

**КОНЦЕПЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ
ПОЛИТИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НА 2012 – 2015 ГОДЫ**

1. Результаты реализации жилищной политики Республики Беларусь в предыдущие годы и обоснование необходимости ее совершенствования

В 2006 – 2011 годах в Беларуси построено 31,7 млн. кв. метров жилья. За счет этого жилищные условия улучшили 241,6 тыс. семей – более 1 млн. человек. Свыше 60 процентов жилья (19,4 млн. кв. метров) построено гражданами с государственной поддержкой. По итогам 2010 года Беларусь заняла лидирующее положение среди стран СНГ по вводу жилья (699 кв. метров на 1 тыс. жителей) и второе место по обеспеченности жильем (24,6 кв. метра на человека).

В Беларуси строительство собственного жилья – результат совместной скоординированной работы органов государственного управления, строительного комплекса, банковской системы и граждан-застройщиков. Обеспечение человека доступным и комфортным жильем во все годы было и остается одним из важнейших приоритетов социально-экономической стратегии белорусского государства. Поэтому в 2012 – 2015 годах усилия власти будут направлены на создание условий для успешного решения жилищного вопроса каждым гражданином, нуждающимся в этом.

Вместе с тем масштабная поддержка, оказываемая государством в сфере строительства нового жилья, и созданные беспрецедентные льготные условия для этого привели к значительному росту числа граждан, ориентированных на улучшение своих жилищных условий исключительно с государственной поддержкой. Так, если на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на 1 января 2006 г. состояло 565 тыс. семей, то на 1 января 2012 г. – 849 тыс. семей. Очевидно, что рост числа претендующих на государственную поддержку не соответствует реальной потребности в ней и возможности государства по ее оказанию. Выросло число случаев недобросовестного поведения граждан, когда на вводимое жилье с государственной поддержкой претендуют те, кто в нем нуждается меньше остальных.

В таких условиях жилищная политика требует новых подходов. В их основе – расширение возможностей каждого гражданина самостоятельно решить свой жилищный вопрос. Поэтому в 2012 – 2015 годах государственная жилищная политика станет адресной, учитывающей реальные финансовые возможности граждан и их предпочтения при выборе жилья.

2. Цели и задачи государственной жилищной политики на 2012 – 2015 годы

Цель государственной жилищной политики – создать условия для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье сообразно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям.

Задачи государственной жилищной политики:

1. Предоставить каждому гражданину широкий выбор способов решения жилищного вопроса, включая строительство нового жилья, его приобретение на вторичном рынке, аренду в государственном и частном фондах и другие.

2. Оказывать государственную поддержку в обеспечении жильем в первую очередь тем категориям граждан, которым она необходима больше других.

3. Сократить время нахождения граждан на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий до разумных сроков.

4. К 2020 году сократить срок нахождения на очереди многодетных семей и наиболее социально не защищенных льготных категорий граждан до не более чем двух лет.

5. Расширить механизмы финансирования жилищного строительства, максимально привлечь внебюджетные источники, включая собственные средства граждан, средства предприятий-нанимателей, профсоюзных организаций.

6. Создать прозрачный рынок доступного арендного жилья с возможностью долгосрочной аренды и ставками арендной платы ниже, чем на рынке коммерческой недвижимости.

7. Стимулировать вовлечение в конкурентный и прозрачный рыночный оборот коммерческого жилья как на вторичном рынке недвижимости, так и на арендном рынке.

8. Создать условия, при которых цены на жилье будут соответствовать доходам населения, приблизив стоимость 1 кв. метра к среднемесячной заработной плате гражданина.

9. Довести долю индивидуального жилищного строительства до 50 процентов общего ввода жилья в эксплуатацию.

10. Создать условия проживания в малых и средних городах, по комфортности сопоставимые с существующими в областных центрах.

В 2012 – 2015 годах потребность граждан в улучшении жилищных условий будет обеспечиваться путем:

строительства нового собственного жилья (квартира или индивидуальный дом);

приобретения в собственность жилья на вторичном рынке;

аренды жилья из государственного жилищного фонда;

аренды жилья из частного жилищного фонда;
заселения в социальное жилье;
реконструкции имеющегося жилья.

В рамках реализации жилищной политики создаются условия для улучшения жилищных условий всех граждан, кому это необходимо. Жилищная политика будет реализована по двум основным направлениям:

улучшение жилищных условий граждан без прямой государственной поддержки – путем развития новых финансовых механизмов (ипотека, фонды коллективного инвестирования), а также за счет благоприятных условий для строительства нового жилья на коммерческой основе, вовлечения в арендный оборот уже построенного жилья и повышения его доступности;

улучшение жилищных условий граждан с государственной поддержкой, которая будет дифференцирована по категориям граждан и предоставляться адресно.

