

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ:
АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ

ШАНЮКЕВИЧ И.В.¹, ГУЗАРЕВИЧ Я.В.²

¹ канд. экон. наук, доцент кафедры «Экономика,
организация строительства и управление недвижимостью»

² магистрант специальности 1-70 80 01 «Строительство
зданий и сооружений»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В статье рассматривается арендное жилье как особый элемент жилищного фонда Республики Беларусь, проводится анализ статистических данных за 2012-2019 гг. объема введенного и количества существующего жилья арендного типа, а также направленных для его строительства инвестиций. Отдельно исследуется порядок определения платы за пользование арендным жильем с учетом законодательных изменений и произведен расчет размера платы за 1 м² общей площади арендного жилья в разрезе областей Республики Беларусь и г. Минска, а также расчет окупаемости инвестиций в строительство арендного жилья по областям в 2019 г.

Ключевые слова: жилищное строительство, арендное жилье, жилые помещения коммерческого использования, инвестиции в основной капитал, ввод жилья, государственный жилищный фонд.

RENTAL HOUSING IN THE REPUBLIC OF BELARUS: ANALYSIS OF SUPPLY AND
INVESTMENT

SHANIUKEVICH I.V.¹, HUZAREVICH Y.V.²

¹ PhD in Economics, associate professor of the Department «Economics, construction management
and property management»

² undergraduate of specialty 1-70 80 01 «Construction
buildings and structures»

Belarus National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

The article is examined rental housing as a special element of the housing stock of the Republic of Belarus, analyzes the statistical for 2012-2019 of the volume of commissioned and the number of existing rental housing, as well as investments for its construction. Separately, the procedure for determining the payment for the use of rental housing is investigated, considering legislative changes, and the calculation of the amount of payment for 1 m² of rental housing area in the region of the general Republic of Belarus and in Minsk is made, as well as the calculation of the payback of investment in the construction of rental housing by regions in 2019.

Keywords: residential construction, rental housing, residential spaces for commercial use, fixed capital investment, housing commissioning, public housing stock.

ВВЕДЕНИЕ

Среди других прав и свобод неотъемлемым правом гражданина является право на жилище, которое реализуется путем приобретения жилья в собственность с помощью гражданско-правовых сделок, а также строительства жилья. Однако, многолетнее оказание государственной

поддержки в обеспечении жильем граждан, состоящих на учете нуждающихся, привело к тому, что бюджетных ресурсов уже недостаточно для обеспечения каждой нуждающейся семьи жильем именно в собственность.

В связи с этим с 2012 г. одним из направлений государственной жилищной политики стало изменение структуры государственного жилищного фонда, а также формирование фонда и дальнейшего развития арендного жилья. Последнее также способствует развитию жилищного рынка с образованием социальной группы из числа граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, как нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда. Тем самым государственная поддержка оказывается, права граждан на жилище реализуется, при этом снижается нагрузка на бюджет.

Поступление платежей в бюджет за пользование жилыми помещениями арендного типа по договору найма создает финансовые ресурсы для возведения нового жилья, расширяет возможности обеспечения граждан жильем, а также является альтернативой договору найма частного жилищного фонда у граждан. Все эти факты подтверждают актуальность выбранной темы для экономики страны и строительного комплекса в настоящее время.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Впервые в Жилищном кодексе Республики Беларусь, вступившем в силу 02.03.2013 г., было закреплено понятие жилого помещения коммерческого использования. С 01.01.2020 г. вступила в силу новая редакция данного документа, в котором было дано определение понятию арендное жилье. Арендное жилье – это жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляемые гражданам на условиях договора найма арендного жилья [1]. По сути, изменился только термин, при этом основные понятия и направления сохранились, а также ряд положений, которые на законодательном уровне определяли порядок формирования, предоставления и оборота таких жилых помещений, были перенесены в Жилищный Кодекс Республики Беларусь из других нормативных правовых документов.

