

Habitat

ЖИЛИЩЕ II



4

раздел

4.1. СЛОЖИВШИЙСЯ

Жилищный фонд Беларуси относительно нов — лишь около 16% его имеет износ более 40%. Большинство жилых домов построено после второй мировой войны — довоенные были уничтожены в период оккупации и ожесточенных боев, которые дважды (в 1941 и 1944 годах) прокатились через территорию страны, В первые послевоенные годы оставшиеся живыми женщины, дети, старики, инвалиды (молодые мужчины либо погибли, либо были искалечены, воюя с врагом на фронтах или в партизанских отрядах) вынуждены были ютиться в перенаселенных примитивных укрытиях — землянках, шалашах, подвалах разрушенных зданий. Едва одетые и голодные, они начали голыми руками создавать жилищный фонд, которым Беларусь располагает сегодня и рыночная цена которого достигает 50 млрд. долларов США.

Квартирное жилище

Квартирный жилищный фонд страны к середине 90-х годов — это около 3,7 млн. жилищных единиц общей площадью около 200 млн м². Он состоит из трех разнокачественных частей. Во-первых, это 2—6-этажные многоквартирные дома, обеспеченные основными видами инженерного оборудования, включая лифты и мусоропроводы при высоте 6 и более этажей. Многоквартирный жилищный фонд включает 2 млн. квартир, суммарная полезная площадь которых составляет более 106 млн м². В быстрорастущих городах многоквартирными домами чаще всего сформированы микрорайоны, в границах которых жителям обеспечивается возможность за 5—10 минут дойти пешком от дома до остановки общественного транспорта, магазина, школы, детского сада, не пересекая улиц с интенсивным транспортным движением. Придомовые территории в микрорайонах озеленены и благоустроены. В остальных городах, а также в старых районах быстрорастущих городов преобладает традиционная квартальная застройка.

Во-вторых, это одно- двухквартирные усадебные дома с земельным участком при каждой квартире и с хозяйственными постройками. Площадь приквартирного участка от 0,04 до 0,6 га. Большинство усадебных домов не имеют полного ин-

женерного оборудования. Усадебный жилищный фонд - это около 1,7 млн. квартир общей площадью более 94 млн. м. Усадебные жилые образования — это чаще всего небольшие кварталы либо рядовая застройка улиц. Наличие, состав и размещение объектов повседневного обслуживания зависят от специфики поселения. В деревнях, поселках, малых городах такая застройка обычно удобно связана с пастбищами, сенокосами, полями, а также лесами, реками, озерами.

В-третьих, это приспособленные, реликтовые, импровизированные жилища, не обеспечивающие своим пользователям достойных условий проживания. Они составляют немногим более 1% жилищного фонда страны и обычно рассредоточены на территории населенных мест, не образуя плотных скоплений.

Большинство деревень застроено только усадебными домами. В городах и поселках сосуществуют оба вида застройки. Чем крупнее и богаче город, чем выше темпы прироста населения в нем, тем выше доля многоквартирных и ниже доля усадебных домов в его жилищном фонде. В целом по стране усадебные дома образуют 20% городского жилища. Реликтовые жилища встречаются повсеместно, но относительно чаще в стагнирующих и деградирующих населенных местах.

Неквартирное жилище

Неквартирный жилищный фонд представлен общежитиями и домами-интернатами.

Общежития предназначаются для временного проживания одинокой молодежи и некоторой части молодых семей. Инженерное оборудование общежитий соответствует возможностям поселений. Одиному в общежитии предоставляется жилое место (1/3 или 1/2 комнаты), семье — отдельная комната. В коллективном пользовании жильцов находятся камеры хранения, помещения для отдыха и занятий, построчные, иногда кухни. Общежития крупных предприятий и учебных заведений обычно образуют рабочие и студенческие городки, размещенные в непосредственной близости от места работы или учебы и включающие все необходимые объекты повседневного обслуживания, спортивные и рекреационные зоны. Отдельно стоящие корпуса общежитий размещаются по соседству с квартирными жилыми домами.

Второе жилище горожан

Часть городских домохозяйств дополнительно к основному имеет летнее жилище за городом. Это дом и участок земли площадью 0,04—0,1 га, используемый для индивидуального производства сельхозпродукции и семейного отдыха. На участке обычно размещается плодовый сад, огород, декоративные посадки, рекреационные площадки, хозяйственные постройки. Второе жилище имеют более 650 тысяч городских домохозяйств. Летние жилища образуют дачные поселки, на территории которых отсутствуют учреждения общественного обслуживания, равно как и благоустроенные пространства общего пользования. Некоторые горожане обзавелись в качестве второго жилища полноценными усадьбами в деревнях.

4.7. ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОЙ МЕРЫ В ДОРЕФОРМЕННЫЙ ПЕРИОД

В течение многих десятилетий жилищный фонд страны законодательно делился на две категории — индивидуальный (одноквартирные дома в личной собственности граждан) и обобществленный (в основном многоквартирные дома, принадлежащие местным советам, предприятиям, жилищно-строительным кооперативам).

Жилищное строительство

Частные одноквартирные дома владельцы обычно строят самостоятельно из местных строительных материалов вручную. В ответственные моменты на помощь приходят родственники, соседи (давний народный обычай "толока"), иногда — наемные работники. Строительство ведется без проекта: воспроизводятся традиционные для народного зодчества планировочные и конструктивные решения. В 70—80-е годы богатые колхозы и совхозы стали строить индивидуальные дома для своих работников по проектам, привлекая сельские строительные организации. Однако их продукция составляет не более 10% жилищного фонда на селе и не меняет общей картины.

Для строительства домов обобществленного фонда, на которое выделялось до 10—12% расходной части государственного бюджета и дополнительно до

Таблица 4.1 Число квартир, построенных в странах СНГ, на 10000 населения

	1985г.	1990г.	1991г.	1992 г.	1993г.	1994г.
Беларусь	89	84	82	69	57	49
Россия	80	71	56	46	46	40
Туркменистан	49	58	63	51	44	38
Узбекистан	47	61	53	40	34	30
Украина	67	56	45	44	36	28
Молдавия	67	54	44	33	23	21
Казахстан	70	68	50	39	28	17
Азербайджан	42	48	40	33	21	12
Киргизия	42	51	39	30	17	11
Армения	51	52	60	12	tl	6
Таджикистан	43	54	37	18	M	6
Грузия	50	22	18	9	2	0,2

Источник: "Белорусский рынок", 41, 1995 г., с. 21.

1% бюджета местных советов, была создана мощная высокомеханизованная строительная база, обеспечивающая полное инженерное благоустройство и комплексную застройку жилых массивов.

Насколько высоки были возможности жилищно-строительного комплекса страны до и в начале кризиса видно из таблицы 4.1, в которой сравниваются данные

по различным республикам бывшего Союза.

В растущих городах при поточном строительстве на свободных территориях крупные строительные фирмы в сжатые сроки возводили микрорайоны на много тысяч жителей со школами, магазинами, детскими садами и т.д. Особенно высокие темпы обеспечивались предприятиями крупносерийного домостроения, которые обеспечивали 56% (в Минске — более 80%) ежегодных объемов ввода нового жилья.

Общий экономический кризис привел к резкому уменьшению финансирования нового жилищного строительства. С 1991 года идет стремительное сокращение объемов ввода (рис. 4.1). На 1.01.1996 года общая площадь незавершенным строительством жилых домов составила 8,4 млн. м.

Потребительские качества жилища и жилищная обеспеченность населения

Потребительские характеристики обобщественного (ведомственного, муниципального, кооперативного) и индивидуального жилищного фонда существенно различаются.

