

Марат Хуснуллин: «Социальные программы повышают доступность жилья»

Проблема обеспечения россиян жильем — одна из самых насущных. Даже в Татарстане, где ежегодно вводится в эксплуатацию около 1,8 млн м², около 70% населения РТ желали бы улучшить свои жилищные условия. Республика всегда имела свою принципиальную позицию по жилищному вопросу. Благодаря принятой беспрецедентной программе ликвидации ветхого жилья в республике было введено более 2,8 млн м² жилых площадей, предоставлено около 50 тыс. квартир семьям, ранее проживающим в ветхом жилье. Правительство республики не намерено останавливаться на достигнутом: в ближайшие годы дальнейшее наращивание объемов жилищного строительства будет продолжено. О перспективах развития жилищного строительства рассказывает министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Марат ХУСНУЛЛИН.

— К 2015 году Татарстан намерен увеличить объемы водимого жилья почти в два раза, до 1 м² на душу населения. Это в разы превышает прежние объемы советского строительства. Насколько это выполнимо?

— Выполнимо. Эта задача поставлена Президентом Татарстана в его годовом послании. Кроме того, обеспечение доступного и комфортного жилья — приоритетный национальный проект Правительства Российской Федерации. Государство заявило о поддержке жилищного строительства в регионах России, и мы успешно включились в эту программу. Сегодня в республике выделено под застройку 2,9 тыс. га земель, под общий объем застройки 7,2 млн м², на сегодняшний день, по данным РГУП БТИ, в них имеется резерв по жилым домам высокой степени готовности в объеме 1 млн 240,4 тыс. м². Для их ввода в первую очередь требуется кроме наличия земельных участков и готовая инфраструктура. В целом для того, чтобы в дальнейшем обеспечить эти площади коммунальной инфраструктурой Татарстану требуется около 11 млрд руб. Но в ряде муниципальных образований, существует и земельная проблема. Например, в пригородной зоне Казани остается нерешенной проблема спекулятивной скупки земли. Сегодня федеральный центр предоставляет субсидии на погашение части процентной ставки по кредитам, выданным застройщикам на строительство инженерных сетей (половину от размера процентной ставки при многоэтажном строительстве и 100% — при малоэтажном). Вторую часть процентной



ставки покрывают субсидии из бюджета Республики Татарстан и бюджетов муниципальных образований, на территории которых реализуются проекты. Субсидирование осуществляется в рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков инфраструктурой» национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Татарстан уже выиграл такие федеральные конкурсы на 13 и 6 проектов по жилому строительству и получил 26% федеральных средств по инженерным сетям, а по дорогам из 3,5 млрд рублей забрала 550 млн руб. (9 проектов по строительству дорог к жилым комплексам). В сентябре заявлены еще 5 проектов на конкурсный отбор Росстроя по предоставлению субсидий на по-

гашение процентной ставки по кредитам на строительство сетей. Но для того, чтобы обеспечить объемы строительства в дальнейшей перспективе, а мы обозначили для себя горизонт планирования до 2020 года, необходимо в два раза больше. Поэтому я неоднократно обращал внимание глав наших муниципалитетов на необходимость подготовки в каждом районе комплексной площадки для строительства, в том числе для индивидуального строительства.

Пока мы движемся неплохо. По итогам полугодия введено в эксплуатацию 927,4 тыс. м² жилья, или 45,7% от годового плана. Из них предприятиями и организациями введено 395,3 тыс. м² многоэтажного, населением — 532,1 тыс. м² инди-



видуального жилья. В рамках социальной ипотеки в строй введено 109 тыс. м² жилья на 1738 квартир, или 21% годового задания. Заселено 1040 квартир. В целом в республике в первом полугодии построено вдвое больше жилья, чем за тот же период прошлого года. Всего до конца года в Татарстане планируется ввести 2 млн 30 тыс. м².

Сегодня мы строим 0,47 м² на человека при среднероссийском показателе — 0,35 м². Научно обоснованными нормами обеспеченности жилой площадью, отличающимися между собой качественными характеристиками, являются нормы до 19,5 м², от 19,5 до 28 м² и свыше 28 м² общей площади на человека. Уровень обеспеченности жильем выше 28 м² практически решает жилищную проблему как таковую. Эти нормы используются в ряде стран Европы, и они уже вышли на 36–40 м². Выйдя на уровень ввода жилья 1 м² на человека к 2015 году, мы в республике добиваемся обеспеченности жильем в 27,6 м² и практически решаем поставленную задачу. Важнейшим фактором, влияющим на темпы строительства, является рост покупательской способности населения. Оценивая динамику доступности жилья, можно сказать, что на свой доход в 2010 году в Татарстане можно будет купить 0,45 м², а к 2015 году — 0,75 м² жилья. Сегодня на ежемесячную среднюю сумму душевого дохода в России можно приобрести 0,28 м², в Татарстане — 0,39 м².

