

№ 7 (55)

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА. ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

В Беларуси государственная жилищная политика **определяется Президентом Республики Беларусь** и проводится Правительством страны, республиканскими органами государственного управления и местными исполнительными и распорядительными органами в ходе **реализации ряда комплексных государственных программ.**

В 2007 году в республике введено в эксплуатацию почти 4,7 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 584 тыс. кв. м (14,2%) больше, чем в 2006-м.

В прошлом году для белорусских граждан построено 53,2 тыс. квартир, или 55 квартир в расчете на 10 000 жителей республики (в России – 43, Казахстане – 35, Украине – 18). По этому показателю **Беларусь многие годы устойчиво лидирует среди всех стран СНГ.**

Спрос на жилье в республике остается огромным. Только в 2007 году на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий принято **94,4 тыс. семей.**

Нуждающимся в улучшении жилищных условий **гражданам Республики Беларусь государство предоставляет финансовую поддержку:** по своему выбору они могут воспользоваться либо одноразовой безвозмездной субсидией на строительство (реконструкцию, приобретение) жилья, либо льготным кредитом на эти цели.

В 2007 году новое жилье получили и улучшили свои жилищные условия 4,1 тыс. многодетных семей и 14,5 тыс. молодых семей.

В 2008 году за счет государственных средств запланировано строительство **социального жилья** для 1 878 многодетных семей (общей площадью 158,9 тыс. кв. м) и 898 семей других малообеспеченных категорий населения (49,1 тыс. кв. м). Из ветхих и аварийных жилых домов будет отселено в новое жилье 582 семьи.

Молодым и многодетным семьям государство предоставляет финансовую поддержку при погашении ими задолженности по кредитам, выданным на строительство жилья на общих основаниях, а многодетным семьям – еще и по льготным кредитам.

Особое внимание государство уделяет улучшению жилищных условий **сельских жителей.** Ежегодно в сельских населенных пунктах вводится в эксплуатацию **более трети** от общих объемов жилья. В 2007 году в строй введено 1,5 млн. кв. м общей площади жилых домов в сельской местности и малых городских поселениях.

Ход реализации государственной жилищной политики постоянно находится в центре внимания Президента Республики Беларусь А.Г. Лукашенко. В 2008 году Главой государства, Парламентом и Правительством **принят комплекс нормативных правовых актов, направленных на дальнейшее совершенствование проводимой государственной жилищной политики.** Эти решения создали в сфере жилищных отношений наиболее благоприятные условия для кредитования строительных организаций и предприятий промышленности строительных материалов, расширения источников финансирования жилищного строительства с участием самих граждан, сокращения сроков строительства и стоимости строящегося жилья.

С учетом того, что обеспеченность белорусских граждан жильем продолжает оставаться довольно острой проблемой для значительной части населения, Глава государства **определил на ближайшие три года ускоренные темпы наращивания объемов строительства жилья во всех регионах страны.** Всего в 2009 году в республике будет введено в эксплуатацию **6 млн. кв. м** общей площади жилья, в 2010-м – **7,5 млн. кв. м,** в 2011-м – **10 млн. кв. м.**

Правительство разработало и утвердило **Концепцию строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь,** определившую программу действий исполнительной власти на краткосрочную (до 2010 года) и долгосрочную (до 2015 года) перспективу.

В соответствии с Концепцией к 2010 году планируется увеличить объемы строительства до 90 тыс. квартир, в том числе с улучшенной планировкой – до 63,8 тыс. квартир. **Среднее время нахождения на учете граждан**, нуждающихся в улучшении жилищных условий, к 2010 году **должно сократиться до 10 лет** (в 2007 году этот показатель составил 18 лет). Для тех, кто стоит на очереди и имеет право на льготы, срок должен быть уменьшен до 5 лет, для остальных очередников – до 12 лет.

ВВЕДЕНИЕ

Беларуси проблема жилищного обеспечения граждан «досталась в наследство» еще от СССР. На заре перестройки КПСС во главе с М.С. Горбачевым поставила задачу обеспечить к 2000 году каждую советскую семью отдельной квартирой. По известным причинам это не было выполнено.

