

Улучшение жилищных условий: способы, источники и механизмы их финансирования в РБ

Шанюкевич И.В.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Решение жилищной проблемы – это не только социальный индикатор, характеризующий уровень жизни людей и его динамику, но и мощный фактор повышения мотивации к труду, укрепления различных форм собственности, улучшения демографической ситуации, эффективного размещения денежных средств населения. В последнее время происходят серьезные структурные изменения в вопросах жилищного строительства, изменяются тренды на рынке вторичного жилья, уточняются приоритеты жилищной политики в целом.

Жилищный фонд Республики Беларусь по состоянию на начало 2014 г. насчитывал 243,5 млн. м² общей площади, что составляет в среднем 25,7 м² на одного жителя [1]. На конец 2013 г. среди 38 европейских стран Беларусь находилась на 22 позиции по уровню обеспеченности населения жильем и на первом месте среди стран СНГ [2]. Прибытие площади в течение года осуществляется в основном за счет строительства. Ввод в эксплуатацию жилых домов в среднем за последние годы составляет 4-6 млн. м² в год, при этом примерно пятая часть – в г. Минске.

По результатам выборочного обследования в Республике Беларусь в 2013 г. полностью удовлетворены своими жилищными условиями 37% домашних хозяйств, скорее удовлетворены - 34,8%, у оставшиеся 26,4 домашних хозяйств существуют различные причины неудовлетворенности, среди которых: недостаточная площадь жилья – 32%, отсутствие отдельного жилья – 31%. При этом около половины домашних хозяйств планируют улучшить свои жилищных условия, из которых 62% собираются построить квартиру или дом [3].

Существуют следующие способы улучшения жилищных условий: приобретение готового жилья, строительство нового и наем жилья.

Механизмами улучшения жилищных условий через строительство нового жилья являются: для всех граждан - долевое строительство и жилищные облигации; для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий - жилищно-строительные кооперативы и государственных заказ. Рассмотрим каждый из них подробнее.

1. *Долевое строительство* - форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой организация (застройщик) привлекает денежные средства граждан (дольщиков) для строительства жилья. Эта форма позволяет застройщикам фактически под «нулевой» процент пользоваться привлеченными средствами граждан. Основным нормативным документом, регулировавшим долевое строительство в период с 01.07.2006 г. по 08.09.2013 г., являлся Указ Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 №396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» (в который семь раз вносились изменения). После выхода данного Указа многие застройщики потеряли экономический интерес к долевному строительству, т.к. в нем был сделан односторонний акцент на защиту интересов дольщиков. В настоящее время долевое строительство осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 06.06.2013 г. №263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (срок начала действия – 09.09.2013 г.), Указом Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 г. №26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» в этот Указ внесены некоторые изменения.

2. *Жилищные облигации.* Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 10.09.2009 г. №115 «Об утверждении Инструкции о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций» была утверждена инструкция, установившая особенности их выпуска, обращения и погашения, по которому жилищная облигация является именной ценной бумагой, подтверждающей, что ее владелец внес денежные средства на строительство определенного размера общей площади жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости.

Желающие приобрести квартиру постепенно выкупают пакеты облигаций, доводя общее их количество до величины площади квартиры. Когда строительство завершается, эмитент (застройщик) погашает облигации - передает право на квартиру, можно выбрать и денежную форму погашения. Жилищная облигация имеет: номинальную стоимость в белорусских рублях или иностранной валюте и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади; срок обращения; дату погашения; также указывается количество облигаций в выпуске и объем эмиссии выпуска. Исполнение обязательств по облигациям обеспечивается залогом, поручительством, банковской гарантией либо договором страхования. Как правило, эквивалентом одной жилищной облигации является 1 м² общей площади помещения.

Жилищные облигации обращаются с 2002 г. В 2013 г. сумма эмиссии жилищных облигаций, удостоверяющих внесение их владельцами денежных средств, составила 2 408,4 млрд. рублей (113 выпусков, 37 юридических лиц), что в 1,7 раза больше объема зарегистрированных выпусков в 2012 году [4].

