

## **Особенности льготного кредитования строительства жилья в 2010 году**

*Платонова Е.А., Багрицевич С.А.*

(научный руководитель – *Корбан Л.К.*)

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Жилищная политика в настоящее время реализуется в рамках Национальной жилищной программы, концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь, Государственной комплексной программы развития материально-технической базы строительной отрасли на 2006–2010 гг. и других программных и законодательных документов. Все они неразрывно связаны и работают на главную цель – удовлетворение потребности в жилье.

На 01.01.2010 насчитывается около 700 тыс. семей (по Минску – около 268 тыс.) состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и естественно, что решению этой проблемы уделяется особое внимание. Программа жилищного строительства устанавливает высокую обязательную долю жилья в многоквартирных домах, строящегося для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, с государственной поддержкой. Кроме того, ежегодными программами жилищного строительства отдельно предусматривается строительство жилья для многодетных семей, социального жилья, жилых помещений для отселения граждан, проживающих в ветхих и аварийных жилых домах.

В целом по республике за 2009 г. построено 5 млн 850 тыс. м<sup>2</sup> жилья, что составляет к заданию 100,8%. В том числе жилья социального пользования – 1247 квартир, или 120,3% от задания, для многодетных семей – 3873 квартиры, или 134,9%.

В 2010 г. ставится задача построить 6,96 млн м<sup>2</sup> жилья. Доля жилья, возводимого для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий должна возрасти до 80% от общего объема ввода жилья в многоквартирных домах в городах (против 78% в 2009 году). Всего в многоквартирных жилых домах в городах

планируется построить 3,646 млн. кв. метров жилья, в том числе для очередников 2,918 млн. кв. метров.

Нацбанк РБ совместно с другими банками (в частности ОАО АСБ "Беларусбанк" и ОАО "Белагропромбанк") принимают меры по изысканию в течение 2010 года дополнительных льготных кредитных ресурсов на жилищное строительство. При этом предполагается, что Минфин обеспечит ежемесячную компенсацию этим банкам потерь, связанных с предоставлением льготных кредитов. В целом объемы кредитных ресурсов банков на финансирование в нынешнем году строительства жилья запланированы в размере около 7,2 трлн. рублей, из них льготные кредиты превысят 6,793 трлн. рублей.

ОАО «АСБ Беларусбанк» в нынешнем году за счет собственных средств предоставит населению более 5,527 трлн. рублей льготных кредитов на строительство жилья. ОАО «Белагропромбанк» выделит на эти цели 1,266 трлн. рублей льготных кредитов.

Кроме того, ожидаемые объемы кредитных ресурсов для строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений в 2010 году на условиях, определяемых банками, составят 377,6 млрд. рублей. В том числе ОАО «АСБ Беларусбанк» предложено выделить 250 млрд. рублей, ОАО «Белагропромбанк» – 25 млрд. рублей, ОАО «БПС-Банк» – 30 млрд. рублей, «Приорбанк» ОАО – 20 млрд. рублей, ОАО «Белинвестбанк» – 15 млрд. рублей, ОАО «Белгазпромбанк» – 20 млрд. рублей.

На финансирование и строительство жилых домов (квартир) для многодетных семей в текущем году планируется направить 841,4 млрд. рублей, в том числе средства местных бюджетов составят 108,9 млрд. рублей, льготные кредитные ресурсы – 722,5 млрд. рублей, субсидии – 56,9 млрд. рублей.

Важной особенностью изменения в льготном строительстве является то, что с 2010 года жилье, которое строится для очередников с использованием льготных кредитов и субсидий, должно сдаваться только с отделкой. Предвидя проблему неспособности многих очередников оплатить это достаточно дорогостоящее «нововведение» своими средствами, максимальная величина льготного кредита на строительство (реконструкцию) жилых домов увеличена до 100% стоимости норматива льготно кредитруемой площади жилого помещения типовых потребительских качеств для всех граждан (за исключением многодетных семей, получающих льготный кредит в

размере 95% и одноразовую субсидию в размере 5% стоимости норматива льготно кредитуемой площади жилого помещения типовых потребительских качеств).

