

# Национальный обзор жилищного хозяйства и землепользования

Республика Беларусь

## Жилищный сектор

**Ирина Генцлер**

Институт экономики города

Москва, Россия

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



# Правовые основы жилищного хозяйства Республики Беларусь

- ❑ Жилищное хозяйство Республики Беларусь имеет хорошо развитую правовую основу:
  - Жилищный кодекс
  - Гражданский кодекс
  - Кодекс Республики Беларусь о земле
  - Закон "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности"
  - Подзаконные акты
- ❑ Правовая основа обновляется и дополняется
- ❑ Отличительной особенностью правовой системы - значительные полномочия и прямое регулирование широкого круга вопросов в жилищном секторе непосредственно указами Президента Республики Беларусь



# Организационные основы управления жилищным хозяйством Республики Беларусь

- ❑ Вопросы жилищной политики, жилищного планирования и строительства в настоящее время относятся к компетенции различных государственных органов:
  - Президент Республики Беларусь определяет основные направления жилищной политики Республики Беларусь
  - Совет Министров Республики Беларусь занимается разработкой и реализацией жилищной политики
  - Министерства архитектуры и строительства относятся осуществление государственной политики в области жилищного строительства
  - Министерство жилищно-коммунального хозяйства отвечает за формирование и реализацию государственной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве
  - Ряд других министерств также отвечает за отдельные вопросы, связанные с развитием жилищного сектора и коммунального сектора
- ❑ Однако в настоящее время нет межведомственного координирующего органа по разработке и реализации жилищной политики

**Рекомендация:** учитывая многообразие, сложность и взаимосвязанность задач по развитию жилищного сектора и обслуживающего его коммунального сектора, *рекомендуется создать специальный орган при Совете Министров Республики Беларусь для разработки единой государственной политики развития жилищного сектора и обеспечения координации деятельности участвующих министерств и ведомств*



# Государственная жилищная политика

- направлена на создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям, формирование полноценного рынка жилья
- реализуется через государственные программы жилищного строительства, оказания поддержки гражданам в приобретении (строительстве) жилья

На местном уровне ведется учет граждан (семей), нуждающихся в улучшении жилищных условий

Основные меры государственной поддержки направлены на приобретение гражданами жилья в собственность

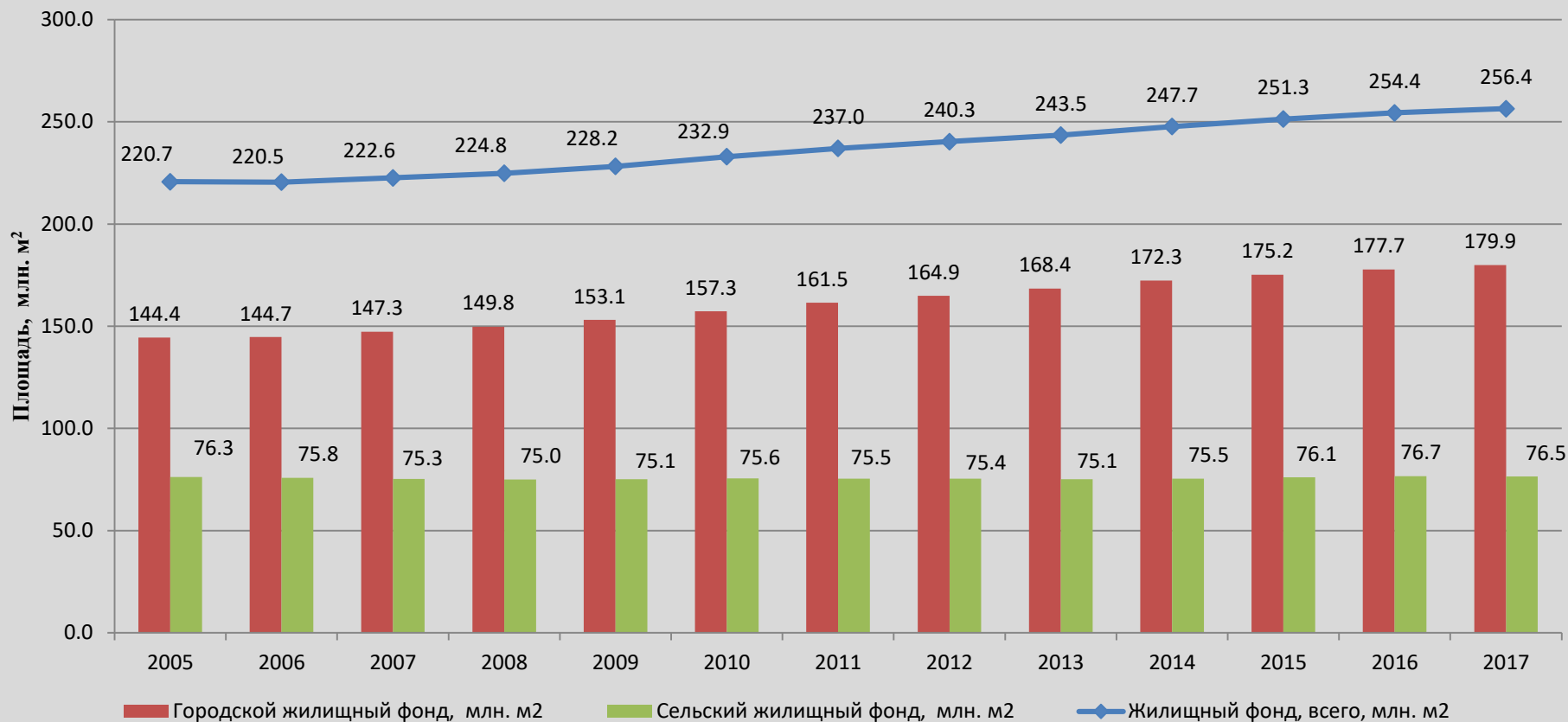
Воссоздается государственный (коммунальный) жилищный фонд для предоставления жилья отдельным категориям граждан. Однако ограниченные возможности местных бюджетов не позволяют обеспечить жильем все нуждающиеся домохозяйства