3. *Жилищно-строительные кооперативы* (ЖСК) - это организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства, эксплуатации и управления жилого дома. Их деятельность регулируется гл. 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь. Образуют большой сегмент, т.к. формируются из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Значимой является тенденция увеличения удельного веса жилой площади и квартир для граждан, состоящих на учете нуждающихся, в общем количестве вводимого жилья. Например, в г. Минске в общей площади этот показатель за 2001-2013 гг. изменился с 40 до 47%, а в количестве квартир с 40 до 49%. В некоторые годы этот показатель достигал 68% в общей площади и 73% в количестве квартир [5].

4. *Государственный заказ*. Указом Президента Республики Беларусь от 08.05.2013 г. №215 «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений» регламентирован новый механизм финансирования жилищного строительства для граждан, имеющих право на получение льготных кредитов на строительство жилья,

который позволяет выдавать госзаказчикам необходимые денежные средства на строительство жилых помещений. Тем самым государство будет обеспечивать стабильное финансирование в нормативные сроки. В 2014 г. планируется ввод 728,3 тыс. м² общей площади жилых домов в рамках программ государственного заказа с объемом финансирования в 6617,5 млрд. руб., из которых 95% составляют льготные кредитные ресурсы банков [6].

Следующим развивающимся способом улучшения жилищных условий является наем жилья. Например, в г. Минске с 2000 г. количество сданных в наем квартир, находящихся в частной собственности, увеличилось почти в 6 раз и по состоянию на 1 января 2014 г. составило 50,5 тыс. [7].

Впервые в Жилищном кодексе, вступившем в силу 02.03.2013, закреплено понятие жилого помещения коммерческого использования, под которым понимается жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма, в первую очередь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Такие помещения предназначаются во временное владение и пользование за плату.

Размер платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование такими помещениями с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Мингорисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения [8]. Например, плата в месяц за пользование жилым помещением общей площадью 60 м², расположенным в г. Минске в 1-й экономико-планировочной зоне, составит 2,7 млн. руб., в 3-й зоне – 1,8 млн. руб., в 5-й – 0,9 млн. руб.

В 2013-2015 гг. запланировано построить жилые помещения коммерческого использования в следующих объемах в Республике Беларусь: в 2014 г. – 320 тыс. м², в 2015 г. – 460 тыс. м² [6]. В 2013г. введено в стране 944 квартиры такого типа [5].

Существуют следующие источники финансирования улучшения жилищных условий:

- собственные средства: собственные денежные средства и продажа (зачет) собственного жилья;

- кредитование для всех граждан: банковское жилищное кредитование, ипотечное кредитование, лизинг жилья, кредитование по месту работы, система жилищных строительных сбережений;

- кредитование для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий: льготное кредитование и государственный заказ.

Рассмотрим каждый источник финансирования в отдельности.

Продажа (зачет собственного жилья). Разработан проект Положения Постановления Совета Министров Республики Беларусь о порядке внесения жилого помещения, находящегося в частной собственности, в качестве взноса в зачет стоимости строительства нового жилого помещения. Стоимость передаваемого жилого помещения предполагается засчитывать в качестве первоначального и (или) последующих взносов в зачет стоимости строительства нового жилья в соответствии с условиями договора, который будет заключаться между собственником и застройщиком. Цена, сроки и условия освобождения передаваемого собственником жилого помещения будут определяться по соглашению сторон [9].

Банковское жилищное кредитование. Получение банковского кредита под залог недвижимости в сочетании с поручительством считается надежным способом кредитования жилья. Максимальный срок предоставления кредита ограничен 20 годами. Банк определяет минимальный и максимальный размер кредита. Зачастую банки требуют внести определенную сумму из собственных средств: 10-30% от стоимости строящегося жилья.

