

# ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН ЖИЛЬЁМ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Баль О. И.

Для любого государства жилищная проблема заключается, во-первых, в необходимости обеспечить жильём нуждающихся в нём граждан и, во-вторых, в создании и реализации такой жилищной программы, которая решает социальную проблему нуждаемости в жилье и даёт положительный макроэкономический эффект.

В настоящее время в Республике Беларусь можно отметить следующие тенденции в реализации жилищной политики:

- 1) приоритет среди способов обеспечения граждан жильём принадлежит строительству;
- 2) среди источников финансирования жилищного строительства приоритетными являются внебюджетные средства;
- 3) в качестве основного направления жилищной политики и средства государственной поддержки граждан в обеспечении жильём выступает система льготного кредитования;
- 4) за счёт бюджетных средств жильём обеспечиваются лишь граждане, относящиеся к определённым категориям, о которых государство проявляет особую заботу (ветераны, инвалиды, дети-сироты и некоторые другие) или которые остро нуждаются в жилье, утратив его в результате стихийных бедствий, ввиду ветхости или аварийного состояния жилья.

В обеспечении граждан жильём выделяют три основных способа:

- распределение жилья из государственного жилищного фонда среди граждан, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности;
- участие граждан в строительстве жилья;
- приобретение жилья.

При этом первые два способа являются основополагающими для определения характера жилищной политики: постановка на учёт нуждающихся в улучшении жилищных условий показывает направления распределения государственного жилищного фонда и государственной поддержки при обеспечении жильём, а строительство является средством воспроизводства жилищного фонда и на настоящий момент признано приоритетным способом обеспечения граждан жильём.

Представляется, что особого внимания заслуживают следующие аспекты.

1 В Республике Беларусь ведётся учёт лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основания для признания их таковыми установлены законодательством. У лица есть право стать на такой учёт по месту постоянного жительства и по месту работы одновременно. В Жилищном кодексе Республики Беларусь закреплена гарантия, согласно которой жилые помещения указанным лицам предоставляются на условиях договора найма из государственного жилищного фонда в порядке очерёдности. Такой способ обеспечения граждан жильём основан на том, что жильё строится за счёт бюджетных средств и государство распределяет его по установленным правилам. Однако эта система государству экономически не выгодна в условиях рынка. Поэтому в жилищном финансировании, исходящем от государства, основными направлениями являются выдача льготных кредитов и безвозмездных субсидий на обеспечение граждан жильём (42,1 % бюджетных средств), строительство для льготных категорий граждан (6,6 % бюджетных средств). Ещё 46,6 % бюджетных средств составляют жилищно-инвестиционные фонды, из которых выдаются льготные кредиты, производится строительство жилья в сельской местности и жилья для переселения из ветхих и аварийных домов. Таким образом, право на получение жилья из государственного жилищного фонда могут реализовать лишь отдельные категории граждан. Остальным лицам, стоящим на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, государство может предоставить только некоторые льготы при самостоятельном обеспечении ими себя жильём. Поэтому целесообразно будет законодательно провести разделение между лицами, которые реально могут получить жильё из государственного жилищного фонда и которым государство будет оказывать лишь поддержку в самостоятельном обеспечении жильём, причём лицам первой категории жильё должно предоставляться на условиях договора найма жилых помещений социального пользования, а к последней категории должны относиться все граждане, состоящие на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2 Особое значение в настоящее время отводится строительству жилья и, прежде всего, за счёт средств физических и юридических лиц негосударственной формы собственности, которым в целях стимулирования жилищного строительства предоставлен ряд льгот и гарантий. Залогом широкого привлечения средств граждан и юридических лиц является хорошо разработанная законодательная база. В Беларуси нормативные документы, регулирующие деятельность жилищно-строительных кооперативов и коллективов индивидуальных застройщиков, морально устарели (они приняты соответственно в 1984 году и 1960). Не разработан единый нормативный акт, регламентирующий строительство жилых домов усадебного типа. Вызывает сомнение и тот факт, что строительство должно быть приоритетным направлением в обеспечении граждан жильём. В Беларуси высок уровень незавершённого строительства (на 2000 год его объём составил 8506 кв. м, а в эксплуатацию в этом же году введено 3536 кв. м жилья), жилых помещений, требующих ремонта или реконструкции. То есть жилищную проблему можно решать путём эффективного использования имеющегося жилищного фонда, с помощью завершения начатого строительства. Именно эти цели

должны стать приоритетными направлениями государственной поддержки обеспечения граждан жильём.