Поставлена задача по развитию рынка арендного жилья, но конкретные организационные и финансовые механизмы для создания данного сектора всё ещё отсутствуют

**Рекомендация:** учитывая, что в существующих условиях строительство жилья для долгосрочной доступной аренды возможно только при поддержке государства, **Правительству рекомендуется стимулировать сектор арендного жилья для удовлетворения потребностей домохозяйств с низкими и средними доходами и обеспечения трудовой мобильности.** Опыт некоторых европейских стран может использоваться для разработки эффективной системы арендного жилья



# Жилищный фонд



**Прирост жилищного фонда обеспечен за счет городского жилищного фонда**

**Обеспеченность жильем – 27,0 м<sup>2</sup>/чел;**

**в городах – 24,3 м<sup>2</sup>/чел; в сельской местности – 36,8 м<sup>2</sup>/чел.**







# Жилищный фонд (2)

- ❑ Городской жилищный фонд - 72,06 % жилых помещений
- ❑ Многоквартирные здания - 60 % жилых помещений (квартир) и более 70 % общей площади жилищного фонда
- ❑ Городской жилищный фонд имеет достаточно высокий уровень благоустройства. Сельский жилищный фонд в значительной меньшей степени оборудован централизованными системами водоснабжения, водоотведения и отопления
- ❑ Техническое состояние жилищного фонда:
  - ❑ на начало 2018 г. - только 0,086% жилищного фонда (по площади) в аварийном и ветхом состоянии;
  - ❑ существует значительная потребность в капитальном ремонте многоквартирных домов
- ❑ Жилые здания, построенные до 1993 года (около 60% жилищного фонда), имеют низкую энергоэффективность



# Доступность сведений о жилищном фонде

- ❑ Национальный статистический комитет собирает достаточно большой объем сведений о жилищном секторе, которые публикуются в различных статистических сборниках с разным составом и объемом данных
- ❑ Часть информации о жилищном секторе собирается на местном уровне и обобщается в соответствующих министерствах и ведомствах, но не является общедоступной

*Рекомендация: Национальному статистическому комитету необходимо обеспечить сбор и анализ большего перечня данных по жилищному сектору, а также публикацию таких данных на регулярной основе*

Регулярный выпуск специального статистического бюллетеня, отражающего все аспекты текущего состояния и динамики жилищного сектора и сектора сопутствующих жилищно-коммунальных услуг, включая данные о потребности и доступности жилья, потребности в капитальном ремонте и энергоэффективной модернизации жилых домов, послужит необходимой основой для анализа состояния жилищного сектора, а также для планирования строительства, реконструкции и обслуживания доступного жилья на национальном и местном уровнях. Это также создаст больше возможностей для инвестиций частного сектора