Ипотечное кредитование. В соответствии с Законом Республики Беларусь от 20.06.2008 г. №345-З «Об ипотеке»: «ипотека – это залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам». Она относится к одному из способов обеспечения исполнения обязательств (п. 1 ст. 310 Гражданского Кодекса Республики Беларусь). Отличие ипотеки от обычной процедуры банковского кредитования под залог недвижимости заключается в наличии экономических механизмов, которые обеспечивают рефинансирование кредитов и делают ипотечную систему

самодостаточной. Благодаря наличию институциональных механизмов рефинансирования ипотечное кредитование в зарубежных странах является основным методом привлечения инвестиций в жилищную сферу.

В нашей стране банкам Указом Президента Республики Беларусь от 28.08.2006 № 537 «О выпуске банками облигаций» предоставлена возможность выпуска облигаций, обеспеченных обязательствами по возврату основной суммы долга и уплате процентов по предоставленным ими кредитам на строительство или приобретение жилья под залог недвижимости. Например, общий объем эмиссии ипотечных облигаций, находящихся в обращении по состоянию на 01.01.2014, составил 46,8 млрд. руб. [4].

Лизинг жилья. Ранее по белорусскому законодательству предметом лизинга было любое движимое и недвижимое имущество, относящееся по установленной классификации к основным фондам. Финансовая аренда (лизинг) недвижимости законодательно была разрешена только юридическим лицам для приобретения нежилых объектов. С 1 сентября 2014 г. белорусским лизинговым компаниям разрешат предоставлять движимое и недвижимое имущество в аренду физическим лицам не для предпринимательских целей. Такое решение содержится в Указе Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 г. № 99 "О вопросах регулирования лизинговой деятельности".

В мировой практике для повышения уровня доступности жилья в том или ином виде применяется аренда жилья, в том числе с правом последующего выкупа – лизинг жилья (rent-to-own, rent-to-buy, lease-to-buy, lease-to-own). Так, около 50% жителей Испании приобретают недвижимость с помощью такой схемы. На Кипре аренда с правом выкупа содержит условия как договора аренды, так и договора купли-продажи жилой недвижимости. В арабских странах существует так называемая исламская ипотека, где жилищное кредитование осуществляется с соблюдением норм шариата, которые запрещают ростовщичество. Успешный опыт использования аренды с правом выкупа имеется в г. Дубае (ОАЭ), где арендные платежи за первый год действия договора полностью идут в счет оплаты недвижимости, а во второй год 90% уплаченной за аренду суммы засчитывается, как оплата собственности. Сейчас

эта схема покупки жилья особенно популярна в странах, где спрос на недвижимость падает, - например, в Хорватии («najam s pravom kupnje») и Болгарии («наем с опция за покупка») [10].

Кредитование населения на предприятиях по месту работы. Предприятие на принципе софинансирования предоставляет своему сотруднику беспроцентную или льготную ссуду, займ для оплаты части жилья. Зачастую условия кредитования зависят от статуса и стажа работы кредитополучателя на предприятии. В качестве оплаты за предоставленную ссуду работник может передать предприятию высвобождаемое жилье.

Система жилищных строительных сбережений (система стройсбережений) – это совокупность отношений ее субъектов, направленных на формирование средств системы в целях их использования на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений. При системе стройсбережений совокупный портфель кредитных ресурсов формируется не путем заимствования на открытом рынке капиталов, а образуется целенаправленно за счет привлечения денежных средств будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Экономическая сущность этой системы заключается в сочетании накопительного и кредитного принципов финансирования жилья.

Впервые в стране непосредственно о системе стройсбережений было упомянуто еще в 1994 г. Однако, до сих пор Закон Республики Беларусь «О системе жилищных строительных сбережений» не принят, и его нынешний проект содержит недостаточный учет мировой практики в этом направлении. Основная проблема этой формы – возможность обесценивания накоплений в связи с инфляцией. При этом в стране ныне отсутствует государственная материальная поддержка жилищных накоплений (как это имеет место, например, в Германии или во Франции).

С 01 июля 2006 г. филиалы ОАО «АСБ Беларусбанк» по всей республике приступили к приему денежных средств во вклады в рамках системы стройсбережений. В системе приняли участие свыше 9,5 тыс. человек. С февраля 2008 г. банк приступил к выдаче кредитов участникам системы. За это время более 2 тысяч участников системы получили кредиты на сумму около 200 млрд.