Для сравнения, гражданин США может себе позволить 1,8 м² жилья. Американцы также склонны достаточно часто менять место проживания — раз 7–8 лет. В России человек меняет свое жилье в течение жизни один раз в 25–30 лет, а иногда и всего один раз за всю жизнь.

Главное в обеспечении доступности жилья — это совмещение нескольких программ. С одной стороны — программы развития жилищного строительства, с другой реализация по каждому муниципалитету республики программы Социально-экономического развития и повышения доходов населения.

С другой стороны, необходимо менять менталитет граждан республики — нужно уже сейчас задумываться о заинтересованности иметь жилье в собственности, а не по социальному найму, о периодичности смены жилья в соответствии со своими возможностями его приобретения и содержания. Кроме того, нужно менять менталитет наших граждан в направлении того, что добротное, комфортное, доступное жилье — это не только жилье из кирпича и бетона, но и жилье, строящееся по быстровозводимым технологиям.

Согласно разрабатываемой Стратегии долгосрочного жилищного строительства в Татарстане акцент будет делаться на застройку городских территорий как многоэтажным, так малоэтажным жильем.

— Насколько это жилье действительно будет доступно для жителей Татарстана?

— Доступность, впрочем, как и комфортность, жилья заложена в самом национальном проекте, это ее конечные цели, то к чему мы все должны стремиться и, в конечном счете, прийти. По последним аналитическим данным, в настоящее время только 9% российских семей имеют возможность приобрести или построить жилье за счет собственных или заемных средств. В стране до сих пор не создана эффективная система долгосрочного жилищного кредитования, в тоже время не достаточно высоки и темпы строительства. Дешевая ипотека без поддержки тем-

пов и объемов строительства способна привести только к дефициту жилья и, как следствие, к росту цен. Это, во-первых, во-вторых, у нас в высокий износ коммунальной инфраструктуры, отсутствуют нормальная дорожная сеть, соответственно потенциальный застройщик жилья вынужден учитывать затраты на возведение всего этого в стоимости квадратного метра жилья, и цена на него вновь взлетит. Но самое главное — нет комплексной программы строительства социального жилья. В Татарстане мы создали свою программу социального ипотечного кредитования для государственной поддержки незащищенных категорий населения. Нужен именно такой комплексный подход при реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье».

— Значит основной акцент на коммерческое жилье?

— Да, это мировая практика. Государство гражданам только помогает приобрести жилье, в основном через развитие территорий, а для малообеспеченных граждан — предоставлением жилья по социальному найму. С точки зрения доходов населения ключевым фактором для развития строительного сектора является формирование прослойки обеспеченных граждан, создающих спрос на недвижимость. Жилье стало одним из индикаторов расслоения общества. Количество квартир в новостройках в последние годы практически остается на постоянном уровне, но площадь и цена средней квартиры увеличиваются. Однако даже опережающий рост инвестиций не позволяет угнаться за динамикой цен на недвижимость. Говоря о стоимости жилья, надо иметь в виду, что уровень цен в населенных пунктах, где доходы населения низкие, значительно ниже, чем в городах, где она выше вследствие развитой экономики. Кроме того, цена жилья зависит от развитости и доступности социальной инфраструктуры, поэтому может различаться не только от степени комфортности жилья, но и от месторасположения в конкретном городе. Именно для населения с невысокими доходами в республике реализуется программа социальной ипотеки, по которой и цена жилья, и процентная ставка ниже, чем цена и ставка на жилищном и финансовом рынках.

— В чем, с вашей точки зрения, причина роста цен на жилье? На начало лета стоимость квадратного метра в Казани превысило 35 тыс. руб.

— Искусственная монополизация рынка строительства и неоправданный спекулятивный рост цен на жилье — это взаимосвязанные факты. В крупных городах, наиболее выражена система распределения участков под застройку среди избранных игроков, которые затем дробят подряды и передают их более мелким субподрядчикам. Многие строительные компании уже давно сами ничего не строят, а занимаются только распределением подрядов и отраслевыми согласованиями. Больше того, монополизация жилищного рынка провоцирует процессы монополизации промышленности строительных материалов. Примером служит рост цен на цемент. И такая ситуация может сегодня повториться по кирпичу. Слишком велик соблазн подменить корпоративные программы модернизации на программу монополизации в рамках любого строительного производителя. Зачем модернизировать производство, если проще стать монополистом? Для строительного комплекса нашей республики внешние рынки строительных материалов — это параметры себестоимости. Это действительно актуально на сегодняшний день: к примеру, объем произведенной в республике продукции на душу населения полимерных материалов, в частности, теплоизоляционных, в 3 раза меньше, чем в целом по России. Из 14 крупных заводов керамического кирпича Татарстана лишь три работают прибыльно. Основной проблемой, сдерживающей развитие производственной базы строительного комплекса Татарстана, остается недостаточный объем инвестиций. Это проблема характерна и для Юго-востока республики. Отмечается определенный дисбаланс между постоянно растущими инвестициями в строительство и относительно низкими инвестициями в промышленность строительных материалов.