Для суверенной Беларуси жилищное строительство – важнейший приоритет государственной социально-экономической политики, определенный еще на первом Всебелорусском народном собрании в 1996 году. С тех пор масштабы жилищного строительства в республике ежегодно растут.

По объемам вводимого жилья в расчете на 1 тыс. человек Беларусь стабильно занимает первое место среди стран СНГ. Это стало возможным благодаря сохранению и планомерному развитию строительного комплекса республики. Доля инвестиций в жилищное строительство в общем объеме инвестиций составляет в последние годы в среднем 18–20%. Причем инвестиции на строительство жилья имеют опережающую динамику: в 2007 году они выросли на 23,1% при увеличении всего объема инвестиций на 14,7%.

В советское время главным инвестором и собственником жилья было государство. При переходе к рыночной экономике главным инвестором и собственником жилья становятся уже частные лица. Однако это не означает уход государства от решения жилищной проблемы.

Жилищное строительство постоянно находится в центре внимания Президента страны. **«Это дело моей чести, – отмечал А.Г. Лукашенко, – помочь людям построить свою квартиру, дом, создать очаг, иметь крышу над головой».** Основным видом государственной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и финансовым механизмом жилищного строительства в республике является льготное кредитование.

Стратегия жилищного строительства в стране на перспективу определена в «Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь» (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 февраля 2008 г. № 262). Важнейшим направлением ее реализации выступает совершенствование нормативно-правовой базы в области жилищного строительства. Задача заключается в том, чтобы снять необоснованные и устаревшие организационные и правовые ограничения в жилищном строительстве и создать оптимальные условия в этой сфере как для строительных организаций, так и для потребителей жилья.

1. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО – ВАЖНЕЙШИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПРИОРИТЕТ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СТРАНЫ

В Беларуси государственная жилищная политика **определяется Президентом Республики Беларусь** и проводится Правительством страны, республиканскими органами государственного управления и местными исполнительными и распорядительными органами в ходе **реализации ряда комплексных государственных программ.**

В частности, с **2005 года** в Беларуси реализуется Государственная программа возрождения и развития села, с **2006 года** – президентская программа «Дети Беларуси» и Государственная комплексная программа развития материально-технической базы строительной отрасли, с **2007 года** – Национальная программа демографической безопасности и Государственная комплексная программа развития регионов, малых и средних городских поселений. Кроме того, в строительном комплексе реализуются специальные программы по развитию отдельных отраслей и сфер.

В 2007 году в республике введено в эксплуатацию почти 4,7 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 584 тыс. кв. м (14,2%) больше, чем в 2006-м.

В прошлом году для белорусских граждан построено 53,2 тыс. квартир, или 55 квартир в расчете на 10 000 жителей республики (в России – 43, Казахстане – 35, Украине – 18). По этому показателю **Беларусь многие годы устойчиво лидирует среди всех стран СНГ** (см. табл. 1).

В 2007 году средний размер общей площади построенных квартир составил 88 кв. м. **За счет средств населения построено 51,2%**, а 39,9% – за счет кредитов банков. Больше всего у нас строятся трехкомнатных и двухкомнатных квартир – соответственно 45% и 28%.

В **2008 году** за счет всех источников финансирования в республике предусматривается **ввести в эксплуатацию 5,2 млн. кв. м жилья**, в том числе почти 1,6 млн. кв. м – в сельской местности. Для нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан будет построено 76% от общих объемов жилья.

Таблица 1
Число построенных квартир в странах Содружества Независимых Государств¹

	Всего, тысяч квартир		На 10 000 человек населения, квартир	
	2000 год	2006 год	2000 год	2006 год
Азербайджан	5,4	13,9	7	17
Армения	1,8	1,2	5	4
Беларусь	39,4	45,7	39	47
Грузия ²	1,2	...	3	...
Казахстан	10,9	54,5	7	35
Кыргызстан	5,0	5,6	10	10
Молдова	2,3	4,9	6	14
Россия	373	609	25	43
Таджикистан	5,6	11,7	9	17
Украина	62,6	82,2	13	18

За пять месяцев 2008 года **уже построено 17,6 тыс. новых квартир** общей площадью 1 620,5 тыс. кв. м, что на 9,4% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

¹ Данные Межгосударственного статистического комитета СНГ.