руб. В 2013 г. предоставлено 137 кредитов на сумму 31 млрд. руб. В среднем на 1 кредитный договор приходится 100 млн. руб. [9].

Региональные облигационные жилищные займы осуществляются местными органами власти путем выпуска жилищных облигаций, особенно для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условиях, и «бюджетников». Определенный опыт проведения жилищных займов имеется в г. Минске: в период 1994-1999 гг. был проведен первый минский целевой облигационный жилищный заем (построено 613 квартир, общей площадью 41 тыс. кв. м), а в период 1999–2005 гг. – второй заем (построено 2658 квартир, общей площадью 195,2 тыс. м) [11].

Льготное кредитование. Регулируется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 №13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений». Максимальный срок, на который предоставляются льготные кредиты, не должен превышать 20 лет (для многодетных семей - 40 лет). Предоставление льготных кредитов осуществляется с соблюдением принципа однократности получения государственной поддержки. Процентные ставки за пользование льготными кредитами устанавливаются в зависимости от отнесения граждан к определенным категориям.

Норматив общей площади льготного кредитования строящегося (реконструируемого) жилого помещения: 20 м² (в г. Минске – 15 м², а для многодетных семей – 20 м²) на одного члена семьи, 30 м² при строительстве для одного человека однокомнатной квартиры. За период действия льготного кредитования жилищного строительства по состоянию на 1 октября 2013 г., введено в эксплуатацию 411 тысяч квартир общей площадью 30,44 млн. м².

Автором, обобщая вышеизложенное, на рисунке 1 представлена модель, включающая в себя во взаимосвязи между собой все способы, источники и механизмы финансирования улучшения жилищных условий граждан.

