Гареев И.Ф.
канд. экон. наук, ст. преподаватель
кафедры экономики и предпринимательства в строительстве,
Казанский государственный архитектурно-строительный университет
igareev@mail.ru

татарстан: жилищная программа

повышение доступности жилья в рамках федеральной программы обеспечения жильем молодых семей

Аннотация

Механизм федеральной программы обеспечения жильем молодых семей предусматривает оказание государственной поддержки путем предоставления безвозмездных субсидий. Расчет их величины, как и стоимости жилья, осуществляется на основе нормативной стоимости 1 кв. м. В Республике Татарстан к настоящему моменту сложились объективные предпосылки для снижения стоимости жилья для участников программ. В итоге, помимо повышения доступности жилья, это позволит более эффективно использовать бюджетные средства.

Улучшение жилищных условий населения рассматривается как одно из важнейших направлений государственной политики по повышению благосостояния граждан Российской Федерации. С 2006 года обеспечение населения жильем возведено в ранг приоритетных общефедеральных задач. Для ее решения разработан и вполне успешно реализуется национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Мероприятия проекта предусматривают реализацию программ, направленных на как увеличение объемов жилищного строительства, так и на повышение платежеспособности населения.

Одним из главных инструментов, направленных на стимулирование спроса на жилье, является подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы (далее – подпрограмма).

Квадратный метр

Механизм реализации подпрограммы предусматривает оказание государственной поддержки участникам путем предоставле-

Ключевые слова:
молодые семьи,
строительство,
жилищная программа,
государственная поддержка,
национальный проект,
жилищная проблема,
стоимость жилья,
субсидия

ния им безвозмездных субсидий. Расчет субсидии производится исходя из нормы общей площади жилого помещения, количества членов молодой семьи и норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию. Размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер субсидии, составляет:

– для семьи численностью 2 человека – 42 кв. м (5);

– для семьи численностью 3 и более человек – по 18 кв. м на каждого человека.

Размер субсидии составляет 35% от стоимости жилья для семей, не имеющих детей, и 40% – для семей, имеющих 1 и более ребенка (1).

В Татарстане сложилась практика, когда норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию приравнен к средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по республике. Последняя, в свою очередь, определяется в соответствии с приказом Министерства регионального развития.

К примеру, в соответствии с приказом № 79 от 25 марта 2009 года, средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья по республике, подлежащая применению для расчета размеров социальных выплат, выделяемых в соответствии с планами на 2 квартал 2009 года, для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений (6), составляет 28,2 тыс. рублей за 1 кв. м (2).

Существенным достижением организаций, уполномоченных на реализацию подпрограммы, является то, что предоставление жилья для молодых семей осуществляется по ценам, равным нормативу стоимости 1 кв. м общей площади жилья, определяемому Министерством регионального развития. Другими словами, величина указанного норматива применяется не только для расчета размера безвозмездной субсидии, но и для определения реальной стоимости жилья. В итоге, повышению доступности жилья для молодых семей способствует не только безвозмездная субсидия, но и более низкая стоимость 1 кв. м.

Таким образом, при рыночной стоимости жилья на начало июня 2009 года в 34,9 тыс. рублей за 1 кв. м, стоимость жилья для молодых семей – из расчета 28,2 тыс. рублей за 1 кв. м (3).

Самостоятельное рассмотрение данного факта позволяет заключить о значительных достижениях государственной молодежной жилищной политики. Вместе с тем, в республике в настоящее время осуществляется реализация программы социальной ипотеки, механизм которой позволяет отдельным категориям граждан приобрести доступное жилье.

Таблица

Стоимость жилья в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы

Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость жилья, руб.	Субсидия, 40% от стоимости жилья, руб.	Экономия средств для бюджета, руб.	Первоначальный взнос, руб.	Экономия средств для семьи, руб.
28 200	**1 522 800**	**609 120**	–	**913 680**	–
22 000	**1 188 000**	**475 200**	**133 920**	**712 800**	**200 880**

Ипотека

Одним из существенных преимуществ социальной ипотеки является низкая стоимость жилья, которая, к примеру, в 2009 году зафиксирована на уровне 22 тыс. рублей (4). Следовательно, уровень цен, зафиксированный в подпрограмме, не является максимально низким. В связи с этим нами проведены определенные расчеты, по результатам которых можно сформулировать ряд важнейших предложений по совершенствованию реализации механизма подпрограммы в Республике Татарстан (*см. табл. выше*).