Жилищный фонд Республики Беларусь состоит из государственного и частного. До 2014 г. в государственном жилищном фонде насчитывалось семь видов жилых помещений: социального пользования, специальные, служебные, специальные служебные, в общежитиях, арендного типа и другие, не относящиеся к предыдущим. С 2014 г. в государственном жилищном фонде преобладает арендного типа. При этом в разряд такого жилья перешли все жилые помещения, которые не были приватизированы гражданами до 01.07.2016 г.

Арендное жилье предоставляется гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящим на таком учете, за плату во временное владение и пользование на условиях договора найма. Наниматель арендного жилья вносит плату за его пользование, за жилищно-коммунальные услуги и возмещает другие расходы в соответствии с законодательством и договором. Договор найма заключается на срок, не превышающий пяти лет, если иное не установлено законодательством, а в случае предоставления арендного жилья в связи с характером трудовых (служебных) отношений – на период трудовых (служебных) отношений, и подлежит обязательной регистрации организациями, предоставляющими арендное жилье [1]. Характер целевого назначения такого жилья определяет и его особый правовой статус: арендное жилье не подлежит обмену, разделу, продаже и сдаче по договору поднайма.

Рассмотрим ввод в эксплуатацию арендного жилья в Республике Беларусь в разрезе областей и отдельно для г. Минска с 2012 г. по 2019 г. и планы на 2020 г. (таблица 1). В последние годы лидерами по вводу арендного жилья в Беларуси являются Гродненская и Гомельская области. Так, в 2018 г. доля построенных квартир арендного типа от общего количества введенного арендного жилья в стране в Гродненской и Гомельской областях составила 25,1% и 22,6% соответственно, а в 2019 г. – по 20,4%. Следует отметить, что первый ввод жилых домов такого типа в 2012 г. состоялся именно в данных областях. С 2013 г. по 2015 г. наиболее активное строительство арендного жилья наблюдалось в г. Минске, однако после 2015 г. началось снижение

объемов и в 2019 г. доля вновь построенных арендных квартир составила всего 4%. При этом самыми результативными годами в целом по стране стали 2015–2016 гг.

Таблица 1 – Ввод в эксплуатацию арендного жилья за 2012-2020 гг.

тыс. м ² количество квартир, тыс. ед.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Республика Беларусь	10,7 190	53,5 944	224,3 3995	176,8 2937	165,3 2753	113,5 2046	125,3 2154	113,7 1954	135,0
Брестская область	–	14,8 255	13,9 261	21,3 337	16,5 310	19,3 326	17,9 320	18,3 329	25,4
Витебская область	–	–	6,9 128	1,4 20	15,0 251	5,0 87	7,9 145	12,1 227	11,78
Гомельская область	3,9 80	9,0 200	40,0 734	30,0 559	21,4 387	36,1 709	25,9 486	20,8 399	16,3
Гродненская область	6,8 110	8,1 133	61,8 967	44,3 697	61,5 975	14,8 233	36,0 541	28,0 398	13,88
г. Минск	–	15,8 263	67,2 1296	47,7 790	14,4 240	9,9 168	8,7 129	4,7 79	22,3
Минская область	–	–	14,3 263	20,2 333	24,4 388	8,3 185	14,5 270	19,8 332	30,5
Могилевская область	–	5,8 93	20,4 346	12,0 201	12,1 202	20,1 338	14,4 263	10,1 190	14,84

Источник: собственная разработка авторов на основании [2], [3].

На конец 2019 г. по Республике Беларусь насчитывалось 163 114 квартир арендного типа, что составляет 3,81% от общего количества квартир. Наибольшее их количество находится в Гомельской области – 40 208, или 6,03% от общего числа в данной области (таблица 2). При этом наблюдается высокая доля арендного жилья, кроме Гомельской, в Витебской области, хотя ввод за все годы в данной области был самым минимальным. Причем больше всего прибыло арендного жилья именно в 2016 г., когда произошло реформирование жилищного фонда.

