
К ВОПРОСУ О СТОИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

М.Ю. Покидько

ВА РБ, ф-т внутренних войск, курсант 2 курса

*Научный руководитель: Ю.Р. Алехно,
ст. преподаватель*

Несмотря на значительный объем жилья, вводимого в эксплуатацию, количество нуждающихся в улучшении жилищных условий на протяжении почти 20 лет не только не снижается, а существенно увеличивается. Существенным прорывом в решении «жилищного вопроса» стал Указ Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда», который положил начало созданию в республике государственного арендного жилья.

Привязка арендной платы должна быть к стоимости метра квадратного данного жилья и срокам его окупаемости. При этом стоимость метра квадратного каждого конкретного жилого объекта всегда известна, а вот срок окупаемости следовало бы привязать к общему сроку возврата льготного кредита на строительство жилья – 20 лет. Объем строящегося коммерческого жилья в настоящее время составляет 46,1 тысячи кв. метров. Государство намерено затратить для этого 189,2 млрд. рублей. Таким образом, один метр квадратный названного жилья обойдется государству примерно в 4 104 000 рублей. Окупаемость за двадцать лет – 4104000: на 20 лет и : 12 месяцев = 17 100 рублей необходимо платить за метр квадратный в месяц. Например, квартира 50 м.кв. – 17100 руб. x 50 м.кв. = 855 000 руб. необходимо платить нанимателю в месяц, а в год соответственно 10 260 000 рублей. Очень важно при строительстве и распределении государственного арендного жилья, а так же установлении стоимости аренды учитывать категорию лиц, получающих компенсацию за поднаем жилья. В соответствии с законодательством компенсация за поднаем жилья, например в г. Минске, предусмотрена в размере 5 тарифных ставок первого разряда лицу, имеющему право на такую компенсацию и по 1,5 тарифной ставки первого разряда на каждого члена семьи данного лица. Таким образом, семья из трех человек получит в виде компенсации 8 тарифных ставок первого разряда, то есть 1 600 000 рублей. Осуществляя предлагаемый подход в расчете стоимости государственного арендного жилья преследовалась бы перспектива, предусмотренная п. 2.9 п.9 вышеназванного Указа, который определяет, что средства, полученные от сдачи жилых помещений коммерческого использования, зачисляются на специальные счета местных исполнительных и распорядительных органов и направляются на приобретение, строительство (реконструкцию) жилых помещений коммерческого использования [1]. Денежные суммы, выделяемые государством на компенсацию за поднаем жилья, довольно внушительные и их расходование должно быть перенаправлено из частного сектора в бюджетный для увеличения объемов арендного жилья. Так, на компенсацию за поднаем жилья только военнослужащим внутренних войск в 2011 году было израсходовано 2 284 553 300 рублей, что в приведенных выше исчислениях (4 104 000 рублей за м.кв.) соответствует 556 м.кв. жилья, либо 11 квартирам по 50 м.кв. Было бы целесообразным строительство государственного арендного жилья осуществить в 2013 году непосредственно под лиц, получающих компенсацию за поднаем жилья. При этом стоимость аренды для данных лиц можно было установить в пределах выплачиваемой компенсации, а также предусмотреть обязательное вселение в данное жилье лиц, получающих компенсацию, в противном случае лишить их такой компенсации.

Литература

1. О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда: Указ Президента Респ. Беларусь, 8 ноября 2012 г., № 512: // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.