3. Категории граждан, которым оказывается государственная поддержка при улучшении жилищных условий

В зависимости от мер государственной поддержки, оказываемой при улучшении жилищных условий, выделяют следующие категории граждан:

обеспеченные жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами;

не обеспеченные жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами, но не относящиеся ко льготным категориям;

не обеспеченные жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами и имеющие право на предоставление льгот при строительстве, реконструкции или приобретении жилья.

В настоящее время социальным нормативом обеспеченности жильем является наличие в собственности общей площади жилых помещений не менее 15 кв. метров на человека (в г.Минске – не менее 10 кв. метров). При предоставлении государственной поддержки при улучшении жилищных условий будет учитываться все жилье, находящееся в собственности гражданина и членов его семьи на всей территории республики, а также их имущественное положение.

Ко льготным категориям относятся группы населения, требующие повышенного внимания и поддержки со стороны государства и общества. К ним относятся граждане:

объективно ограниченные в возможности получения доходов;
оказавшиеся в сложном материальном положении не по своей вине;
вносящие активный вклад в улучшение демографической ситуации и воспитание подрастающего поколения;

несущие повышенную ответственность перед обществом.

В настоящее время перечень льготных категорий установлен Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 "О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 6, 1/13224) и включает:

1) малообеспеченных граждан Республики Беларусь, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий из числа:

многодетных семей (с приоритетом семьям, имеющим четверых и более несовершеннолетних детей);

граждан, проживающих в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

граждан, проживающих не менее 10 лет в общежитиях, жилых помещениях государственного жилищного фонда по договорам поднайма жилого помещения, в жилых помещениях частного жилищного фонда по договорам найма жилого помещения, у которых не имеется в собственности жилых помещений;

граждан, в составе семей которых имеются дети-инвалиды, а также инвалиды с детства I и II группы;

граждан, заболевших и перенесших лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалидов, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

ветеранов боевых действий на территории других государств;

совершеннолетних молодых граждан, являющихся лауреатами специального фонда Президента Республики Беларусь по социальной поддержке одаренных учащихся и студентов и (или) специального фонда Президента Республики Беларусь по поддержке талантливой молодежи;

граждан, осуществляющих строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек;

судей и прокурорских работников;

молодых семей, имеющих двоих несовершеннолетних детей;

2) трудоспособных совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда в случае его смерти или выезда на постоянное проживание в другое жилое помещение;

3) совершеннолетних членов семьи умершего (погибшего, признанного безвестно отсутствующим) нанимателя служебного жилого помещения государственного жилищного фонда;

- 4) военнослужащих и приравненных к ним;
- 5) граждан, имеющих в соответствии с законодательными актами право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда.

4. Учет граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий с государственной поддержкой

С принятием настоящей Концепции планируется ставить на учет для улучшения жилищных условий только льготные категории граждан. Данная норма не распространяется на граждан, вставших на учет до принятия настоящей Концепции.

К 2014 году для автоматизации такого учета будет создан единый электронный государственный реестр. Учет в нем будет вестись по семьям. Электронная форма единого реестра позволит оперативно вносить изменения, связанные с составом семьи, уровнем доходов, наличием в собственности членов семьи жилых помещений и другими учетными характеристиками. В результате граждане республики смогут отслеживать движение своей очереди в едином реестре в режиме реального времени.

Постановка на учет льготных категорий граждан будет ограничена для: воспользовавшихся ранее государственной поддержкой для строительства жилья (с отдельными исключениями, например при переходе семьи в статус многодетной);

не удовлетворяющих критериям обеспеченности жильем (с учетом жилых помещений, находящихся в собственности гражданина и членов его семьи на всей территории республики) и имущественного положения (для целей государственной поддержки);

зарегистрированных в населенном пункте на основании договоров найма (поднайма) жилых помещений, в которых они фактически не проживают;

состоящих на учете и отказавшихся от предоставления жилых помещений социального пользования или от вступления в организации застройщиков;

проживающих в арендном жилье с правом пролонгации аренды.

В целях мониторинга рынка жилья, формирования годовых и пятилетних планов развития строительной отрасли облисполкомы и Минский горисполком будут вести списки граждан, не обеспеченных жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами, но при этом не относящихся ко льготным категориям.

