

# РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО НАЦПРОЕКТА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА,  
АРХИТЕКТУРЫ И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН  
Марат Шакирзянович  
Хуснуллин



Следует отметить, что Республика Татарстан в сфере строительства имеет несколько иные стартовые условия, чем другие субъекты Российской Федерации. Ежегодный объем ввода жилья составляет 1,5–1,6 млн. кв. м, или 82–89% от достигнутого в 1983–1989 годах, строительство жилья на душу населения – не менее 0,4 кв. м на человека в год. В рамках реализации национального проекта в Республике Татарстан за 5 лет должно быть введено в эксплуатацию около 10 млн. кв. м жилья. В 2006 году этот показатель составил 1778 тыс. кв. м. Запланированный ввод жилья на 2007 год превышает показатель в 2 млн. кв. м.

## РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОГРАММЫ

Серьезные предпосылки роста жилищного строительства создала реализация Программы ликвидации ветхого жилья (1996–2004 годы), в рамках которой гражданам, проживавшим в ветхом жилье, было безвозмездно предоставлено 49 125 квартир общей площадью 2,67 млн. кв. м. Осуществлялось развитие инженерно-коммуникационных сооружений, строились объекты социальной и культурно-бытовой сферы.

Одновременно с Программой ликвидации ветхого жилья в конце 1990-х годов была инициирована республиканская программа «Свой дом», основной

задачей которой являлось увеличение ввода индивидуального жилья путем обеспечения новых жилых поселков индивидуальной застройки необходимой инженерной инфраструктурой – дорогами, газопроводом, водопроводом, электросетями, в некоторых поселках и сетями канализации.

Накопленный опыт и успешные итоги ликвидации ветхого жилья создали базу для дальнейшего развития жилищного строительства.

## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ НАЦПРОЕКТА

Цель жилищного национального проекта – сформировать рынок доступного и комфортного жилья. Если говорить кратко, доступность жилья должна быть обеспечена увеличением объемов ввода и совершенствованием механизмов приобретения, а комфортность проживания – достигаться за счет применения новых, ресурсо- и энергосберегающих технологий в строительстве, новых строительных материалов, путем реформирования системы жилищно-коммунального хозяйства.

Если говорить о реализации нацпроекта более подробно, следует коснуться самых различных вопросов. Например, формирования *нормативно-правовой базы* реализации проекта. Кабинет Министров Республики Татарстан подписал соглашение с Министерством регионального развития РФ по реализации национального проекта на 2006–2007 годы. Утвержден план реализации проекта в республике, определены его параметры в муниципальных образованиях на основе соглашений, заключенных между министерством и муниципальными образованиями республики. Принято свыше 30 нормативных правовых актов.

Еще один важный момент – увеличение объемов *ипотечного жилищного кредитования*. Мероприятия по данному направлению осуществляются в рамках развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов по стандартам ОАО «Агентство

1



КРЕМЛЬ. ВИД С ВЕРХУ

по ипотечному жилищному кредитованию», г. Москва. Региональным оператором АИЖК в РТ является ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан».

В рамках развития в республике ипотечного жилищного кредитования по стандартам агентства в 2006 году выдан 2331 ипотечный кредит на сумму 1 млрд. 508 млн. рублей. Этот показатель в суммарном отношении в 5,4 раза превышает уровень 2004 года, что свидетельствует о существенной положительной динамике ипотечного жилищного кредитования в республике.

Есть вопросы, решение которых не может дать столь быстрого эффекта, но они не менее важны в реализации жилищного нацпроекта. Например, *обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой* в целях жилищного строительства.

*Обеспечение жильем молодых семей* – еще одна важная задача, решением которой активно занимаются в республике. По итогам 2006 года по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» улучшили жилищные условия 1334 молодые семьи. Жилье предоставлено через действующий механизм программы социальной ипотеки, которую реализует Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан.