Качество государственного, общественного жилищного фонда и фонда ЖСК и жилищная обеспеченность их пользователей регламентируются системой нормативов, закрепленных государственными законами, а также местными и ведомственными подзаконными актами. С 60-х годов в Конституции страны закреплено право каждого домохозяйства (в том чис-

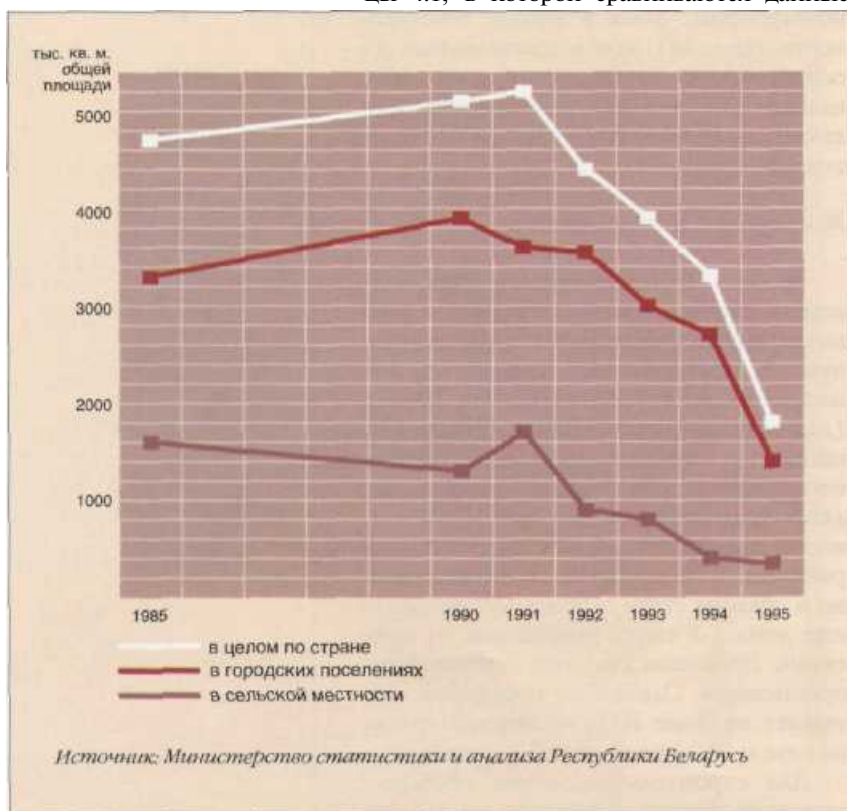


Рисунок 4.1 Ежегодный ввод общей площади жилых домов

Таблица 4.2 **Уровень инженерного благоустройства городского жилища (на 1.01.1995, %)**

	Удельный вес жилой площади, оборудованной						
	водопро- водом	канали- зацией	центральной отопле- нием	ванными (душами)	газом (включая жидкий)	горячим водоснаб- жением плитами	наполь- ными электро-
Весь городской жилищный фонд (включая индивидуальный)	81,7	80,6	83,6	75,2	86,6	74,0	9,8
Государственный и общественный жилищный фонд и фонд ЖСК	95,9	95,1	94,5	91,8	82,9	89,7	48

Источник: Министерство статистики и анализа Республики Беларусь.

ле одиночек) на получение от государства или на строительство с помощью государства отдельной квартиры определенного размера с определенным составом жилых и подсобных помещений, оснащенной необходимым инженерным оборудованием. Прописанные в определенном поселении домохозяйства, чьи жилищные условия ниже требований социально гарантированного минимума, зачислялись жилищную очередь этого поселения и через 7—20 лет получали квартиру в ведомственном, муниципальном или кооперативном доме.

Потребительские качества индивидуальных жилых домов, построенных без проекта, определяются их владельцами в соответствии с народными традициями, местными условиями, собственными физическими и финансовыми возможностями.

К настоящему времени на селе, где преобладают индивидуальные дома, жители имеют самую высокую в стране жилищную обеспеченность (24 м общей площади на человека) и самый низкий уровень капитальности и инженерного оборудования жилых зданий (стены часто из бревен или мелких блоков, во всех домах есть только электричество, в большинстве — газ, остальные виды оборудования есть в 11—15% жилищ).

Горожане имеют в среднем только 17,5 м общей площади на человека при высоком уровне капитальности зданий и их инженерного благоустройства (табл. 4.2).

Качество сложившегося городского жилищного фонда в Беларуси примерно соответствует тем требованиям к жилищам средней стоимости, которые изложе-

Таблица 4.3 **Сравнительный анализ объемно-планировочных характеристик городского жилища**

Характеристики жилищных единиц	Рекомендации Компедиума ЕЭК	Городской жилищный фонд Беларуси
Состав жилых помещений	Общая комната, спальня родителей, спальня на 1—2 человек	Число жилых комнат равно или на 1—2 меньше числа членов домохозяйства
Общая площадь жилищ на человека, м ²	12—14	17,5
Минимальная высота помещений, м	2,3—2,5	2,5—2,7
Общая комната, м	18—22	16—22
Спальня родителей, м	14—16	12—16
Спальня двух детей, м	Ю—12	Ю—12
Спальня одного человека, м	8—Ю	8—10
Кухня-столовая, м	Ю—12	8—Ю
Кухня, м	8—Ю	6—8

Составлена КХачатрянц по дачным Компедиума ЕЭК, включающего образцы положений для строительных правил Жилые здания.— Нью-Йорк. ООН— 1992 г. и по результатам натуральных обследований, проведенные архитектурным факультетом Белорусской государственной политехнической академии в 1976—1992 годах.

ны в Компедиуме Европейской Экономической комиссии 1992 года. Это касается не только уровня инженерного благоустройства, но и объемно-планировочных характеристик квартир (табл. 4.3).

Такие жилищные условия формировались медленно и трудно; в 1950 году, когда была завершена программа послевоенного восстановления народного хозяйства, жилищная обеспеченность горожан едва достигала 6,6 м² на человека; в 60-е годы 80% городских семей, живших в многоквартирных домах, занимали комнаты в "коммунальной" квартире, пользуясь общей кухней с соседями. Норма обеспеченности в 9 м² на человека, установленная советским правительством еще в 1918 году, казалась недостижимой. Благодаря интенсивному строительству жилищная обеспеченность населения устойчиво росла (рис. 4.2). Самый важный результат этого: домохозяйства получали в пользование отдельные квартиры, а не комнаты "на общей кухне". В 1992 году удельный вес семей, имеющих отдельную квартиру или собственный дом, осоставлял 90%.

Что касается индивидуальных усадебных домов самодельного строительства, то их качество нельзя оценивать однозначно. Стены из относительно не-

долговечных материалов и неполное инженерное оборудование зданий, безусловно, ухудшают санитарно-гигиенические условия проживания в них и осложняют повседневный быт. Однако прадеды и деды современных белорусов строили, обихаживали, украшали хаты с глинобитными полами, соломенными крышами, низкими потолками, маленькими окошечками. Сегодняшние просторные, светлые, сухие, теплые (пусть от печей, а не от приборов центрального отопления) дома показались бы им хоромами, о которых можно только мечтать. Для здоровых, сильных, работающих людей счастье строить по заветам предков и собственному разумению, счастье быть хозяином, а не квартирантом, выходить из дому в свой сад, а не в казенный подъезд, искушает многие неудобства. Во всяком случае, опросы населения постоянно выявляют, что владельцы неблагоустроенных частных усадеб и на селе, и в городе намного более привязаны к своему жилищу, намного реже стремятся сменить его, чем жильцы благоустроенных многоквартирных домов.

Однако построить и содержать свой дом могут далеко не все. Старики, неполные и молодые семьи, малоимущие и многие другие не в состоянии или не хотят прилагать чрезмерные усилия, их устраивает квартира в многоквартирном доме.