Таблица 2 – Доля арендного жилья в составе жилищного фонда Республики Беларусь в 2019 г.

	Состав жилищного фонда		Количество арендного жилья		Доля арендного жилья, %
	тыс. м ²	квартир	тыс. м ²	квартир	
Республика Беларусь	261198,4	4286117	8 915,2	163 114	3,81
в т.ч. по областям и в г. Минске					
Брестская	39 789,2	621 011	766,4	14 458	2,33
Витебская	32 237,2	570 325	1 753,1	32 307	5,66
Гомельская	37 124,6	666 468	2 270,8	40 208	6,03
Гродненская	31 522,7	490 200	1 090,0	18 605	3,80
г. Минск	45 975,0	784 720	597,7	12 258	1,56
Минская	44 961,1	653 482	971,4	18 677	2,86
Могилевская	29 588,5	499 911	1 465,7	26 601	5,32

Источник: собственная разработка авторов на основании [4].

Источниками финансирования строительства (реконструкции), приобретения арендного жилья являются: бюджетные средства; средства, полученные от предоставления в наем; и иные, не запрещенные законодательством. Рассмотрим направленные инвестиции в основной капитал за 2012-2019 гг. в целом на строительство жилых домов и отдельно на арендное жилье (таблица 3). Больше всего инвестиций в арендное жилье за все годы было направлено в Гродненской области, например, в 2018 г. и в 2019 г. 6% ежегодно, а в 2014 г. и 2015 г. достигало около 10%, хотя численность населения в данной области самая минимальная по сравнению с другими. Результаты направленных инвестиций также видны в таблице 1 в количестве введенных как

квадратных метров, так и единиц арендного жилья. При этом большая часть (более 50%) средств на ввод арендного жилья идет из местных бюджетов. Наблюдается также временной лаг инвестирования и ввода жилья, что вполне обосновано из-за длительности строительного производства.

Таблица 3 – Структура инвестиций в основной капитал на строительство жилых домов

	Инвестиции в основной капитал на строительство жилых домов	Инвестиции на строительство арендного жилья, % к общему объему инвестиций на строительство	Инвестиции на строительство арендного жилья за счет средств местных бюджетов, % к объему инвестиций на строительство арендного жилья
2012	21 250 591 млн. руб.	168 716 млн. руб. 0,79%	168 716 млн. руб. 100%
2013	32 869 987 млн. руб.	399 313 млн. руб. 1,21%	399 313 млн. руб. 100%
2014	40 614 270 млн. руб.	1 585 207 млн. руб. 3,90%	940 751 млн. руб. 59%
2015	39 475 083 млн. руб.	1 116 095 млн. руб. 2,83%	579 731 млн. руб. 52%
2016	3 586 673 тыс. руб.	108 789 тыс. руб. 3,03%	48 879 тыс. руб. 45%
2017	3 714 290 тыс. руб.	94 153 тыс. руб. 2,53%	60 738 тыс. руб. 65%
2018	4 558 222 тыс. руб.	98 449 тыс. руб. 2,16%	66 085 тыс. руб. 67%
2019	5 285 026 тыс. руб.	143 804 тыс. руб. 2,72%	80 265 тыс. руб. 56%

Источник: собственная разработка авторов на основании [2].

В рамках реализации норм новой редакции Жилищного кодекса был принят Указ Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 №121 «О жилищных отношениях» (далее – Указ №121), который направлен на повышение эффективности использования государственного жилищного фонда. Из нововведений, закреплённых данным документом, следует отметить, что в нем определены обязательства государственных органов и организаций по аккумулированию денежных средств, полученных от предоставления в аренду жилья, на специальных счетах. А также Указом №121 предусмотрено увеличение до 40% доли денежных средств, поступающих на эти счета, которые могут быть направлены на текущий ремонт незаселенного арендного жилья.