### ПРОГРАММА СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

Как локомотив восстановления объемов многоэтажного жилья и развития строительства малоэтажного, в первую очередь типового жилья для населения с низкими доходами используется *республиканская инвестиционная программа социальной ипотеки*. В 2007 году из 2 млн. 30 тыс. кв. м жилья, которые планируется вводить, 611 тыс. (30%) будет построено по этой программе. Татарстанская программа социальной ипотеки представляет собой уникальный продукт, который, что немаловажно, эффективно внедрен. Действие

программы запланировано на долгосрочную перспективу – до 2019 года. Предусмотрено, что ежегодно будет приобретать жилье более 6 тыс. семей.

Жилье в рамках программы предоставляется на условиях рассрочки платежа до 28,5 года под 7% годовых за невыкупленные квадратные метры жилья, с оформлением права собственности на него после выкупа. Предусмотрены возможность выбора квартиры, различные размеры первоначального взноса. Допускается возможность внесения первоначального взноса вторичным жильем. При рождении ребенка выделяется субсидия в размере 200 тыс. рублей, 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 2005–2006 годах на реализацию программы социальной ипотеки мобилизовано свыше 10,8 млрд. рублей, из них средства участников программы – 3,8 млрд. рублей; построено квартир общей площадью более 550 тыс. кв. м; перечислены средства на кредитование строительства индивидуальных домов для 1024 семей, проживающих в сельской местности. Улучшила жилищные условия 12 561 семья (в 2005 году – 6012 семей, в 2006 году – 6549 семей), из них 2535 – молодых семей.

Стоимость 1 кв. м жилья, реализованного населению в рамках программы, в среднем составила 13,5 тыс. рублей. Стоимость 1 кв. м жилья в готовых квартирах, реализуемых фондом участникам программы, в 2006 году составила: в г. Казани – 16 тыс. рублей, в городах и районах республики – от 11 до 15 тыс. рублей. Размер первоначального взноса в среднем составил 15,4%, средний срок рассрочки – 15,1 года.

Главная особенность этой программы – ее инвестиционная направленность. Практически все средства по ней сначала проходят инвестиционный



2



В КРЕМЛЕ

процесс через строительство жилых домов, а построенное жилье передается гражданам, предварительно заключившим договоры на его приобретение. По данной программе жилье могут приобрести граждане с очень скромным доходом.

Республиканская программа социальной ипотеки полностью адаптирована к федеральным подпрограммам по государственным жилищным сертификатам, молодым семьям, развитию АПК.

### СЕЛЬСКОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

Это особое направление, связанное с закреплением людей на земле, с сохранением самодостаточности нашей страны как в индустриальном, так и в аграрном секторе экономики. В сельских районах следует уйти от многоэтажной застройки и вернуть человека на землю, к приусадебному хозяйству. В этом случае решается не только жилищная, но и продовольственная программа.

Вопрос заключается во внедрении гарантий государства на комфортное проживание на селе, в развитии сферы переработки продукции сельского хозяйства, на что направлен национальный проект «Развитие АПК». Помимо этого, на селе крайне необходимо развитие соответствующих дорожной, инженерной и социальной инфраструктур.

В республике около половины вводимого в эксплуатацию жилья составляет малоэтажное. В последние годы особую актуальность приобретают вопросы освоения пригородных территорий крупных городов путем строительства централизованных поселков. Сегодня полным ходом ведется строительство 4 централизованных поселков в пригороде Казани (Загородный, Ореховка-Унистрой, Светлый, Загородная Усадьба). Общая осваиваемая территория составляет около 620 га, проектный ввод жилья – свыше 1,2 млн. кв. м.

Еще несколько поселков подобного типа находятся на стадии проектирования и согласования документации.

