
Abstract. The article gives economic analysis of the bilateral treaties on mutual protection and promotion of investment concluded with the Republic of Belarus. Their content is examined as well as the compliance with new trends in the opportunities and directions of reforming the system of bilateral investment treaties in the Republic of Belarus. It is revealed that they contain a minimum of provisions for the protection of foreign investments, but they are not used to the full extent to expand the geography of investors and recipient countries for Belarusian companies; the vast majority do not include provisions on the attraction of sustainable foreign direct investments.

Keywords: direct investments; bilateral investment treaties.

UDC 339.727.22

*Статья поступила
в редакцию 13.07. 2018 г.*

<http://edoc.bseu.by>

М. М. ЕРЕМЕНКО

ИНСТРУМЕНТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В ОБЛАСТИ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

В статье исследовано применение в Республике Беларусь трех групп специализированных инструментов государственной политики в области повышения доступности жилья для населения: непосредственное предоставление услуг государством, экономические и административные инструменты. В статье предложены для внедрения в Беларуси такие инструменты, как снижение расходов бюджета на жилищные субсидии, классическая система жилищных строительных сбережений, создание некоммерческих жилищных ассоциаций и корпораций, отказ от льгот по подоходному налогу при строительстве жилья.

Ключевые слова: жилищная политика; государственная поддержка; инструменты жилищной политики.

УДК 332.834.12(476)(045)

Реализация любых функций государства возможна при помощи разнообразных методов и инструментов. В мире существует большое множество инструментов государственной политики, как общеэкономического характера, так и специализированных — используемых только в жилищной сфере. Поскольку все их в рамках данной работы проанализировать невозможно, рассмотрим только специализированные инструменты государственной политики в области повышения доступности жилья для населения и дадим рекомендации по их использованию в Республике Беларусь.

Целью данного исследования является разработка направлений развития государственной жилищной политики Республики Беларусь на перспективу,

Марина Михайловна ЕРЕМЕНКО (myaromenka@tut.by), кандидат экономических наук, доцент, зав. отделом разработки и совершенствования жилищной политики Государственного предприятия «Институт жилища — НИПТИС им. Атаева С. С.» (г. Минск, Беларусь).

для чего следует определить, какие ее инструменты и как используются в настоящее время на практике.

Исследованиями инструментов государственной жилищной политики занимались такие зарубежные авторы, как Дж. Ле Гранд [1], И. Эекхофф, Л. Г. Ходов [2], К. В. Кияненко [3], Н. В. Васильева [4], О. Н. Сусякова [5], Ф. Р. Сабирджанов [6], Г. В. Коняхин [7] и др. Опубликованные работы в области жилищной политики имеют и белорусские авторы, например, А. Д. Сидоренко [8], В. Н. Шимов, И. В. Шанюкевич [9], М. М. Еременко [10] и др.

В работе использованы такие логические методы научного исследования, как анализ и синтез.

Для того чтобы систематизировать инструменты государственной жилищной политики в области повышения доступности жилья для населения, обратимся к работе Дж. Ле Гранд. Она считает, что государственная жилищная политика может реализовываться с использованием целого ряда мер, которые возможно отнести к одной из трех общих категорий: *непосредственное предоставление услуг государством; налоговая политика или субсидии; административное регулирование* [1].

В целом, можно согласиться с Дж. Ле Гранд относительно приведенной ею классификации инструментов жилищной политики, однако мы считаем, что ее следует откорректировать, поскольку такие группы, как «налоговая политика или субсидии» и «административное регулирование», имеют слишком узкое название. Мы предлагаем рассматривать три группы инструментов: непосредственное предоставление услуг государством в жилищной сфере, экономические и административные инструменты [10].

Непосредственное предоставление услуг государством в жилищной сфере включает создание государственного жилищного фонда и его распределение среди некоторых категорий населения.