² Данных за 2006 год не имеется.

- Несмотря на ежегодное расширение масштабов жилищного строительства, **спрос на жилье в республике остается огромным**. Только в 2007 году на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий принято **94,4 тыс. семей**.

С 2007 года предусмотрено поэтапное **увеличение доли строительства многоквартирных жилых домов для граждан, состоящих на учете нуждающихся** в улучшении жилищных условий, с доведением этого показателя к 2010 году до уровня **не менее 80%** от объема ввода таких домов в городах.

В 2006 году 34 тыс. белорусских семей получили жилье и улучшили свои жилищные условия, а в 2007 году – уже 38,5 тыс. семей.

Нуждающимся в улучшении жилищных условий **гражданам Республики Беларусь государство предоставляет финансовую поддержку** – по своему выбору они могут воспользоваться либо одноразовой безвозмездной субсидией на строительство (реконструкцию, приобретение) жилья, либо льготным кредитом на эти цели³.

- В Беларуси много сделано для улучшения жилищных условий **многодетных и молодых семей**. В 2007 году новое жилье получили и улучшили свои жилищные условия 4,1 тыс. многодетных семей и 14,5 тыс. молодых семей.

Молодые семьи – семьи, в которых хотя бы одному из супругов (родителю в неполной семье) менее 31 года на дату принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Многодетные семьи – семьи, имеющие троих и более несовершеннолетних детей на дату подачи заявления об оказании финансовой поддержки. К членам многодетной семьи относятся супруг (супруга) и их дети (родные, усыновленные, удочеренные).

В текущем году за счет государственных средств запланировано строительство **социального жилья** для 1 878 многодетных семей (общей площадью 158,9 тыс. кв. м) и 898 семей других малообеспеченных категорий населения (49,1 тыс. кв. м). Из ветхих и аварийных жилых домов будет отселено в новое жилье 582 семьи.

Исполкомы ведут отдельные списки многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В трехмесячный срок со дня подачи заявлений на улучшение жилищных условий такие семьи включаются в состав организаций граждан-застройщиков, либо в доленое строительство, либо в списки на получение льготных кредитов для реконструкции или приобретения (в том числе на вторичном рынке) жилых помещений.

Земельные участки для индивидуального жилищного строительства предоставляются многодетным семьям без проведения аукционов.

Многодетным семьям государство оказывает финансовую помощь в погашении задолженности по льготным кредитам (при наличии троих несовершеннолетних детей – 50%, четверых несовершеннолетних детей – 70%, пятерых и более несовершеннолетних детей – 100% от суммы задолженности по выданным кредитам).

Для **стабилизации демографической ситуации** в республике действует комплекс мер, направленных на **улучшение жилищных условий молодежи**. Молодые семьи, впервые вступившие в брак и не имеющие в собственности жилья, принимаются на отдельный учет нуждающихся в улучшении жилищных условий без учета уровня обеспеченности жилой площадью их родителей.

Кроме того, **молодым и многодетным семьям**, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, при рождении либо наличии несовершеннолетних детей в период погашения задолженности по кредитам, выданным им на общих основаниях на строительство (реконструкцию) или приобретение жилья, **предоставляется финансовая поддержка государства в погашении задолженности по таким кредитам**⁴ в следующих размерах:

молодым семьям при рождении первого ребенка или наличии одного несовершеннолетнего ребенка – 20 бюджетов прожиточного минимума в среднем на душу населения (далее – БПМ), при рождении второго ребенка или наличии двоих несовершеннолетних детей – 40 БПМ;

многодетным семьям при наличии троих и более несовершеннолетних детей – 50 БПМ.

³ Указ Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2000 г. № 185 «О предоставлении гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений».

