систем, оборудования, комплектующих и материалов для строительства энергоэффективных жилых домов и тепловой модернизации существующего жилищного фонда, в том числе за счет внедрения конструктивных, организационно-технических и технологических решений интеллектуальных зданий, направленных на повышение эффективности управления инженерными системами здания путем использования автоматизированных систем;

– строительство пилотных проектов энергоэффективных жилых домов, оснащенных системами горячего водоснабжения и отопления, использующих электрическую энергию и др.

В 2016–2020 годах планируется ввести в эксплуатацию более 8,5 млн. м² энергоэффективного жилья:

В целях обеспечения комплексности развития административно-территориальных единиц, создания дополнительных условий для увеличения объемов жилищного строительства, сбалансированного развития населенных пунктов будет осуществляться **строительство жилья в городах-спутниках**. Указом Президента Республики Беларусь от 7 мая 2014 г. № 214 "О развитии городов-спутников" предусмотрено придать городам:

Дзержинску, Заславлю, Логойску, Смолевичам, Фаниполю, г.п.Руденску статус городов-спутников г.Минска;

Жабинке – статус города-спутника г.Бреста;

Скиделю – статус города-спутника г.Гродно.

Строительство жилья в городах-спутниках будет осуществляться в соответствии с генеральными планами, утвержденными Указом Президента Республики Беларусь от 18 января 2016 г. № 13

Строительство жилья для граждан, имеющих право на государственную поддержку в виде льготных кредитов и субсидий, будет продолжаться осуществляться по экономичным проектам и контролируемым ценам.

Будет разработан и внедрен механизм жилищных строительных сбережений как один из основных источников финансирования жилищного строительства.

Будут приняты меры по обеспечению граждан качественным и доступным жильем, включая **оптимизацию стоимости строительства жилья** (в том числе путем проведения мониторинга стоимости (цен), установления различных нормативных ограничений и мер ответственности сторон).

Строительство жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющих строительство (реконструкцию) жилья с государственной поддержкой, будет осуществляться за счет планируемых на эти цели объемов **льготных кредитов банков** с преимущественным использованием экономичных проектов жилых домов в крупнопанельном исполнении.

Для **снижения затрат на строительство жилья с государственной поддержкой** на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла планируется:

– ограничить рост стоимости строительных материалов, используемых при строительстве жилых домов;

– применять отечественные строительные материалы (только при надлежащем обосновании будет разрешаться применение импортных строительных материалов);

– продолжить строительство жилья с государственной поддержкой для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, преимущественно по типовым проектам и проектам, рекомендованным для повторного применения, в том числе для применения в индивидуальном жилищном строительстве и строительстве жилых домов (квартир) сельскохозяйственными организациями;

– выделять земельные участки под строительство жилых домов преимущественно в районах с существующей инженерной и транспортной инфраструктурой либо в местах, максимально приближенных к таким районам.

Продолжится **повышение уровня благоустройства жилищного фонда**, развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры населенных пунктов, особенно в сельской местности и малых городских поселениях.

Решение жилищного вопроса было и остается важнейшим направлением социальной политики государства. На это будут направлены усилия Правительства и органов местного управления, использованы все имеющиеся организационные, технические и финансовые возможности.