

ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. 2007. № 6

## Об опыте реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье» в Республике Татарстан

**М. Ш. ХУСНУЛЛИН,**

министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

Нашу республику нередко называют регионом, одним из самых подготовленных к реализации приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье». Прежде всего должен отметить, что в Республике Татарстан уже несколько лет ежегодный уровень ввода жилья составляет около 82–89 % уровня, максимально достигнутого в дореформенный период страны. В 2006 г. этот показатель равен 1778 тыс. м<sup>2</sup>, или 0,47 м<sup>2</sup> на одного проживающего (в среднем по России — 0,35 м<sup>2</sup>). В 2007 г. установлен план ввода жилья в объеме 2 млн 30 тыс. м<sup>2</sup>.

Предпосылками для роста жилищного строительства стала реализация Программы ликвидации ветхого жилья (1996–2004 гг.), в соответствии с которой построено 2,82 млн м<sup>2</sup>. Около 50 тыс. семей, ранее проживавших в ветхих домах, безвозмездно получили благоустроенные квартиры. Кроме того, в рамках этой и ряда других республиканских программ осуществлялось развитие инженерно-коммуникационных сооружений, строительство объектов социальной и культурно-бытовой сферы, что позволило создать благоприятный климат для инвестирования средств в жилищное строительство.

Цель национального проекта — сформировать рынок доступного и комфортного жилья. Однако подготовка к проведению в Казани 19 января 2007 г. президиума Государственного совета РФ по вопросам доступности жилья и проведению реформы жилищно-коммунального хозяйства показала, что несмотря на развитие в стране рынка ипотечных кредитов, рынок жилья остался несбалансированным — предложения значительно отстают от спроса, особенно для граждан с доходами ниже среднего уровня.



Если говорить кратко, доступность должна быть обеспечена увеличением объемов ввода жилья и совершенствованием механизмов его приобретения для всех категорий населения, а комфортность проживания может быть достигнута благодаря применению ресурсо- и энергосберегающих технологий, новых строительных материалов, а также реформированию системы жилищно-коммунального хозяйства.

Более подробно остановлюсь на некоторых аспектах реализации национального проекта, например, на формировании нормативно-правовой базы реализации проекта. Кабинет министров Республики Татарстан подписал соглашение с Министерством регионального развития Российской Федерации по реализации национального проекта на 2006–2007 гг.

Утвержден план выполнения проекта в республике, определены его параметры в муниципальных образованиях на основе заключенных соглашений между нашим министерством и муниципальными образованиями.

Важнейший вопрос — наличие под застройку земельных участков, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и инфраструктурой. У нас ситуация с

разработкой градостроительной документации — одна из наиболее благоприятных среди российских регионов.

Отмечу большой вклад в это направление республиканских органов. Однако многие муниципальные образования эту работу не проводят, хотя в соответствии с действующим законодательством — это задача именно муниципальных образований. При выделении под застройку земельных участков муниципальные образования (это тоже их сфера деятельности) не имеют для этого четкого и прозрачного механизма, что сдерживает поток инвестиций.

Еще один момент, который ограничивает развитие жилищного строительства. На созданном в предыдущие годы заделе по инженерной инфраструктуре жилье уже построено, а для нового строительства требуется развитие инженерных сетей и объектов.

Серьезная проблема — увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования. Мероприятия осуществляются в рамках развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов по стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (Москва). Региональный оператор агентства — ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан».

По стандартам Агентства в 2006 г. в республике выдан 2331 ипотечный кредит на сумму 1 млрд 508 млн р. Этот показатель в 5,4 раза превышает уровень 2004 г., что свидетельствует о положительной динамике. За первые 4 мес 2007 г. Ипотечное агентство Республики Татарстан выдало кредитов на сумму 880 млн р.

Классическая ипотека предназначена для граждан, чьи доходы позволяют оплачивать ипотечные кредиты. Для населения с небольшими доходами, в том числе для бюджетников и других его категорий, в республике реализуется Программа социальной ипотеки, важный элемент которой — предоставление жилья не просто в рассрочку платежей, а с регулированием правительством Республики Татарстан цены 1 м<sup>2</sup> общей площади. В 2006 г. в разных городах и районах стоимость 1 м<sup>2</sup> составляла 11–16 тыс. р., в то время

как на рынке она перешагнула отметку 30 тыс. р.

Обеспечение жильем молодых семей — еще одна важная задача, решением которой активно занимаются в нашей республике. По итогам 2006 г. по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» жилищные условия в Республике Татарстан улучшили 1334 молодые семьи. Жилье предоставлено как через действующий механизм Программы социальной ипотеки, которую реализует Государственный жилищный фонд при президенте Республики Татарстан, так и по федеральной программе, реализуемой республиканским министерством по делам молодежи.