5. Улучшение гражданами жилищных условий путем приобретения жилья в собственность

5.1. Граждане, обеспеченные жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами

Для всех категорий граждан (вне зависимости от уровня обеспеченности жильем) государство создает возможности для улучшения жилищных условий при помощи развития и совершенствования следующих экономических механизмов.

Строительство (реконструкция) собственного жилья на коммерческой основе

В 2012 – 2015 годах планируется ввести в эксплуатацию более 9 млн. кв. метров коммерческого жилья. В Беларуси созданы прозрачные условия долевого строительства жилья, защищающие законные интересы граждан и обеспечивающие стабильность их прав.

Указом Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396 "О долевом строительстве многоквартирных жилых домов" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 93, 1/7676) четко регулируются гражданско-правовые отношения по привлечению средств граждан для долевого строительства, вопросы заключения, исполнения и расторжения договора долевого строительства, стоимости объектов долевого строительства, а также установлены гарантии защиты прав, интересов и имущества граждан.

Независимый контроль качества выполнения строительно-монтажных работ осуществляет специальный орган – Департамент контроля и надзора за строительством Госстандарта.

Созданы условия для свободного получения гражданами банковских кредитов для строительства (реконструкции) жилья на рыночных условиях. Рост количества банков и стабилизация макроэкономической ситуации обеспечивают конкурентные условия кредитования граждан.

Ипотека

В 2012 году получит развитие ипотечный механизм. В этих целях будет доработан Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 года "Об ипотеке" исходя из принципа обеспечения доступности и привлекательности долгосрочных ипотечных кредитов для населения.

В качестве конкретных мер предусматривается:

предоставление гражданам-заемщикам налоговых льгот;

внедрение прогрессивного механизма обращения закладных;

создание Государственного агентства по ипотечному кредитованию для обеспечения функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов.

Система строительных сбережений

Всем гражданам будет предоставлена возможность целевого накопления средств на жилье. Данный механизм будет работать в два этапа – период накопления гражданином взносов и, после получения жилья, период возврата кредита.

Вначале гражданин заключает договор, в котором оговорены общая сумма соглашения (включая сумму взносов вкладчика, проценты по взносам, заемные средства, премия) и срок действия договора (включая срок погашения займа). За счет средств бюджета государство будет выплачивать гражданину премию пропорционально размеру взноса на вкладной счет с обеспечением защиты накапливаемых средств от инфляционных процессов. После накопления 25 – 50 процентов от стоимости строительства гражданину будет выделяться кредит на недостающую сумму под пониженную процентную ставку.

Приобретение жилья на вторичном рынке

Вторичный рынок предоставляет гражданам возможность приобрести жилье с минимальными затратами времени. Вместе с тем доступность такого жилья зависит в первую очередь от уровня цен, который определяется спросом и предложением.

Масштабное строительство жилья позволило увеличить объем его предложения, в результате чего наблюдается динамика постепенного снижения цен.

В 2012 – 2015 годах доступность для граждан жилья на вторичном рынке возрастет за счет:

- повышения конкурентных условий кредитования покупки жилья коммерческими банками;

- предоставления предприятиям налоговых льгот при выдаче своим работникам займов на эти цели;

- введения в действие механизмов ипотечного кредитования и системы строительных сбережений.

Наряду с перечисленными будут созданы благоприятные экономические условия для создания и развития новых финансовых институтов коллективного инвестирования, таких как инвестиционные фонды, страховые организации, фонды банковского управления.

Планируется создать условия для активного вовлечения в реализацию государственной жилищной политики предприятий-нанимателей и профсоюзных организаций путем включения в ”социальный пакет“ мер прямой поддержки работников, улучшающих жилищные условия. Со

своей стороны, государством будет создан благоприятный налоговый режим для организаций, реализующих такие меры.

Таким образом, поддержка граждан при решении жилищного вопроса будет осуществляться на четырех уровнях:

государством – путем предоставления прямой финансовой поддержки, выделения земельных участков для индивидуального строительства, создания объектов инфраструктуры;

предприятиями-нанимателями – путем предоставления работникам займов, выделения в пользование или собственность жилых помещений, оплаты арендной платы работникам, снимающим жилье. Кроме того, поддержку будут оказывать предприятия строительного комплекса (при строительстве жилья с государственной поддержкой) путем ограничения уровня рентабельности подрядных и проектных работ, а также уровня рентабельности при формировании стоимости строительных материалов и конструкций;

профсоюзами – путем материальной поддержки работников, улучшающих жилищные условия;

банками – путем предоставления сниженных процентных ставок по кредитам на строительство или приобретение жилых помещений.

