

УДК 365.244 (476)

Малафейчик Ю.В.

Научный руководитель: ст. препод. Будурян Т.А.

### ОСОБЕННОСТИ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с целями и задачами социально-экономического развития Республики Беларусь на долгосрочную перспективу жилищное строительство и улучшение жилищных условий граждан остается одним из приоритетных направлений. Конституция Республики Беларусь гарантирует гражданам страны право на жилище. Жилье является одной из основных, приоритетных потребностей для каждого человека, каждой семьи и во многом определяет их социальное и экономическое поведение. Наличие и качество жилья влияет на здоровье человека, его психологическое состояние, производственную деятельность, отражает материальное благосостояние граждан, а жилищный фонд, его долговечность и комфортность являются недвижимым национальным богатством страны. Жилищный сектор играет значительную роль в экономике, оказывает существенное влияние на общие макроэкономические пропорции, денежное обращение, инвестиционную активность. В жилищной сфере, как в никакой другой, объединяются интересы граждан и государства. В этой связи для обеспечения стабильного развития необходимо создание эффективного механизма координации жилищной политики с общей макроэкономической и социальной политикой. Ее основной целью является обеспечение граждан качественным жильем, создание оптимальной инфраструктуры жилых массивов с соблюдением физических, эстетических, экологических параметров окружающей среды и с учетом местных условий.

Потребность населения в улучшении жилищных условий определяется путем постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий соответствующими местными исполнительными и распорядительными органами по месту постоянного проживания. Кроме того, граждане имеют право состоять на учете нуждающихся по месту их работы.

Основные принципы, в соответствии с которыми осуществляется государственная поддержка граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, следующие:

- адресный дифференцированный подход со стороны государства к обеспечению граждан жильем в зависимости от их доходов и социального статуса;
- сохранение обязательств государства перед гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и пользующимися предусмотренными законодательством льготами по обеспечению жильем;
- соблюдение социальной справедливости при предоставлении льгот в жилищной сфере;
- государственное стимулирование привлечения собственных средств граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности в сферу воспроизводства жилья.

Государство уделяет большое внимание к решению жилищной проблемы, но вместе с тем проблемы существуют. Анализируя жилищные условия в Брестской области и управление реализацией жилищных программ на государственном, региональном, ведомственном и местном уровнях необходимо, прежде всего, исходить из показателей, которые как можно более полно и точно описывают потребность в жилье и обеспеченность им. Такие данные могут быть получены путем анализа движения домохозяйств, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Абсолютные и относительные значения параметров, характеризующие движение домохозяйств, состоявших на квартирном учете в 1995-2006 гг., приведены в таблице. Эти показатели описывают как совокупность домохозяйств, состоявших на квартирном учете, так и семьи (включая одиноких граждан), улучшившие жилищные условия. Кроме того, в таблице приведены сведения о количестве построенных жилых помещений в Брестской области.

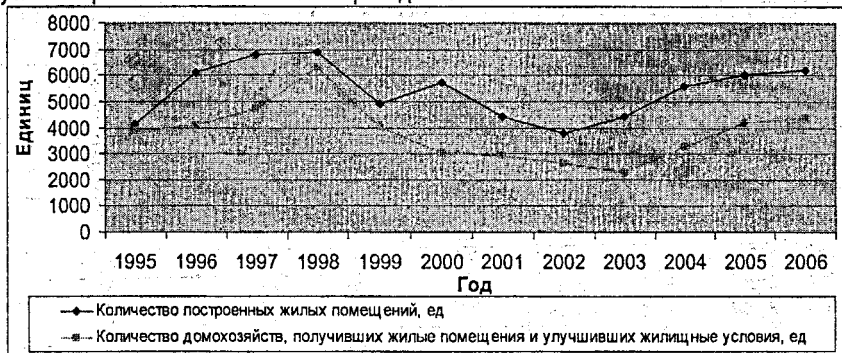
Год	Количество семей (включая одиноких граждан), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (на конец года)		Количество семей (включая одиноких граждан), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия (на конец года)		Количество построенных жилых помещений		Отношение количества (включая одиноких граждан), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и улучшивших жилищные условия, к количеству построенных жилых помещений, %
	единиц	%	единиц	% от кол-ва на квартирном учете	единиц	% от кол-ва на квартирном учете	
1	2	3	4	5	6	7	8
1995	92604	100,0	3863	4,2	4100	4,4	94,2
1996	90717	98,0	4083	4,5	6100	6,7	66,9
1997	94630	102,2	4709	5,0	6800	7,2	69,3
1998	94194	101,7	6295	6,7	6900	7,3	91,2
1999	94530	102,1	4038	4,3	4900	5,2	82,4
2000	91152	98,4	3021	3,3	5700	6,3	53,0
2001	88027	95,1	2917	3,3	4400	5,0	66,3
2002	87000	93,9	2635	3,0	3800	4,4	69,3
2003	84237	91,0	2296	2,7	4400	5,2	52,2
2004	84354	91,1	3225	3,8	5600	6,6	57,6
2005	88997	96,1	4179	4,7	6000	6,7	69,7
2006	90329	97,5	4378	4,8	6200	6,9	70,6