Общий порядок определения платы за пользование арендным жильем установлен в [1]. Аналогичные нормы приведены в Указе №121. Однако ранее особенности определения платы за пользование в отношении, например, жилых помещений, заселённых и включённых в состав арендного жилья, оставались урегулированы на уровне Указа от 16.12.2013 №563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений». В связи с признанием данного документа утратившим силу, отдельные нормы, предусматривающие порядок определения платы за пользование арендным жильем, сохранились в рамках Указа №121.

Согласно Постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 г. №571 «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда» плата за пользование арендным жильем вносится нанимателем соразмерно общей площади занимаемого им жилого помещения. Размер платы определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование такими жилыми помещениями, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых областными и Минским городским исполкомами в зависимости от степени благоустройства и местонахождения жилых помещений (в г. Минске – исходя от экономико-планировочных зон).

В свою очередь, базовая ставка платы за пользование арендным жильем установлена *Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. №1297* в размере 0,2 базовой величины на 1 м² общей площади жилого помещения в месяц. Для граждан, имеющих первоочередное право на получение арендного жилья, размер платы рассчитывается с применением понижающих коэффициентов в пределах 20 м² общей площади на одного человека, зарегистрированного по месту жительства, за исключением предоставления однокомнатной квартиры, плата за пользование которой начисляется исходя из всей общей площади жилого помещения.

Таким образом, размер платы за пользование государственным арендным жильем можно представить по следующей формуле (без учета понижающих коэффициентов):

$$П = 0,2 \cdot Б \cdot S \cdot К \quad (1)$$

где Б – базовая величина, с 1 января 2020 г. составляет 27 руб.;

S – общая площадь жилого помещения, м²;

К – коэффициенты, используемые при определении платы за пользование арендным жильем.

Размер платы за 1 м² общей площади арендного жилья для каждой области и г. Минска, то есть без учета его общей площади, а также используемые для его определения коэффициенты согласно нормативным правовым актам (далее – НПА), представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Размер платы за 1 м² общей площади арендного жилья для каждой области и г. Минска

Населенный пункт	Коэффициенты	Плата за 1 м ² , руб.
<i>город Минск (исходя из экономико-планировочных зон)</i>		
1 зона	1,5	8,10
2 зона	1,2	6,48
3 зона	1,0	5,40
4 зона	0,8	4,32
5 зона	0,5	2,70
НПА: Решение Минского горисполкома от 30.10.2020 г. №3489 «Об установлении коэффициентов»		
<i>Брестская область</i>		
г. Брест	0,75	4,05
г. Барановичи, г. Пинск	0,6	3,24
г. Кобрин	0,5	2,70
г. Береза, г. Ивацевичи, г. Лунинец	0,4	2,16
другие населенные пункты	0,3	1,62
НПА: Решение Брестского облисполкома от 24.04.2014 г. №327 «Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование арендным жильем» (с изм. от 25.11.2019 г. №696)		
<i>Витебская область</i>		
г. Витебск	0,6	3,24
г. Полоцк, г. Орша, г. Новополоцк	0,4	2,16
города и поселки городского типа с численностью населения от 5 до 50 тыс. чел.	0,2	1,08
другие населенные пункты	0,1	0,54
НПА: Решение Витебского облисполкома от 21.04.2014 г. №248 «Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование арендным жильем» (с изм. от 26.12.2019 г. №667)		