5.2. Граждане, не обеспеченные жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами

Данная категория в полном объеме пользуется механизмами решения жилищного вопроса, изложенными в разделе 5.1. Дополнительно им предоставляется следующая государственная поддержка:

выдача кредитов банками на строительство жилья по более низким (не менее чем на 2 процента) ставкам по сравнению со ставками коммерческих кредитов;

получение имущественного налогового вычета на сумму произведенных застройщиком и членами его семьи расходов на строительство жилого помещения и погашение взятых на эти цели кредитов и займов (включая проценты по ним);

безвозмездное предоставление местными исполнительными и распорядительными органами земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов;

предоставление налоговых льгот организациям, участвующим собственными средствами в жилищном строительстве и оказывающим помощь в жилищном строительстве своим работникам, не обеспеченным жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами.

В рамках реализации настоящей Концепции перечисленные меры государственной поддержки будут оказываться по заявительному

принципу на основании норм прямого действия, предусмотренных законодательством.

5.3. Льготные категории граждан

К данной категории относятся граждане, не обеспеченные жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами и имеющие право на предоставление льгот. Данная категория граждан состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Дополнительно к изложенным в разделах 5.1 и 5.2 инструментам государство оказывает следующие меры государственной поддержки льготным категориям граждан:

- предоставление субсидий из местных бюджетов для улучшения жилищных условий;

- выделение средств из консолидированного бюджета на создание инженерной и транспортной инфраструктуры в районах индивидуальной жилой застройки;

- предоставление льготных кредитов на следующих условиях:

 - максимальный срок – до 20 лет (для многодетных семей – 40 лет);

 - отсрочка по уплате основного долга и процентов – при рождении второго и последующих детей на период получения пособия по уходу за ребенком в возрасте до трех лет;

 - процентная ставка:

 - для многодетных семей – 1 процент годовых;

 - для военнослужащих и приравненных к ним – 5 процентов годовых;

 - для постоянно проживающих и работающих в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек – 10 процентов ставки рефинансирования Национального банка, но не менее 3 процентов годовых;

 - для иных категорий граждан – 20 процентов ставки рефинансирования Национального банка, но не менее 5 процентов годовых;

 - для молодых семей, имеющих двоих несовершеннолетних детей – 50 процентов ставки рефинансирования Национального банка, но не менее 5 процентов годовых;

 - погашение за счет бюджета задолженности по кредитам на строительство (приобретение) жилья – многодетным семьям при наличии троих и более несовершеннолетних детей и молодым семьям при рождении детей.

Для льготных категорий граждан дополнительно с 2013 года вводится новый механизм улучшения жилищных условий – государственный заказ на строительство жилых домов для льготных категорий граждан, который будет формироваться ежегодно.

Цель – полностью освободить гражданина от участия в инвестиционном процессе на этапе строительства путем предоставления ему готового жилья одновременно с кредитными обязательствами.

Для этого государственным заказчикам (как правило, местным исполнительным и распорядительным органам) будут переданы все связанные со строительством финансовые и административные ресурсы, права и ответственность за планирование, координацию действий участников инвестиционного процесса, сроки, качество и контроль стоимости жилья.

6. О некоторых вопросах применения Указа Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 нормативы общей площади строящегося (реконструируемого) жилого помещения для расчета льготного кредита составляют: 20 кв. метров (в г.Минске – 15 кв. метров, для многодетных семей – 20 кв. метров) на одного члена семьи (при строительстве для 1 человека однокомнатной квартиры или жилого дома – 30 кв. метров), а для граждан, проживающих и работающих в сельских населенных пунктах и строящих (реконструирующих) в них жилые дома, – 30 кв. метров (при строительстве многоквартирного жилого дома или однокомнатной квартиры в блокированном жилом доме – 44 кв. метра).

Льготное кредитование граждан, заключивших кредитные договоры до вступления в силу Указа Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13, осуществляется на условиях, предусмотренных ранее действовавшим законодательством и заключенными кредитными договорами, с правом пересчета открытых кредитных линий в связи с изменением стоимости строительства жилья. Если договор на льготное кредитование не был заключен до вступления в силу названного Указа, получение льготных кредитов осуществляется только в соответствии с этим Указом.

7. Развитие индивидуального жилищного строительства и строительства жилья в сельской местности

К 2015 году планируется увеличить долю индивидуального жилищного строительства в общем объеме ввода жилья не менее чем до 50 процентов.