⁴ Указ Президента Республики Беларусь от 22 ноября 2007 г. № 585 «О предоставлении молодым и многодетным семьям финансовой поддержки государства».

На сегодняшний день бюджет прожиточного минимума в среднем на душу населения составляет 209 680 руб.

- Особое внимание государство уделяет улучшению жилищных условий **сельских жителей**.

Ежегодно в сельских населенных пунктах сдается в эксплуатацию **более трети** общих объемов жилья. В 2007 году в строй введено 1,5 млн. кв. м общей площади жилых домов в сельской местности и малых городских поселениях. При этом в агрогородки преобразовано 253 населенных пункта, в которых построено 91,2 тыс. кв. м жилья. За пять месяцев текущего года в сельских населенных пунктах и малых городах введено в эксплуатацию 755,8 тыс. кв. м общей площади жилья, или 46,6%, в том числе в сельской местности – 565 тыс. кв. м.

Гражданам, постоянно проживающим и работающим в сельской местности, государство также **предоставляет финансовую поддержку**. Так, для льготного кредитования в стоимость строительства жилых помещений в сельских населенных пунктах, осуществляемого такими гражданами, включается стоимость возведения предусмотренных проектом хозяйственных построек в размере до 20% стоимости строительства нормируемой площади.

При этом для граждан, строящих жилые помещения в многоквартирных жилых домах в сельских населенных пунктах, нормируемые размеры общей площади строящегося жилья для льготного кредитования устанавливаются (из расчета на одного члена семьи) в размере 20 кв. м, а в многоквартирном (блокированном) жилом доме – 30 кв. м.

- **В целях удешевления стоимости жилья, строящегося с государственной поддержкой, и обеспечения граждан доступным по цене жильем** в республике целенаправленно реализуется комплекс специальных мер.

Все работы по строительству жилья не облагаются налогами и сборами (кроме обязательных взносов на государственное социальное страхование), относимыми в соответствии с налоговым законодательством на их себестоимость.

Граждане, осуществляющие жилищное строительство с финансовой поддержкой государства или за счет собственных средств, освобождаются полностью от платы за создание и развитие объектов социальной инфраструктуры, а также инфраструктуры, связанной с инженерным и транспортным обеспечением территорий жилой застройки.

При определении размера льготного кредита и величины одноразовой субсидии при строительстве жилья с государственной поддержкой для нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан местные исполнительные и распорядительные органы устанавливают **предельные нормативы стоимости 1 кв. м общей площади жилья** (в части внесения доли собственных сбережений таких граждан).

Например, Гомельский райисполком определил на май 2008 г. предельный норматив стоимости 1 кв. м общей площади в текущих ценах для многоквартирных жилых домов в размере 1 219 264 руб., а для индивидуальных жилых домов – 1 102 467 руб.

- **Ход реализации государственной жилищной политики постоянно находится в центре внимания Президента Республики Беларусь А.Г. Лукашенко.** Глава государства **определил на ближайшие три года ускоренные темпы наращивания объемов строительства жилья во всех регионах страны.** Всего в 2009 году в республике будет введено в эксплуатацию **6 млн. кв. м** общей площади жилья, в 2010-м – **7,5 млн. кв. м**, в 2011-м – **10 млн. кв. м** (см. табл. 2).

Таблица 2

Объемы строительства жилья в Республике Беларусь
на 2009–2011 гг.⁵

	Объемы строительства жилья, тыс. кв. м		
	2009 год	2010 год	2011 год
Брестская область	876	1 100	1 500
Витебская область	589	720	1 200

⁵ Утверждены Указом Президента Республики Беларусь от 3 июня 2008 г. № 291 «О некоторых вопросах развития строительной отрасли».

Гомельская область	766	960	1 300
Гродненская область	702	860	1 200
Минская область	1 087	1 330	1 500
Могилевская область	580	790	1 200
г. Минск	1 400	1 740	2 100
Итого	6 000	7 500	10 000

Президент Республики Беларусь нацелил исполнительную вертикаль и организации отечественной строительной отрасли на сокращение срока пребывания в очередях на получение жилья граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

С учетом поставленных задач Правительство разработало и утвердило **Концепцию** строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь⁶, определившую программу действий исполнительной власти на краткосрочную (до 2010 года) и долгосрочную (до 2015 года) перспективу.

