

# НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Л.М. Лапицкая, Л.Л.Соловьева, Е.С. Куколко

*Учреждение образования «Гомельский государственный  
технический университет имени П.О. Сухого», Республика Беларусь*

Опираясь на мировой опыт, можно говорить о возможных направлениях развития жилищной политики в Республике Беларусь. В странах с рыночной экономикой известно два принципиально отличающихся подхода к государственной поддержке населения, направленных на решение жилищной проблемы – это американская система ипотечного кредитования и немецкая система строительных сбережений. Эти системы дополняют друг друга, а отличие их заключается в источниках формирования перераспределяемых финансовых ресурсов. Жилищные кредиты широко распространены в Великобритании, Польше, США и других развитых странах. Для создания жилища требуются большие средства, которыми обладают немногие застройщики. Подавляющему большинству застройщиков для этих целей требуется долгосрочный банковский кредит с условием его обеспечения. В Германии ипотечные кредиты предоставляются в основном всеми коммерческими банками, занимающимися финансированием в области жилищного строительства.

В настоящее время в Республике Беларусь потребность в жилье определяется исходя из числа семей и одиноких граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и уровня обеспеченности общей площадью на душу населения. Следует отметить, что имеет место следующая тенденция: потребность в жилье в крупных городах больше, чем в средних, в средних – больше, чем в малых, а в малых – больше, чем в сельской местности. Согласно статистических данных соотношение семей, которым необходимо улучшить жилищные условия, и тех, кто улучшил жилищные условия растет. Так, в 1995 г. это соотношение составило 19,5, в 2000 г. – 23,5, в 2001 г. – 21,5, в 2002 г. – 26,6.

Целью жилищной политики Республики Беларусь до 2015 года должно стать улучшение жилищных условий граждан: преодоление дефицита жилья, улучшение

качества жилых помещений, создание оптимальной инфраструктуры жилых массивов с соблюдением физических, эстетических, экологических параметров окружающей среды и приближением в перспективе по этим показателям к уровню экономически развитых стран; обеспечение сохранности, своевременной модернизации, рационального и эффективного использования существующего жилищного фонда; совершенствование системы финансово-кредитного обеспечения воспроизводства жилищного фонда, ориентированной на увеличение доли средств внебюджетных источников финансирования; поиск новых форм организации строительного производства и системы финансовых потоков, основанной на условиях долгосрочного накопления средств населением; проведение прогрессивной технической политики в области строительства и реконструкции жилья, разработка и внедрение новых конструктивных схем жилых домов, повышение уровня архитектурно-планировочных решений при застройке городов и населенных пунктов.

Основными принципами, на которых в ближайшие годы будет базироваться жилищная политика, являются:

- дифференцированный подход к обеспечению граждан жильем в зависимости от их социального статуса и уровня доходов;
- предоставление бесплатного (социального) жилья гражданам, пользующимся предусмотренными законодательством льготами;
- государственная поддержка граждан, состоящих на учете в улучшении жилищных условий;
- свободный доступ к удовлетворению жилищных потребностей для всех граждан за счет собственных средств.

В последние годы наблюдается тенденция относительной нестабильности ввода в действие жилых домов. Высокими темпами строительства был отмечен 2000 г., когда этот показатель ввода в действие жилых домов на 1000 населения составлял 121 %, снижение темпов характерно для 2001–2002 гг. соответственно 85 и 93 %, незначительный рост на фоне предыдущего снижения характерен для 2003 г. – 108 %.

В последние годы существенно изменилась структура источников финансирования жилищного строительства: имеет место тенденция устойчивого роста жилищного строительства на основе муниципальных жилищных займов. Немалую роль, по нашему мнению, в росте удельного веса средств населения, направляемых на жилищное строительство, сыграли такие подходы по решению этой проблемы в республике, согласно которых для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий появились новые возможности:

- получить безвозмездную жилищную субсидию;
- получить льготный кредит.

Получение или приобретение с использованием одноразовых безвозмездных субсидий жилых помещений стало возможно с принятием Постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении положения о предоставлении гражданам Республики Беларусь одноразовых безвозмездных субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений. Эти виды государственной безвозмездной материальной поддержки суммарно в стоимостном выражении (с зачетом жилищных квот) не могут превышать 70 % стоимости строительства нормируемой для семьи общей площади жилого помещения типовых потребительских качеств.

Субсидии предоставляются местными исполнительными и распорядительными органами в пределах бюджетных средств, предусмотренных на эти цели.

Льготные кредиты предоставляются ОАО «Сбергательный банк «Беларусбанк» гражданам, имеющим в соответствии с законодательными актами право на получение государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений следующим категориям граждан:

- малообеспеченным трудоспособным гражданам Республики Беларусь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- иностранным гражданам и лицам без гражданства, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь, если иное не предусмотрено законами и международными договорами Республики Беларусь.

Таким образом, реализация основных направлений жилищной политики, совершенствование механизма финансирования жилищного строительства, развитие института государственной поддержки граждан, а также использование накопленного производственного и технического потенциала строительных организаций позволят создать реальные предпосылки для решения жилищной проблемы.