Населенный пункт	Коэффициенты	Плата за 1 м ² , руб.
<i>Гомельская область</i>		
г. Гомель (в зависимости от части города)	0,6-1,0	3,24-5,40
г. Жлобин, г. Мозырь	0,6	3,24
г. Речица, г. Светлогорск	0,5	2,70
другие города районного подчинения при численности населения больше 5 тыс. чел.	0,2	1,08
другие населенные пункты	0,08	0,43
НПА: Решение Гомельского облисполкома от 28.11.2016 г. №1069 «Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование арендным жильем, находящимся на территории Гомельской области» (с изм. от 05.12.2019 г. №974)		
<i>Гродненская область</i>		
г. Гродно	0,6	3,24
г. Лида	0,4	2,16
г. Волковыск, г. Новогрудок, г. Слоним, г. Сморгонь	0,3	1,62
другие города и поселки городского типа	0,2	1,08
другие населенные пункты	0,1	0,54
НПА: Решение Гродненского облисполкома от 20.01.2020 г. №18 «Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование арендным жильем»		
<i>Минская область (исходя из численности населения)</i>		
больше 90 тыс. чел.	0,8	4,32
от 50 тыс. до 90 тыс. чел.	0,7	3,78
от 20 тыс. до 50 тыс. чел.	0,5	2,70
от 5 тыс. до 20 тыс. чел.	0,4	2,16
от 2 тыс. до 5 тыс. чел.	0,3	1,62
до 2 тыс. чел.	0,1	0,54
НПА: Решение Минского облисполкома от 19.07.2016 г. №736 «Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование арендным жильем» (с изм. от 23.12.2019 г. №997)		
<i>Могилевская область</i>		
г. Могилев, г. Бобруйск	0,6	3,24
города с населением 20-50 тыс. чел.	0,5	2,70
города с населением 10-20 тыс. чел.	0,3	1,62
населенные пункты с населением 1-10 тыс. чел.	0,2	1,08
населенные пункты с населением до 1 тыс. чел.	0,1	0,54
НПА: Решение Могилевского облисполкома от 31.12.2019 г. №28-45 «О коэффициентах, применяемых при определении платы за пользование арендным жильем»		

Источник: собственная разработка авторов.

Таким образом, можно отметить, что самая высокая стоимость 1 м² арендного жилья – в г. Минске в первой и второй экономико-планировочной зоне. Затем идет третья зона г. Минска и г. Гомель в определенных частях города. Самая же меньшая стоимость 1 м² – это в Витебской и Гродненской областях.

В основе привлекательности инвестирования лежит определение эффективности участия инвестора в проекте. Однако трудность расчетов окупаемости строительства арендного жилья заключается в том, что строительство объекта может длиться не один год, а также нет общих данных по стоимости 1 м², так как данное жилье по своей правовой сути не предназначено для реализации. Так же нет возможности корректно рассчитать срок окупаемости, исходя только из капитальных вложений и получаемых доходов, так как доходом от сдачи в наем является плата за пользование и владение не только от построенного, но и от существующего арендного жилья.

Но проведем расчет окупаемости инвестиций в строительство арендного жилья в 2019 г. из расчета, что средняя стоимость 1 м² такого жилья не больше средней стоимости 1 м² жилья, построенного для граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся, например, в г. Минске – это

930 руб. Возьмем размер платы за 1 м² общей площади арендного жилья в 3-ей (средней по коэффициенту) зоне г. Минска – 5,4 руб. И рассчитаем, за сколько месяцев окупятся вложения при условии, что базовая величина и применяемые коэффициенты со временем не будут изменяться, то есть 930 делим на 5,4 и получаем в результате 172 месяца или 14,4 года. Аналогичные расчеты по областям за 2019 г. представим в виде таблицы 5, исходя из максимальной и минимальной стоимости 1 м² в каждой области.

Из таблицы 5 мы видим, что самым выгодным местом для возведения арендного жилья является Гомельская область. Связано это с минимальной, по стране, стоимостью строительства 1 м² при высокой, за исключением г. Минска, стоимостью найма 1 м² жилья. Средний же срок окупаемости по стране составляет порядка 26 лет, что является достаточно большим сроком. Однако это не снижает преимуществ строительства арендного жилья, учитывая, что его наличие позволяет определенным категориям граждан улучшить свои жилищные условия, повысить мобильность рабочей силы, что подтверждается существующим спросом.

