

**МОГИЛЁВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИДЕОЛОГИЧЕСКОЙ РАБОТЫ
И ПО ДЕЛАМ МОЛОДЕЖИ**

**ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ – ПРИОРИТЕТНАЯ
ЗАДАЧА СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

материал для информационно-пропагандистских групп

**г. Могилёв
август 2022 г.**

КЛЮЧЕВЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ: ЦИФРЫ И ФАКТЫ

Вопросы строительства в целом, и, особенно, обеспечения граждан качественным и доступным жильем, находятся на постоянном контроле Президента Республики Беларусь А.Г.Лукашенко.

Как заявил Глава государства 4 января 2022 г. на совещании по актуальным вопросам развития строительной отрасли, если *«нет строительства – нет развития страны. Это аксиома, и всем понятно»*. Данная отрасль действительно является одной из ключевых для экономики нашей страны и во многом определяет не только экономический рост, но и решение социальных задач государства. Поэтому основным приоритетом строительной отрасли является именно жилищное строительство.

Посещая 17 июня 2022 г. г.Бобруйск, белорусский лидер обозначил глобальную **цель жилищного строительства – не стягивать все население страны в Минск, а повсеместно создавать условия для работы и жизни людей**. Тем более сейчас – когда как никогда актуальна тема импортозамещения, а значит, и создания новых и развития имеющихся производств по всей стране.

Для достижения этой и других целей государством используется ряд инструментов, способов и механизмов, о сути которых будет рассказано далее.

Основные направления государственной жилищной политики в Республике Беларусь

Одним из ключевых нормативных правовых документов, регулирующим основные направления государственной жилищной политики в Республике Беларусь, является **Государственная программа «Строительство жилья» на 2021–2025 годы** (далее – Государственная программа), цель которой – повышение уровня обеспеченности населения Республики Беларусь доступным и качественным жильем.

К числу приоритетных направлений реализации Государственной программы относятся:

развитие разных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от их доходов, предпочтений и места проживания как с использованием мер государственной поддержки, так и с применением новых механизмов финансирования строительства;

увеличение объемов строительства общей площади жилья, жилья с государственной поддержкой, арендного жилья и домов, в которых

электрическая энергия используется для отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи;

обеспечение жильем состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий **военнослужащих, многодетных семей, а также детей-сирот, инвалидов и других социально уязвимых категорий граждан** и др.

Ежегодный объем ввода в эксплуатацию жилья за счет всех источников финансирования планируется увеличить с 4 млн. кв.м в 2021 г. до 4,5 млн. кв.м в 2025 г. **Рост объемов строительства жилья предполагается как в целом по республике, так и по регионам.**

Отдельно следует остановиться на относительно новом для нашего государства направлении в обеспечении граждан доступным жильем – развитии **арендного жилья.**

Объективно говоря, далеко не все имеют возможность приобрести жилую недвижимость в собственность и далеко не у всех доходы позволяют оплатить разницу, которая сформируется между кредитом и реальной ценой квартиры. Арендное жилье позволяет человеку в соответствии с его доходами принимать решение, продолжать ли арендовать эту квартиру либо через некоторое время ее выкупить.

Кроме того, это перспективное направление, являющееся трендом для многих стран мира, помогает повысить доступность жилья не только для «очередников», но и в целом для всех желающих получить его. Арендное жилье также способствует обеспечению бóльшой мобильности трудовых ресурсов, ведь на данный момент многие граждане «связаны» собственностью и при поиске работы отдают предпочтение тем вариантам, которые находятся ближе к дому.

За 2021 г. в Беларуси возведено 120 тыс. кв.м арендного жилья. Ввиду его очевидной востребованности, по итогам пятилетки эту цифру планируется увеличить в **5 раз** и довести количество возводимого жилья до 600 тыс. кв.м в год. Строить будут не только в столице, но и в областных и районных центрах.

Сформированная законодательная база (*особенно с учетом последних новаций*) позволяет в ближайшей перспективе сделать упор на широкое строительство **индивидуального жилья**, а также развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры к такому жилью. Расширение индивидуального жилищного строительства также остается одним из важных направлений строительства жилья в текущей пятилетке.

Формирование цен на строящееся жилье

Теперь, осветив приоритеты жилищной политики нашей страны, следует отдельно остановиться на вопросе механизма формирования цен на строящееся жилье.

Безусловно, цена квадратного метра является одним из важнейших факторов для любого белоруса, намеревающегося обзавестись собственным жильем. Действующее в нашей стране законодательство строго регламентирует этот показатель и не позволяет застройщикам выставлять произвольные цены на новостройки. Формирование стоимости происходит на основании разработанной проектными институтами и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации с учетом особенностей в зависимости от источника финансирования.

В соответствии с Директивой Главы государства от 4 марта 2019 г. № 8 «О приоритетных направлениях развития строительной отрасли», **соотношение стоимости одного квадратного метра жилья с господдержкой не должно превышать среднемесячную заработную плату по стране.** В 2021 г. стоимость одного квадратного метра составляла не более 90% от среднемесячной зарплаты, в январе-марте 2022 г. – 76%.

Стоимость строительства 1 кв.м жилого дома с господдержкой определяется в соответствии с Инструкцией по определению стоимости строительства 1 кв.м жилого дома в базисном и текущем уровнях цен, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь (далее – Минстройархитектуры) от 15 апреля 2008 г. № 18 «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен».

При долевом строительстве жилья стоимость строительства определяется в соответствии с нормативными правовыми актами.

Справочно.