Как видно из расчетов, в выигрыше от более высокой цены 1 кв. м является поставщик жилья, который за реализованное молодой семье жилье получает значительно больше денежных средств. Кроме того, в случае потребности молодой семьи в кредите, это приведет к увеличению доходов банков, так как последними в кредит семье будут предоставлены большие суммы, а значит, величина начисленных процентов также составит большую величину.

Существенным недостатком применяемого подхода является то, что для улучшения жилищных условий одной семьи потребуется больше целевых бюджетных средств.

При наличии прецедента использования низких цен в рамках реализации масштабной жилищной программы, коей является социальная ипотека, нами представляется возможным и необходимым применение единой цены (22 тыс. руб.) и для программы обеспечения жильем молодых семей.

Подтверждением возможности реализации подобного варианта является механизм реализации 1-го этапа подпрограммы (с 2003 по 2006 годы). В частности, размер субсидии, предоставляемой участнику подпрограммы, также

Keywords:
young families,
construction industry,
housing program,
state support,
national project,
housing problem,
accommodation costs,
grant

определялся в соответствии с нормативом стоимости 1 кв. м общей площади жилья, но не превышал реальной стоимости строящегося или приобретенного жилья. В итоге, молодые семьи приобретали жилые помещения на крайне выгодных условиях.

Субсидия

Сохранение существующей схемы не позволит осуществлять дальнейшую реализацию подпрограммы в сельской местности. Дело в том, что уровень цен, сложившийся в сельских районах Республики Татарстан, в среднем не превышает 20 тыс. руб. Участвуя в реализации подпрограммы, несмотря на безвозмездную субсидию, молодая семья вынуждена приобретать жилое помещение по крайне высоким ценам.

Ситуация усугубляется тем, что в рамках подпрограммы для сельской местности сейчас активно внедряются быстровозводимые технологии малоэтажного домостроения. В итоге складывается ситуация, когда молодой семье предлагается приобрести каркасно-щитовой дом по стоимости, сопоставимой с традиционным кирпичным домом, и значительно уступающим ему по общей площади.

Таким образом, с целью повышения доступности жилья для молодых семей в настоящее время необходимо сформулировать принципы реализации подпрограммы, адекватные сложившимся условиям. Для этого, прежде всего, необходимо снизить реальную стоимость предоставляемого молодым семьям жилья, на основе которой будет рассчитываться и размер субсидии. При этом стоимость 1 кв. м., устанавливаемая в соответствии с приказом Министерства регионального развития, должна рассматриваться лишь как верхняя планка, исходя из которой рассчитывается размер субсидии. В целом, это позволит:

– снизить стоимость жилья для молодых семей;

– увеличить количество молодых семей, получивших государственную поддержку на улучшение жилищных условий;

– сократить удельный расход целевых средств на оказание государственной поддержки;

– снизить нагрузку на бюджет семьи;

– повысить доступность ипотечного кредитования (в силу потребности в меньших заемных ресурсах);

– увеличить объем инвестиций, направленных на жилищное строительство.

улучшение жилищных условий населения рассматривается как одно из важнейших направлений государственной политики по повышению благосостояния граждан Российской Федерации

Литература

1. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей». // Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы.
2. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 25.03.2009 г. № 79 «О средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на второй квартал 2009 года».
3. Индекс жилья. // Ипотечное агентство Республики Татарстан. (Электронный ресурс): http://www.ipotekart.ru/.
4. Социальная ипотека: виды на будущее. // Время и деньги. – 2009. – № 81 (3028).
5. Институт экономики города. (Электронный ресурс): http://www.urbaneconomics.ru
6. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.12.2008 г. № 303 «О нормативе стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на первое полугодие 2009 года и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на первый квартал 2009 года».

…повышению доступности жилья для молодых семей способствует не только безвозмездная субсидия, но и более низкая стоимость 1 кв. м

рп

Gareev I.F.
Cand. of Econ. Sci., senior lecturer in economics and business in the construction industry, Kazan State University

Tatarstan: housing program
increasing the availability of habitation under the federal program for accommodation supply for young families

Abstract

The mechanism of the federal program of housing supply for young families is to provide state support through the provision of grants. The calculation of their size, as well as the cost of habitation is based on the normative value of 1 square. m. In the Republic of Tatarstan to date the objective conditions have been created for reducing the cost of habitation for the program participants. As a result, in addition to improving habitation affordability, it will allow more efficient use of budgetary funds.