⁶ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 февраля 2008 г. № 262 «О Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь».

2. КОНЦЕПЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ) ДОСТУПНОГО И КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ ДЛЯ ГРАЖДАН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Концепция строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь (далее – Концепция) нацелена на реализацию следующих **основных задач**:

в области развития жилищного строительства – обеспечение роста темпов жилищного строительства и реконструкции жилья, приведение его структуры и технических характеристик в соответствие со спросом и потребностями населения, повышение качества и эффективности жилищного строительства;

в области обеспечения спроса на жилье – развитие финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья для трудоспособных граждан, а также государственная поддержка малообеспеченных граждан в улучшении жилищных условий в пределах установленных социальных стандартов;

в области повышения комфортности жилья – обеспечение населения благоустроенным жильем высоких потребительских и эксплуатационных качеств с низким уровнем энергопотребления, своевременное проведение работ по реконструкции и тепловой реабилитации зданий;

обеспечение жильем отдельных категорий граждан, определенных законодательством, за счет бюджетных средств.

Жилищный вопрос считается решенным в стране, если количество жилых единиц (квартир, отдельных домов) в жилищном фонде соответствует количеству семей. Этот принцип был заложен в основу расчетов объемов строительства жилья на перспективу.

Концепцией определены ориентировочные параметры (нормативы) обеспеченности жильем по размеру общей площади. К 2010 году планируется увеличить объемы строительства квартир до 90 тыс., из них квартир типовых потребительских качеств с улучшенной планировкой – до 63,8 тыс.

В соответствии с Концепцией **среднее время нахождения на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, к 2010 году предусмотрено сократить до 10 лет** (в 2007 году этот показатель составил 18 лет). Для тех, кто состоит на очереди и имеет право на льготы, срок должен быть уменьшен до 5 лет, для остальных очередников – до 12 лет.

Концепция направлена **на сокращение числа граждан, проживающих в жилищах, не соответствующих типовому стандарту (комфортность жилья)**, уменьшение количества перенаселенных квартир.

Будут улучшаться качество и планировка квартир, повышаться насыщенность их оборудованием и приборами учета воды, газа, тепла, надежность тепло- и звукоизоляции. Архитектурный облик кварталов жилой застройки станет более разнообразным и привлекательным.

Концепцию предусматривается осуществить **в два этапа**.

На первом этапе (2008–2010 гг.) будет системно формироваться необходимая нормативная правовая база, регулирующая развитие жилищной сферы, а также будут созданы условия для развития жилищного строительства и эффективной деятельности организаций строительного комплекса на основе обновления и модернизации их материально-технической базы, расширения объемов производства современных конструкций и строительных материалов.

На втором этапе (2011–2015 гг.) предстоит реформирование строительного комплекса с целью повышения эффективности его функционирования и дальнейшего улучшения жилищных условий населения, совершенствование нормативной базы, направленное на упрощение сделок с недвижимостью, защиту имущественных прав инвесторов, кредиторов и заемщиков. Будут созданы благоприятные условия для внебюджетного финансирования жилищного строительства, прежде всего – развития кредитных ипотечных механизмов приобретения жилья.

3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

В 2008 году Главой государства, Парламентом и Правительством **принят комплекс нормативных правовых актов, направленных на дальнейшее совершенствование проводимой государственной жилищной политики.**

- В целях обновления материально-технической базы организаций строительной отрасли **введена упрощенная процедура кредитования** (для приобретения строительных машин и механизмов, транспортных средств и технологического оборудования) **в рамках реализации инвестиционных проектов.**

Кредитование на эти цели будут осуществлять **уполномоченные банки** («Беларусбанк», «БПС-Банк», «Белинвестбанк») **на условиях, выгодных для организаций** (за пользование кредитом в белорусских рублях установлен платеж в размере ставки рефинансирования Нацбанка, увеличенной не более чем на 3% маржи, в иностранной валюте – не более 11% годовых). Такие кредиты могут предоставляться под гарантии Правительства и местных исполнительных органов власти, а проценты – погашаться за счет средств инновационных фондов.

