

республика татарстан: социальное жильё для молодых семей

некоммерческие жилищные организации –
источник социальных инноваций

Аннотация

Республика Татарстан одной из первых начала использовать возможности общественного сектора при реализации социальной политики. Наиболее ощутимых результатов некоммерческие организации добились при решении жилищной проблемы. К настоящему времени в республике накоплен богатый опыт функционирования некоммерческих поставщиков жилья, обеспечивающих его массовое предложение.

Ключевые слова: некоммерческие организации, некоммерческие поставщики жилья, доступное жильё, социальные инновации, обслуживание населения, жилищное строительство, инвестиционные проекты, жилищный кооператив

**Гареев
Ильнур Фаилович**
канд. экон. наук,
старший
преподаватель,
кафедра экономики
и предпринимательства
в строительстве,
Казанский
государственный
архитектурно-
строительный
университет
igareev@mail.ru

Динамичное развитие некоммерческих организаций основано на высоком экономическом потенциале позиции, выработанной руководством данных структур, и подкреплено удачным выбором организационно-правовой формы. Вместе с тем в целом по стране потенциал российского некоммерческого сектора остается нераскрытым преимущественно в силу недостаточной компетентности самих представителей некоммерческих организаций. Данные структуры не разрабатывают инновационные социальные проекты, направленные на повышение благосостояния населения. В силу этого они практически не вовлечены в систему реализации социально значимых услуг, финансируемых государством.

Это существенно ограничивает возможности участия сектора в решении общенациональных задач, в том числе в области повышения уровня жизни граждан. Одним из сдерживающих факторов является действующее законодательство в отношении некоммерческих организаций, которое жестко ограничивает перспективную деятельность и создает препятствия для развития инициатив организаций.

Некоммерческие организации и национальные проекты

Некоммерческие организации представляют собой неиссякаемый источник социальных инноваций. Многие управленческие и информационные технологии, современные методы социальной работы были впервые внедрены именно некоммерческими организациями, а затем стали частью государственной и муниципальной политики [2].

Республика Татарстан одной из первых в Российской Федерации начала активно использовать возможности общественного сектора при реализации социальной политики. Наиболее ощутимых результатов некоммерческие организации достигли в области решения жилищной проблемы.

В первой половине 1990-х годов произошло разрушение прежней системы обеспечения населения бесплатным жильем. При этом неоправданно затянулись разработка и реализация перспективных форм строительства жилых помещений.

Для обеспечения населения доступным жильем в Республике Татарстан успешно функционируют две некоммерческие организации:

– некоммерческое партнерство «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан»;

– общественная организация «Объединение молодёжного строительства Республики Татарстан».

Программа ликвидации ветхого жилья, принятая в октябре 1995 года Указом Президента Татарстана «О мерах по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в ветхом жилищном фонде, и реконструкции кварталов ветхого жилья», стала первой жилищной программой, выполнение которой было возложено на некоммерческую организацию. Впервые в качестве основного источника финанси-

***некоммерческие
организации
представляют
собой неиссякаемый
источник
социальных
инноваций***

многие управленческие и информационные технологии, современные методы социальной работы были впервые внедрены именно некоммерческими организациями

рования государственной программы были привлечены внебюджетные средства.

Опыт работы позволил фонду плавно интегрироваться в реализацию национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В рамках федеральной целевой программы «Жилище» фонд реализует подпрограммы:

- «Обеспечение жильем молодых семей»;
- «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой»;
- «Обеспечение жильем семей молодых специалистов на селе» в рамках программы «Развитие агропромышленного комплекса»;
- «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан» [3].

Объединение молодежного строительства Республики Татарстан

Общественная организация «Объединение молодежного строительства Республики Татарстан» (далее – Объединение) была создана 7 июля 1995 года и совместно с Государственным комитетом по делам детей и молодежи Республики Татарстан разработала Программу государственной поддержки молодых семей в приобретении жилья. Для законодательного закрепления права молодых семей на жилье 21 октября 1999 года был принят Закон Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» (далее – Закон).

Организация является активным членом общероссийской общественной организации «Союз МЖК России», деятельность которой направлена на содействие решению жилищных проблем молодежи. В 2002 году сотрудники Объединения совместно с общероссийской общественной организацией «Союз МЖК России» приняли участие в разработке подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы.

В 2004 году, в период разработки пакета из 27 федеральных законопроектов, направленных на формирование рынка доступного жилья, Объединение принимало активное участие в разработке некоторых документов. Среди последних – Жилищный

кодекс РФ и Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» [1, 4].