На площадке пос. Загородный в порядке эксперимента реализованы 12 технологий строительства быстровозводимого малоэтажного жилья, в том числе ОАО «Завод ячеистых бетонов» (г. Набережные Челны) – строительство из газобетонных блоков, ЗАО «ДСК клееных деревянных модульных конструкции» (г. Елабуга) – производство из фибролитовых плит, ЗАО «Квинта-Холдинг» (пос. Васильево) – производство из клееного бруса.

В рамках развития малоэтажного строительства также определены основные географические направления освоения пригородных территорий крупных городов республики. Это Зеленодольское, Лаишевское, Верхнеуслонское, Высокогорское и Пестречинское направления развития пригорода Казани, земли Тукаевского и Елабужского районов. Ведется проработка вопросов по резервированию земельных участков и их освоению для строительства малоэтажного жилья.

### РАЗВИТИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме развития жилищного строительства, реализации национальных проектов, в первую очередь нацпроекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», отмечается широкомасштабное развитие производственного строительства, создание промышленных зон в Нижнекамском, Елабужском и других районах республики, укрепление аграрного комплекса, увеличение объемов дорожного строительства.

В Нижнекамске продолжается строительство комплекса нефтеперерабатывающих и нефтехимических заводов. Освоение капитальных вложений с начала



строительства составило 7,2 млрд. рублей, в том числе на проектно-изыскательские работы – около 3,7 млрд. рублей, объем строительно-монтажных работ – 1 млрд. 188 млн. рублей.

На строительстве особой экономической зоны «Алабуга» выполнены проекты по 27 объектам, из них по 21 объекту получены заключения государственной экспертизы. Общий объем выполненных проектно-изыскательских работ – 650 млн. рублей. Общий объем капитальных вложений по данным экспертизы на 21 объект составляет 18,5 млрд. рублей. Освоение капитальных вложений с начала строительства – около 1,5 млрд. рублей.

### ПРОИЗВОДСТВО СТРОЙМАТЕРИАЛОВ

Рост цен на основные стройматериалы и в то же время повышение темпов строительства требуют развития производства стройматериалов на основе местного сырья, для чего необходима государственная поддержка, аналогичная помощи по подпрограмме развития инфраструктуры.

Основными направлениями развития промышленности стройматериалов в Татарстане определены:

#### 1. Производство керамических стеновых материалов.

В республике имеются мощности по производству мелкоштучных стеновых материалов в объеме 964 млн. штук условного кирпича в год, в том числе по выпуску силикатного кирпича – 339,3; керамического кирпича – 479,7; блоков из ячеистого бетона – 290 тыс. куб. м (что эквивалентно около 145 млн. штук условного кирпича в год).

Прогнозируемая потребность республики к 2015 году – 1 млрд. 781 млн. штук условного кирпича в год (исходя из условия их 95-процентной загрузки).

Прогнозируемый дефицит производственных мощностей к 2015 году – 817 млн. штук условного кирпича в год, из них примерно 120 млн. шт. лицевого и около 700 млн. штук стенового.

Отсутствие в Татарстане крупных месторождений магнезитового известняка и дефицит цемента ограничивают возможность развития производства силикатного кирпича и ячеистого бетона.

Ввод в действие двух строящихся заводов «Винербергер Кирпич» и «Ключищенская керамика» общей мощностью 210 млн. штук условного кирпича в год позволит сократить дефицит мощностей по выпуску стенового кирпича до 490 млн. штук условного кирпича в год.

#### 2. Производство гипсовых вяжущих и изделий на их основе.

С учетом наличия больших запасов местного гипсового сырья и намерений потенциальных инвесторов предусматривается реализация инвестиционных проектов на производство 340 тыс. тонн строительного гипса в год.

На основе наращивания объема производства гипсовых вяжущих планируется увеличить выпуск гипсокар-

тонных листов (ГКЛ) до 15 млн. кв. м в год, пазогребневых перегородочных гипсовых плит – до 600 тыс. кв. м в год, организовать выпуск сухих гипсовых смесей в объеме 60 тыс. тонн в год.

