

Изменение условий государственной поддержки жилищного строительства в Республике Беларусь: нормативные новации и социально-экономические ориентиры

канд. экон. наук. О. С. Голубова, СФ БНТУ, г. Минск
аспирант О. Г. Фролов, СФ БНТУ, г. Минск

Резюме. В статье рассматриваются изменения в государственной политике жилищного строительства, закреплённые Указами Президента Республики Беларусь № 94 и № 95 от 6 марта 2025 года. Проанализированы новые механизмы государственной поддержки, включая льготное кредитование, субсидии и меры по стимулированию строительства жилья предприятиями. Особое внимание уделено переходу к модели строительства по государственному заказу и отказу от долевого участия граждан. Выявлены ключевые экономические и институциональные последствия нормативных изменений для системы жилищного обеспечения.

Ключевые слова: жилищная политика, государственная поддержка, льготное кредитование, государственный заказ, субсидии, социальное жильё

Введение. В условиях социально ориентированной экономической модели обеспеченность населения жильем рассматривается в Республике Беларусь как приоритет государственной политики. Важнейшим инструментом реализации данной политики является система государственной поддержки, обеспечивающая доступность жилья для различных категорий граждан.

Основная часть.

Жилищная политика в социально ориентированной экономике представляет собой ключевое направление государственного регулирования, обеспечивающее реализацию конституционного права граждан на жильё, формирование устойчивой социальной среды и поддержку демографического роста. Научный подход к изучению механизмов государственной поддержки жилищного строительства основывается на междисциплинарном синтезе экономики, права, социологии и государственного управления. Центральной задачей этого механизма становится выстраивание эффективной системы дифференцированной государственной поддержки с учётом уровня доходов, семейного положения, социального статуса и территориальной принадлежности граждан.

Проблема, лежащая в основе данной тематики, заключается в необходимости обеспечения доступности жилья для различных категорий граждан в условиях ограниченности бюджетных ресурсов, инфляционного давления и структурных трансформаций строительной отрасли. Существующие научные подходы к решению данной проблемы можно условно разделить на несколько направлений:

Институционально-экономический подход рассматривает государственную поддержку как элемент системы социального распределения, обеспечивающий реализацию базовых потребностей населения и формирующий институциональную среду для устойчивого развития жилищного рынка.

Финансово-инвестиционный подход акцентирует внимание на инструментах финансирования строительства и приобретения жилья, включая субсидии, гарантии, налоговые преференции и механизмы льготного кредитования, при этом особое внимание уделяется эффективности использования бюджетных ресурсов.

Социально-демографический подход анализирует воздействие жилищной политики на качество жизни, миграционные процессы, семейное поведение, уровень рождаемости и структуру спроса на жильё.

Региональный подход исследует территориальную дифференциацию потребностей в жилье и возможности локальных экономик по реализации жилищных программ, включая механизмы государственно-частного партнёрства и развитие малоэтажного строительства в малых городах.

Президентом Республики Беларусь 6 марта 2025 года подписаны Указы № 94 «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь» и № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве», направленные на институциональную трансформацию механизма жилищного строительства и предоставления господдержки. Эти нормативные документы вступают в силу с 1 июня 2025 года и знаменуют собой переход к более централизованной и управляемой модели жилищной политики.

Целью проведённых изменений является формирование единого нормативного акта, регламентирующего порядок предоставления государственной поддержки гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Указ Президента Республики Беларусь № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве» стал основополагающим документом, который консолидировал и систематизировал ранее действующие механизмы помощи при строительстве и приобретении жилья.

В соответствии с новым подходом, формы государственной поддержки структурированы по трём основным направлениям:

– льготное кредитование на строительство индивидуальных жилых домов, квартир в блокированных домах, а также на приобретение жилья в многоквартирных и блокированных домах, возведённых по государственному заказу (21 категория граждан);

– единовременные субсидии на строительство либо покупку жилья (17 категорий граждан);

– финансовая помощь на погашение задолженности по льготным кредитам, предоставляемая многодетным и молодым семьям в случае рождения детей.

При этом предусмотрена возможность одновременного применения всех трёх форм поддержки для отдельных категорий граждан.

Согласно новому порядку, льготные кредиты будут предоставляться исключительно на приобретение жилья в многоквартирных домах, построенных в рамках государственного заказа. Введённое регулирование предусматривает, что субсидии, ранее направлявшиеся на компенсацию процентных ставок по коммерческим кредитам, заменяются прямыми льготными займами.

Для населённых пунктов с численностью до 20 тысяч человек установлена возможность предоставления льготных кредитов как на приобретение нового жилья, так и на объекты вторичного жилищного фонда.

Указом № 94 дается новая редакция положений, закрепленных Указа № 215 от 8 мая 2013 года «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений» [3], которая определяет новые подходы к организации и финансированию строительства жилья по государственному заказу. Согласно новым нормам:

- строительство осуществляется за счёт средств государственных заказчиков (УКСов, государственных и ведомственных организаций) без привлечения средств населения в период возведения жилья;
- организации-заказчику на строительство жилья выдается льготный кредит;
- граждане на этом этапе не участвуют в финансировании строительства;
- после ввода дома в эксплуатацию заключается договор купли-продажи, при этом задолженность по льготному кредиту реоформируется на покупателя.

Это снижает риски граждан при реализации жилищных проектов, усиливает контроль над качеством и сроками строительства, а также способствует формированию единой институциональной модели жилищного строительства.

Так же предусмотрена возможность сдачи в аренду (возможно в качестве социального жилья) части квартир, построенных по госзаказу. Кроме того, жилье, построенное по госзаказу, смогут покупать все граждане, стоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а не только те, кто имеет право на господдержку как это было раньше.

Важной новацией является возможность, предоставляемая организациям с государственной формой собственности, или имеющим долю государственной собственности в уставном фонде более 25 % приобрести построенное по Госзаказу жилье. Для стимулирования покупки жилья этими организациями был принят Указ Президента Республики Беларусь от 29 августа 2024 года № 344 «О субсидировании юридических лиц при возведении или приобретении жилых помещений» [4] предусматривает возможность получения субсидий, с оплатой части процентов по кредитам, которые они привлекают на строительство, либо приобретение жилья (в том числе по Госзаказу) в размере 50 % ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь.

Такие нововведения должны стимулировать возведение жилья, обеспечение жильем граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий и будут способствовать реализации Государственной жилищной политики до 2030 года [5].

Заключение. Принятые нормативные изменения формируют новую архитектуру государственной жилищной политики, ориентированную на эффективность, справедливость и устойчивость. Модель строительства жилья по государственному заказу в сочетании с адресной господдержкой и участием предприятий позволяет интегрировать экономические и социальные задачи. В условиях демографических и пространственных диспропорций такие меры могут стать важным элементом стимулирования регионального развития и обеспечения жилищной справедливости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Об изменении Указа Президента Республики Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 6 марта 2025 г., № 94 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО "Юр-Спектр"., Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
2. О государственной поддержке при жилищном строительстве: Указ Президента Респ. Беларусь, 6 марта 2025 г., № 95 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО "Юр-Спектр"., Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
3. О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений: Указ Президента Респ. Беларусь, 8 мая 2013 г., № 215 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО "Юр-Спектр"., Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
4. О субсидировании юридических лиц при возведении или приобретении жилых помещений: Указ Президента Респ. Беларусь, 29 августа 2024 г., № 344 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО "Юр-Спектр"., Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
5. О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2030 года: пост. Совета Министров Респ. Беларусь, 7 марта 2025 г., № 144 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО "Юр-Спектр"., Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.