- Финансовые возможности нуждающихся в жилье граждан пополнены правом получения **заемных средств, предоставляемых организациями своим работникам** на строительство, реконструкцию или приобретение жилья⁷. Целевой заем выдается работнику при условии вложения им собственных средств в покупку (строительство, реконструкцию) жилья.

С привлечением таких заемных средств сотрудники теперь могут приобрести жилье по договорам купли-продажи, заключенным не только с юридическими, но и с **физическими лицами**. Счета для получивших заем работников могут **открываться в любом банке**, находящемся на территории Беларуси, а не только в «Беларусбанке». Подобные целевые займы предоставляются исключительно **за счет чистой прибыли организаций**, которые самостоятельно устанавливают размер займа, процентную ставку по договору займа, сроки возврата денежных средств.

- В дополнение к действующим формам финансирования жилищного строительства (льготное кредитование, местные целевые облигационные жилищные займы, накопительная система строительных сбережений, долевое жилищное строительство) **создана современная правовая основа долгосрочного ипотечного кредитования для покупки жилья под залог собственной недвижимости**. Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» принят 20 июня 2008 г. и вступит в силу со следующего года. Он позволит, с одной стороны, самим платежеспособным гражданам улучшить жилищные условия, а с другой – активизирует жилищное строительство.

Принадлежащие гражданину на праве собственности жилой дом, квартира могут быть переданы в залог **только с письменного согласия** проживающих вместе с ним совершеннолетних членов семьи. Если жилой дом, квартира закладываются по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство жилья, и процентов по нему, согласие не требуется.

Жилье, находящееся в **совместной собственности** (долевой или совместной) нескольких лиц, может быть передано в ипотеку при **наличии письменного согласия** на это всех его собственников.

- Для сокращения сроков возведения жилья **упрощен порядок проведения подрядных торгов** при заключении договоров на строительство жилых объектов⁸. Теперь проведение таких торгов **необязательно** при заключении договоров на возведение жилья преимущественно для **нуждающихся** в улучшении жилищных условий **граждан**, а также – **панельных, крупнопанельных и объемно-блочных жилых домов.**

Одновременно **сняты ограничения рентабельности сельскохозяйственных организаций** при возведении ими жилья для своих работников. **Расширен и перечень застройщиков, имеющих**

⁷ Положение о порядке и условиях предоставления организациями состоящим в штатах этих организаций работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, займов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений (в редакции, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 мая 2008 г. № 739) **прилагается.**

⁸ Указ Президента Республики Беларусь от 15 мая 2008 г. № 277 «О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросам строительства».

право возводить жилье с государственной поддержкой, что в свою очередь будет способствовать увеличению объемов жилищного строительства на селе.

- Одним из важнейших условий сокращения сроков и стоимости строительства жилья является **опережающее создание** на территориях жилищной застройки **развитой инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры**, включающей строительство дорог, коммуникаций, предприятий, оказывающих услуги населению, благоустройство территорий. Для решения этой задачи **установлены дополнительные требования** к земельным участкам, предоставляемым застройщикам для возведения жилых домов⁹.

В частности, выделение земельных участков для строительства многоквартирных, блокированных жилых домов в районах **малоэтажной жилой застройки не допускается при отсутствии** необходимой для их возведения **инфраструктуры**. Строительство **многоквартирных жилых домов** осуществляется только при наличии утвержденной в установленном порядке проектной документации на возведение объектов инфраструктуры. При этом ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры в районах **многоэтажной жилой застройки должен быть обеспечен не позднее чем за три месяца до приемки в эксплуатацию жилых домов**.

- Дополнительно принятые меры по **совершенствованию порядка долевого строительства многоквартирных жилых домов**¹⁰ направлены на стимулирование строительства **жилья с участием средств граждан**, сокращение сроков его возведения и снижение стоимости одного квадратного метра общей площади.