# Управление многоквартирными домами

- ❑ Выбор собственниками квартир способа управления многоквартирным домом ограничен правом создания товарищества собственников. Если собственники не создают товарищество, для управления домом местными органами власти назначается государственная (коммунальная) организация. Частная организация не вправе управлять многоквартирными домами
- ❑ Объединения собственников жилья - товарищества собственников и организации застройщиков, рассматриваются как некоммерческая управляющая и обслуживающая организация, альтернатива государственным жилищным организациям.
- ❑ Роль товариществ собственников снижается, они все больше передают свои функции по управлению и обслуживанию многоквартирных домов государственным организациям
- ❑ Государственные (коммунальные) организации занимают доминирующее положение в управлении и техническом обслуживании многоквартирных домов. Они самостоятельно без участия собственников определяют исполнителей для технического обслуживания, санитарного содержания и текущего ремонта общего имущества. Размер платы собственников помещений за основные жилищные услуги при таком способе управления устанавливается органами власти.

***Рекомендация: Правительству рекомендуется создать условия для более широкого участия частного сектора и собственников помещений в управлении многоквартирными домами:***

***отменить законодательное ограничение на участие частного бизнеса в управлении многоквартирными домами***

***стимулировать развитие конкурентного рынка профессиональных услуг и стимулировать объединения собственников быть заказчиками услуг и работ на рынке***

***определить более простые процедуры и требования к принятию собственниками помещений решений на общем собрании***



# Капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда

- ❑ В настоящее время в капитальном ремонте многоквартирных домов преобладает государственная централизованная система, в которой местные органы власти утверждают пятилетние программы ремонта и организуют их реализацию силами государственных заказчиков. Роль собственников квартир сводится к платежам на капитальный ремонт в установленном достаточно низком размере
- ❑ В финансировании капитального ремонта преобладают бюджетные средства. Ограниченность бюджетных средств с учетом поставленной задачи по увеличению объемов ремонтируемого жилищного фонда привела к исключению из перечня работ по проводимому капитальному ремонту мер по повышению энергоэффективности многоквартирных домов

***Рекомендация: Правительству рекомендуется развивать рыночные механизмы в проведении капитального ремонта и энергоэффективной модернизации жилищного фонда:***

**передача функций заказчика капитального ремонта товариществам собственников, организациям застройщиков или выбранным собственниками управляющим;**

**обеспечение доступа объединений собственников и управляющих в заемному финансированию;**

**предоставление бюджетных средств в виде субсидий, стимулирующих вложение собственниками собственных средств и привлекаемых заемных средств в капитальный ремонт и энергоэффективную модернизацию жилых зданий**