К основным нормативным правовым актам, регламентирующим стоимость жилья при долевом строительстве, относятся:

Указ Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь»;

Указ Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве»;

Инструкция по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации (в базисном уровне цен на 1 января 2006 г.), утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 3 декабря 2007 г. № 25;

Постановление Минстройархитектуры от 15 апреля 2008 г. № 18 «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен»;

Инструкция о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденная постановлением Минстройархитектуры от 14 мая 2007 г. № 10.

Стоимость строительства жилого дома на дату начала выполнения строительно-монтажных работ определяется с применением прогнозных индексов цен в строительстве с учетом нормативной продолжительности строительства и **остается неизменной на весь период строительства.**

Фактическая (окончательная) стоимость 1 кв.м общей площади квартир жилого дома (жилой части дома) формируется застройщиком на основании фактических затрат, связанных со строительством объекта, и первичных учетных документов.

Для недопущения чрезмерного роста таких фактических затрат в условиях санкционного давления, Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июля 2022 г. № 447 **введено жесткое регулирование цен на товары, используемые в строительстве.** Их перечень сформирован посредством определения материалов, имеющих наибольший удельный вес в стоимости строительно-монтажных работ. В то же время, так как цена товаров складывается из затрат, на которые производитель повлиять не может, предусмотрен механизм регулирования стоимости не только непосредственно материалов, используемых для строительства, но и **сырьевых составляющих** их производства.

В сфере **коммерческого жилья** ценообразование определяется рыночными законами спроса и предложения, и зависит от покупательской способности населения и объема предложений на рынке.

Говоря в целом, то согласно данным Белстата, средняя стоимость 1 кв.м общей площади жилья за январь-март 2022 г. по Беларуси составила **2352 руб.** В разрезе регионов с этим показателем можно ознакомиться на приведенной диаграмме (рис. 1).



Рисунок 1 – Средняя стоимость 1 кв.м общей площади жилья (январь–март 2022 г.)

Государственная поддержка граждан в решении жилищных вопросов

Гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющим право на государственную поддержку, государство оказывает поддержку в виде кредитов на строительство жилья – как **льготных** (по Указу Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 (далее – Указ № 13), так и **субсидируемых** (по Указу Президента Республики Беларусь от 4 апреля 2017 г. № 240 (далее – Указ № 240).

В целях совершенствования государственной жилищной политики, а также урегулирования вопросов, возникших в процессе практической реализации указов Главы государства, регламентирующих вопросы строительства или приобретения жилья с господдержкой, 1 октября 2021 г. был подписан Указ № 375 «О мерах по оказанию государственной поддержки» (далее – Указ № 375), которым корректируются некоторые нормы указов № 13, № 240 и иных.

Без преувеличения можно сказать, что Указ № 375 – это наглядное проявление заботы государства о людях. Он предоставляет **право на внеочередное получение государственной поддержки гражданам, которые стоят на учете нуждающихся по месту жительства в областных центрах и г.Минске и осуществляют строительство (приобретают жилье) в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек (кроме Минского района).**

Справочно.

Например, гражданин стоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в условном Минске или Витебске и изъявляет желание построить жилье на селе, чтобы переехать туда жить. Получить государственную поддержку под эту цель он не может, потому что вести строительство или приобретать жилье можно было только в том населенном пункте, где стоишь на очереди – а в крупных городах они достаточно большие.

Новый Указ снимает эти ограничения, и теперь гражданам предоставляется право вне очереди построить квартиру или дом в населенных пунктах с численностью менее 20 тыс. чел.

Что касается очередников в поселках городского типа и сельских населенных пунктах, то они могут рассчитывать на поддержку государства при **возведении жилья в сельских населенных пунктах**, за исключением тех населенных пунктов, которые относятся к Минскому району. Данная мера призвана сократить отток людей из небольших

населенных пунктов, тем самым укрепив регионы страны и сохранив человеческие ресурсы, в том числе и трудовые.

Говоря о **многодетных семьях, то они всегда были и остаются в приоритете у государства.** Для дополнительной защиты их интересов в Указе № 375 **увеличивается до 23 лет возраст детей, при котором предоставляется право на получение финансовой помощи в погашении льготных кредитов либо субсидии на погашение основного долга по кредитам,** полученным в рамках Указа № 240. Ранее такое право предоставлялось многодетным семьям, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет. Сейчас возраст детей увеличен до 23 лет, но при условии, что они не вступили в брак и проживают вместе с родителями.

Для дополнительной поддержки отдельных категорий граждан **увеличен до 30 кв.м (ранее 20 кв.м) норматив кредитования квартир в блокированных жилых домах** для граждан, постоянно проживающих и работающих на селе. Эта норма действует, если эти граждане строят на селе квартиру общей площадью более 100 кв.м.

Кроме того, **с 3 до 6 месяцев увеличен срок возврата** гражданами в бюджет перечисленных им сумм субсидий на погашение кредита, если они принимают решение отказаться от строительства жилья с государственной поддержкой.

Также Указом № 375 **увеличена на 15 кв.м максимальная нормируемая стоимость жилья семьям,** у которых ребенок признан инвалидом после принятия решения о предоставлении господдержки и имеет право на дополнительную площадь. Такое увеличение может быть только в процессе строительства семьей жилого дома.

Таким образом, Указ № 375 имеет ярко выраженную социальную направленность, является последовательным продолжением и углублением проводимой государством политики по поддержке населения.

Механизмы финансирования строительства (реконструкции) и приобретения недвижимости для физических лиц

На сегодняшний день в республике существуют различные механизмы финансирования строительства (реконструкции) и приобретения недвижимости, в том числе кредитование на финансирование недвижимости с государственной поддержкой и кредитование за счет ресурсов банка.