Содержание жилищного фонда

Жилищный фонд Беларуси крайне неэкономичен в эксплуатации. Велик расход тепла зимой из-за недостаточной теплозащитной способности ограждающих конструкций. В одноквартирных отдельно стоящих домах этот недостаток усугубляется большой наружной поверхностью. При печном отоплении в этих домах на зиму закрывают часть помещений и живут в стесненных условиях, чтобы сэкономить топливо. В многоквартирном жилищном фонде, отапливаемом от центральных котельных, расходы возрастают из-за большой протяженности и плохой изоляции теплосетей, которые обогревают землю и воздух городов.

При центральном водо- и газоснабжении конечные потребители не стремятся к экономии, так как плата не зависит от реального расхода в квартире. Нет стимулов к экономии и у государственных жилищно-эксплуатационных слркрб.

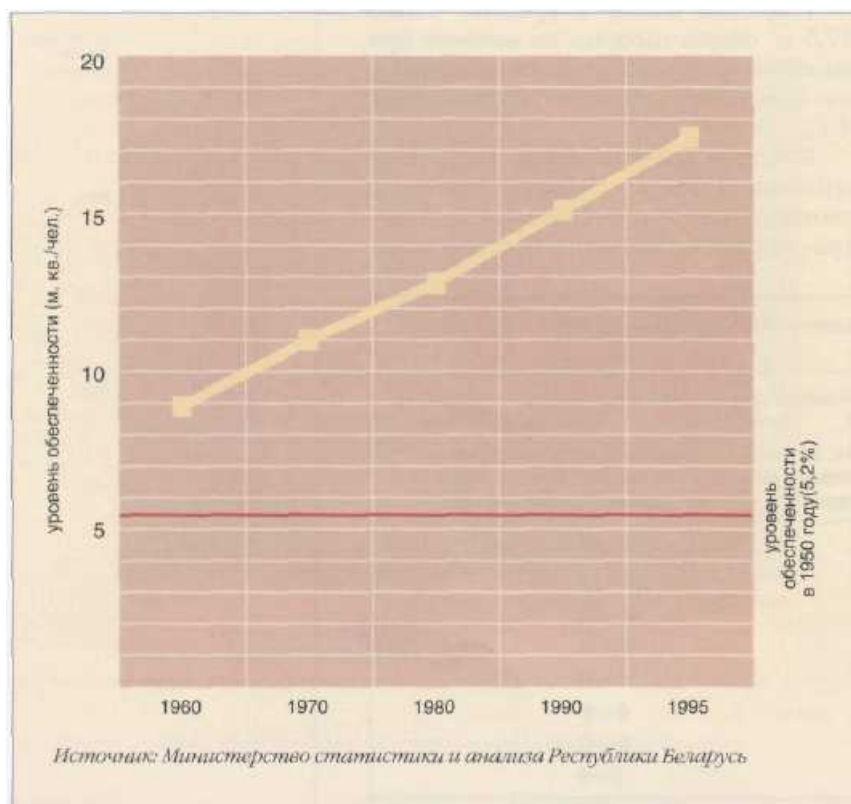


Рисунок 4.2 Рост жилищной обеспеченности горожан

ВСТАВКА 4.1

В условиях централизованной экономики владельцы индивидуального и пользователи обобщественного жилища несли различные затраты на его содержание, обслуживание и ремонт. Первые все расходы оплачивали из своих средств, хотя и по льготным тарифам. Вторые получали регулярные дотации из бюджета. В 1993 году пользователи государственных квартир компенсировали менее 3% реальной себестоимости жилищно-коммунального обслуживания — это прямое следствие сохранения твердой квартплаты и цен на услуги в условиях резкого подорожания энергоносителей.

Экономический кризис сделал невозможной дальнейшую бюджетную поддержку жилищной сферы в прежних объемах. Содержание общественного жилищного фонда становится непосильным ни ведомствам, ни местным советам. Многие предприятия отказываются от владения жилыми домами, пытаются передать их на баланс городам, поселкам или другим предприятиям, которые не спешат принимать "дары".

В связи с нехваткой средств жилищно-эксплуатационные службы не могут выполнять свои функции: резко снизились объем оказываемых услуг, качество обслуживания, изменились сроки исполнения заказов, резко ухудшилось техническое и санитарно-гигиеническое состояние жилых домов и территорий.

Для обобщественного фонда существуют нормативы проведения за счет бюджетных средств капитального ремонта, при котором обновляются строительные конструкции, заменяются и модернизируются инженерное оборудование зданий и территорий. Эти нормативы не строго соблюдались и в период нормального состояния экономики: новые микрорайоны строились быстрее, чем обновлялись старые, инженерная инфраструктура большинства городов не модернизировалась ни разу за десятилетия существования. Техническая реконструкция жилого фонда с целью снижения энергозатрат в республике в прошлом не проводилась и не планировалась, поскольку энергоносители стоили дешево. В условиях экономическо-го кризиса капитальный ремонт и техническая реконструкция стали практически неосуществимыми. В результате все более частыми становятся нарушения в работе (вплоть до аварийных) инженерных сетей и вместе с тем не снижаются "лишние" затраты на содержание жилищного фонда (вставка 4.1).

•ВЕЧЕ' ВЕЧЕРКИ

Л.И. Кунашкевич сообщила, что 3 января в 22.30 в их ведомственном доме на Короля, 26, в опечатанной квартире прорвало отопление. Она позвонила в аварийную службу, но заявку на выезд не приняли. Вода вытекала из подъезда прямо на улицу. Жильцы вынуждены были вычерпывать ее ведрами. Только на следующий день неисправность была устранена. "Раньше авария выехала бы без промедления," — заметила Лариса Ивановна. Почему проигнорировали тревожный звонок сейчас?

Как мне пояснил диспетчер аварийной службы горжилуправления И.И. Рудак, на звонок не выехала бригада только потому, что тот дом и так "ходит" в должниках. Мы выезжаем, сказал он, только в дома, на которые с нами заключили договоры местные советы и ЖЭСы. Так как на дом N 26 по улице Короля договор не заключен, претензии жильцы пусть предъявляют своему ведомству.

Р.Одинец

"Вечерний Минск", 9 января 1996?

*Жилищная проблема и ее решение
в дореформенный период*

В течение по меньшей мере 40 послевоенных лет жилищная проблема для Беларуси заключалась прежде всего в физической нехватке благоустроенных жилищ. Соответственно ее решение виделось в наращивании объемов и ускорении темпов нового капитального строительства многоквартирных домов, оснащенных всеми видами инженерного оборудования при одновременном сокращении удельного веса в жилищном фонде страны некапитальных и неблагоустроенных одноквартирных индивидуальных жилых домов. Именно на это была направлена патерналистская государственная жилищная политика в Советском Союзе, в том числе в Беларуси, в рамках которой постоянно усиливалась роль государства в жилищной сфере. Государство как бы стремилось взять на себя все заботы по строительству, распределению, содержанию, обслуживанию, ремонту, ротации жилищ, осуществлять постоянную опеку над гражданами при решении ими своих жилищных проблем.

Только в первые послевоенные годы, когда было необходимо утоление острейшего жилищного голода, правительство "доверило" домохозяйствам обеспечение самих себя жилищами и проводило политику, стимулирующую самодетальное индивидуальное строительство жилых домов на селе и в городах. С середины же 50-х годов неуклонно возрастает доля домов обобщественного жилищного фонда, построенных государственными строительными организациями по проектам государственных проектных фирм, рас-

пределяемых государственными чиновниками по государственным нормам и находящимся на содержании государственных эксплуатационных служб. В 1990 году обобществленный жилищный фонд составил 80% в городах и 27% на селе.