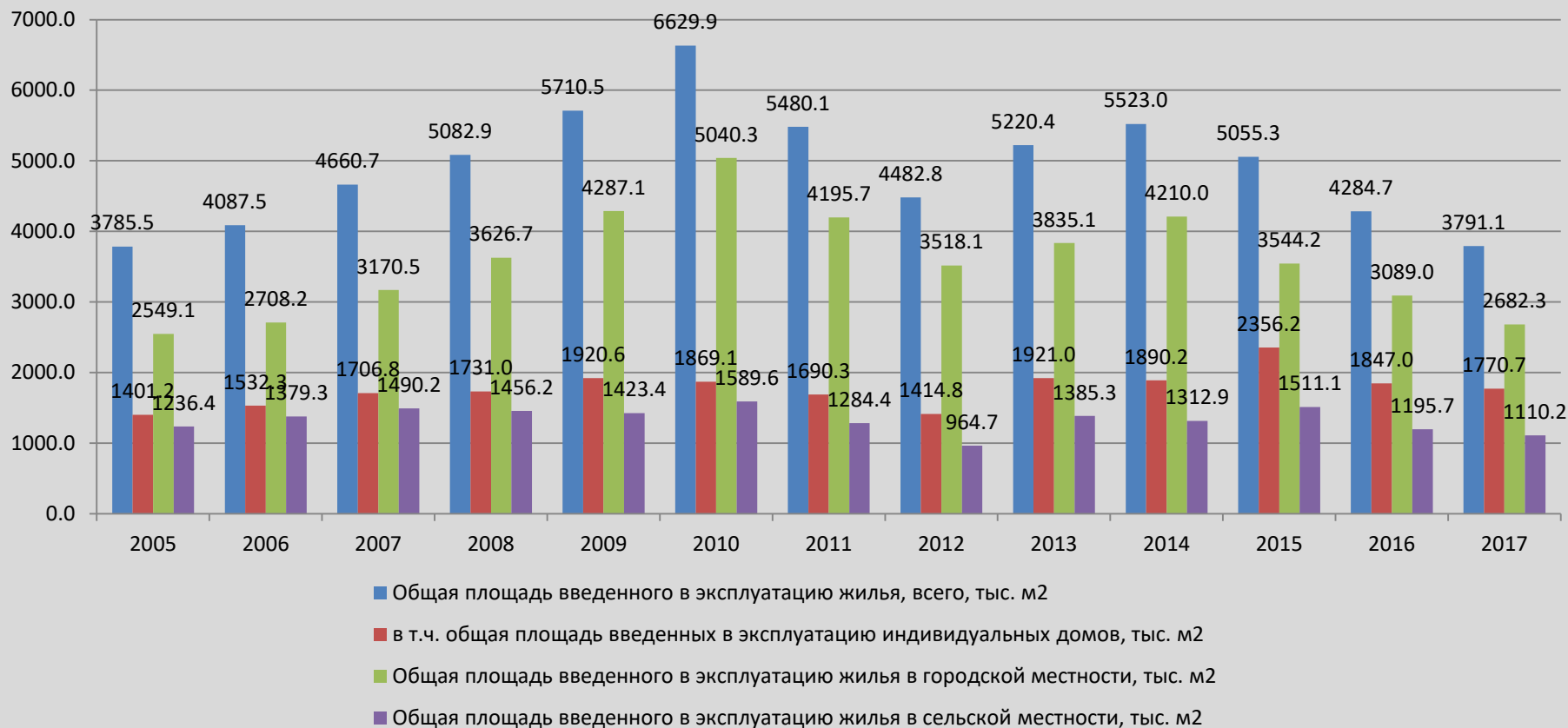
# Коммунальный сектор

- ❑ Правительство уделяет большое внимание развитию коммунального сектора. Государственные программы в коммунальном секторе направлены на обеспечение доступа населения к безопасным коммунальным услугам преимущественно через централизованные системы
- ❑ Коммунальная инфраструктура, необходимая для предоставления населению и другим потребителям коммунальных услуг, нуждается в значительных инвестициях для развития и модернизации
- ❑ Несмотря на декларируемую цель - постепенный переход к экономически обоснованным тарифам на коммунальные услуги для населения - субсидирование тарифов на отдельные виды коммунальных услуг, особенно, теплоснабжения, сохраняется. Расширяется применение субсидируемых тарифов
- ❑ Зависимость предприятий коммунального сектора от бюджетных субсидий делает их деятельность финансово неустойчивой

***Рекомендация:*** Для создания финансово устойчивого коммунального сектора ***Правительству необходимо завершить переход к экономически обоснованным тарифам на коммунальные услуги для населения, одновременно обеспечивая меры поддержки для домохозяйств с низкими доходами***



# Жилищное строительство



- Большая доля жилья строится и вводится в эксплуатацию в городах
- Увеличивается объем индивидуального жилищного строительства
- Снижается объем строящегося государственного жилья



# Энергоэффективность нового жилья

- Удельное потребление тепловой энергии для отопления и горячего водоснабжения зданий, вводимых в эксплуатацию после 2010 года - 40 кВт·ч/м<sup>2</sup> в год (снизилось на более чем 50% в сравнении со зданиями, построенными до 1993 года)
- Опыт строительства экспериментальных энергоэффективных зданий



- Барьеры для повышения энергоэффективности:
- низкие (субсидируемые) тарифы на тепловую энергию, дисбаланс между тарифами на электрическую и тепловую энергию
  - ограниченная покупательная способность большей части населения
  - ограничения стоимости строительства социального жилья и жилья с государственной поддержкой, требование о применении типовых проектов, обязательность использования продукции ДСК
  - недостаточное стимулирование застройщиков и местных производителей энергоэффективного оборудования
  - неподготовленность пользователей энергоэффективным жильем
  - нехватка квалифицированного обслуживающего персонала энергоэффективных жилых зданий