В соответствии с Указом № 13 регламентирован **порядок предоставления льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений.**

Предоставление льготных кредитов гражданам осуществляет ОАО «АСБ Беларусбанк». Максимальный размер льготного кредита на

строительство (реконструкцию) жилого помещения определяется по нормируемым размерам общей площади жилого помещения и не превышает 90% (для многодетных семей – 100%) стоимости строительства (реконструкции).

Максимальный срок, на который предоставляются льготные кредиты, не превышает 20 лет (для многодетных семей, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, – 40 лет).

Процентные ставки по льготным кредитам на финансирование недвижимости устанавливаются в привязке к ставке рефинансирования Национального банка в зависимости от категорий граждан (в настоящее время в числовом выражении применяются ставки в размере от 1% до 5% годовых).

При этом Указом № 240 регулируется **предоставление государственной поддержки в виде субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам.** При этом под кредитами понимаются кредиты, предоставляемые на строительство жилых помещений на условиях банков. Максимальный срок предоставления кредита – 20 лет, процентная ставка по кредиту устанавливается в размере ставки рефинансирования Национального банка, увеличенной на 3 процентных пункта (в настоящее время 15% годовых).

Субсидия на уплату части процентов предоставляется в следующих размерах:

многодетным семьям, имеющим троих детей в возрасте до 23 лет, в размере ставки рефинансирования Национального банка, увеличенной на 2 процентных пункта, но не более процентной ставки по кредиту, установленной кредитным договором;

многодетным семьям, имеющим четверых и более детей в возрасте до 23 лет, в размере ставки рефинансирования Национального банка, увеличенной на 3 процентных пункта, но не более процентной ставки по кредиту, установленной кредитным договором;

иным гражданам, оказание государственной поддержки которым установлено данным Указом, в размере ставки рефинансирования Национального банка, увеличенной или уменьшенной на 2 процентных пункта, но не более процентной ставки по кредиту, установленной кредитным договором, в зависимости от категорий граждан.

Субсидия на погашение основного долга предоставляется многодетным семьям:

при наличии троих детей в возрасте до 23 лет в размере 95% от суммы основного долга по кредиту;

при наличии четверых и более детей в возрасте до 23 лет в размере 100% от суммы основного долга по кредиту.

Предоставление государственной поддержки при кредитовании на финансирование недвижимости осуществляется с соблюдением принципа однократности получения государственной поддержки.

Доля кредитов с государственной поддержкой в общем объеме жилищных кредитов, предоставленных населению за январь–май 2022 г., составила около 75%.

Также кредиты на финансирование недвижимости могут предоставляться за счет ресурсов банка на рыночных условиях (с учетом стоимости привлеченных для этих целей средств).

Предоставление возможности банкам самостоятельно определять условия кредитования способствует развитию конкурентной среды на данном сегменте. Разные условия кредитования позволяют гражданам выбрать банк и наиболее приемлемый для них кредитный продукт.

Помимо строительства жилья с господдержкой, граждане могут воспользоваться иными механизмами приобретения жилья, такими как арендное и социальное жилье, ипотека, а также через жилищные строительные сбережения *(в настоящее время принимаются меры по разработке банками Республики Беларусь соответствующего программного обеспечения)*.

Говоря о механизме **жилищных строительных сбережений (далее – ЖСС)**, его целью является создание условий для удовлетворения всеми категориями граждан потребности в жилье с учетом их индивидуальных запросов и финансовых возможностей. Соответствующий Указ Президента Республики Беларусь был подписан 26 октября 2020 г. № 382 «О государственной системе жилищных строительных сбережений» (далее – Указ № 382).

Государственная система ЖСС предусматривает накопление ее участниками денежных средств в банковском вкладе (депозите) для финансирования улучшения своих жилищных условий с выплатой премии государства и предоставлением возможности получения жилищного кредита после истечения периода накопления по ставке ниже рыночной.

Указом № 382 предусмотрено, что ставка по жилищному кредиту на строительство жилья не может превышать ставку по вкладу (депозиту) более чем на 3%, что позволит гражданам оценить свои финансовые возможности на перспективу.

Отладка механизма ЖСС еще продолжается и потому пока что сложно сказать, насколько массовым будет строительство по новой схеме.

Ипотека наряду с государственной системой ЖСС, а также существующими механизмами строительства жилья, может стать еще одной возможностью стимулирования граждан к улучшению своих жилищных условий. В целях развития ипотечного жилищного кредитования и создания дополнительных условий по обеспечению прав граждан-кредитополучателей 16 апреля 2020 г. подписан Указ Президента Республики Беларусь № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании».

В настоящее время данный финансовый инструмент пока не так популярен у населения, как кредитование, и в 2021 г. им всего воспользовались около 5 тыс. человек.

Упрощение порядка возведения и реконструкции объектов строительства

Одной из самых заметных новаций в сфере жилищного строительства является упрощение порядка возведения и реконструкции многоквартирных жилых домов и хозяйственных построек.

Президентом Республики Беларусь А.Г.Лукашенко 13 июня 2022 г. подписан Указ № 202 «Об упрощенном порядке возведения и реконструкции объектов строительства» (далее – Указ № 202).

Указ устраняет бюрократические проволочки и упрощает процесс строительства индивидуального жилья, которого в нашей стране строится достаточно много (*в 2021 г. – 44% от общего ввода, в текущем году – уже больше половины всего жилья строится в индивидуальном исполнении*).

