

5. Семейный кодекс Российской Федерации : Кодекс Рос. Федер., 29 дек. 1995 г., N 223 - ФЗ: в ред. Федер. закона от 04.08.2022 г. // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2022.

<http://edoc.bseu.by/>

*Ж.В. Попучеева*  
АУППРБ (Минск)

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ГРАЖДАНАМИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Вопрос обеспечения граждан качественным и доступным жильем находится на постоянном контроле Президента Республики Беларусь А. Г. Лукашенко.

3 октября 2017 года на совещании по проекту новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь Глава государства отметил, что решение квартирного вопроса является одним из основных индикаторов развития общества». «Мы должны создать все условия и механизмы, чтобы помочь людям, нуждающимся, прежде всего, в улучшении жилищных условий. Это направление – важнейшая составляющая социальной политики Беларуси», – заявил белорусский лидер.

На сегодняшний день по-прежнему остается актуальным вопрос улучшения жилищных условий гражданами, что постоянно прописывается в качестве основных целей в программах социально-экономического развития республики и в Государственных программах «Строительство жилья».

Анализируя ход реализации Государственной программы «Строительство жилья» в 2016-2020 годах видно, что более 50 % жилых помещений (1 910,5 тыс. кв. метров из 3 743,5 тыс. кв. метров), построенных с государственной поддержкой, ориентировано на многодетные семьи [4]. В то же время остальные категории граждан, такие, как граждане, не имеющие в собственности жилых помещений, молодые семьи, граждане, длительное время проживающие в общежитиях и другие, на протяжении длительного времени не могут улучшить жилищные условия: собственных средств на приобретения жилых помещений у них нет, строительство жилья с предоставлением государственной поддержкой для большинства из них в ближайшей перспективе не предвидится из-за ограничения бюджетного финансирования.

За последние пять лет доля жилья, построенного с государственной поддержкой, в общем объеме жилищного строительства выросла (с 23 % до 31 %) [3]. В то же время, доля внебюджетных источников финансирования в общем объеме финансирования строительства жилья снижается за счет сокращения объемов средств организаций и кредитных ресурсов, направляемых на финансирование строительства жилья [4].

Рост количества семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и увеличение объема льготных кредитов привели к ситуации, при которой нагрузка на бюджет стала непосильной, что вызвало необходимость формирования принципиально новых схем финансирования строительства (приобретения) жилья, снижающих нагрузку на бюджет, обеспечивающих приближение финансирования жилищного строительства к рыночным механизмам, но не исключая социальную направленность в удовлетворении потребностей

населения в жилье.

Сложившаяся ситуация нашла свое отражение при утверждении Государственной программы «Строительство жилья» на 2021 – 2025 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 января 2021 г. № 51, приоритетным направлением которой является сбалансированное развитие разных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от их доходов, предпочтений и места проживания как с использованием мер государственной поддержки социально незащищенных категорий населения, так и с применением новых механизмов финансирования строительства [4].

В настоящее время в стране сокращаются объемы льготных кредитов, выдаваемых гражданам на строительство жилья. В этих условиях необходимо рассматривать более широкое внедрение альтернативных механизмов финансирования строительства и приобретения жилья, которые успешно реализованы в других странах, например, ипотечное кредитование.

Мировой опыт показывает, что ипотечное жилищное кредитование неразрывно связано с решением социальных задач, прежде всего с обеспечением граждан той или иной страны качественным и современным жильем. Ипотечное кредитование в современных условиях играет очень важную роль – предоставляет возможность решения жилищной проблемы. При этом, как показывает зарубежный опыт, ипотечное кредитование является одним из самых эффективных и надежных инструментов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу [2].

Как отмечено Довдиенко И. В., ипотечное жилищное кредитование – это основной механизм и экономический инструмент, который дает возможность обеспечения доступности жилья во всем мире, а также способствует развитию сферы строительства. Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, который получил широкое развитие в странах с рыночной экономикой и используется государством в реализации социально-экономической политики [2, с. 68].

Как показывает мировая практика, ипотека домов и квартир является достаточно эффективным способом решения жилищной проблемы, которая на протяжении многих десятилетий является самой острой социальной проблемой в нашей стране.

Одной из основных проблем развития ипотечного жилищного кредитования на сегодняшний день является нестабильная экономическая ситуация в стране. Экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. В связи с тем, что ипотечный кредит – это долгосрочная ссуда, банкам, которые предлагают такие длительные проекты, требуется гарантия экономической стабильности, что обуславливает возникновение второй проблемы ипотечного кредитования жилья – высокие процентные ставки по кредиту [5].

Для решения возникающих проблем можно рассмотреть опыт сопредельных государств. Так, например, в Российской Федерации, субсидии предоставляются кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам. Таким образом, заемщик оформляет ипотечный кредит по льготной ставке, а недостающие проценты банку будет компенсировать государство. На уровне государства сейчас реализуется несколько крупнейших программ, которые связаны с получением льгот по ипотечному кредиту: ипотечный кредит для семей с детьми под 6 % годовых, военная ипотека, ипотека молодым семьям, материнский капитал [6].

Учитывая сложившуюся ситуацию в республике, развитие системы ипотечного кредитования позволило бы эффективно решить проблему обеспеченности граждан жильём. Для этого необходимо предпринять меры, стимулирующие банки выдавать ипотечные кредиты для строительства жилья: снизить ставки по ипотеке за счет государственного субсидирования ипотечных кредитов.

Для реализации указанных предложений на практике необходимо внести изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 г. № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании», предусматривающие предоставление субсидии на погашении части процентов за ипотечный кредит, по аналогии с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2017 г. № 240 «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений». Данная норма позволит увеличить объемы строительства жилья за счет привлечения собственных средств граждан и ипотечных кредитов под доступный процент.

#### Список литературы

1 Горяева, Е. А. Совершенствование внебюджетного финансирования жилищного строительства в Республике Беларусь / Е. А. Горяева // Банкаўскі веснік. – студз. 2018. – С. 55–64.

2 Довдиенко, И. В. Ипотека: учебно-практическое пособие / И. В. Довдиенко. – Москва: РДЛ, 2014. – 572 с.

3 О Государственной программе «Строительство жилья» на 2016-2021 годы: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 апр. 2016 г., № 325 // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

4 О Государственной программе «Строительство жилья» на 2021-2025 годы: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 янв. 2021 г., № 51 // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

5 Русипотека [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru> – Дата доступа : 13.11.2022.

6 Шангина, А. В. Современные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / А. В. Шангина, Ц. Го // Инновационные процессы в гуманитарных и общественных науках : сб. научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции, Белгород, 26 марта 2021 г. – Белгород : ООО Агентство перспективных научных исследований (АПНИ), 2021. – С. 56–59.

*Т.С. Потапова*  
БГЭУ (Минск)

#### ИНКОТЕРМС 2020: КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Международные правила толкования торговых терминов Инкотермс (от англ. International Commercial Terms – международные коммерческие термины