В ближайшей перспективе в республике необходимо добиться соблюдения известного в мировой практике правила опережающего развития промышленности строительных материалов по сравнению с темпами роста объемов строительства. Настало время вносить изменения в систему завоза, в том числе через опто-

вые закупки стройматериалов по государственным программам и увеличения производственных мощностей и расширения ассортимента изделий в промышленности строительных материалов. Все это должно способствовать подпрограмме устойчивого развития строительного комплекса Татарстана на 2006–2008 годы, согласно которой к 2008 году планируется увеличить объемы производства строительных материалов и обеспечить республиканский рынок собственными строительными материалами на 85%.

Кроме того, для стимулирования жилищного строительства должны быть снижены административные барьеры доступа на рынок жилищного строительства. Есть примеры и другого рода. В течение последних лет из средств массовой информации поступают сигналы о проблемах участников долевого строительства, ставших жертвами очередных «финансовых пирамид». Дольщиков защитили новым федеральным законом, по которому теперь строители не могут начать строить и привлекать средства дольщиков, не пройдя все круги согласований и подвергаясь повышенному финансовому риску не только в период строительства, но и после его завершения.

Создание новых условий на рынке жилищного строительства ставит новые требования к качеству строительства. Определить регламенты требований по качеству строительной продукции и создать механизм контроля на всех этапах. В этом наша общая задача. Строитель-бракодел — это могильщик любой жилищной программы.

— В последнее время много говорят о развитии малоэтажного строительства, означает ли это, что такой тип застройки признан приоритетным?

— Большая часть введенного в 2006 году жилья в Татарстане (58%) — малоэтажная застройка. Статистика этого года дает основания полагать, что подобная тенденция сохранится. Безусловно, это стало возможным и благодаря мерам государственной поддержки, которые выработаны как для компаний-застройщиков, инвестирующих свои средства в малоэтажную застройку, так и для граждан, желающих самостоятельно строить индивидуальные дома. Малоэтажное строительство решает множество экономических и социальных

проблем. Свой дом — это ответственное хозяйское отношение к имуществу, а значит, воспитание собственника. Это реализация стремлений большого числа граждан жить на собственной земле. С точки зрения экономики — это решение жилищно-коммунальных проблем, усиление территориальной мобильности населения.

Но все это не означает, что развитие многоэтажного жилья будет приостановлено, напротив, лишь в развитии всех возможных направлений жилищного строительства заключается достижение целей жилищного нацпроекта. Сам гражданин должен выбрать для себя, в каком жилье его семье будет комфортнее жить, какие средства потребуются для того, чтобы купить такое жилье и с помощью каких финансовых схем он будет это осуществлять. Сегодня очень много возводятся централизованных загородных поселков. Справедливости ради нужно отметить, что чаще всего жилье в таких поселках люди покупают с использованием ипотечных механизмов. Другими словами, в большинстве случаев это люди со средним достатком, которым имеющихся средств для приобретения дома единовременно не хватает. Но в любом случае речь, конечно, не идет о бедных жителях, особенно если мы имеем в виду покупку индивидуальных домов в пригороде столицы республики. Сегодня полным ходом ведется строительство четырех централизованных поселков близ Казани (поселки «Загородный», «Ореховка-Унистрой», «Светлый», «Загородная усадьба»).

Еще несколько аналогичных поселков находятся на стадии проектирования и согласования документации. Планируется, что между Казанью и Зеленодольском в ближайшие годы будет построен малоэтажный город, рабочее название этого проекта — «Большой Зеленодольск».

Все эти проекты коммерческие, ориентированные на покупательский спрос. Другими словами, если будет востребовано жилье эконом-класса, то застройщик, соответственно, будет ориентироваться на такого покупателя. А государство, в свою очередь, поможет ему с возведением коммунальной, дорожной и социальной инфраструктуры, так, чтобы данный вид затрат не лег тяжким грузом на цену квадратного метра. □

Интервью подготовила Эльвира Валиева (республика Татарстан).