Указом № 202 предусмотрено, что возведение и реконструкция многоквартирных жилых домов и хозяйственных построек на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, могут осуществляться гражданами:

в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к г.Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением г.Минска) на основании **паспорта застройщика** (*будет выдаваться по принципу «Одно окно», срок оформления – 1 месяц, стоимость – 25 базовых величин*);

в иных сельских населенных пунктах на основании **документа, удостоверяющего право на земельный участок**, и при условии, что расстояние от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома **составляет не менее трех метров**, нежилых капитальных построек – **не менее двух метров**.

Справочно.

*Стоит отметить, что 18 июля 2022 г. Президентом Республики Беларусь был подписан закон, излагающий в новой редакции **Кодекс о земле**. Помимо разрешения типовых проблем в сфере земельных отношений и иных вопросов, его положения предусматривают **возможность предоставления гражданам земельных участков размером до 1 га для строительства жилых домов в сельских населенных пунктах, что в комплексе с положениями Указа № 202 значительно упрощает строительство на селе.***

Со вступлением в силу нового Указа при возведении и реконструкции многоквартирного жилого дома и хозяйственных построек в упрощенном порядке **перестанут быть обязательными** получение разрешительной документации, разработка проектной документации и согласование ее с местным исполнительным и распорядительным органом, а также последующая приемка в эксплуатацию объектов строительства.

Справочно.

*В то же время, действующий порядок возведения и реконструкции этих построек (с получением всех разрешений, согласований, заключений и разработкой проекта) также сохраняется. Решение о применении упрощенного порядка принимается застройщиками **самостоятельно**.*

Воспользоваться таким порядком можно будет при возведении объектов на территории всей республики, за исключением г.Минска.

Принятие Указа № 202 – справедливая новация, так как деньги на строительство тратит собственник, поэтому теперь именно он решает, что и как будет строить.

Справочно.

*План действий при строительстве теперь выглядит следующим образом: 1) получить земельный участок; 2) обратиться в службу «Одно окно» за соответствующей административной процедурой о выдаче паспорта застройщика в случае, если стройка планируется в г.Минске, областных центрах или районах, которые находятся рядом с областными центрами. **Если стройка планируется в сельской местности, то не требуется больше ничего.***

Указ № 202 регламентирует строительство новых зданий и упрощает этот процесс с юридической точки зрения. Однако, он не касается тех людей, которые уже приступили к строительству, или которые в силу некоторых объективных обстоятельств получили в наследство дома, построенные с определенными нарушениями.

Поэтому Президент Беларуси А.Г.Лукашенко 25 июля 2022 г. подписал указ № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию

объектов строительства». Документом предоставлено право местным исполнительным и распорядительным органам принимать в эксплуатацию многоквартирные жилые дома и нежилые постройки, возведенные гражданами без разрешений и проектной документации (за исключением расположенных в г.Минске). При этом такие постройки не будут признаваться самовольными – таким образом, **фактически объявляется «строительная амнистия»**.

Указ вступает в силу с 1 сентября 2022 г. и носит временный характер (до 1 января 2025 г.). Он позволит узаконить самовольные постройки, возведенные гражданами на земельных участках, полученных ими до 1 сентября 2022 г.

Итоги реализации государственной политики в области жилищного строительства и дальнейшие перспективы

В 2021 г. объем введенной в эксплуатацию общей площади жилых домов, построенных с государственной поддержкой для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, составил 1,33 млн кв.м (при плане в 1 млн кв.м).

Также в 2021 г. для многодетных семей было введено в эксплуатацию 12 192 квартиры общей площадью 929,6 тыс. кв.м (138,1% от запланированного).

Справочно.

Продолжают оставаться на контроле сроки строительства объектов. За последний год число жилых домов, сроки строительства которых были превышены, сократилось почти в 2 раза, а количество прочих объектов (в том числе относящихся к социальной инфраструктуре) – на треть.

В целом, в 2021 г. целевые показатели строительства жилья в Беларуси были выполнены как в части общих объемов сданных квартир, так и в части площади, построенной с поддержкой государства. Как итог – **средняя по Беларуси обеспеченность жильем на одного человека составила 28,9 кв.м** (рис. 2). Для сравнения, в России этот показатель составляет 27,7 кв.м, Польше – 25 кв. м, Казахстане – 22,6 кв.м, Азербайджане – 19,4 кв.м.

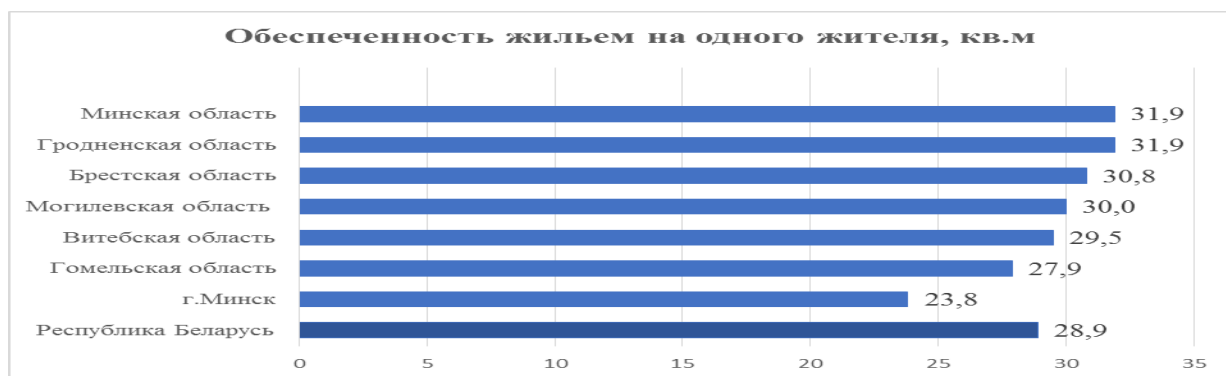


Рисунок 2 – Обеспеченность жильем на одного жителя (на конец 2021 г.)