Экономические интересы нуждающихся в жилье граждан-дольщиков защищены ограничением размера прибыли организации-застройщика размером до 5% от сметной стоимости жилого дома. Кроме того, стоимость 1 кв. м общей площади и цена объекта долевого строительства формируются на дату заключения договора в строго установленном порядке и являются **фиксированными**. Они могут быть изменены застройщиком только в связи с изменением в нормативный период строительства индексов стоимости строительно-монтажных работ или законодательства об уплате косвенных налогов.

Установленный договором долевого строительства **срок ввода объекта в эксплуатацию может быть продлен застройщиком только в исключительных случаях**: если своевременному исполнению обязательств препятствовало подтвержденное судом или иным уполномоченным государственным органом обстоятельство непреодолимой силы (стихийное бедствие и др.).

- **Новые категории граждан с октября текущего года получают право улучшения или сохранения имеющихся жилищных условий**¹¹.

Право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий будет предоставлено **овдовевшим или расторгнувшим брак гражданам** (и не вступившим в новый брак), которые не имеют собственного жилья (отдельной квартиры либо жилого дома) и (или) не являются их нанимателями.

Уволенные с военной службы граждане (по возрасту, состоянию здоровья или сокращению штатов) вправе будут стать на такой учет в любом населенном пункте Республики Беларусь, кроме г. Минска, в течение шести месяцев после увольнения. Это ограничение не распространяется на граждан, призванных на службу из столицы, либо в случае проживания в ней их близких родственников.

Сразу после переезда в г. Минск правом постановки на учет нуждающихся (а не через 5 лет после прописки) смогут воспользоваться иногородние **молодые специалисты**, получившие бесплатное образование и направленные на работу по распределению, **приглашенные на работу (назначенные)** в государственные органы (организации) лица, **дети-сироты** и другие категории граждан.

Постоянно проживающие и работающие в сельской местности специалисты социально-культурной сферы, которые обслуживают работников сельскохозяйственных организаций, имеющих на балансе юридического лица жилищный фонд, смогут приниматься на учет нуждающихся в таких организациях.

⁹ Указ Президента Республики Беларусь от 13 мая 2008 г. № 253 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72».

¹⁰ Указ Президента Республики Беларусь от 31 января 2008 г. № 55 «О некоторых вопросах долевого строительства».

¹¹ Указ Президента Республики Беларусь от 3 июня 2008 г. № 292 «О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565» – вступает в силу с 5 октября 2008 г.

Изменится **право пользования социальным жильем в случае смерти его нанимателя**. Проживающие здесь с момента вселения родственники умершего нанимателя не будут обязаны освобождать жилое помещение, а один из них вправе заключить новый договор найма данного жилья.

Таким образом, в Беларуси проводится эффективная государственная жилищная политика. Создаются стимулирующие организационно-правовые условия для обеспечения в кратчайшие сроки жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан.

Приложение

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

24 мая 2008 г. № 739

О внесении изменений и дополнений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. № 428

Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Положение о порядке и условиях предоставления организациями состоящим в штатах этих организаций работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, займов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. № 428 «О дополнительном привлечении средств организаций для финансирования жилищного строительства» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., № 34, 5/2898; 2007 г., № 303, 5/26373), изменения и дополнения, **изложив его в новой редакции (прилагается)**.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Премьер-министр Республики Беларусь

С.Сидорский

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
30.03.2000 № 428
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
24.05.2008 № 739)

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях предоставления организациями состоящим в штатах этих организаций работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, займов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений

1. Настоящим Положением определяются порядок и условия предоставления организациями состоящим в их штатах работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, займов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений.

Государственные организации и хозяйственные общества с долей государства в уставных фондах предоставляют займы работникам, состоящим в штатах этих организаций, признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, с учетом Указа Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 296 «Об упорядочении использования финансовых ресурсов государственных организаций и хозяйственных обществ с долей государства в уставных фондах» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 73, 1/7551).