Источник: Народное хозяйство Брестской области, 2000. Бр.: Брестское обл. управление стат., 2000.; Статистический ежегодник Брестской области, 2007. Бр.: Брестское обл. управление стат., 2007.

С 1995 по 2006 г. количество домохозяйств, состоявших на квартирном учете, уменьшилось с 92604 до 90329 единиц, т. е. на 2,5%. В эти годы имели место два пика роста их количества: 1996 - 1997 гг. - с 90717 до 94630 единиц; 1998 - 1999 гг. - с 94194 до 94530 единиц. Рост количества домохозяйств, состоящих на квартирном учете в 1997 г. и 1999 г., косвенным образом сказался на увеличении в четверть раза количества домохозяйств, улучшивших жилищные условия в период с 1997 по 1998 гг. Далее до 2004 года имело место постоянное снижение количества домохозяйств, состоящих на квартирном учете, однако в период после 2003 года наблюдается ежегодный прирост их количества. С этого же периода стало увеличиваться количество домохозяйств, улучшивших жилищные условия, из числа тех, кто находился на квартирном учете: так в 1995 г. - это 3863 семьи и одиноких граждан, а в 2006 году - уже 4378 единиц, т. е. их число увеличилось на 13 %. Количество введенных в эксплуатацию жилых помещений в эти годы соответственно составило 4100 и 6200 единиц, т. е. увеличилось на 51 %. Таким образом, реальная возможность получить государственное жилье в наем осталась у ограниченных категорий домохозяйств. Для основной массы домохозяйств улучшение жилищных условий в большей степени стало зависеть от их материальных возможностей и потребительских предпочтений.

Рост количества домохозяйств, ставших на квартирный учет в последние годы, связан с мерами государственной поддержки жилищного строительства, принятыми в этот период. Они в основном были направлены на предоставление помощи гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Этими мерами предусматривается освобождение граждан, состоящих на квартирном учете и строящих жилье, от платы за создание и развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, предоставление им льготных кредитов, льгот по налогообложению. Для них в заданиях по строительству и вводу в эксплуатацию жилья устанавливаются квоты.

В период с 1995 по 2006 г. суммарное количество домохозяйств, улучшивших жилищные условия из числа тех, кто состоял на квартирном учете, составляло 45639 единиц. Это количество домохозяйств на 30% было меньше количества построенных за эти 11 лет жилых помещений (64900 единиц), следовательно, треть построенного жилья заселено гражданами, обладающими высокими доходами, у которых появилась возможность улучшать свои жилищные условия независимо от установленного законодательством порядка признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий (рис. 1). В условиях рыночной экономики это справедливо.



**Рис. 1** Динамика количества построенных жилых помещений в Брестской области и количества домохозяйств Брестской области, получивших жилье помещения и улучшивших жилищные условия, ед.

Вместе с тем, положение тех, кто не имеет высоких доходов и не в состоянии собственными силами либо с государственной поддержкой улучшить свои жилищные условия, существенно ухудшилось. Многие из них не располагают достаточным объемом собственных средств, необходимым для того, чтобы получить государственную поддержку на строительство (реконструкцию, приобретение) жилого помещения в виде льготного кредита либо субсидии.