В Республике Беларусь государство осуществляет строительство жилых помещений социального пользования, для предоставления на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, для отселения граждан, проживающих в ветхих и аварийных жилых домах. Эти помещения формируют государственный жилищный фонд. Кроме того, в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 08.05.2013 г. № 215 «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений» государство осуществляет строительство жилых помещений по государственному заказу. Такое жилье в основном отчуждается по договорам купли-продажи гражданам, имеющим право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, однако в некоторых случаях оно также может быть выкуплено соответствующим городским или районным исполнительным комитетом для дальнейшего включения в состав жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда, социального пользования, продажи на аукционе.

Динамика строительства жилья государством представлена в таблице.

Как свидетельствуют данные таблицы, ввод общей площади жилых домов государственного жилого фонда за последние пять лет не превышал 6 % общего ввода. Ввод общей площади жилых домов по госзаказу колебался в 2014–2016 гг. в пределах 10 %, а в 2017 г. опустился до 2,09 % в связи с нехваткой бюджетных средств на эти цели. Ввод жилых помещений социального пользования достиг отметки 2,71 % общего ввода в 2017 г., самый низкий объем ввода социального жилья за последнюю пятилетку отмечен в 2016 г.

(0,55 % общего объема ввода), в остальные годы этот показатель не превышал 1,5 % общего объема ввода. Объемы ввода жилых помещений для отселения граждан, проживающих в ветхих и аварийных домах, за последние пять лет сохранялись в пределах 1 % общего объема ввода. Ввод жилых помещений государственного жилищного фонда коммерческого использования, предназначенного для сдачи в наем, колебался в пределах 1–4 % общего объема ввода.

Ввод общей площади жилых домов с использованием бюджетных средств в Республике Беларусь в 2013–2017 гг., м²

Показатель	Год	Ввод жилых помещений				
		социального пользования	для предоставления на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда	для отселения граждан, проживающих в ветхих и аварийных жилых домах	по государственному заказу	всего по Республике Беларусь
Введено	2013	66 522	53 535	43 512	0	5 273 772
В % к общему вводу		1,26	1,02	0,83	0	100,00
Введено	2014	80 164	224 377	36 008	526 193	5 522 408
В % к общему вводу		1,45	4,06	0,65	9,53	100,00
Введено	2015	36 273	176 843	25 413	560 242	5 058 354
В % к общему вводу		0,72	3,50	0,50	11,08	100,00
Введено	2016	23 699	165 252	14 409	385 031	4 285 685
В % к общему вводу		0,55	3,86	0,34	8,98	100,00
Введено	2017	102 694	113 454	9 669	79 412	3 792 484
В % к общему вводу		2,71	2,99	0,25	2,09	100,00

Примечание: наша разработка на основе [11–15].

Несмотря на то что ст. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» предусмотрено, что «государственный жилищный фонд включает жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях, специальные жилые помещения и жилые помещения коммерческого использования», этим же Указом предусматривается изменение состава государственного жилищного фонда за счет перевода служебных, специальных служебных, отдельных видов социальных квартир и отдельных видов специальных жилых помещений в жилые помещения коммерческого использования.

В настоящее время идет процесс изменения структуры государственного жилищного фонда таким образом, что основную его массу будут составлять жилые помещения коммерческого использования (в эту категорию переходят и все жилые помещения, построенные для отселения граждан, проживающих в ветхих и аварийных жилых домах), а также незначительное количество жилых помещений социального пользования и специальных жилых помещений.

К экономическим инструментам относятся: государственная поддержка жилищных сберегательных программ, субсидии на решение жилищных проблем граждан, предоставление налоговых льгот и жилищных кредитов по ставкам ниже рыночных за счет средств специальных фондов, жилищное

финансирование через государственные жилищные банки, безвозмездное или по сниженным ценам предоставление земельных участков для жилищного строительства.