2. Заем предоставляется организациями состоящим в их штатах работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, за счет прибыли, остающейся в распоряжении организации после уплаты налогов, сборов (пошлин) и других платежей в республиканский, местные бюджеты, государственные целевые бюджетные фонды, государственные целевые внебюджетные фонды, а также части прибыли в соответствии с законодательством.

3. Заем выдается работнику организации в порядке очередности, определяемой исходя из времени принятия его на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также при условии вложения им собственных средств в строительство (реконструкцию) или приобретение жилого помещения.

4. Размер займа может устанавливаться в процентах от стоимости строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения на момент выдачи займа. Сроки пользования займом и его возврата, размер процентов определяются индивидуально для каждого заемщика организацией, выдающей заем.

Проценты по договору займа могут быть фиксированными или регулируемы. Решение о применении конкретного размера процентов принимается исходя из финансового состояния организации.

5. В случае принятия организацией решения о предоставлении работнику займа в любом банке на территории Республики Беларусь на имя работника открывается текущий счет без права снятия наличных денег, между организацией и банком заключается договор на перечисление сумм по этому займу.

Получатель займа должен представить в банк копию решения организации о предоставлении ему займа и договор займа.

Использование полученных сумм по займу производится путем перечисления на счета юридических лиц или индивидуальных предпринимателей по счетам-фактурам на получение товарно-материальных ценностей или на основании справки (иного платежного документа) об очередном платеже, представляемой организацией застройщиков (застройщиком), либо на счета подрядных организаций на основании акта выполненных работ, либо на счета физических лиц по договорам купли-продажи, заключенным с физическими лицами.

6. Контроль за целевым использованием средств по займу осуществляется организацией на основании условий договора, заключенного с заемщиком.

7. Заем предоставляется на платной основе с учетом платежеспособности заемщика. В случае недостаточной платежеспособности заемщика во внимание принимаются доходы платежеспособных членов его семьи, несущих солидарную ответственность за обеспечение возврата заимодавцу задолженности по займу и уплаты по нему процентов. Порядок определения платежеспособности заемщика устанавливается организацией.

Заем предоставляется под поручительство платежеспособных физических лиц и (или) под залог имущества, на которое может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Для получения займа работник подает заявление на имя руководителя организации, которое рассматривается при участии профсоюзного комитета.

Одновременно с заявлением представляются документы, подтверждающие факт постановки заявителя на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и состав семьи.

8. Возврат займа и уплата процентов по нему производятся в порядке и в сроки, установленные договором.

9. В случае невозврата займа заемщиком обращение взыскания на предмет залога осуществляется в порядке, установленном законодательством.

10. Договором займа может быть предусмотрен досрочный возврат займа в случае прекращения трудовых отношений между заемщиком и заимодавцем по вине или инициативе заемщика.

11. В случае выбытия работника из членов организации застройщиков, состава дольщиков либо расторжения договора займа до регистрации права собственности на жилое помещение сумма займа, проиндексированная в соответствии с законодательством, уставом организации застройщиков либо договором создания объекта долевого строительства, возвращается на расчетный счет организации-заимодавца, если между организацией застройщиков (застройщиком), заимодавцем и заемщиком не будет достигнуто соглашение о замене члена организации застройщиков (дольщика по договору создания объекта долевого строительства) и переводе долга по займу на нового заемщика.

12. При установлении факта нецелевого использования заемщиком средств по займу организация принимает меры по досрочному его возврату. На сумму средств, использованных не по целевому назначению, начисляются проценты в размере трехкратной ставки рефинансирования Национального банка, если иное не предусмотрено договором займа или законодательством.

СОДЕРЖАНИЕ

Опорный конспект	3
Введение	4
1. Жилищное строительство – важнейший государственный приоритет социально-экономического развития страны	5
2. Концепция строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь	9
3. Совершенствование жилищного законодательства на современном этапе	10
Приложение (Положение о порядке и условиях предоставления организациями состоящим в штатах этих организаций работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, займов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений – в редакции Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2008 г. № 739)	13