Парадокс патерналистской жилищной политики государства проявляется в том, что, несмотря на высокие темпы жилищного строительства и строгое нормирование при постановке на очередь на получение жилища и при выделении квартир, число нуждающихся не уменьшается. Последние 10 лет жилищный фонд в среднем увеличивался на 2,7%, население росло не более чем на 0,5% в год, а очередь на получение жилищ не уменьшалась, а увеличивалась в городских поселениях на 0,7% ежегодно. В 1994 году, когда число жилищных единиц превосходило число домохозяйств, а в сельской местности пустовало 77 тысяч домов, в очереди на квартиру было зарегистрировано 652 тысячи (почти 18%) домохозяйств, в том числе 18 тысяч на селе. При этом значительная часть очередников претендовала на получение 3—4-комнатных квартир, которые в обобществленном жилищном фонде стали относительно дефицитными при относительном избытке однокомнатных. Тот факт, что ни за приобретение, ни за пользование квартирой обобществленного фонда не надо платить реальную стоимость, отключает экономические регуляторы жилищных потребностей — при малейшей возможности каждый стремится получить отдельное жилище как можно большего размера.

4.3. РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

Проявившаяся в условиях дестабилизации экономики острейшая нехватка бюджетных средств на новое жилищное строительство, на реконструкцию, ремонт и содержание существующего жилья, четкое осознание невозможности для государства наделить адекватным жилищем всех желающих привели к необходимости радикального реформирования жилищной сферы. Сущность начатых преобразований — минимизация непосредственной хозяйственной деятельности государства по воспроизводству жилища, постепенная передача государством своих прав, обязанностей и максимально возможной доли расходов населению и час-

тному бизнесу. В целом реформы направлены на приватизацию жилищной сферы и формирование развитого жилищного рынка.

Изменение правовой базы

В 90-е годы принято несколько важных документов (постановлений, положений, указов, законов), определяющих сущность и регламентирующих порядок реформирования всей жилищной сферы — домостроительного комплекса, коммунальных служб, доступа населения к жилищу и к земле, системы распределения и перераспределения жилищ.

Наиболее полно новые подходы к решению жилищной проблемы отражены в Национальной жилищной программе, принятой парламентом в начале 1994 года, а также в проекте нового жилищного кодекса.

Ориентация на рыночные преобразования в принципе открывает возможность перехода от патерналистской к стимулирующей жилищной стратегии, которая пробуждает непосредственных потребителей — домохозяйства — к активной деятельности по обеспечению себя адекватным жилищем, а также вовлекает в решение жилищной проблемы частный бизнес и общественные организации.

Реформы жилищной сферы планируются завершить после 2000 года. В ходе их проведения неизбежно обнаруживаются все новые аспекты жилищной проблемы, что вынуждает власти корректировать тактику преобразований, сохраняя однако их стратегическую направленность.

Согласно проекту Жилищного кодекса весь жилищный фонд Беларуси делится на частный и государственный. Понятие "обобществленный фонд" из закона исчезает.

Частный фонд включает:

- а) жилища в собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд);
- б) жилища, принадлежащие юридическим лицам негосударственных форм собственности (то есть частным фирмам, акционерным обществам и т.п.);
- в) жилища в собственности жилищно-строительных кооперативов.

Государственный жилищный фонд включает:

- а) жилища, находящиеся в хозяйственном ведении или в оперативном управлении государственных предприятий и учреждений (ведомственный жилищный фонд);

б) жилища, находящиеся в собственности административно-территориальных единиц (жилищный фонд местных советов, муниципальный фонд).

Жилище, которое принадлежит двум или нескольким собственникам, образует их общий жилищный фонд.

Проект Жилищного кодекса определяет права и обязанности владельцев и конечных потребителей жилищных единиц.

Доступ к жилищу: пользование государственным жилищным фондом

Проект Жилищного кодекса предусматривает два вида пользования жилищными единицами, принадлежащими государству — на правах найма и на правах аренды. Право найма предоставляется ограниченному контингенту граждан (в настоящее время — ветеранам Великой Отечественной войны, "ликвидаторам" Чернобыльской катастрофы и другим лицам, имеющим заслуги перед страной) из числа тех, кто давно стоит в очереди на получение государственного жилища. По договору найма в бессрочное пользование домохозяйства безвозмездно передается жилище, потребительские качества которого соответствуют социально гарантированному минимуму. Затраты на содержание и обслуживание жилища наниматель оплачивает лишь частично. Нанимаемая квартира не может быть приватизирована (выкуплена в собственность). Право найма может быть реализовано лишь однажды. Наниматель не может распоряжаться квартирой по своему усмотрению — продать ее, подарить, завещать, перестроить. Допускается ее обмен, сдача в субаренду, вселение супруга, родителей, а также детей, не имеющих собственной семьи. Выселить нанимателя и всех проживающих с ним можно только по решению суда.

Договор аренды государственного жилища заключается не более чем на 40 лет. Арендная плата для малоимущих назначается на условиях безубыточности содержания жилища с социально гарантированными потребительскими качествами, для остальных — по соглашению сторон. Права арендатора совпадают с правами нанимателя, кроме одного - арендатор может за выкуп приватизировать арендуемую квартиру и стать ее собственником.

Доступ к жилищу: владение частным жилищным фондом

Стать собственником жилища можно, построив его за свои средства, купив, обменяв, получив в наследство или подарок, а также путем:

- отчуждения заложенного имущества должника;

— получения жилья от государства взамен утраченного в ходе реконструкции или сноса;

— приватизации занимаемой квартиры в многоквартирном доме.

Приватизировать занимаемую государственную квартиру, построенную до 1991 года, можно, выкупив ее за символическую плату, в том числе за чеки, выданные каждому гражданину на определенную сумму. Размер выкупа за квартиры, построенные после 1991 года, значительно выше. В доме, принадлежащем жилищно-строительному кооперативу, право собственности на квартиру юридически оформляется после того, как ее стоимость полностью выплачена.

Собственником приватизированной квартиры признается один из членов домохозяйства, но право пользования ею сохраняется за всеми, кто проживает вместе с ним на момент приватизации.

Граждане Республики Беларусь и юридические лица, зарегистрированные в республике, могут иметь в частной собственности неограниченное количество жилых домов, квартир, дач, размеры которых лимитируются только правилами планировки и застройки поселений и утвержденной проектно-планировочной документацией.

Свои дома, квартиры, дачи, земельные участки собственник может продать, подарить, завещать, заложить, предоставить в аренду, а с согласия местных органов власти — переоборудовать, перестроить, достроить, модернизировать, снести и т.п., если его действиями не ущемляются охраняемые законом интересы других физических и юридических лиц или государства. Правда, фактическая свобода собственника распоряжаться своим жилищем существенно ограничена требованием обязательного одобрения его действий всеми совершеннолетними, проживающими вместе с ним. Поселив у себя, например, зятя, собственник квартиры не сможет продать ее без его письменного согласия, даже если дочь разведется и выйдет замуж вторично.

К началу 1996 года в собственность домохозяйств перешло примерно 36% квартир, подлежащих приватизации. Значительная часть населения не хочет обременять себя собственностью, опасаясь лишних хлопот и, главное, ожидая введения высоких налогов на недвижимость.

Доступ к жилищу: аренда на коммерческой основе

Договор аренды может быть заключен на определенный срок как непосредственно с собственником жилища, так и с нанимателем или арендатором государственной квартиры (субаренда). Арендная плата определяется соглашением сторон. Сейчас она установилась на уровне 15—20 долларов США за комнату в заселенной квартире и 50—150 долларов за квартиру, рыночная цена которой 8—20 тысяч. При средней зарплате, равной примерно 100 долларам в месяц, арендовать жилье могут позволить себе только относительно состоятельные люди. В до-реформенный период арендная плата не превышала 1/3 средней зарплаты и аренда была доступна домохозяйствам с низким достатком. Адя арендодателя же сложившийся уровень арендной платы недостаточно велик: он позволяет возместить полную стоимость квартиры только за 12—13 лет, в то время как вклад в коммерческом банке при сегодняшних процентных ставках удваивается за 4 года и менее.

При финансовой стабилизации можно ожидать, что в стране возродятся многоквартирные доходные дома с меблированными комнатами, дома-пансионаты для постоянного проживания и для отдыха и тому подобные жилые здания, предназначенные специально для сдачи жилищных единиц в аренду на коммерческой основе и исчезнувшие в Беларуси много десятилетий назад.