Организацией активно и непрерывно ведется поиск путей обеспечения жильем молодых семей в изменяющихся экономических условиях.

Согласно условиям Закона, денежные средства молодым семьям не выдаются, а инвестируются на строительство или приобретение жилья, завершение строительства или реконструкцию помещений. В зависимости от объема финансирования, условий строительного рынка муниципального образования или его типичной застройки, запросов молодых семей, принимается решение о варианте улучшения их жилищных условий. Традиционно в городах это инвестирование в строительство жилых домов или приобретение квартир на вторичном рынке, а в сельских районах – индивидуальное жилищное строительство или приобретение строительных материалов для завершения строительства (реконструкции) жилого дома.

Снижение стоимости жилья и... количества разводов

Инвестирование в строительство жилья обладает существенным преимуществом перед приобретением жилья на вторичном рынке, когда удается снизить стоимость жилья до 25%. К примеру, в Набережных Челнах и Нижнекамске – это 25,5 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади (рыночная стоимость 33 и 27 тыс. руб. соответственно).

Вместе с тем повышение доступности жилья для молодых семей осуществляется не только через предоставление государственной поддержки и относительно низкой стоимости возводимого жилья, но и путем строительства квартир с небольшими площадями. В итоге стоимость квартир оказывается в два раза ниже, чем при приобретении на рынке.

Уполномоченной организации какие-либо субсидии для строительства социального жилья не предоставляются. Для строительства жилья организация приобретает земельные участки на общих основаниях с коммерческими застройщиками.

Для снижения бремени по обслуживанию государственной поддержки семьи могут воспользоваться материнским капиталом.

наиболее ощутимых результатов некоммерческие организации достигли в области решения жилищной проблемы

**...в Республике
Татарстан
созданы все условия
для массового
предложения
социального жилья**

В районах, где местная администрация осуществляет софинансирование на основании Закона, наблюдается высокий уровень рождаемости, который в среднем в 1,5 раза превышает среднестатистический показатель.

Благодаря улучшению жилищных условий у молодых семей снижается показатель разводов. Так, по официальной статистике, средний уровень разводов в год достигает 4 на 1000 человек населения, тогда как у молодых семей – участников строительства жилья его значение существенно ниже – 1,1.

Подобная эффективность Закона обеспечивается активной деятельностью всех участников:

- руководства муниципального образования;
- Объединения молодежного строительства Республики Татарстан;
- молодых семей;
- застройщиков.

Сельское жилье и массовое предложение социального жилья

Особо следует отметить такую форму государственной поддержки, как обеспечение завершения строительства в сельской местности. Благодаря оплате поставки строительных материалов, молодым семьям предоставляется возможность завершить строительство и реконструкцию собственных домов.

Общее количество молодых семей, улучшивших свои жилищные условия на селе, составляет 25% от общего числа молодых семей, получивших государственную поддержку по республике. Кроме того, в этом случае отсутствует первоначальный взнос и предусматриваются условия об отсрочке платежей до завершения строительства (реконструкции) на срок до 9 месяцев.

Таким образом, в Республике Татарстан созданы все условия для массового предложения социального жилья. В частности, накоплен богатый опыт функционирования некоммерческих поставщиков жилья и, главное, есть понимание необходимости строительства недорогого жилья, без коммерческого интереса.

Для развития современной системы улучшения жилищных условий необходимы разработка и реализация механизмов по предоставлению жилья

в аренду на льготных условиях найма. Это потребует увеличения объемов финансирования строительства социального жилья, в том числе с привлечением внебюджетных средств.

Литература

1. История организации // Общественная организация «Объединение молодежного строительства Республики Татарстан». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.oms-rt.ru/index.php/istoria>.
2. Роль некоммерческого сектора в экономическом развитии России. / Институт экономики города. – М., 2005.
3. О ведомстве // Некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gilfondrt.tatar.ru/rus/index.htm/news/6902.htm>.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

pn

Ilmur F. Gareev

Cand. of Econ. Sci., Senior Lecturer, Chair of Economics and Entrepreneurship in Construction, Kazan State University of Architecture and Engineering

Non-Profit Housing Organization – the Source of Social Innovations

Abstract

The Republic of Tatarstan, one of the first has started using the public sector in the implementation of social policies. The most tangible results were achieved by non-profit organizations in solving the housing problem. To date, the republic has accumulated a rich experience of non-profit suppliers of housing, providing its mass offer.

Keywords: non-profit organizations, non-profit suppliers of housing, affordable housing, social innovations, public services, housing construction, investment projects, housing cooperative