Для достижения этой цели земельные участки будут предоставляться всем категориям граждан в объективно востребованных объемах. Срок выделения участка не должен превышать трех месяцев. В первоочередном порядке участки будут выделяться льготным категориям и гражданам, не

обеспеченным жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами, с предоставлением на эти цели ежегодно от 20 тыс. до 30 тыс. земельных участков.

Облисполкомами и Минским горисполкомом будут определены территории, как правило прилегающие к населенным пунктам (в том числе агрогородки), с включением этих территорий в границы населенных пунктов для индивидуального строительства граждан. Указанные территории в установленном порядке должны быть обеспечены необходимой инфраструктурой.

Меры по развитию индивидуального жилищного строительства:

установление сроков разработки генеральных планов районов индивидуальной жилой застройки в течение одного года, строительства подъездных путей (за счет средств местных бюджетов и поставщиков услуг) – в течение двух лет, сетей и объектов водоснабжения – в течение трех лет, сетей и объектов электро- и газоснабжения (за счет средств поставщиков услуг) – в течение трех лет;

финансирование строительства внутриквартальных (уличных) и внутривладостных сетей водо-, электро- и газоснабжения, подъездных путей – в равных долях за счет средств населения и местных бюджетов (поставщиков услуг);

предоставление гражданам на безвозмездной основе типовых проектов индивидуальных жилых домов различных потребительских качеств;

получение гражданами, не обеспеченными жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами, имущественного налогового вычета на сумму средств, вкладываемых в строительство в течение нормативных сроков строительства;

расширение ассортимента продукции индустриального домостроения для использования в индивидуальном жилищном строительстве;

реализация производителями и торговыми организациями гражданам строительных материалов в рассрочку в период нормативного срока строительства;

создание широкой системы услуг по строительству индивидуальных жилых домов.

Строительство жилья на селе в 2012 – 2015 годах получит дальнейшее развитие с созданием комфортной среды обитания.

Ввод в эксплуатацию жилых домов (квартир) сельскохозяйственными организациями будет осуществляться преимущественно в агрогородках, иных сельских населенных пунктах, имеющих развитую инфраструктуру.

В целях уменьшения затрат сельскохозяйственных организаций на эксплуатацию зданий и обслуживание кредитов будет обеспечиваться передача введенных жилых домов в собственность работников этих

организаций и персонала организаций обслуживающей сферы в данной местности. Будет осуществлена безвозмездная передача земельных участков (кроме сельскохозяйственных угодий) работникам сельскохозяйственных организаций и обслуживающей сферы и оказание организациями финансовой, материальной и иных видов поддержки при строительстве индивидуальных жилых домов.

Предусматривается обеспечение строящегося в сельской местности жилья современными и недорогими системами инженерного обеспечения, создающими комфортные условия проживания, приближающиеся к городским.

8. Прогноз строительства нового жилья в 2012 – 2015 годах

С учетом потенциальных возможностей строительного комплекса по вводу жилья, увеличения объемов строительства индивидуального жилья и параметров Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2011 – 2015 годы прогнозные объемы ввода жилья следующие.

Объемы ввода жилья	Годы			
	2012	2013	2014	2015
Всего, млн. кв. метров	4,2	6,5	8,5	9,5
в том числе для льготных категорий граждан, млн. кв. метров	2,3	2,5	3,0	3,5
из них для:				
многодетных семей, процентов	7,8	22,0	22,0	22,0
военнослужащих, процентов	8,3	7,6	6,3	7,0
граждан, проживающих в непригодных для проживания помещениях, процентов	0,4	1,2	1,0	1,0
молодых семей с двумя детьми, процентов	27,8	20,0	20,0	20,0
семей, проживающих в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек, процентов	36,1	20,0	20,0	20,0
иных категорий малообеспеченных семей, процентов	19,6	29,2	30,7	30,0

В структуре финансирования жилищного строительства доля средств граждан и организаций увеличится с 44,4 процента в 2011 году до 60 процентов в 2015 году, в том числе доля личных средств граждан –

с 35 процентов в 2011 году до 50 процентов в 2015 году. Часть льготных кредитов и средств бюджетов будет направлена на строительство арендного жилья.

В 2012 – 2015 годах планируется существенное изменение структуры строящегося жилья по потребительским качествам.

Наряду с высокозатратным, дорогостоящим жильем высоких потребительских качеств и быстровозводимым жильем стандартных потребительских качеств, реализуемым в технологиях крупнопанельного домостроения, будут разработаны и выполнены проекты максимально дешевых быстровозводимых домов минимальных, но достаточных для проживания потребительских качеств (жилье базовых потребительских качеств).