Данная программа представляет собой уникальный продукт, который, что немаловажно, эффективно внедрен и приобретает все большую популярность в России. Действие программы запланировано на долгосрочную перспективу.

Жилье предоставляется на условиях рассрочки платежа до 28,5 лет под 7 % годовых за невыкупленные квадратные метры, с оформлением права собственности на него после выкупа. Также предусмотрены возможность выбора квартиры и различные размеры первоначального взноса. Допускается внесение первоначального взноса вторичным жильем.

При рождении ребенка выделяется субсидия в размере 200 тыс. р., направляемая на уплату первоначального взноса или текущих платежей по выкупу жилья в собственность. При этом субсидия распространяется не только на молодые семьи, но и на всех участников социальной ипотеки, в семьях которых родились дети.

В случае возникновения временных материальных затруднений в семье и невозможности вносить текущие платежи, невыкупленная часть жилого помещения может быть предоставлена в наем с сохранением возможности последующего возобновления платежей по выкупу его в собственность.

В 2005–2006 гг. на реализацию Программы социальной ипотеки было мобилизовано более 10,8 млрд р., из них средства участников программы — 3,8 млрд р. За два года

действия программы 6061 семья в 2005 г. и 7420 семей в 2006 г. улучшили свои жилищные условия.

Почти половину вводимых в эксплуатацию жилых домов в республике составляют малоэтажные. В последние годы особую актуальность приобретают вопросы освоения пригородных территорий крупных городов Татарстана для строительства централизованных поселков. Сегодня полным ходом ведется строительство четырех таких поселков в пригороде Казани («Загородный», «Ореховка-Унистрой», «Светлый», «Загородная усадьба»). Общая осваиваемая территория составляет около 620 га, проектный ввод жилья — свыше 1,2 млн м<sup>2</sup>.

Сдана первая очередь коттеджного поселка «Загородный» в Зеленодольском р-не. В порядке эксперимента здесь реализованы 12 технологий строительства быстровозводимых малоэтажных домов, в том числе с применением: газобетонных блоков (ОАО «Завод ячеистых бетонов», г. Набережные Челны); фибролитовых плит (ЗАО «ДСК клееных деревянных модульных конструкций», г. Елабуга); клееного бруса (ЗАО «Квинта-Холдинг», пос. Васильево).

Еще пять поселков подобного типа находятся на стадии проектирования и согласования документации: пос. Эко-Плаза республиканского МВД, пос. Давликеево, пос. вблизи ГСОК «Казань», пос. в населенном пункте Озерный Высокогорского р-на (заказчик-застройщик «Унистрой-Новый дом»), пос. в населенном пункте Званка Пестречинского р-на.

Для развития малоэтажного строительства определены основные географические направления освоения пригородных территорий крупных городов Республики Татарстан. Это — Зеленодольское, Лаишевское, Верхнеуслонское, Высокогорское и Пестречинское направления развития пригорода Казани, а также земли Тукаевского и Елабужского районов. Ведется проработка вопросов по резервированию земельных участков и их освоению для строительства малоэтажного жилья во всех муниципальных образованиях.

Чтобы ускорить темпы реализации национального проекта «Доступное жилье», полагаю, целесооб-

разно в каждом муниципальном образовании развивать рынок предоставления под жилую застройку земельных участков, обеспеченных градостроительной документацией и инфраструктурой.

Федеральные органы пересмотрели схему государственной поддержки обеспечения земельных участков под жилищное строительство объектами коммунальной инфраструктуры, что позволит инвесторам участвовать в реализации проекта. Но нужны реальные средства для реализации этой схемы. Необходимо найти возможность оказания поддержки федеральным бюджетом при обеспечении территорий комплексной жилой застройки дорожно-транспортной инфраструктурой.

Следует изменить подход к определению нормативной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади, от которой зависят размеры начисляемых субсидий по жилищным сертификатам гражданам, отнесенным к отдельным категориям, с тем, чтобы эта стоимость отражала реальные цены на рынке, а государственная поддержка была действенной. При этом необходимо рассмотреть вопрос о возможности вовлечения в реализацию этой подпрограммы механизмов ипотечного жилищного кредитования.

Учитывая, что один из важнейших вопросов обеспечения комфортного проживания граждан — приведение эксплуатируемого жилищного фонда в соответствие с современными требованиями, следует предусмотреть комплекс мероприятий по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции жилых домов, а также соответствующие механизмы государственной поддержки данного направления.

Для модернизации и строительства новых производств базы строительной промышленности необходимо применить механизм компенсации процентных ставок, используемый при развитии производств агропромышленного комплекса. При этом пошлины на ввоз современного зарубежного оборудования для производства строительных материалов нужно снижать.

Одним словом, впереди у нас огромный объем работы. Его будут выполнять все уровни власти без исключения. ■