

На основании вышеизложенного, договор создания объекта долевого строительства можно охарактеризовать как двусторонний, возмездный, консенсуальный. Данный договор занимает самостоятельное место в правовой системе Республики Беларусь и может быть отнесен к самостоятельному виду гражданско-правового договора подрядного типа. Договор создания объекта долевого строительства не является публичным договором и договором присоединения.

Список использованной литературы

1. Петрухин, М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования / М.В. Петрухин. – М. : Инфотропик Медиа, 2012. – 193 с.
2. В Беларуси изменен механизм долевого строительства жилья для нуждающихся [Интернет-ресурс]. – Режим доступа: <https://minsknews.by/v-belarusi-izmenen-mehanizm-dolevogo-stroitelstva-zhilya-dlya-nuzhdayushhhsya>. – Дата доступа: 10.11.2025.
3. Зевакин, Ю.А. Правовое регулирование отношений по передаче объекта долевого строительства: проблемы теории и практики / Ю.А. Зевакин // Хозяйство и право. – 2024. – № 5. – С. 76-86.
4. Бова, Д.А. Гражданско-правовая характеристика публичности в договоре участия в долевом строительстве / Д.А. Бова // Гражданское право. – 2023. – № 4. – С. 29-31.

УДК 347

Ж.В. Попучеева

(аспирант учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»)

ЭВОЛЮЦИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В БЕЛАРУСИ: ОТ КЛАССОВОГО ПРИНЦИПА К АДРЕСНОЙ ПОДДЕРЖКЕ

Обеспечение граждан доступным жильем остается одним из ключевых показателей социально-экономического развития Республики Беларусь на всех этапах ее исторического развития. Актуальность исследования обусловлена продолжающейся трансформацией жилищной политики в направлении сбалансированной модели, сочетающей государственную поддержку социально уязвимых категорий граждан и рыночные механизмы удовлетворения жилищных потребностей населения. В работе проанализированы этапы формирования жилищной политики; изучены современные механизмы обеспечения граждан жильем; предложены направления оптимизации жилищной политики.

Жилищная политика на территории Беларуси на протяжении XX-XXI вв. претерпела сложную эволюцию, отражающую смену общественно-политических и экономических парадигм. Данный процесс можно структурировать в несколько ключевых этапов, каждый из которых характеризовался собственным институциональным дизайном и механизмами распределения жилищных ресурсов.

1. Этап этатизации и классового распределения (1917-1950-е гг.)

После 1917 г жилищная сфера стала инструментом социального реинжиниринга. Принцип классового подхода, реализованный через

национализацию жилого фонда и «уплотнение», привел к трансформации жилья из товара в социальную гарантию, предоставляемую государством [1, с. 98].

Идеологически это обосновывалось принципом классового подхода: «буржуазные» элементы выселялись из «барских хором», а освободившееся жилье передавалось рабочим и крестьянам.

Установление одной из первых в мире нормативных жилищных норм (8,25 кв. м.) стало знаковым явлением, ознаменовавшим переход к количественному, а не качественному (комнаты на жильца) методу оценки обеспеченности. Парадоксальным следствием индустриализации и урбанизации стало системное снижение фактической обеспеченности жильем (с 7,06 кв. м в 1923 г. до 5,62 кв. м в 1929 г.), что демонстрирует противоречие между декларируемыми целями и реальными ресурсными возможностями государства в данный период [2, с.13-14].

Несмотря на меры («уплотнение», изъятие излишков), жилищный кризис не был преодолен, а усугубился на фоне форсированной индустриализации и урбанизации. Обеспеченность жильем в городах БССР неуклонно снижалась.

Попытки масштабного строительства в годы первых пятилеток («Жилищная пятилетка») не смогли компенсировать демографический пресс, и дефицит жилья сохранялся вплоть до конца 1950-х годов.

2. Этап индустриализации жилищного строительства (1960-1980-е гг.)

С конца 1950-х гг. стратегия сменилась в сторону массового, экономичного строительства. Принятие курса на посемейное расселение в отдельных квартирах инициировало программу возведения панельных домов («хрущоб»). Технологическим ответом стала индустриализация и типизация строительства. Были утверждены новые, более экономичные нормативы (высота потолков — 2,5 м, минимальная площадь кухни — 4,5 м²) [3, с.9].

Данная политика, основанная на жесткой стандартизации и минимизации издержек, носила двойственный характер: с одной стороны, она позволила резко нарастить объемы вводимого жилья (в БССР за 1960-1970 гг. построено более 20 млн кв. м., что в три раза превысило показатели предыдущего десятилетия), с другой – заложила основу для долгосрочных проблем, связанных с низким качеством и однообразием жилой среды.

Вершиной идеологического оформления этой парадигмы стало конституционное закрепление права на жилище в Конституции СССР 1977 г. (ст. 44). Однако к середине 1980-х гг. проявились системные недостатки: низкое качество построенного жилья, его моральное старение и сохраняющийся высокий уровень неблагоустроенности. К началу XII пятилетки (1986-1990) более 70% городских семей, состоявших на учете, проживали в жилье, не отвечавшем нормам.

3. Этап трансформации и адаптации к рыночным условиям (1990-2020-е гг.)