Таблица 5 – Расчет сроков окупаемости инвестиций в строительство арендного жилья по областям и в г. Минске в 2019 г.

Регион/ область	Стоимость строительства 1 м ² , руб.	Средняя стоимость арендной платы 1 м ² в месяц, руб.	Срок окупаемости, лет
Брестская	938	2,84	27,5
Витебская	1 006	1,89	44,4
Гомельская	897	2,92	25,6
Гродненская	946	2,97	26,5
г. Минск	930	5,4	14,4
Минская	1 108	2,43	38,0
Могилевская	907	2,43	31,1

Источник: собственная разработка автора на основании [2].

ВЫВОДЫ

Одними из принципов жилищного законодательства является обеспечение сохранности и развития жилищного фонда, содействие гражданам в приобретении жилых помещений, а также предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, нуждающимся в социальной защите. Однако, обеспечить население доступным и качественным жильем только путем приобретения его в собственность – невозможно и нецелесообразно. И с 2012 г. была введена новая разновидность жилищного фонда – жилые помещения коммерческого использования (арендное жилье). Создание и формирование такой новой разновидности жилых помещений позволило гражданам (семьям), состоящим на учете нуждающихся, и не только им, реализовать свое право на жилище, однако только в пользование, а не в собственность, тем самым снизить нагрузку на государственный бюджет. Определение размера платы за наем арендного жилья в различных регионах Республики Беларусь показало, что самый высокий размер представлен в г. Минске, но он гораздо ниже, чем на рынке частной жилой недвижимости.

Стратегия развития арендного жилья предусматривает в том числе расходование средств, полученных государством от его предоставления в наем, на проектирование и строительство новых многоквартирных жилых домов, а также капитальный ремонт и реконструкцию существующих. Однако, только этого источника финансирования будет недостаточно для дальнейшего развития.

Несмотря на активное формирование фонда арендного жилья, в основном, оно финансируется за счет средств республиканского и местного бюджетов, а не за счет средств организаций и предприятий. В свою очередь на законодательном уровне поставлена задача увеличить объемы возведения именно за счет собственных средств организаций и предприятий, но далеко не каждое предприятие готово финансировать строительство арендного жилья, даже имея в нем острую необходимость. Поэтому для предприятий важно создать такие условия, которые бы

активизировали строительство таких объектов, а также предоставить им самостоятельно управлять и распоряжаться собственным фондом арендного жилья.

ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь, 28 августа 2012 г., №428-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. - №2/1980.
2. Статистические бюллетени «О выполнении заданий по жилищному строительству» за 2012-2019 гг. // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – 2013–2020.
3. О мерах по выполнению заданий по строительству жилых домов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к ним на 2020 и 2021 годы: Постановление Совета министров Респ. Беларусь, 31 декабря 2019 г., № 969 // // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2020. - №5/47672.
4. Статистические бюллетени «Жилищный фонд Республики Беларусь» за 2012-2019 гг. // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – 2013–2020.

REFERENCES

1. Housing Code of the Republic of Belarus: Law of the Republic of Belarus, August 28, 2012, No. 428-3 // Nat. register of legal acts Rep. Belarus. - 2012. - №2 / 1980.
2. Statistical bulletins «On the fulfillment of tasks for housing construction» for 2012-2019. // National Statistical Committee of the Republic of Belarus. – 2013-2020.
3. On measures to fulfill the assignments for the construction of residential buildings and engineering and transport infrastructure for them for 2020 and 2021: Resolution of the Council of Ministers of the Republic. Belarus, December 31, 2019, №969 // Nat. register of legal acts Rep. Belarus. – 2020. - №5/47672.
4. Statistical bulletins «Housing Fund of the Republic of Belarus» for 2012-2019. // National Statistical Committee of the Republic of Belarus. – 2013-2020.