Государственная поддержка жилищных сберегательных программ. В Республике Беларусь более десяти лет действует открытая система жилищных строительных сбережений на базе ОАО «АСБ «Беларусбанк», которая не получила должного развития в первую очередь из-за отсутствия государственной премии ее участникам и высокого уровня инфляции в стране. В настоящее время в республике целесообразно внедрить классическую систему жилищных строительных сбережений, однако процесс формирования нормативной правовой базы для ее создания идет очень медленно.

Субсидии на решение жилищных проблем граждан. В Республике Беларусь существуют два вида субсидий при государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений: субсидии на уплату процентов за пользование кредитами и субсидии на погашение основного долга по этим кредитам. В настоящее время выплата данных видов субсидий регламентируется Указом Президента Республики Беларусь от 4 июля 2017 г. № 240 «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений» и осуществляется отдельным категориям граждан. Причем можно отметить, что данные виды субсидий существовали и ранее, однако с принятием данного документа субсидии на уплату процентов за пользование кредитами стали носить адресный характер.

Предоставление налоговых льгот. В Республике Беларусь с 1999 г. и по настоящее время (ст. 166 Налогового кодекса Республики Беларусь от 29.12.2009 г. № 71-З) одним из видов государственной поддержки граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, становится право этих граждан на получение имущественного налогового вычета при определении размера налоговой базы при исчислении подоходного налога в размере средств, направленных на строительство, приобретение либо реконструкцию жилья на территории Республики Беларусь.

Предоставление ипотечных жилищных кредитов по ставкам ниже рыночных за счет средств специальных фондов. В Республике Беларусь данный вид поддержки граждан при решении жилищных проблем отсутствует.

Жилищное финансирование через государственные жилищные банки. В Республике Беларусь данный вид поддержки граждан при решении жилищных проблем также отсутствует.

Безвозмездное или по сниженным ценам предоставление земельных участков для жилищного строительства. В Республике Беларусь в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 23.09.2011 г. № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков» также существует предоставление земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома в частную собственность без внесения платы за земельный участок многодетным семьям, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также некоторым иным категориям граждан в частную собственность с внесением платы в размере 20 или 50 % кадастровой стоимости земельного участка или в пожизненное наследуемое владение.

Административное ограничение цен на строительство жилья или его наем, ограничение размера коммунальных платежей. В целом, в Республике Беларусь при строительстве жилья ограничений на цены нет. Исключение составляют нормы ст. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 06.06.2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь», в соответствии с которой ограничивается прибыль застройщика при строительстве

жилых помещений для дольщиков, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий: ее размер не должен превышать 5 % определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства.

В Республике Беларусь на рынке найма жилых помещений частного фонда цены не регулируются, при этом постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования» регламентируются цены за наем жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда. Однако, учитывая незначительную долю государства на рынке наемного жилья, такое ограничение в целом не оказывает серьезного влияния на рыночную конъюнктуру.

Административное вмешательство в содержание договоров о найме жилья. В Республике Беларусь действуют Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19.03.2013 г. № 193, и Договор найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.09.2006 г. № 1191 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497». При этом существенные условия данных договоров (кроме цены за наем жилого помещения государственного жилищного фонда) не подвержены жесткому государственному регулированию и предполагают определение на основе соглашения сторон. Подразумевается, что наниматель может расторгнуть договор в любое время, наймодатель также может расторгнуть договор при условии предупреждения нанимателя за один месяц.

Стимулирование создания различных государственных и негосударственных некоммерческих организаций, способствующих повышению доступности жилья для населения. В Республике Беларусь данный вид поддержки граждан при решении жилищных проблем отсутствует.

Таким образом, на основе проведенного анализа и с учетом государственной жилищной политики зарубежных стран можно было бы предложить следующие направления развития государственной жилищной политики Республики Беларусь на перспективу: снижение расходов бюджета на жилищные субсидии, внедрение классической системы жилищных строительных сбережений с государственной поддержкой в виде премий вкладчикам, создание некоммерческих жилищных ассоциаций и корпораций, отказ от налоговых льгот гражданам при строительстве жилья.