В настоящее время в республике начали функционировать первые частные фирмы по юридическому обеспечению сделок аренды.

Доступ к земле для жителей многоквартирных домов

Многолетняя политика преимущественного строительства многоквартирных домов и сдерживания строительства загородного жилища затруднила доступ к земле для значительной части горожан.

В микрорайонах для совместной деятельности жителей отводятся внутриквартальные придомовые территории, где оборудуются площадки для игр детей, отдыха взрослых, хозяйственных процессов. Эти территории обильно озеленены — деревья, кустарники, цветы высаживаются как городскими фирмами, ведущими зеленое строительство, так и самими жителями. При удачной планировочной организации придомовые пространства активно используются жителями, прежде всего детьми, стариками, инвалидами, домохозяйками и другими маломобильными категориями населения. Они служат основным местом общения соседей. Однако жители многоквартирных домов не имеют юридически закрепленных прав на пользование этими участками: земля принадлежит городу и местные власти распоряжаются ею по своему усмотрению. С активизацией коммерческой деятельности такой порядок породил множество коллизий, связанных с захватом предпринимателями придомовых территорий. В центрах городов исчезают жилые дворы, люди живут практически на автостоянках, в окружении гаражей, рекламных щитов, нагромождений тары и т.п. (вставка 4.2).

Изменить положение можно только законодательно закрепив за жильцами многоквартирных домов право коллективного владения придомовой территорией, прежде всего жилым двором, с тем, чтобы никто не мог использовать эту землю без их согласия. Радикальным решением проблемы представляется создание кондоминиумов, члены которых совместно владеют, пользуются и распоряжаются не только общедомовыми и придомовыми пространствами, но и социальными и коммерческими объектами, размещенными на принадлежащей им земле.

Каждое домохозяйство, проживающее в многоквартирном доме, может получить во владение участок земли за городом — для огорода (без права строительства второго жилища), сада (с правом строительства на участке летнего дома). Кроме того, можно купить участок земли в деревне. В 1994—1995 годах в стране прошла кампания приватизации садовых участков за символический выкуп и большинство их в настоящее время перешли в частную собственность.

В последние годы, компенсируя резкое падение жизненного уровня, многие городские домохозяйства по своей инициативе заняли для аграрной деятельности

незастроенные территории в городской черте, иногда даже в центральной зоне. Обработаны и засеяны участки перспективного освоения, санитарно-защитные полосы автомагистралей, пустыри и т.д. С некоторым опозданием этот способ доступа к земле был легализован местными органами власти. В результате более половины домохозяйств, живущих в многоквартирных домах, имеют отдельный участок земли на правах собственности или временного пользования.

Доступ к земле для жителей одноквартирных, садовых домов

Владельцы индивидуальных жилых домов во всех типах поселений всегда имели в своем распоряжении приквартирный участок площадью не менее 0,04 га. В поселках колхозов и совхозов каждому домохозяйству дополнительно выделялся участок в поле размером до 0,6, а с начала 90-х годов — до 1,0 га. В настоящее время большинство приквартирных и дополнительных участков стали частной собственностью. В рамках реформирования жилищной сферы приняты законодательные акты в поддержку индивидуального жилищного строительства. Они сняли многие ограничения на отвод участков для индивидуального строительства в городской черте и в пригородной зоне и предусмотрели выделение потенциальным застройщикам, официально признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, льготных кредитов (которые в условиях высокой инфляции более похожи на безвозвратные ссуды). Эти решения по времени совпали с политическими реформами, в частности с выходом закона о местном самоуправлении, и с ослаблением административного контроля за деятельностью низовых властных структур.

В результате по всей стране в границах влияния больших городов сформировались обширные зоны садовой застройки, где особняки площадью 150—500 м разместились на участках размером 0,2—0,4 га. При этом получили бесплатную землю и кредиты отнюдь не малоимущие и не живущие в стесненных условиях, а, напротив, наиболее состоятельные, обладающие реальной властью или поддержкой властных структур. Отвод участков зачастую совершен с нарушением проектно-планировочной документации и нормативных ограничений — в пригородных зонах застроены резервные территории городов, ценные сельхозугодья, рекреаци-

ВСТАВКА 4.2

ПИСЬМО В РЕДАКЦИЮ ГАЗЕТЫ "ЗВЯЗДА"

Не везет писательскому дому на улице Карла Маркса, 36. Невзгоды его начались, когда в нем стали селиться люди с коммерческим зудом. Один из них, имеющий отношение к ЖЭС (значит, как бы начальник над жильцами), проявляет особую активность. Его сожительница едва не открыла в прошлом году в подвале дома, под мемориальными досками известных писателей, ночной бар. Понадобилось вмешательство городских властей, чтобы остановить кошунственное дело...

В этом году — новая напасть... Начинается покушение на последние деревья во дворе, чтобы на их месте сделать заасфальтированную стоянку для машин. Проект сделан за спиной жильцов, по-заговорщицки.

Двор, если это осуществится, будет голый, как ток. Кстати, он уже давно проходной. Стену-ограду развалили, и через наш двор можно прямо выйти к дому, который занимает президент республики и его администрация.

И.Иа)Ленко, народный писатель Беларуси;

Н.Гилеич, народный поэт Беларуси;

*Н.Кучковская, хранительница мемориальной
квартиры В.Короткевича и др.*

"Звезда", 9 ноября 1995 г.

онные и водоохранные территории, вырублены леса и т.д. (вставка 4.3.).

Строительство особняков в подавляющем большинстве случаев осуществлено без прокладки подземных коммуникаций и улиц, без размещения обслуживающих объектов, сами дома очень дороги, но зачастую неудобны и безвкусны. К настоящему времени выяснилось, что часть застройщиков не может завершить строительство из-за подорожания стройматериалов, не может оплатить создание инженерной инфраструктуры (на что требу-

ВСТАВКА 4.3

ЖИЛЬЕ В "ЗОНЕ"

Чтобы не портить себе настроение, жители Могилева в свой городской Печерский лесопарк почти не ходят. Когда-то тут на искусственном озере с плотиной была лодочная станция, в лесу работало кафе, даже ресторан, на открытой эстраде устраивались концерты... Бал тут теперь правят другие — так называемые "новые белорусы", пробивные люди с тугими кошельками. Они смогли "пробить" себе участки для собственных коттеджей, которые быстрыми темпами строят не где-нибудь, а неподалеку от озера, под стройными соснами, в зоне санитарной охраны водозабора "Карабановский". Что с того, что закон категорически запрещает такое самоуправство? Тем хуже для закона.

...Четыре коттеджа гордо красуются во втором поясе санитарной охраняемой зоны (кстати, без всяких канализационных сетей). Там же разместились и два дома с гаражами и приусадебными участками, еще восемь — с хозяйственными постройками... Один коттедж нахально влез даже в первый пояс охранной зоны, где на любое строительство наложено священное табу.

Всему, что делается в областном центре и его пригородах, есть только одно определение — градостроительный хаос, помноженный на правовой нигилизм. Разве может быть иная ситуация, если из 119 проверенных Могилевским областным комитетом по экологии объектов 79 возводятся по проектам, которые экологической экспертизы не проходили и с генеральным планом развития города никак не связаны?

Ваіўршн Чернявскі, "Звезда", 22 сентября 1995 г.

ется до 20 тысяч долларов США с одного застройщика), не в силах оплачивать обогрев домов из-за подорожания топлива или бензин, необходимый для ежедневных поездок в город на работу. Непосредственным результатом стимулирования индивидуального жилищного строительства стали: потеря ценных земель, возникновение вокруг областных центров "мертвых городов" без населения, начавшийся выброс на жилищный рынок достроенных и недостроенных "дворцов" по заявленной цене от 20 до 400 тысяч долларов. Огромный расход земли, труда, энергии, материалов не улучшил жилищное положение нуждающихся. Этих последствий, по-видимому, можно было избежать, введя предварительно такую плату за землю и налог на недвижимость, которые естественным образом ограничивают потребности застройщиков.