В 2012 году будет разработана детальная классификация вновь возводимого жилья по потребительским качествам, архитектурно-планировочным решениям, эксплуатационным затратам, применяемым строительным материалам и другим характеристикам, определяющим потребительские и эксплуатационные свойства жилья (зданий, помещений).

В 2013 году для совершенствования учета и экономически обоснованной оценки состояния и динамики изменения структуры и характеристик жилого фонда планируется создать Единую республиканскую электронную систему учета жилого фонда и его состояния на основе объективной оценки потребительских и эксплуатационных качеств жилья.

9. Стоимость и ценообразование в строительстве

В 2012 – 2015 годах основой ценообразования в строительстве станут: неизменная договорная цена (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. № 1553 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 361" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 131, 5/34789) – договорная цена является фиксированной на весь период строительства (предусмотрены отдельные исключения), снижение в ходе строительства фактической стоимости работ является прямой выгодой подрядчика, а превышение относится на его финансовые результаты;

противозатратный механизм строительства за счет применения ресурсного метода ценообразования (Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 361 "О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь" (Национальный

реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 93, 1/12766) – по вновь начинаемым строительством жилым домам сметная документация разрабатывается на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, укрупненных нормативов стоимости строительства объектов или стоимости объектов-аналогов.

Стоимость объектов долевого строительства для граждан определяется в порядке, установленном Указом Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396, которым регулируются отношения по привлечению средств граждан, заключению, исполнению и расторжению договора долевого строительства, установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества граждан.

При строительстве жилья для льготных категорий граждан устанавливаются предельные уровни стоимости 1 кв. метра жилья типовых потребительских качеств, возводимого на основе государственного заказа. Их соблюдение на постоянной основе будут обеспечивать местные исполнительные и распорядительные органы под контролем Министерства архитектуры и строительства.

10. Развитие долгосрочной аренды как механизма улучшения гражданами жилищных условий

Долгосрочная аренда жилья коммерческого использования (арендного жилья)

Это принципиально новый механизм улучшения жилищных условий, который начнет активно применяться с 2012 года.

За 2012 – 2015 годы планируется построить не менее 600 тыс. кв. метров арендного жилья, которые образуют государственный фонд жилья коммерческого использования. Арендное жилье из государственного фонда предоставляется всем гражданам, обратившимся за его получением в порядке единой очереди. Преимущественное право заселения получают граждане, не обеспеченные жильем в соответствии с законодательно определенными нормативами.

Основными отличиями арендного жилья государственного фонда станут:

более низкие ставки арендной платы в сравнении с рынком коммерческой недвижимости;

возможность заключения долгосрочного контракта (неограниченная пролонгация пятилетнего договора аренды).

Преимущества данного механизма для граждан:

отсутствие необходимости вложения значительных собственных или кредитных средств в приобретение жилья;

повышение мобильности – возможность без финансовых потерь менять место постоянного проживания в зависимости от изменения жизненной ситуации;

возможность широкого выбора места проживания в конкретном населенном пункте.

Арендное жилье будет строиться с широким привлечением внебюджетных ресурсов, включая кредитные ресурсы, средства организаций, инвесторов, в том числе иностранных.

Для стимулирования развития данного направления планируется реализация следующих мер:

получение гражданами, проживающими в арендном жилье, имущественного налогового вычета на часть суммы арендных платежей. В дальнейшем эту норму планируется распространить и на граждан, снимающих жилье у частных лиц по договорам найма помещений;

субсидирование, или включение в ”социальный пакет“, предусмотренный в коллективных договорах либо контрактах найма работников, погашения части арендной платы за проживание в арендном жилье;

предоставление застройщикам кредитов по ставке, на 10 процентов меньше ставки рефинансирования Национального банка, а также государственных заказов на строительство арендного жилья;

до 2015 года передача в фонд арендного жилья всех общежитий и служебного жилья, находящихся в коммунальной собственности, и тех площадей общежитий других ведомств, которые заселены гражданами, утратившими связь с организациями – владельцами домов, общежитий, с соответствующим изменением арендной платы;

придание статуса жилья коммерческого использования основной части ведомственного (служебного) жилья с сохранением за ведомствами права собственности на данные помещения;

при строительстве жилья долевым способом формирование застройщиком собственного фонда арендного жилья в размере не менее пяти процентов от вводимых площадей.