Результаты данного исследования могут быть использованы работниками республиканских органов государственного управления, отвечающими за реализацию жилищной политики, учеными, проводящими научные исследования в данной и смежных сферах, всеми заинтересованными гражданами и организациями.

Литература

1. *Ле Гранд, Дж.* Экономический анализ социальных проблем : учеб. пособие / Дж. Ле Гранд, К. Проппер, С. Смит ; пер. с англ. Л. С. Засимовой ; под науч. ред. М. Г. Колосницыной. — М. : Издат. дом Высш. шк. экономики, 2013. — 318 с.

Le Grand, Dzh. Ekonomicheskiy analiz sotsialnyih problem [The Economics of Social Problems] : ucheb. posobie / Dzh. Le Grand, K. Propper, S. Smit ; per. s angl. L. S. Zasimovoy ; pod nauch. red. M. G. Kolosnitsyinoi. — M. : Izdat. dom Vyissh. shk. ekonomiki, 2013. — 318 p.

2. *Экхофф, И.* Эффективность инструментов государственной жилищной политики / И. Экхофф, Л. Г. Ходов // Жилищное право. — 2008. — № 6. — С. 12—24.

Eekhoff, I. Effektivnost instrumentov gosudarstvennoy zhilishnoy politiki [The efficiency of the instruments of state housing policy] / I. Eekhoff, L. G. Hodov // *Zhilishchnoe pravo*. — 2008. — N 6. — P. 12–24.

3. *Кияненко, К. В.* Доступное жилище США в зеркале местной печати / К. В. Кияненко // *Жилищное строительство*. — 2007. — № 2. — С. 29–31.

Kiyanenko, K. V. Dostupnoe zhilische SShA v zerkale mestnoy pechati [Affordable US home in the mirror of local press] / K. V. Kiyanenko // *Zhilishchnoe stroitelstvo*. — 2007. — N 2. — P. 29–31.

4. *Васильева, Н. В.* Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты / Н. В. Васильева // *Законодательство и экономика*. — 2002. — № 7. — С. 53–59.

Vasileva, N. V. Zarubezhnyiy opyt gosudarstvennogo regulirovaniya zhilishnoy sferyi: ekonomiko-pravovyye aspektyi [Foreign experience of state regulation of housing sector: economic and legal aspects] / N. V. Vasileva // *Zakonodatelstvo i ekonomika*. — 2002. — N 7. — P. 53–59.

5. *Суслякова, О. Н.* Современные тенденции и проблемы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации / О. Н. Суслякова // *Апробация*. — 2016. — № 1 (28). — С. 29–34.

Suslyakova, O. N. Sovremennyye tendentsii i problemyi razvitiya ipotechnogo kreditovaniya v Rossiyskoy Federatsii [Modern tendencies and problems of development of mortgage lending in the Russian Federation] / O. N. Suslyakova // *Aprobatsiya*. — 2016. — N 1 (28). — P. 29–34.

6. *Сабирджанов, Ф. Р.* Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики / Ф. Р. Сабирджанов // *Вестн. Саратов. гос. социал.-экон. ун-та*. — 2011. — № 4. — С. 127–131.

Sabirdzhanov, F. R. Zarubezhnyiy opyt finansovogo obespecheniya zhilishnoy politiki [Foreign experience in housing policy's financial support] / F. R. Sabirdzhanov // *Vestn. Saratov. gos. sotsial.-ekon. un-ta*. — 2011. — N 4. — P. 127–131.

7. *Коняхин, Г. В.* Опыт решения жилищной проблемы в США / Г. В. Коняхин // *Социал.-гуманит. знания*. — 2011. — № 3. — С. 193–205.

Konyahin, G. V. Opyit resheniya zhilishnoy problemyi v SShA [The experience of solving the housing problem in the United States] / G. V. Konyahin // *Sotsial.-gumanit. znaniya*. — 2011. — N 3. — P. 193–205.