В будущем национальная жилищная программа предусматривает гарантии прав граждан и юридических лиц на получение в собственность либо в пользование земельных участков для жилищного строительства при государственном регулировании эффективности землепользования путем установления дифференцированных ставок платы за землю и налогообложения за пользование ею. При зонировании территории городов и их окружения предполагается предусматривать значительно большую, чем в прошлые десятилетия, долю усадебной застройки, варьируя ее плотность за счет применения различных типов жилых домов (спаренных, блокированных, террасных) и участков разного размера — в соответствии с реальными возможностями застройщиков. Жителям больших городов участки для усадебной застройки планируется отводить в пригородах.

Формирование рынка жилищно-коммунальных услуг

Национальная жилищная программа намечает меры по разгосударствлению, приватизации, реструктуризации, демополизации жилищно-коммунального хозяйства и включения его в рыночные отношения. В конечном итоге предусматривается частичная замена крупных государственных служб более гибкими, компактными, конкурирующими между собой сервисными фирмами. Это обеспечит потребителю возможность выбора качественных и дешевых услуг.

Первым шагом в этом направлении должна стать прибыльность или по меньшей мере безубыточность коммунального обслуживания — только при этом условии отрасль вызовет интерес инвесторов. В настоящее время в стране осуществляется постепенный переход к тому, чтобы все затраты на содержание жилья покрывались не из бюджета, а за счет домохозяйств — собственников или арендаторов жилищных единиц. Для большинства домохозяйств такие расходы весьма ощутимы. В 1995 году, когда доля населения в затратах на эксплуатацию жилья достигла 60%, средняя плата за однокомнатную квартиру превысила 13, а за трехкомнатную — 28 долларов США. Это непосильно для 21% домохозяйств, которые должны будут обратиться за адресными безналичными государственными субсидиями, поскольку затраты на содержание стандартного жилья превысят 15% их ежемесячного дохода.

Здесь могут возникнуть сложности двойного рода.

Во-первых, в стране не отработан механизм обнаружения и учета действительных доходов населения. За десятилетия последовательного подавления государством свободной трудовой инициативы граждан практика утаивания "побочных" трудовых доходов распространилась повсеместно, вошла в повседневный быт и не осуждается общественным мнением. Чтобы число претендующих на адресную субсидию не слишком превышало количество действительно бедных, необходима и корректировка законодательства, и преобразование общественного сознания.

Во-вторых, значительная часть населения на самом деле обнищала и не в состоянии платить по счетам жилищно-эксплуатационных контор, служб энергосбыта и т.д. Строго говоря, в настоящее время содержание сложившегося жилищного фонда "не по карману" ни государству, ни домохозяйствам. Он слишком хорош и слишком затратен для обедневшей страны, в которой среднедушевой доход не превышает 80 долларов США в месяц. Его "избыточность" становится очевидной при сопоставлении жилищной обеспеченности городских жителей Беларуси и других стран (табл. 4.4). Сравнение показывает, что такой жилищный фонд характерен для стран со среднедушевым доходом около 200 долларов в месяц.

Новое жилищное строительство ведет не только к улучшению жилищных усло-

Таблица 4.4 **Сравнительный анализ жилищной обеспеченности в группах годов с разным уровнем среднедушевого ежемесячного дохода**

Индикаторы	Города мира					Города Беларуси
	11—32	42—100	105—200	205—870	1200—1980	прибли- зительно 50
Доходы населения (доллары США на человека в месяц)	11—32	42—100	105—200	205—870	1200—1980	прибли- зительно 50
Обеспеченность жильем (м общей площади на человека)	6,1	8,8	15,1	22,0	35,0	17,5
Центральное водоснабжение (в %)	60	70	80	90	100	82
Среднее число семей в квартире (доме)	12	12	1,1	1,03	1,01	1,03*
Число человек на одну комнату в квартире (доме)	2,5	2,2	17	1,03	0,7	1,3*

**) По результатам экспертных оценок.*

Составлена Т.Белкиной по данным республиканской Академии наук ("Язвестия", 23 сентября 1995 г.) и КХачатрянц по данным Министерства статистики и анализа Республми Беларусь,

вии населения, но и к увеличению расходов на отопление, водоснабжение, мусороудаление, ремонт и т.д., то есть к дополнительным нагрузкам на личный, муниципальный, государственный бюджеты. Если не начнется подъем экономики и не повысятся доходы населения, источники средств на содержание жилища могут иссякнуть вообще и многоквартирные дома превратятся в ветшающие коробки без электричества, газа, горячей воды и т.д., как это уже случилось в некоторых республиках СНГ.

Вторичный рынок жилья

Еще в дореформенный период в Белоруссии функционировал вторичный рынок жилья, в рамках которого обеспечивалось перераспределение жилищных единиц. Он охватывал, во-первых, денежные сделки купли-продажи индивидуальных домов, дач, гаражей; во-вторых, безденежные (во всяком случае, официально безденежные) операции обмена государственных и кооперативных квартир. Этот рынок позволял населению решать хотя бы часть своих жилищных проблем без прямой помощи государства: он давал, например, возможность разведенным супругам разменять большую квартиру на две меньшие и жить отдельно. Размах таких квазирыночных операций был достаточно велик — при местных советах больших городов функционировали специальные службы обмена, правила кото-

рого определялись постоянно совершенствуемым законодательством.

Первые же официальные решения о приватизации квартир в многоквартирных домах, о частной собственности на приусадебные и земельные участки, о порядке купли-продажи квартир и др. активизировали вторичный жилищный рынок. В 1995 году в стране совершено более 250 тысяч сделок с частной недвижимостью (оформление прав собственности, дарение, наследование, купля-продажа), в

ВСТАВКА 4.4

ИЗ ИНТЕРВЬЮ НАЧАЛЬНИКА УПРАВЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ МИНИСТЕРСТВА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА БЕЛАРУСИ ВАХТАНГА ВОЛОЖИНЦА

Вопрос: Какой доход должна иметь семья, чтобы обратиться за субсидией, компенсирующей затраты на содержание квартир?

Ответ. При существующих тарифах семьи, проживающие, например, в Минске ... не могут претендовать на получение субсидий, если их среднемесячный доход превышает следующие суммы:

— семья в составе одного человека — 434520 рублей (приблизительно 38 долларов США);

— двух человек — 840040 рублей (приблизительно 73 доллара);

— трех — 1219560 рублей (приблизительно 106 долларов США).

... Безусловно, что сейчас очень остро встает вопрос, как быть пенсионерам, которые получают мизерную пенсию и проживают одни в приватизированных двух-, трехкомнатных квартирах. Тут два выхода. Если престарелый человек хочет оставить квартиру наследникам, то пусть они и помогают ему содержать такую квартиру. Если же нет, то исполкомам уже поручено при желании человека дать ему возможность переехать в меньшую по размерам квартиру. К сожалению, сегодня приходится констатировать, что наступают времена, когда человек сможет занимать только то жилье, которое он в состоянии оплатить.

Беседовал Александр Шедренюк, "Звезда", 10 ноября /1995 г.

которых прямо или косвенно участвовала почти половина населения. В городах создана сеть риэлтерских фирм и их объединений, налажены информационные и маркетинговые службы, начата подготовка профессиональных риэлтеров, регулярно проводятся национальные и международные семинары и т.д.