В 2022 г. темпы строительства не снижаются. Так, **за январь–май этого года:**

введено в эксплуатацию 1,48 млн кв.м общей площади жилья (до конца 2022 г. планируется построить не менее 4,2 млн кв.м);

Справочно.

Самое большое задание по строительству жилья получила Минская область, где в текущем году должно быть построено не менее 1 млн кв.м, в том числе 220 тыс. кв.м – для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Увеличены показатели по объему жилья, которое будет возводиться в других областях нашей страны. В Брестской области планируется построить 640 тыс. кв.м, в Витебской – 355 тыс. кв.м, в Гомельской – 520 тыс. кв.м, в Гродненской – 475 тыс. кв.м, в Могилевской области – 330 тыс. кв.м.

построено 459,7 тыс. кв.м жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, с использованием государственной поддержки (до конца 2022 г. планируется построить 1,2 млн кв.м);

сдано 3384 квартиры для 3239 многодетных семей (до конца 2022 г. 8 334 семьи смогут въехать в новое жилье);

получили направление на улучшение жилищных условий 4 457 многодетных семей (к концу года их получит 9 675 семей).

Также до конца 2022 г. планируется сдать 268,78 тыс. кв.м жилья для семей с детьми-инвалидами, сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, 97,8 тыс. кв.м – для военных, 12,13 тыс. кв.м жилья – для специалистов сельхозорганизаций и работников социально-культурной сферы в сельской местности.

Как отмечает Президент, «жить в своем доме, на своей земле – стремление, близкое и понятное каждому белорусу».

Решение жилищного вопроса было и остается важнейшим направлением социальной политики государства. Ежегодно строятся миллионы квадратных метров жилья, улучшаются жилищные условия для нуждающихся, внедряются новые финансовые инструменты для повышения доступности жилья, совершенствуется законодательство.

Материалы подготовлены

Академией управления при Президенте Республики Беларусь на основе сведений Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, Национального банка Республики Беларусь, материалов БелГА

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ – ФУНДАМЕНТ СТАБИЛЬНОСТИ ГОСУДАРСТВА

Президент Республики Беларусь А.Г.Лукашенко неоднократно обращал внимание, что **«рациональное использование земельных ресурсов – это фундамент стабильности государства»**.

Земля – это национальное достояние и важнейший ресурс, который нужно сохранить для будущих поколений. Поэтому у нас в стране земли сельскохозяйственного назначения и лесного фонда **сохранены в исключительной собственности государства**. Однако, это не означает, что они недоступны простым людям – можно брать землю в долгосрочную аренду и в полной мере реализовывать свои намерения по ее использованию.

Для большей части жителей нашей страны решение земельных вопросов является весьма насущным. Поэтому на VI Всебелорусском народном собрании А.Г.Лукашенко подчеркнул – **нужно дать людям возможность купить недорого неиспользуемые участки земли, особенно на хуторах и в маленьких деревнях**.

На совещании, которое состоялось 15 февраля 2022 г., Президент одобрил передачу на места части полномочий по земельным вопросам и поручил Правительству включить в Кодекс Республики Беларусь о земле соответствующие изменения.

Результатом работы, проведенной Правительством совместно с облисполкомами и депутатским корпусом, стал подписанный Главой государства 18 июля 2022 г. Закон Республики Беларусь № 195-З «Об изменении кодексов» (далее – Закон), в соответствии с которым Кодекс Республики Беларусь о земле излагается в новой редакции.

Изменения будут вводиться поэтапно. Уже с 1 сентября 2022 г. вступят в силу отдельные нормы Закона, касающиеся возможности:

1) Приобретения в течение пяти лет (до сентября 2027 г.) земельных участков в частную собственность или долгосрочную аренду по пониженной цене (с учетом применения пониженных коэффициентов).

2) Узаконения самовольно занятых земель (так называемая «земельная амнистия») путем передачи права принятия решений в отношении самовольно занятых земель местным органам власти.

Справочно.

Принятие вышеуказанных решений возможно при соблюдении необходимых регламентов, требований, норм и правил, а также возмещении потерь производства (при их наличии) и внесении в местный бюджет денежных средств в размере кадастровой

стоимости дополнительного земельного участка.

Данная норма позволит значительной части населения узаконить права на самовольно занятый земельный участок, а местным органам власти – решить накопившиеся проблемы землепользователей.

3) Оформление земельных участков в садоводческих товариществах по фактическому пользованию без необходимости внесения изменений в проекты застройки этих товариществ.

С **1 января 2023 г.** вступит в действие обновленный Кодекс о земле, предусматривающий:

1) Расширение полномочий Совета Министров Республики Беларусь в части установления им порядков изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие, рассмотрения земельных споров местными исполнительными комитетами и др.

Справочно.

Передача этих полномочий Правительству позволит оптимизировать нормативные правовые акты в сфере земельных отношений для оперативного реагирования на вопросы, связанные с их применением. При этом ключевые подходы к изъятию и предоставлению земельных участков не изменятся, ведь единая государственная политика в области использования и охраны земель определяется Главой государства.

2) Снятие ряда ограничений в отношении сделок с земельными участками (включаящие раздел, изменение границ и целевого назначения земельных участков при соблюдении землепользователями ряда условий).