#### 3. Развитие производства изделий и конструкций для быстровозводимых жилых домов.

В республике создана производственная база для малоэтажного строительства по технологиям быстровозводимых жилых домов.

Развиваются система КЖД из ячеистобетонных панелей и армированных плит перекрытий и покрытий для малоэтажного жилищного строительства производства Казанского завода силикатных стеновых материалов и завода ячеистых бетонов (г. Набережные Челны); система по производству жилых домов из модульных каркасно-щитовых конструкций и клееного бруса.

На территории особой экономической зоны «Алабуга» действует завод по производству жилых домов из модульных каркасно-щитовых конструкций и клееного бруса мощностью 250 тыс. кв. м общей площади в год (ЗАО «ДСК клееных деревянных модульных конструкций»), намечено дальнейшее наращивание производственных мощностей. Предприятие рассматривает возможность освоения производства фибролитовых плит и многослойных энергоэффективных панелей на их основе, применяемых в малоэтажном строительстве.

В г. Набережные Челны пущена линия по изготовлению композитных панелей и быстровозводимых жилых домов полной комплектации на их основе мощностью 50 тыс. кв. м общей площади в год (ООО «Изолюкс-ДСК»). Такой же завод мощностью 80 тыс. кв. м общей площади в год пущен в г. Казани (ООО «Народный дом»).

ОАО «КАМАЗ» планирует организовать выпуск объемных модулей для строительства быстровозводимых жилых зданий мощностью 400 тыс. кв. м в год, с использованием своих производственных площадей, производственных и кадровых ресурсов.

В Зеленодольском районе налажено производство изделий для комплектации деревянных жилых домов из бруса, в том числе клееного. Мощность предприятия – до 30 тыс. кв. м общей площади в год. Производственные площади позволяют при необходимости увеличить объемы производства продукции до 60 тыс. кв. м в год.

### ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

*Главная цель строительного комплекса республики – увеличение к 2015 году объемов ввода жилья до 1 кв. м на одного жителя. Это означает, что объемы строительства должны быть увеличены в 2 раза.*

Именно объем жилья взят за ориентир, поскольку обеспеченность жильем является ярким показателем как уровня благосостояния граждан, так и уровня и темпов роста экономики. Научно обоснованные нормы обеспеченности жилой площадью –



до 19,5 кв. м, от 19,5 до 28 кв. м и свыше 28 кв. м общей площади на человека. Эти нормы используются в ряде стран Европы, которые уже вышли на показатели 36–40 кв. м. Уровень выше 28 кв. м практически решает жилищную проблему. Достигнув к 2015 году уровня ввода жилья, составляющего 1 кв. м на человека, республика добьется обеспеченности жильем в 27,6 кв. м и решит поставленную задачу.

На ежемесячную среднюю сумму душевого дохода в России можно приобрести 0,28 кв. м жилья, в Татарстане – 0,39 кв. м, в США – 1,8 кв. м. Строится жилья: в России – 0,35 кв. м на человека, в Татарстане – 0,47; в США – 2,8 кв. м.

Также следует обратить внимание на необходимость менять жилье по мере изменения уровня доходов и состава семьи (в нашей стране человек меняет жилье один раз в 25–30 лет, а иногда всего один раз за всю

жизнь; в США этот показатель составляет 7–8 лет). Государство должно в этом помочь, развив рынок доступного жилья для всех категорий населения, что возможно только с использованием новых технологий быстрого строительства. Следует менять менталитет граждан, которые должны задумываться о заинтересованности быть собственниками, а не нанимателями жилья; о периодичности смены жилья в соответствии с возможностями его приобретения и содержания.

Кроме того, нужно менять стереотипы сознания: добротным и комфортным может быть не только жилье из кирпича и бетона, но и строящееся по новым технологиям.

В рамках развития жилья по найму предлагается выделить механизмы строительства и содержания доходного жилья для граждан как с низкими, так и с высокими доходами.