С обретением независимости в Республике Беларусь начался сложный процесс трансформации жилищной политики. Ключевыми вехами стали:

– приватизация жилищного фонда (с 1992 г.), создавшая основу для рынка недвижимости;

– принятие Национальной жилищной программы (1994 г.) и Конституции Республики Беларусь (1994 г., ст. 48), которые закрепили право на жилище и обозначили отход от исключительно патерналистской модели;

– Жилищный кодекс 1999 г., стабилизировавший законодательство и определивший структуру жилищного фонда по формам собственности;

– переход от безвозмездного предоставления жилья к адресным формам поддержки (льготные кредиты, субсидии).

В 2000-2020-е гг. происходило совершенствование правовых механизмов. Принятие Жилищного кодекса 2012 г. систематизировало накопленный массив нормативных актов. Государственная политика была направлена на постепенное снижение доли бюджетного финансирования и развитие рыночных инструментов (ипотека, жилищные кооперативы). Реализация государственных программ позволила достичь к 2020 г. уровня обеспеченности жильем в 28,3 м.² на человека [4, с.128-129].

4. Современный этап: диверсификация инструментов и вызовы (2021-2025 гг. и далее).

Современный этап, отраженный в Концепции государственной жилищной политики до 2030 г., характеризуется отказом от универсализма в пользу адресной поддержки и развитием альтернативных моделей.

Введенные в 2025 г. новые механизмы (Указы Президента Республики Беларусь №94 и №95) унифицировали формы господдержки (льготные кредиты, субсидии, помощь в погашении задолженности), но сужают сферу ее применения, исключая доленое строительство из числа льготных моделей.

Активно продвигаются жилищные строительные сбережения и использование средств семейного капитала как альтернативные источники финансирования.

Развитие рынка арендного жилья признано ключевым для решения проблем молодежи, мигрантов и социально уязвимых категорий граждан [5, с.60]. Приняты целевые программы (например, Указ Президента Республики Беларусь от 13 февраля 2023 г. №37 «Об арендном жилье для военнослужащих»), направленные на формирование специализированного арендного фонда.

Эволюция жилищной политики демонстрирует макроскопический тренд: от жесткого администрирования и патернализма – к гибкой системе, сочетающей рыночные механизмы с адресной социальной поддержкой. Однако новая модель сталкивается с вызовами-наследиями советской эпохи: высокий износ, региональные диспропорции и хронически длинная очередь на улучшение условий.

Перспективными направлениями дальнейшего развития жилищной политики являются не только наращивание строительства, но и стратегическая реновация и интенсификация использования существующих территорий, что позволяет снизить затраты в 2,5 раза по сравнению с освоением новых.

Таким образом, ключевой задачей на современном этапе является не просто увеличение метража, а комплексное управление жилищным фондом как целостной системой, требующей сбалансированных инвестиций в новое строительство, модернизацию и социальные лифты.

Список использованной литературы

1. Бураков, В. Н. Формирование принципов права на жилище в первые годы советской власти (1917 – 1922 гг.) / В. Н. Бураков // Вестник Полоцкого государственного университета. Серия D, Экономические и юридические науки. - 2021. - № 14. - С. 98-102.
2. Бураков, В. Н. Жилищные условия городского населения Белорусской ССР в 1920-е гг. / В. Н. Бураков // Копытинские чтения – V : сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф., г. Могилев, 23–24 марта 2022 г. / МГУ имени А. А. Кулешова ; редкол.: В. В. Табунова, А. М. Авласовича. – Могилев, 2022. – С. 13–14.
3. Рудаков, П. Г. Городское жилищное строительство. Опыт применения типовых проектов / П. Г. Рудаков и Е. П. Федоров, М.: Стройиздат, – 1964.
4. Еременко, М. М. Трансформация государственной жилищной политики Республики Беларусь / М. М. Еременко. – Минск : Белорус. гос. пед. ун-т, – 2019. – 260 с.
5. Попучеева, Ж.В. Генезис жилищной политики: с советских времен до современности / Ж. В. Попучеева // Юстиция Беларуси : юридический научно-практический журнал / учредитель Министерство юстиции Республики Беларусь. – 2024. – № 6. – С. 56-61.

УДК 174(075.8)

Л.П. Станишевская

(Белорусский государственный экономический университет)

К ВОПРОСУ О ПРАВСТВЕННОЙ КУЛЬТУРЕ ЮРИСТА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

В статье исследуется нравственная культура как часть профессиональной культуры юриста, акцентируется внимание на современных проблемах этического измерения деятельности юриста, анализируются морально значимые качества юридических кадров, обосновывается целесообразность введения учебной дисциплины «Культура профессиональной деятельности» (на базе учебной дисциплины «Юридическая этика») в число обязательных дисциплин для студентов юридических вузов.

В условиях санкционного давления недружественных западных стран на Республику Беларусь возросли объем и сложность задач, которые приходится решать национальному юридическому сообществу. Под прикрытием демагогии об отсутствии демократии в нашем государстве появилась угроза нарушения правового закона, дискредитации юридической сферы в целом, социальной ценности юридических кадров, проблем морального характера в обществе. Так как юридическая деятельность сопряжена с правотворчеством, правоприменением и правоохранением, нравственная культура юристов вне зависимости от их специализации приобретает особую значимость.

Современное общество обращает внимание на проблему этического измерения деятельности юриста и это не случайно. Ведь именно от качественной деятельности юридических кадров во многом зависит будущее правовой государственности в Республике Беларусь. Сегодня юристы несут ответственность за правильность применения нормативных правовых актов, за качество оказанной юридической помощи и т.д. От них требуются не только