До настоящего времени законодательством был установлен ряд ограничений в отношении сделок с земельными участками (в том числе с расположенными на них объектами незавершенного строительства), включающих раздел, изменение границ и целевого назначения земельных участков. Как показала практика, не всегда действие этих запретов было экономически обосновано и эффективно.

В связи с этим в новом Кодексе о земле устанавливается, что областные, городские и районные исполнительные комитеты вправе самостоятельно выдавать землепользователям разрешения на совершение сделок и иных действий с земельными участками (при соблюдении необходимых регламентов, требований, норм и правил).

Для исключения коррупционных проявлений, а также эффективного использования наиболее ценных земель г. Минска и областных центров (и их пригородных районов и иных территорий), одним из условий будет внесение землепользователем платы за земельный участок по его рыночной стоимости, но не ниже

кадастровой.

3) Возможность предоставления без проведения аукционов дополнительных земельных участков, испрашиваемых:

гражданами – при использовании по целевому назначению ранее предоставленных земельных участков;

представителями бизнеса – в связи с развитием (расширением) производства товаров (выполнения работ, оказания услуг).

4) Определение местными органами власти целей предоставления земельных участков без аукциона на определенных территориях с учетом особенностей развития регионов.

5) Увеличение предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам, и возможность ведения личного подсобного хозяйства.

Так, в целях создания благоприятных условий для проживания населения устанавливается предельная площадь земельных участков, предоставляемых для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных:

в г.Минске, областных центрах и городах областного подчинения – до 0,15 гектара;

в других городах и поселках городского типа – до 0,25 гектара;

на территории иных населенных пунктов, за исключением хуторов – до 1 гектара (*было – до 0,25 гектара*);

на территории хуторов – определяется с учетом местных условий и пожеланий граждан.

Также 4 гектара составляет максимальный размер земельного участка для ведения подсобного хозяйства.

Важным изменением является то, что теперь **регистрация гражданина по месту жительства не требуется.**

Такой подход даст местным органам власти действенный механизм для наведения порядка на земле в отдаленных сельских населенных пунктах и вовлечения в гражданский оборот неиспользуемых земель, расположенных как в границах этих населенных пунктов, так и за их пределами.

Кроме того, с 1 января 2024 г. в рамках **цифровизации земельных отношений** и для создания возможности дистанционного получения информации о свободных земельных участках начнет **функционировать государственная информационная система «Единый реестр имущества»**. Она будет способствовать вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых земель и позволит всем желающим оперативно и бесплатно получать интересующую информацию о доступных земельных участках.

Одним словом, изменения Кодекса Республики Беларусь о земле

отвечают актуальным проблемам и запросам граждан, не нарушают базовые принципы системы управления земельными ресурсами и сложившейся государственной собственности на землю в Республике Беларусь – потому что **решение фундаментальных вопросов**, касающихся использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения и лесных земель лесного фонда, **сохраняется в полномочиях Президента.**

В то же время, **реализация данных нововведений окажет позитивный эффект на экономику и социально-экономическое развитие страны**, а также будет способствовать:

повышению интереса граждан к отдаленным сельским населенным пунктам;

созданию более комфортных условий для жизни в сельской местности;

решению застарелых проблемных вопросов граждан и субъектов хозяйствования в сфере земельных отношений;

пополнению средств местных бюджетов, что даст им возможность развивать коммунальную и другую инфраструктуру.

Как отмечал Глава государства на совещании по вопросам совершенствования земельных отношений 15 февраля 2022 г., *«трепетное отношение к земле заложено глубоко в менталитете людей, в их исторической памяти, культуре, традициях предков».*

Принятые изменения в Кодексе о земле учитывают этот аспект, но одновременно носят **прогрессивный характер**. Они позволяют комплексно решить накопившиеся противоречия в сфере земельных отношений и стимулируют землепользователей к разумному управлению своим имуществом.

*Материалы подготовлены
Академией управления при Президенте Республики Беларусь
на основе сведений Государственного комитета по имуществу
Республики Беларусь, материалов БелГА*

**ОПЕРАТИВНАЯ ОБСТАНОВКА В ОБЛАСТИ. ПЕЧНОЕ
ОТОПЛЕНИЕ И КОТЕЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ. АПИ. ДЕТИ В
ШКОЛУ. РЕСПУБЛИКАНСКАЯ АКЦИЯ «В ЦЕНТРЕ
ВНИМАНИЯ ДЕТИ», ЗАБЛУДИВШИЕСЯ В ЛЕСУ. ДЕЙСТВИЯ
НАСЕЛЕНИЯ ПО СИГНАЛУ «ВНИМАНИЕ ВСЕМ!»**

За 7 месяцев текущего года в Могилевской области произошло 446 пожаров (в 2021 г. – 476 пожаров), погибло 52 человека (в 2021 г. – 60 человек). Пострадало 40 человек, в том числе 4 ребенка. В результате пожаров уничтожено 89 строений, 30 единиц техники, 286 тонн грубых кормов.

Основными причинами возникновения возгораний стали:

неосторожное обращение с огнём – 165 пожаров (в 2021 г. – 175 пожаров);

нарушение правил устройства и эксплуатации отопительного оборудования – 82 пожара (в 2021 г. – 99 пожаров);

нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования – 107 пожаров (в 2021 г. – 121 пожар);

детская шалость с огнем – 7 пожаров (в 2021 г. – 8 пожаров).

нарушение правил эксплуатации газовых устройств – 4 пожара (в 2021 г. – 7 пожаров);

проявление сил природы – 5 пожаров (в 2021 г. – 4 пожара).