Несмотря на быстрый рост цен (в долларовом выражении — почти в 10 раз за 1992—1995 годы), для потребителя сегодня покупка жилья на вторичном рынке обходится заметно дешевле, чем строительство нового. Например, в центральной части Минска двухкомнатную квартиру с телефоном можно приобрести за 14 тысяч долларов и немедленно в нее вселиться. Строительство аналогичной новой квартиры на окраине города может потребовать 15—20 тысяч долларов, причем переезда нужно ждать в лучшем случае 1,5—2 года, а телефонизации нового дома — еще несколько лет. Разница в ценах скорее всего возрастет: вполне возможно, что жилища станут относительно дешевле из-за "выброса" на вторичный рынок тех квартир, содержание которых для владельцев становится непосильным вследствие подорожания коммунальных услуг (вставка 4.4).

Сегодня выгоднее купить, чем построить, не только квартиру, но и одноквартирный дом, дачу, гараж — вторичный рынок в значительной степени поглощает платежеспособный спрос, сдерживая тем самым инвестирование нового жилищного строительства, но позволяя многим домохозяйствам быстро и эффективно решать свои жилищные проблемы.

Основные сложности в функционировании вторичного рынка жилищ связаны с отсутствием необходимой законодательной базы, причем негативное влияние правовой неопределенности становится все ощутимее по мере распространения частной собственности на жилище и развития рыночных отношений в этой сфере. Действующие законодательные акты зачастую не стимулируют активность домохозяйств в улучшении своих жилищных условий. Старый гражданский кодекс БССР не гарантирует надежной защиты частной собственности, а новый не принят. В стране отсутствует современная система регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимость, не налажено ведение территориального кадастра, юридического и физического кадастра недвижимости и т.д.

Расширение типологии жилищных единиц

Сложившийся жилищный фонд в Беларуси довольно однообразен, он включает весьма малое количество типов жилых домов и квартир. В те 40—45 лет, когда построено подавляющее большинство функционирующих сегодня жилищ, население было социально однородно, не различалось резко ни в экономическом, ни в правовом, ни в культурном отношении. Разные домохозяйства не испытывали особых неудобств, пользуясь похожими и даже совершенно одинаковыми жилищами. Государственные предприятия строили почти все жилье по типовым проектам, каждый из которых применялся 5—10 лет. Сейчас в многоквартирных домах тысячекратно повторяются 1—2—3-, реже 4—5-комнатные квартиры с очень близкими планировочными характеристиками. Коттеджи, возведенные колхозами и совхозами, различаются, кроме числа комнат, еще и этажностью, но также однородны в функциональном отношении. В домах самодельного строительства постоянно воспроизводятся несколько традиционных эталонов народного зодчества. Комфортабельность всех перечисленных жилищ меняется в основном в зависимости от развитости инженерной инфраструктуры населенного места. Лишь особняки, начатые строительством в последние 7—8 лет, резко отличаются от всех остальных жилищ большим числом комнат, расширенным составом подсобных помещений, сложной объемно-планировочной организацией. Однако их не настолько много, чтобы изменить общий характер жилищного фонда, где мало или совсем нет жилья для тех новых социальных слоев, которых не было в дореформенном обществе. Речь идет прежде всего а) о высококомфортабельных дорогих жилищах для богатых; б) о жилищах с производственными помещениями для домашнего бизнеса; в) о дешевых, экономичных в эксплуатации и в то же время достаточно благоустроенных жилищах для бедных.

Первая и (в меньшей степени) вторая из названных социальных групп имеют деньги и потому могут сами о себе позаботиться. Они либо строят новые жилища по проектам, соответствующим их потребностям и возможностям, либо покупают и перестраивают старые. Строительство новых квартир и коттеджей для самых богатых обходится в 40—50 тысяч

долларов США. Покупка старых квартир требует 40—100 тысяч долларов и так называемого "евроремонта", на который расходуется сумма, равная $1/3 - 1/2$ цены квартиры. Это явление распространилось довольно широко, породив особый вид малого бизнеса — в республике преуспевают проектно-ремонтные фирмы, специализирующиеся на "евроремонте".

Значительно более сложным представляется вопрос о приемлемых жилищах для бедных: пока не ясно, какие типы жилищных единиц и в каком количестве потребуются. В России, например, появились благотворительные ночлежные дома. Жилищный кодекс Украины узаконил приюты для бездомных. В Литве обедневшие семьи вынуждены были продавать обычные квартиры, перебираясь в комнаты общежитий. Согласно национальной жилищной программе, расселение самых бедных должно обеспечиваться государством, но следует ожидать, что в решении этой проблемы будут участвовать светские и религиозные благотворительные организации. Уже появились первые примеры их успешной деятельности.

Реконструкция жилой застройки

Потребность в реконструкции жилой застройки возникает:

а) когда условия проживания в ней перестают соответствовать существующему жилищному стандарту;

б) когда расходы на содержание жилища излишне велики и доступны технические решения, позволяющие их снизить;

в) когда целесообразно использовать жилые здания или занятую ими территорию для других целей.

В Белоруссии реконструкция первого типа в больших масштабах стала актуальной только в 80-е годы. К этому времени физически устарели сохранившиеся многоквартирные дома довоенной постройки, морально устарели дома, построенные в 50—60-е годы, а также появилась реальная возможность обеспечить необходимой инженерной и социальной инфраструктурой территории деревень, оказавшихся в городской черте, и кварталов импровизированной усадебной застройки. Фактически было реконструировано за счет бюджетного финансирования некоторое число многоквартирных домов, но в 1993—1994 годах дефицит средств вынудил свернуть реконструктивные ра-

боты, направленные на улучшение условий проживания пользователей.

Из-за экономических трудностей откладывается и техническая реконструкция. В этом направлении в республике делаются только первые шаги.

В современных условиях активизировалась реконструкция с целью перепрофилирования жилых зданий. В основном она связана с использованием старых домов с большой степенью износа под офисы коммерческих фирм. При этом город получает средства от продажи старого дома и вместе с тем обновленную эффективную постройку; бывшие жильцы — комфортабельные квартиры, суммарная площадь которых в 1,3—1,8 раза больше той, которую они имели; фирмы — выигрышное положение офиса. Затраты на такую реконструкцию намного выше, чем на новое строительство. Позволить их себе могут лишь немногие из фирм, действующих в республике. Кроме финансовых, им приходится преодолевать социально-психологические проблемы, связанные прежде всего с нежеланием семей покидать привычный район. Плюс к тому, при этом способе реконструкции над городскими центрами нависает угроза утраты постоянного населения и превращения их по вечерам в административно-деловые пустыни. Для предотвращения таких последствий нужны нормативные акты, регламентирующие соотношение функций в центральных интегрированных зонах больших и крупных городов.

Реконструкция жилых домов с частичным перепрофилированием сводится либо к выкупу под офис нежилых помещений и квартир первого этажа, либо же к радикальной перестройке дома, в результате которой инвестор получает его часть, а домохозяйства — обновленные квартиры. Первая из этих форм, как более дешевая, нашла широкое распространение, вторая встречается редко. В то же время Национальная жилищная программа именно ее рассматривает как один из основных способов привлечения внебюджетных средств в жилищную сферу.

При реконструкции с частичным перепрофилированием жилая функция не утрачивается, но возникает проблема ее сочетания с обслуживающей, производственной или деловой: в жилых домах открываются дискотеки, мастерские с вредным производством, магазины химических реактивов и т.п.

Преодоление экономического спада должно будет реанимировать задачу ре-

ВСТАВКА 4.5

БОБРУЙСКИЙ ЗАВОД КРУПНОПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ ВЫХОДИТ НА РЫНОК ЖИЛЬЯ

На одной из городских окраин Бобруйска заложен перспективный жилой район, к которому сразу проявили интерес многие из потенциальных новоселов. Их притягивает в этом районе само жилье, необычно просторное и шикарное. И тем не менее, по словам директора Марии Винокуровой, это жилье рассчитано на среднего человека. На заводе подчеркивают: их жилье — самое дешевое в республике. Бобруйчане предлагают как индивидуальные дома-коттеджи, в том числе в блокированных постройках, так и квартиры в домах малой этажности, а также в пяти- и девятиэтажках.