# Стандарты и нормы жилищного строительства

- ❑ Республика Беларусь добилась больших успехов в гармонизации национального законодательства в сфере технического регулирования и стандартизации в области строительства и архитектуры с техническими регламентами Евразийского экономического союза, международными и европейскими стандартами

***Рекомендация: Правительству рекомендуется продолжить работу по гармонизации национальных стандартов и норм в сфере строительства с международными стандартами и координации технического регулирования строительства и градостроительного регулирования***

Министерству архитектуры и строительства рекомендуется разработать комплексную политику методологического руководства процессами разработки технических регламентов и стандартизации для обеспечения синергии от объединения усилий и увеличения экономического эффекта в сферах строительного и градостроительного проектирования

Белорусский государственный центр по аккредитации должен иметь возможность соответствовать требованиям для вступления в Международное сотрудничество по аккредитации лабораторий

Белорусскому государственному институту метрологии рекомендуется осуществлять мероприятия, направленные на дальнейшее совершенствование метрологической системы в жилищном секторе

Правительству также необходимо разработать программы поддержки строительных компаний в достижении соответствия с требованиями международных стандартов



# Государственные и частные застройщики

- **Государственные строительные компании имеют значительные преимущества при строительстве социального и государственного жилья.** Так, строительство социального жилья и жилья, приобретаемого гражданам с предоставлением мер государственной поддержки, вправе осуществлять только государственные застройщики. Государственным компаниям, строящим социальное жилье, предоставляются земельные участки без аукционов и преимущественно без обязательств по переселению граждан из аварийных домов.

***Рекомендация: Правительству необходимо создать равные условия для государственных и частных застройщиков и развивать конкуренцию в жилищном строительстве:***

**создать равные условия для частных и государственных застройщиков в строительстве социального и государственного жилья, как это имеет место в строительстве коммерческого жилья**

**разработать меры для привлечения к строительству социального и доступного жилья негосударственных застройщиков** - частных предпринимательских организаций и некоммерческих организаций (жилищно-строительных кооперативов, ассоциаций арендного жилья и др.), с использованием различных форм государственно-частного партнерства

**пересмотреть меры регулирования цен, направленные на снижение затрат на жилищное строительство, для развития конкуренции в сфере жилищного строительства.** При разработке законодательных изменений рекомендуется провести оценку влияния регулирования на затраты на строительство и особенно на возможные последствия для конкуренции в строительной отрасли и смежных отраслях



# Доступность жилья

- ❑ Республика Беларусь уже достигла значительных успехов в обеспечении жильем уязвимых групп населения и граждан с низкими доходами, но проблема продолжает оставаться острой
- ❑ Реализуемая политика строительства социального жилья и жилья с государственной поддержкой приводит к концентрации наиболее уязвимых групп населения и домохозяйств с низкими доходами в рамках одного дома
- ❑ Установленные требования к строительству социального жилья только по типовым проектам с использованием продукции домостроительных комбинатов и ограничения по стоимости строительства социального жилья и жилья с государственной поддержкой приводят к созданию жилых домов более низкого качества, чем жилье экономического класса на рынке

***Рекомендация: Правительству необходимо разработать политику и стимулировать расширение вариантов предоставления достойного жилья, финансово доступного для граждан с низкими и средними доходами, и увеличение объемов предложения такого жилья, содействовать доступности жилья для уязвимых групп населения***

Правительству рекомендуется рассмотреть опыт стран региона ЕЭК ООН по созданию сектора социального и доступного жилья с использованием подходов, исключающих социальную изолированность семей с низкими доходами и способствующих созданию устойчивых сообществ из домохозяйств с разными доходами



# Доступность базовых услуг

- ❑ Обеспечение доступности жилищно-коммунальных услуг для населения в настоящее время обеспечивается установлением субсидируемых тарифов на услуги, а также предоставлением субсидий малообеспеченным домохозяйствам.
- ❑ Основные преференции от системы государственной поддержки путем субсидирования тарифов получают домохозяйства с наиболее высокими доходами.

***Рекомендация: Правительству необходимо пересмотреть подход к обеспечению финансовой доступности жилищно-коммунальных услуг для населения :***

**завершить переход на экономически обоснованные тарифы на жилищно-коммунальные услуги с одновременным усилением адресной поддержки домохозяйств с низкими доходами;**

**усилить адресность государственной поддержки: основным критерием для предоставления государственной поддержки должна стать финансовая доступность базовых услуг, оцениваемая долей расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе домохозяйства**



Спасибо за внимание!