I. В жилом фонде произошло 363 пожара. Основная категория погибших – неработающие (38 % из общего числа погибших), пенсионеры (33%) и рабочие (15 %). В момент возникновения пожара 69 % находились в состоянии алкогольного опьянения. Нередко, роковая ошибка одного человека влечет за собой гибель и травматизм окружающих.

Пример: 20 июля около 5 часов утра в службу МЧС позвонили жители агрогородка Заелица Глусского района и сообщили о горящем открытым пламенем доме по ул. Старой. В ходе ликвидации пожара спасателями на кровати в жилой комнате без признаков жизни был обнаружен 43-летний брат бывшей жены хозяина, инвалид 2 группы (опорно-двигательный аппарат). 32-летний хозяин находился в этой же комнате – его из огненного капкана эвакуировали и передали медикам спасатели. Полученные травмы оказались несовместимы с жизнью – мужчина скончался в учреждении здравоохранения. Роковую роль в гибели двух мужчин сыграла незатушенная сигарета.

II. К народной мудрости, советующей «готовить сани летом» хочется добавить и «печи тоже». Только в этом году в области

зарегистрировано 82 «печных пожара», а впереди – осень и зима.

Для того чтобы безопасно греться, печь должна быть правильно сложена и иметь противопожарную разделку. **Разделка** – это расстояние от внутренней поверхности дымохода до горючих конструкций перекрытия. Если она отсутствует или меньше нормы, риск пожара велик. Печь должна иметь самостоятельный фундамент и не должна примыкать всей плоскостью стенок к деревянным конструкциям (необходимо оставлять между ними воздушный промежуток – **отступку**).

Дровяная печь в доме, особенно если она в свое время была сложена опытным печником, будет служить столько же, сколько будет стоять дом. Необходимо лишь перед началом отопительного сезона проводить профилактические мероприятия: прочищать дымоход, ремонтировать топку, плиту и саму печь – подмазывать и красить.

Начинать подготовку печи к отопительному сезону следует с **прочистки дымохода**. В процессе эксплуатации печи, на стенках ее дымохода и трубе скапливается сажа, которая может загореться. Самым первым признаком засорения дымохода является плохая тяга в топке, то есть если плохо загораются, медленно прогорают даже сухие дрова.

После прочистки дымохода необходимо **осмотреть топку печи**: заменить при наличии трещин, прогорания или деформации колосник, дверцу топки и плиту. Смонтировав новую варочную поверхность, нужно замазать все отверстия смесью, устойчивой к высоким температурам. В тех случаях, если где-то повреждены кирпичи, их также необходимо заменить.

Завершив эти работы можно приступать к **оштукатуриванию, покраске и побелке печи**. Перед тем, как штукатурить печь, лучше очистить ее поверхность от старой краски и штукатурки, которая плохо держится. Затем необходимо заштукатурить образовавшиеся трещины. После того, как заштукатуренные места просохнут, их нужно побелить. Важно не забывать и про дымоход. Предпочтительнее красить печь и дымоход в белый цвет, так как это позволит своевременно обнаруживать трещины, а также на белом фоне хорошо заметен чёрный след от дыма.

Помните, что за состоянием печи необходимо следить постоянно. Не забывайте, что на горячем полу перед топкой должен лежать предтопочный лист из негорючего материала, размеры которого должны превышать размеры топки. Подойдут также цементная или плиточная основа.

Потратив немного времени и сил на ремонт печи сегодня, вы сэкономите свой дом от возможного пожара завтра.

III. Осторожности и соблюдения правил безопасности требует еще

один источник тепла – **бытовые котлы**. Неграмотная эксплуатация котельного оборудования может повлечь разрушение не только котла, но даже всего здания.

До начала отопительного периода рекомендуется:

очистить поверхности внутри котла и дымоходы от сажи.
 Выполнить при необходимости их ремонт;
 провести ревизию или заменить на исправную запорную и предохранительную арматуру;
 промыть систему отопления и заполнить её водой;
 убедиться в герметичности котла и системы отопления;
 теплоизолировать находящиеся на чердаке и в неотапливаемых помещениях трубопроводы и расширительный бак.

Если ваши родители или родственники проживают в частном жилом секторе, позаботьтесь об их безопасности: помогите привести в порядок печь, электропроводку, замените устаревшие электроприборы, почините розетки, установите в жилых комнатах автономные пожарные извещатели.

IV. Для того, чтобы обезопасить свое жилье от пожаров, помимо строгого соблюдения правил безопасности, в каждой жилой комнате необходимо установить автономный пожарный извещатель (далее – АПИ). АПИ, срабатывая на дым, начинает подавать мощный звуковой сигнал. Обнаружение пожара на ранней стадии позволяет спасти не только жизнь, но и снизить возможный ущерб, а в некоторых случаях и вовсе свести его к минимуму.

За 7 месяцев текущего года в республике благодаря АПИ спасено 43 человека, в том числе 11 детей. В Могилевской области спасено 14 человек, в том числе 5 детей.

Пример: Ранним утром 10 июля семья из агрогородка Бастеновичи Мстиславского района проснулась в дыму под громкие звуки АПИ. В этот момент пламя уже охватило жилье. Семья разделилась: хозяйка, ее дочь и зять начали спасать имущество в доме, а внучка хозяйки – будить детей и вызывать спасателей. Когда работники МЧС прибыли на место пожара, семья уже находилась на улице. Никто не пострадал. Огонь повредил кровлю и перекрытие постройки. Автономный пожарный извещатель семья установила самостоятельно еще в 2016 году по рекомендации спасателей, и вот спустя 6 лет он сослужил добрую службу – не отдал огню целых четыре поколения семьи. К слову, в семье самой старшей является хозяйка дома – ей 86 лет, а самому младшему – ее правнуку – всего 9.