В течение 2012 года будет разработан механизм стимулирования строительства арендного жилья, в том числе на основе развития частного-государственного партнерства, что должно обеспечить в 2013 – 2015 годах интенсивный рост объемов ввода арендного жилья.

Частный рынок арендного жилья

В 2012 – 2015 годах будет реализован комплекс мер по повышению прозрачности частного рынка арендного жилья, выводу арендных отношений из ”теневого“ оборота и обеспечению защиты законных интересов граждан (как нанимателей, так и арендодателей).

В рамках этой работы планируются:

предоставление имущественного налогового вычета гражданам, проживающим в арендном жилье по договорам найма жилых помещений с частными лицами;

предоставление предприятиям-нанимателям налоговых льгот при оплате своим работникам арендной платы за жилье при наличии договоров найма жилых помещений с частными лицами;

усиление административной ответственности за незаконную предпринимательскую деятельность при сдаче частными лицами жилых помещений в аренду без оформления в установленном порядке договора, которую будут нести как арендодатель, так и как наниматель;

введение дифференцированной оплаты за жилье, находящееся в собственности сверх установленных нормативов и не сдаваемое внаем.

Жилье социального пользования

Гражданам, нуждающимся в социальной защите, предусматривается предоставление жилых помещений социального пользования. В настоящее время право на получение жилых помещений социального пользования предоставлено 12 категориям граждан без учета имущественного положения и 7 категориям граждан с учетом имущественного положения.

В 2012 – 2015 годах право на получение таких жилых помещений будет сохранено для наиболее социально не защищенных граждан (дети-сироты, инвалиды, ветераны и ряд других).

Фонд такого жилья создают республиканские и местные органы государственного управления, государственные организации за счет бюджетных средств. В него включаются построенные (реконструированные), приобретенные, освободившиеся жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда.

При создании фонда жилых помещений социального пользования приоритетом должно стать не строительство, а именно приобретение местными исполнительными и распорядительными органами жилья на вторичном рынке, что позволит сократить сроки обеспечения граждан таким жильем.

11. Градостроительная политика, ресурсо- и энергосбережение

Строительство (реконструкцию) жилья предполагается осуществлять путем формирования компактных районов, обеспеченных социальной инфраструктурой и оборудованных системами жизнеобеспечения.

Вблизи г.Минска и областных центров планируется создание городов-спутников. В городах с численностью менее 100 тыс. жителей

создаются жилые кварталы, застроенные преимущественно малоэтажными и среднеэтажными домами.

В целях формирования комфортной жилой среды будут активно внедряться новые формы организации социального и транспортного обслуживания жителей (в частности, дома-комплексы). В многоэтажных жилых домах обязательными станут встроенные, пристроенные, подземные парковки и стоянки автомобильного транспорта.

В ближайшей перспективе предстоит перейти к массовому строительству энергоэффективного жилья, снизив энергопотребление жилых домов на отопление до 40 кВт·ч/кв. метр в год. Планируется повысить долю строительства энергоэффективных зданий в общем объеме вводимого жилья с 12 процентов в 2012 году до 60 процентов в 2015 году, уменьшить материалоемкость зданий на 5 – 7 процентов в зависимости от типов зданий, уменьшить долю импортной составляющей в стоимости 1 кв. метра жилья с 20 – 21 процента до 15 процентов.

Будет реализован комплекс мер по стимулированию застройщиков, осуществляющих строительство жилья с низким потреблением энергии, (включая предоставление налоговых преференций).

12. Эксплуатация жилищного фонда и тарифная политика в сфере жилищно-коммунального обслуживания населения

Основные задачи жилищно-коммунального хозяйства на 2012 – 2015 годы – снижение затрат на оказание эксплуатационных услуг за счет внедрения прогрессивных энерго- и ресурсосберегающих технологий, увеличение объемов капитального ремонта и тепловой модернизации жилищного фонда при сокращении сроков их проведения, улучшение благоустройства территории, прилегающей к жилым домам.

Техническая эксплуатация жилья

Государство проводит единую политику в отношении эксплуатации жилищного фонда независимо от формы собственности. За 2006 – 2011 годы в стране отремонтировано 7,3 млн. кв. метров общей площади жилых домов, что в 2,4 раза больше, чем за 2000 – 2005 годы (3,1 млн. кв. метров).

Вместе с тем проблемы технической эксплуатации и жилищных правоотношений в условиях преобладающей частной собственности на жилые помещения до конца не решены. Собственниками занята потребительская позиция, проявляется пассивность в управлении жилыми домами.