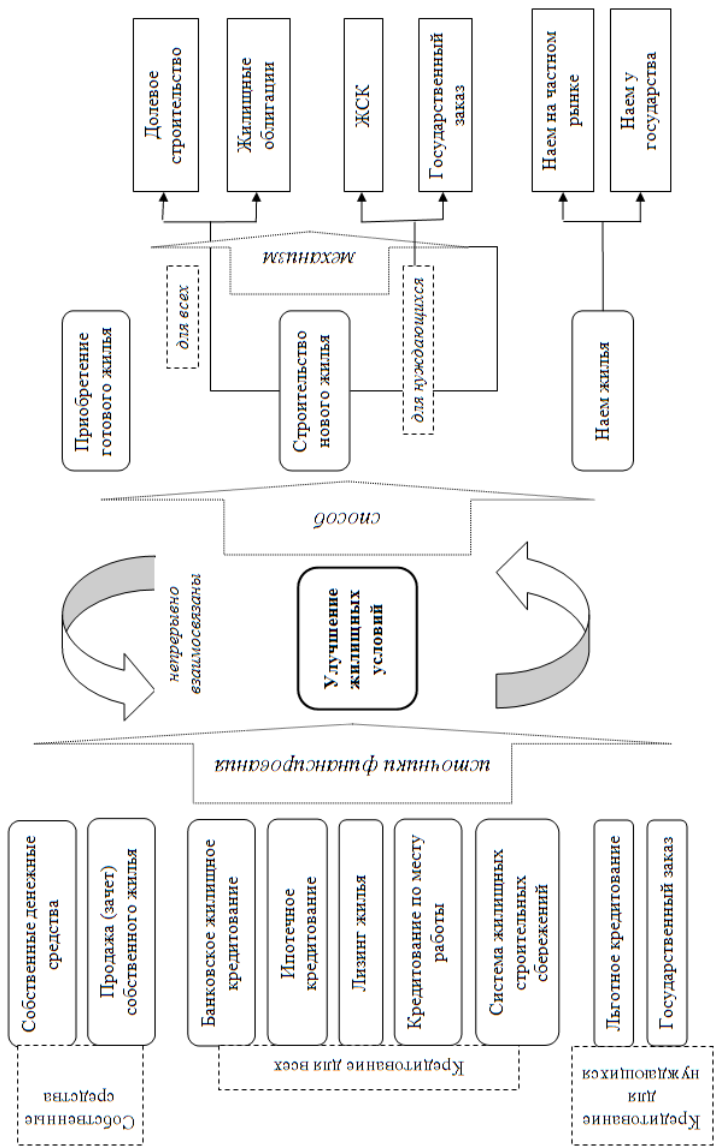


Рис. 1 Модель улучшения жилищных условий граждан

Заключение. Все перечисленные способы, механизмы и источники их финансирования адаптированы к белорусской законодательной базе и экономическим условиям страны, опираются в тех или иных объемах на финансовые ресурсы граждан, банков, инвесторов и др. При этом, к сожалению, функционируют разрозненно, не образуют единой системы жилищного финансирования с унифицированными подходами (правилами) к их использованию.

В современных условиях целесообразно развивать все сложившиеся способы, механизмы и источники их финансирования с концентрацией в определенный период времени на те из них, которые будут адекватны складывающейся в стране социально-экономической обстановке, учитывать состояние рынка недвижимости и конкретную фазу его развития.

Автор считает эффективным формирование национальной системы финансирования жилищного строительства, которое должно сопровождаться сохранением множественности механизмов и источников финансирования, их комплексным и рациональным комбинированием с учетом тех или иных преимуществ, созданием интегрированных и даже, возможно, новых механизмов. Важно будет учесть взаимосвязь национальной системы финансирования жилищного строительства со всей финансовой системой страны.

Рационально вовлечь в финансовый оборот капитал, заложенный в существующем жилищном фонде, а также предложить для активизации привлечения денежных средств граждан к жилищному строительству более развитые, чем ныне, налоговые льготы, особенно для работающих в бюджетной сфере.

Необходимо сформировывать такие условия, чтобы потребителю было равновыгодно жить как в собственном, так и арендуемом жилье (в т. ч. с правом выкупа) в зависимости от его возможностей, т.е. когда жилищная политика будет в полной мере ориентирована на эффективных собственников.

Все эти проблемы определяют очевидную необходимость усиления роли государства на рынке жилой недвижимости, его регулирующей функции и непосредственного участия.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Жилищный фонд Республики Беларусь в 2013 году / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. - Минск, 2014. – 47 с.
2. Обеспеченность жильем в Европе / Д. Михасенко // Информационный центр недвижимости [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://www.pro-n.by/news/latest/4586>. - Дата доступа: 15.04.2014.
3. Основные характеристики условий жизни домашних хозяйств Республики Беларусь в 2013 году / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. - Минск, 2013. – 22 с.
4. Отчет о работе Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь за 2013 год / Министерство финансов Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : <http://minfin.gov.by/upload/depcev/otchet/dcb2013.zip>. - Дата доступа : 05.05.2014.
5. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь-декабрь 2013 года // Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. - Минск, 2014. – 43 с.
6. О мерах по выполнению заданий на 2014 год по строительстве жилых домов и объема ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов в 2015 году : Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2013 г., №1191 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2014. - №5/38282.
7. Квартiry в центре Минска сдают нелегально / Недвижимость и строительство [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа: <http://www.nest.by/news/2014-01-22/kvartiry-v-tsentre-minska-sdayut-nelegalno>. - Дата доступа: 15.04.2014.
8. О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда : Указ Президента Респ. Беларусь, 8 нояб. 2011 г., №512: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь, 08.01.2013г.// Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2011. - №1/13062.
9. Жилищная политика и жилищное строительство: материалы Междунар. форума, Минск, 13-15 нояб. 2013 г. / Министерство строительства и архитектуры Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – Ч.1. – с. 31-38.

10. Жилищный лизинг как инструмент повышения доступности жилья / В.Н. Шимов, И.В. Шанюкевич // Белорус. экон. журн. — 2011. — № 4. — С. 24—31.

11. Закрытое акционерное общество «Инвест-Систем» [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: <http://i-s.by/>. – Дата доступа: 29.08.2011.