Увеличен максимальный размер льготных кредитов, предоставляемых на приобретение жилья (за исключением жилья, построенного специально для продажи):

– для многодетных семей, улучшающих жилищные условия путем приобретения жилья, – 100% максимального размера кредита, выделяемого на строительство жилья (ранее было 90%);

– для граждан, улучшающих жилищные условия путем приобретения жилья, – 90% максимального размера кредита, выделяемого на строительство жилья (ранее было 70%).

Действие данной нормы распространяется на вновь заключаемые кредитные договоры, на договоры, по которым кредиты не выдавались, а также на кредитные договоры, по которым гражданам предоставлены льготные кредиты на строительство (реконструкцию) жилых помещений в жилых домах, не введенных в эксплуатацию до 1 марта 2010 года.

Проблемна и реализация решения Мингорисполкома № 101, согласно которому с февраля 2009 года администрации районов столицы получили право включать в списки на льготное кредитование очередников, заключивших договоры на долевое строительство, причем вне зависимости от времени постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. В прошлом году этой предоставленной Мингорисполкомом возможностью воспользовались около 2,5 тыс. человек. Однако, с нынешнего года неожиданно для фактических и потенциальных дольщиков Беларусбанк приостановил выдачу кредитов, выделив в качестве основной причины нарушение принципа очередности при формировании списков на льготное кредитование. Как следствие некоторые застройщики пролонгировали заключение договоров на новые дома с теми, кто нуждается в улучшении жилищных условий. Также появился риск того, что из-за нерегулярности финансирования не вовремя будут сданы строящиеся дома.

Возможной проблемой для строительного комплекса в 2010 году (наряду с неизбежным повышением цен на энергоресурсы, снижением экспорта) также станет переход на так называемые немецкие нормы в проектировании и строительстве, что потребует более ка-

чественного исполнения СМР, изменений технологий производства работ и нормативных сроков строительства тех или иных объектов.

Кроме того, по прогнозам ряда специалистов, можно ожидать, что повышение цен на газ в 2010 году даст прирост себестоимости квадратного метра на 5–8 %, 5–7 % прибавится в связи с необходимостью доведения заработной платы в строительстве, как и по всей стране, до 500 USD в эквиваленте, примерно 10 % даст переход на немецкие стандарты, около и 10 % приплюсуется за счет сдачи жилья с отделкой. Таким образом, прогнозируется, что к концу 2010 года квадратный метр только льготного жилья вырастет как минимум на 30 % в рублевом эквиваленте, что в очередной раз неизбежно приведет к необходимости изыскания дополнительных кредитных ресурсов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. [http://telegraf.by/in\\_belarus/67824.html](http://telegraf.by/in_belarus/67824.html), сайт газеты «Телеграф», статья ««Беларусбанк» выдаст 6,8 трлн.рублей льготных кредитов на жилье» от 05.01.2010 г., просмотрена 02.04.2010 г.

2. <http://landlord.by/2010/01/21/zhplll.html>, сайт газеты «Недвижимость Белоруссии», статья «Жилье 2010: задания установлены» от 21.01.2010 г., Елена Масловская, просмотрена 04.04.2010 г.

3. Газета «Белорусы и рынок» от 04.01.2010 г., статья «К пирогу допустят не всех», Елизавета Булатецкая, стр. 14.

УДК 338.486.4

### **Проблемы развития предпринимательства в Республике Беларусь**

*Бондаренко Т.П., Рак А.В.*

(научный руководитель – *Рак А.В.*)

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Современный этап развития предпринимательства в нашей стране характеризуется тем, что на уровне государства и общества уже утвердилось понимание необходимости активизации частной инициативы не только как способа обеспечения занятости населения,