В целях изменения ситуации предусматривается передача товариществ собственников капитально отремонтированного и вновь построенного жилья для дальнейшей эксплуатации и обслуживания, обязательное накопление средств на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов, единый порядок начисления и учета средств по каждому дому (лицевому счету), защита средств от обесценивания путем размещения во вклады (депозиты) в банках, возможность получения кредитов на проведение капитального ремонта на взаимовыгодных условиях.

Для улучшения технического состояния жилых домов объемы капитального ремонта будут увеличены в текущей пятилетке не менее чем в два раза (до 3 млн. кв. метров в 2015 году).

Обязательными условиями улучшения качества технического обслуживания жилищного фонда будут являться демонополизация и формирование конкурентной среды в данной сфере с приоритетным развитием государственно-частного партнерства, а также усиление надзора за эксплуатацией жилищного фонда и качеством оказываемых населению услуг.

Тарифная политика

В основу тарифной политики в 2012 – 2015 годах положены два ключевых принципа:

повышение уровня возмещения населением затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг в увязке с ростом доходов населения;

введение дифференцированной оплаты с прогрессивным ростом тарифов при увеличении объема потребления.

Опыт внедрения в Беларуси дифференцированной оплаты за услуги водоснабжения и водоотведения в зависимости от объемов потребления показал свою эффективность. Полученный экономический эффект при действующих тарифах в 2012 году составит более 60 миллиардов рублей, а снижение объемов потребления данных услуг – около 5 – 6 процентов (14 – 15 млн. куб. метров воды, что сравнимо с годовым потреблением такого города, как Барановичи). Следующим шагом должно стать внедрение дифференцированной оплаты за услуги электроснабжения.

За 2011 год при снижении на 5,4 процента затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг платежами населения возмещалось лишь 16,4 процента при запланированных 34,5 процента. При этом доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в расходах домашних хозяйств снизилась с 7 процентов в 2010 году до 5,5 процента в 2011 году, в то время как в 2005 году этот показатель составлял 9,1 процента.

Малообеспеченным гражданам предоставляется государственная адресная социальная помощь, в том числе на оплату жилищно-коммунальных услуг. В 2011 году получателями данной помощи на сумму 90,7 млрд. рублей стали 220,2 тыс. человек, из них на оплату этих услуг (в безналичной форме) направлено только 1,1 млрд. рублей, или 1,2 процента от общей суммы.

Бюджетом на 2012 год уровень возмещения населением затрат предусмотрен в размере 35 процентов, а в 2015 году планируется его довести до 60 процентов, а по отдельным видам услуг до уровня себестоимости (водоснабжение, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов, электро- и газоснабжение).

13. Планируемые результаты реализации государственной жилищной политики на 2012 – 2015 годы

Осуществится переход к единой системе государственного заказа на строительство жилья для льготных категорий граждан, увеличится доля собственных средств граждан, направляемых на жилищное строительство, до 50 процентов от стоимости строительства.

В общем объеме ввода жилья до 50 процентов вырастет доля индивидуального жилищного строительства.

Фонд жилья коммерческого использования (арендного жилья) составит не менее 2 млн. кв. метров.

За 2012 – 2015 годы планируется построить 28,7 млн. кв. метров жилья, что составит около 300 тыс. жилых единиц. Уровень обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя вырастет с 25 кв. метров в 2011 году до 27 – 28 кв. метров в 2015 году.

Период обеспечения с момента постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий составит 3 года для многодетных семей, 5 лет (в г.Минске – 7 лет) для:

военнослужащих;

семей, не имеющих собственного жилья, проживающих в домах, непригодных для проживания, граждан, проживающих не менее 10 лет в общежитиях, в жилых помещениях государственного жилищного фонда по договорам поднайма жилого помещения, в жилых помещениях частного жилищного фонда по договорам найма жилого помещения, у которых не имеется в собственности жилых помещений;

других социально приоритетных категорий граждан.

К 2020 году срок нахождения на очереди многодетных семей и наиболее социально не защищенных льготных категорий граждан не будет превышать двух лет.

В результате выполнения настоящей Концепции будут сформированы условия для реализации прав граждан на обеспечение качественным, экологичным и доступным жильем на основе перехода к экономически сбалансированному финансированию жилищного строительства за счет оптимального сочетания государственной поддержки социально не защищенных категорий населения с новыми механизмами финансирования и поддержки жилищного строительства для широких слоев населения.

Реализация настоящей Концепции будет осуществляться в соответствии с разработанными мероприятиями под контролем Совета Министров Республики Беларусь с учетом результатов мониторинга общественного мнения.