Начиная с августа прошлого года город не заказал своему домостроительному комбинату ни одного метра жилья... На возведение первого "рыночного" дома деньги дали другие предприятия, которые отважились помочь своим работникам решить их жилищную проблему, частично завод занял у банка, кстати, под немалый процент. С банком рассчитались за счет тех средств, которые получили от продажи "нераспределенных" среди предприятий квартир непосредственно жителям города и района. Порядок распределения построенного жилья, который действует для Бобруйского завода крупнопанельного домостроения: 33% (денег или квартир) он должен отдать городу "за внешние сети", 6.4% — в компенсацию сноса, 2% — жилищно-коммунальным службам.

Уже отмечалась относительная дешевизна жилья бобруйчан. Не меньшее внимание уделяют на заводе и такому важному аргументу в спорах за рынок, как качество. Добротность предлагаемых проектов привела на завод немало заказчиков. Они появились не только в Бобруйске, но и в других регионах республики... Продукцией Бобруйского завода крупнопанельного домостроения заинтересовались в России.

Иван Барановский. "Звезда", 27 октября 1995 г.

конструкции устаревшей жилой застройки с целью улучшения условий проживания. Необходимо заранее создать условия для привлечения частных инвестиций в реконструкцию крупных жилых массивов усадебной и многоквартирной застройки, причем реконструкцию комплексную — с обновлением или прокладкой инженерных сетей, с размещением мест приложения труда и недостающих объектов обслуживания, с благоустройством и оборудованием открытых пространств. Однако в ближайшие годы нельзя, очевидно, рассматривать реконструкцию как значимый способ наращивания жилищного фонда или увеличения его типологического разнообразия.

*Реорганизация
жилищно-строительного комплекса*

Создание развитого жилищного рынка требует приватизации не только самого жилища и обслуживающих его структур, но и жилищно-строительного комплекса, который в дореформенный период формировался в основном крупными высоко-

механизированными многопрофильными государственными фирмами. Их приватизация затруднена из-за высокой стоимости основных фондов, разнообразия выполняемых ими работ и, следовательно, опасности разрыва технологических связей.

Преобладающим способом приватизации государственных фирм стало их преобразование в арендные предприятия. К настоящему времени такие предприятия сосредоточили примерно половину мощностей жилищно-строительного комплекса. Еще 5—7% — это малые и средние частные фирмы, большинство которых выполняет заказы на строительство небольших объектов. Остальные строительные организации остались государственными. Демонополизация жилищно-строительного комплекса, конкуренция между фирмами еще только начинается. Приватизация жилищно-строительного комплекса не дала ожидаемых результатов по очевидной причине низкого платежеспособного спроса на новое жилище со стороны населения и отсутствия достаточного количества средств в бюджете. Проблема в том, что потенциал жилищно-строительного комплекса Беларуси сегодня избыточен для республики. Отдельные случаи успешной работы арендных предприятий, как например Бобруйского завода крупнопанельного домостроения, не меняют общей картины (вставка 4.5).

Для спасения жилищно-строительного комплекса необходимы инвестиции. В бюджете 1996 года предусматриваются средства только для строительства государственных квартир, предоставляемых на основе найма очередникам, имеющим право на льготы, а также для выделения субсидий очередникам, которые сами могут оплатить не менее 30% социально гарантированного жилищного минимума. Неимущие и малоимущие при этом остаются вне поля государственной поддержки. Однако как позитивный момент нового положения следует отметить, что государство вовлекает в инвестиционный процесс личные средства формирующегося в стране среднего класса. С той же целью в республике создаются накопительные фонды жилищного развития с семейными счетами, планируется выпуск в обращение специальных ценных бумаг, налаживается долгосрочное кредитование инвесторов, в том числе ипотечное, и т.д. Инвестиционная активность юридических лиц до сих пор сдерживалась замедленным течением рыночных

процессов вообще и отсутствием четкой системы защиты имущественных прав в час

На одного жителя Беларуси в среднем приходится 19,5 м полезной площади жилища. Число жилищных единиц превысило число домохозяйств. Заселенность одной жилой комнаты (без кухонь) в городах равна 1,26 человека, 31% городских домохозяйств имеют второе жилище за городом. Тем не менее 623 тыс. (около 27%) городских домохозяйств официально признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, которые у них ниже социально гарантированного минимума.

Сегодня жилищная проблема для конечных потребителей заключается или в отсутствии адекватного жилища и средств на его строительство, покупку, аренду, или в нехватке средств на содержание и обслуживание имеющегося жилища.

Для предприятий и местных советов, сдающих квартиры в аренду на льготных условиях, проблема состоит в нехватке средств на содержание, обслуживание, ремонт, модернизацию, реконструкцию жилищного фонда и, главное, внешних инженерных сетей.

И для конечных потребителей, и для владельцев жилья важнейшей проблемой являются чрезмерные расходы тепла, вызванные несовершенством отопительных систем и ограждающих конструкций жилых зданий.

Для жилищно-строительного комплекса страны проблема воплощена в отсутствии инвестиций, спаде производства, росте незавершенного строительства, необходимости сокращения рабочих мест.

Рыночные преобразования всех отраслей жилищной сферы — приватизация жилых квартир и домов, демонополизация и реструктуризация жилищно-коммунальных служб и предприятий жилищно-строительного комплекса, совершенствование налоговой политики, вовлечение в инвестиционный процесс внебюджетных средств -- должны обеспечить преодоление сложной ситуации. Для успеха рыночных преобразований необходимо принятие пакета законов, регламентирующих и стимулирующих деятельность всех субъектов жилищного рынка.

ВСТАВКА 4.6

НА ПОВЕСТКЕ ДНЯ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СЕРВИС

Развал традиционных бюджетных систем инвестирования жилья в нашей стране крайне остро обозначил проблему скорейшего создания альтернативных внебюджетных форм организации инвестиционного процесса в жилищной сфере.

С целью создания соответствующей инфраструктуры и моделей финансово-кредитных отношений на первичном рынке жилья Беларуси считаем необходимым выполнение следующих четырех условий:

- наличия гарантий защиты прав инвесторов;
- наличия доступных кредитных ресурсов;
- установления доступных цен на строительство по сравнению с ценами на вторичном рынке жилья;
- снятия различных административных ограничений, препятствующих развитию жилищного строительства.

Инвестор, который сегодня вкладывает средства в жилищное строительство, должен быть уверен, что его не обманут. Возможность иметь достоверную информацию появится только после внедрения государственной системы регистрации сделок с недвижимостью. Сегодня в связи с отсутствием таковой регистрации инвесторы с большим опасением вкладывают средства в жилищное строительство.

Еще одним важным шагом по защите прав инвестора должны стать требования к договорам на участие в жилищном строительстве. Договоры должны быть только двух видов — первый оговаривает участие инвестора в строительстве конкретной квартиры; второй предусматривает приобретение инвестором ценных бумаг (жилищных сертификатов), стоимость которых согласована со стоимостью жилья. Строительство жилья требует долгосрочного финансирования. Существующая сегодня в Беларуси кредитная политика не позволяет использовать кредитные ресурсы для строительства жилья.

Мы видим пути совершенствования кредитно-финансовой процедуры в следующем:

- упрощении процедуры конфискации прав на проживание при невыполнении кредитором обязательств;
- ускорении сроков рассмотрения дел в суде по залоговым вопросам;
- предусмотрении возможности залога строящейся квартиры.

Среди эффективных мер по стимулированию кредитования строительства жилья можно назвать также снижение процента резервирования по депозитным целевым вкладам на жилье; отмену взимания ежемесячных процентов по жилищным кредитам; уменьшение налогообложения доходов банков, которые кредитуют строительство или приобретение жилья.

В 1995 году появились первые попытки создания инвестиционно-строительных компаний и ипотечных структур.

*КХалопик, председатель Совета
Белорусской ассоциации недвижимости.
"Нерухамасць", 22декабря 1995г.*