8. *Сидоренко, А. Д.* Жилищная политика: уточнение приоритетов / А. Д. Сидоренко // *Белорус. экон. журн*. — 2009. — № 3 (48). — С. 57–68.

Sidorenko, A. D. Zhilishnaya politika: utochnenie prioritetrov [Housing policy: clarification of priorities] / A. D. Sidorenko // *Belorus. ekon. zhurn*. — 2009. — N 3 (48). — P. 57–68.

9. *Шимов, В. Н.* Жилищный лизинг как инструмент повышения доступности жилья / В. Н. Шимов, И. В. Шанюкевич // *Белорус. экон. журн*. — 2011. — № 4. — С. 24–31.

Shimov, V. N. Zhilishnyiy lizing kak instrument povyisheniya dostupnosti zhilya [Housing leasing as a tool to improve the availability of housing] / V. N. Shimov, I. V. Shanyukevich // *Belorus. ekon. zhurn*. — 2011. — N 4. — P. 24–31.

10. *Еременко, М. М.* Преимущества и недостатки инструментов государственной политики за рубежом в области повышения доступности жилья для населения / М. М. Еременко // *Актуальные проблемы науки XXI века : сб. науч. ст. молодых ученых*. — Минск : МИУ, 2017. — Вып. 6. — С. 43–48.

Eremenko, M. M. Preimuschestva i nedostatki instrumentov gosudarstvennoy politiki za rubezhom v oblasti povyisheniya dostupnosti zhilya dlya naseleniya [Advantages and disadvantages of public policy instruments abroad in improving the accessibility of housing for the population] / M. M. Eremenko // *Aktualnyie problemyi nauki XXI veka : sb. nauch. st. molodyih uchenyih*. — Minsk : MIU, 2017. — Vyip. 6. — P. 43–48.

11. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь — декабрь 2013 г. : стат. бюл. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2014. — 43 с.

12. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь — декабрь 2014 г. : стат. бюл. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2015. — 46 с.

13. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь — декабрь 2015 г. : стат. бюл. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2016. — 47 с.

14. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь — декабрь 2016 г. : стат. бюл. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2016. — 45 с.

15. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь — сентябрь 2017 г. : стат. бюл. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2018. — 44 с.

MARYNA YAROMENKA

***INSTRUMENTS OF PUBLIC POLICY ON
INCREASING AVAILABILITY OF HOUSING***

Author affiliation. *Maryna YAROMENKA* (myaromenka@tut.by), *Republican Unitary Enterprise «Institute of Housing — NIPTIS named after S. S. Ataev» (Minsk, Belarus).*

Abstract. The article describes the use of three groups of specialized instruments of public policy of the Republic of Belarus in the field of increasing the availability of housing for the population: the direct provision of public services by the state, economic and administrative tools. The following tools are suggested for introduction in the Republic of Belarus: reducing the budget expenditure on housing subsidies, the classical system of housing construction savings, creation of non-profit housing associations and corporations, abandonment of income tax benefits in housing construction.

Keywords: housing policy; government support; housing policy instruments.

UDC 332.834.12(476)(045)

*Статья поступила
в редакцию 26.02. 2018 г.*

Л. Н. ОСМОЛОВСКАЯ

***МИРОВАЯ ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ОЦЕНКИ
КАЧЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ***

Статья посвящена широко распространенному в развитых странах институту оценки регулирующего воздействия, направленному на улучшение качества государственного регулирования. Исследованы зарубежные методы проведения такой оценки, выявлены их достоинства и недостатки. Предлагается поэтапное внедрение этого инструмента в отечественную практику принятия государственных решений с учетом национальных особенностей.

Лариса Николаевна ОСМОЛОВСКАЯ (larisacom@front.ru), *ст. научный сотрудник Института экономики НАН Беларуси (г. Минск, Беларусь).*