

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

Жилищная политика в Республике Беларусь – одно из важнейших государственных направлений развития. Результаты изучения общественного мнения свидетельствуют об **актуальности вопросов обеспечения населения жильем**. 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.**

\*\*\*\*

**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, кредитов банков, собственных средств организаций и населения.

### **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.

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

- строительство жилых помещений с помощью государственной поддержки,
- доленое строительство объектов;
- жилищные облигации.

### **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.

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**.

Приоритетное право на **получение государственной поддержки** предоставляется в многодетным семьям, имеющим троих и более несовершеннолетних детей, а также лицам, из числа детей-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

**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.

В январе – октябре 2018 г. для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в республике введено в эксплуатацию более **1 млн. м<sup>2</sup>** общей площади, или **38%** от общего объема введенного жилья.

По городу Гомелю – более 66,0 тыс. кв. метров или 45,2%.

Справочно: по Гомельской области – 164,9 тыс. кв. м, или 46,9%.

**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 120 многодетных семей улучшили жилищные условия. В текущем году планируется обеспечить жильем порядка более 600 многодетных 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 6 января 2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений». **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.

**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".**

**Кредитование на условиях банков под залог недвижимого имущества (ипотека).**

**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.

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 171,8 тыс. м<sup>2</sup> жилья, в том числе построено 40,5 тыс. м<sup>2</sup> с господдержкой для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

**В январе – октябре 2018 г. организациями всех форм собственности в городе Гомеле построено более 1 700 новых квартир. Введено в эксплуатацию 146, 8 тыс. м<sup>2</sup> общей площади жилья.**

Из общего объема введенного жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, с использованием государственной поддержки построено 51,2 тыс. м<sup>2</sup>.

В 2018 году планируется ввести в эксплуатацию 193,4 тыс. м<sup>2</sup> жилья.

В 2018 году улучшат свои жилищные условия более 600 многодетных семей.