По статистике пожары чаще случаются именно ночью, когда люди спят и наиболее уязвимы. И от того, настолько рано было обнаружено задымление, зачастую зависят человеческие жизни. АПИ – простейший

в установке прибор, который устанавливается на потолке в центре жилой комнаты и не требует никакого дополнительного обслуживания, кроме своевременной замены батарейки и периодического очищения от пыли.

V. Уже совсем скоро дети пойдут в школу. В «погоне» за хорошими отметками, важно не забывать и о безопасности ребенка.

Родители должны:

продумать безопасный маршрут движения ребенка в школу. Если существует несколько путей, выбрать наиболее безопасный и людный, даже если он окажется дольше.

научить правилам дорожного движения при пересечении дороги, использовании светофора, пешеходного перехода;

обеспечить ребенка световозвращающими элементами;

обеспечить ребенка мобильным телефоном, чтобы он мог звонить родителям при выходе из школы и, придя домой.

Родители обязаны обеспечить ребенку безопасность в жилье:

электропроводка и розетки должны быть исправны,

электроприборы не должны эксплуатироваться более 15 лет (читайте инструкцию)!

газовое оборудование и газовые плиты должны быть исправны, при этом помним, что пользоваться газовым оборудованием детям можно с 12 лет;

в жилых комнатах необходимо установить автономные пожарные извещатели.

не курите в жилье! Курить нужно на улице или балконе и тушить окурки до последней искры. А лучше вообще не курить!

VI. С целью привлечения внимания общественности к проблеме травматизма и гибели детей от пожаров вследствие оставления их без присмотра с **22 августа по 21 сентября** в области пройдет республиканская профилактическая акция «В центре внимания – дети!».

Акция пройдет в 2 этапа:

1-й этап – с 22 по 31 августа. Целевая аудитория – родители и их дети. Профилактические мероприятия состоятся в крупных торговых центрах и других объектах торговли, специализирующихся на реализации товаров для детей. Вниманию юных посетителей и их родителям будут представлены тематические зоны с противопожарной атрибутикой и интерактивные обучающие площадки. За активность и знания участники получают наглядно-изобразительную продукцию по безопасности жизнедеятельности.

2-й этап – с 1 по 21 сентября. Целевая аудитория – ученики младших классов учреждений общего среднего образования, воспитанники детских дошкольных учреждений, родители и их дети.

Профилактические мероприятия пройдут в учреждениях общего среднего образования, детских дошкольных учреждениях, местах с массовым пребыванием людей. Программа насыщена и информативна: тематические «Уроки безопасности» с общешкольной эвакуацией, родительские собрания, игровые площадки: «Помощь рядом», «5 шагов спасения», «План эвакуации», «Проведи время с пользой», «Огнетушитель», «Волшебная книга» и другие.

VII. Лето и осень – урожайная лесная пора. Любители тихой охоты идут за грибами и ягодами. Вот только не все находят дорогу домой. Кто-то, проблуждав 2-3 часа, находит дорогу сам. А вот кого-то приходится искать всем миром: лес прочесывают и спасатели, и милиция, и лесники, и жители окрестных деревень. Чаще всего проблемы с ориентированием возникают у людей пожилого возраста, однако заблудиться может каждый.

По данным на 12 августа текущего года в Могилевской области в лесных лабиринтах заблудилось 40 человек, в том числе 4 детей. Поиски 3 человек в Быховском, Кличевском и Костюковичском районах продолжаются до сих пор.

Чтобы не заблудиться в лесу, соблюдайте следующие правила:

по возможности, не отправляйтесь туда в одиночку;

обращайте внимание на погодные условия – в пасмурную погоду поход лучше отложить;

надевайте удобную, непромокаемую, яркую одежду и обувь;

обязательно возьмите с собой мобильный телефон с заряженной батареей!

не лишним будет взять воду, лекарства, нож, еду, спички и свисток (его звук слышен за 2-3 километра);

сообщите родственникам или знакомым о предполагаемом маршруте и времени возвращения, своевременно информируйте их, если планы изменились;

если с Вами в лес идет ребенок, постоянно контролируйте его местонахождение, он должен быть в Вашем поле зрения, а также не забудьте и ему дать мобильный телефон с заряженной батареей!

VIII. В Республике Беларусь на республиканском, территориальном, местном и объектовом уровнях создана и совершенствуется система оповещения. В ней объединены и используются все средства проводной, радио- и телевизионной связи для решения задач по своевременному оповещению населения о чрезвычайных ситуациях в мирное и военное время.

Самый распространенный способ оповещения населения – это передача сигнала «Внимание всем!»

Способ подачи сигнала «Внимание всем!»: длительный

звуковой сигнал с помощью сирен, гудков и других звуковых средств оповещения, установленных в городах, населенных пунктах и на предприятиях, а также передвижными звуковыми установками. **Действия по сигналу:** включить все имеющиеся средства радио- и телекоммуникаций для прослушивания информации штаба гражданской обороны о сложившейся обстановке и порядке действий. Держать средства постоянно включенными в течение всего периода ликвидации чрезвычайной ситуации для информирования о возможном изменении обстановки. В случае необходимости оказать помощь больным, детям и престарелым людям. При этом главное – не паниковать и пресекать любые проявления паники.

Материал подготовлен Могилевским областным управлением МЧС Республики Беларусь