Кроме того, потребительские корзины, на основании которых рассчитываются минимальные потребительские бюджеты (МПБ) для различных 18-и социально-демографических групп населения, формируются без учета расходов, связанных с потребностью граждан улучшать свои жилищные условия. Как статьи расходов, связанных с потребностью в жилье, туда входят расходы по оплате коммунальных услуг, а также плата за жилье по договору найма в государственном жилищном фонде. Таким образом, применение двукратного среднедушевого МПБ для всех социальных групп при их отнесении к категории имеющих право на получение государственной поддержки не позволяет объективно оценить способность граждан самостоятельно улучшать свои жилищные условия.

Итак, анализ статистических данных о количестве домохозяйств, состоящих на квартирном учете и улучшивших жилищные условия, и о количестве построенных жилых помещений показывает, что начиная с 1995 г. имеет место устойчивая тенденция превышения количества построенных жилых помещений над количеством домохозяйств, улучшивших жилищные условия из числа тех, кто стоял на квартирном учете. Это означает, что улучшение жилищных условий все в больших объемах происходит за пределами учета нуждающихся в этом улучшении. Следовательно, квартирный учет в настоящее время не является основным индикатором потребности в жилье. Улучшение

жилищных условий за пределами этого учета нарастает. В 2006 г. каждые 3 жилых помещения из десяти построенных поступили в распоряжение домохозяйств, не состоявших на квартирном учете. Также значительная часть домохозяйств улучшила свои жилищные условия, приобретая жилье на вторичном рынке путем купли-продажи и по другим основаниям перехода прав.

Так, в течение последних 15-ти лет кардинально изменились отношения в жилищной сфере. Для большинства домохозяйств жилье стало товаром, спрос на который определяется их платежеспособностью. Произошла трансформация нанимателей жилых помещений в домах государственного и общественного фонда в собственников. В результате в структуре жилищного фонда удельный вес жилых помещений, принадлежащих физическим лицам, достиг почти 80%. У многих домохозяйств доходы не позволяют в полном объеме возмещать затраты, связанные с содержанием жилья и потреблением коммунальных услуг. Жилищный фонд, построенный в предшествующие годы, отличаются невысокие эксплуатационные качества, в том числе энергоэффективность, значительная его часть имеет большой износ, нуждается в ремонте, модернизации и реконструкции.

Таким образом, как показал выполненный в работе анализ, наряду с возрастающими объемами жилищного строительства, удовлетворение жилищных потребностей граждан происходит недопустимо медленно. Несмотря на существующую систему государственной поддержки нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, проводимых мер для того, чтобы значительно улучшить складывающуюся тенденцию, не достаточно. Необходимо не только совершенствование действующего механизма государственной поддержки, но также качественное преобразование форм государственной поддержки, внедрение их в развивающиеся институты внебюджетного финансирования жилищного строительства. Существенным препятствием на пути решения этой проблемы является отсутствие технологий, обеспечивающих долгосрочное накопление средств населения.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь. – Мн.: Амалфея, 1999.
2. Национальная жилищная программа Республики Беларусь / постановление Совета Министров Республики Беларусь от 3.05.1999 № 640.
3. Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений / постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22.09.1999 № 1468.
4. Народное хозяйство Брестской области, 2000. – Бр.: Брестское обл. управление стат., 2000.
5. Статистический ежегодник Брестской области, 2007. – Бр.: Брестское обл. управление стат., 2007.
6. Копонейко Л.М. Жилищная сфера в условиях формирования нового экономического уклада // *Белорусская экономика: анализ, прогноз, регулирование* / Эконом, бюллетень НИЭИ Министерства экономики РБ. 2005. № 10.
7. Кузнецов М.Г., Шашко Т.Д. Перспективы развития жилищной сферы в Республике Беларусь // *Белорусский экономический журнал*. – 2006. №1. – с.71-80.
8. Машаров Р.Н. Жилищный комплекс как национальный приоритет развития страны: правовое обеспечение // *Проблемы управления*. – 2007. №3 (24). – с.186-187.
9. Сидоренко А.Д. Жилищное строительство в Республике Беларусь в 1996-2000 годы (Социально-экономические результаты и тенденции). – Мн.: Ин-т социал.-полит. исследований, 2001.