

РЕШЕНИЕ № 3/44

совместного выездного заседания Комиссии Государственного Совета Республики Татарстан по контролю за реализацией государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Комитета Государственного Совета Республики Татарстан по экономике, инвестициям и предпринимательству по вопросу «Об обеспечении земельных участков, выделенных под жилищное строительство, объектами инженерной инфраструктуры»

Заслушав и обсудив информацию министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан И.Э. Файзуллина, заместителя руководителя исполнительного комитета г. Казани Р.Р.Шафигуллина, члены Комиссии Государственного Совета Республики Татарстан по контролю за реализацией государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Комитета Государственного Совета Республики Татарстан по экономике, инвестициям и предпринимательству считают необходимым отметить следующее.

В 2017 году в Республике Татарстан запланировано ввести в эксплуатацию 2402,0 тыс. кв. метров жилья, из них 1,1 млн. кв. метров составляет индивидуальное жилье, 1,3 – жилье в многоквартирных домах. По состоянию на 4 сентября 2017 года введено в эксплуатацию 1487,8 тыс. кв. метров, что составляет 61,9% от годового задания. Обеспеченность на одного жителя республики в 2016 году достигла 25,7 кв. метров. Наибольшее количество жилья традиционно вводятся в г. Казани и г. Набережные Челны – 800 тыс. кв. метров и 300 тыс. кв. метров соответственно.

На сегодняшний день возможности «точечной» застройки в республике практически исчерпаны, вследствие чего динамично развивается комплексное освоение территорий: в г. Набережные Челны – 63 микрорайон; в г. Альметьевск – микрорайоны «Алсу» и «Западные ворота»; в г. Нижнекамск – микрорайоны №34, 47, 49; в г. Зеленодольск – квартал «С» (ул. Сайдашева); в г. Казани – микрорайоны «Салават Купере», «М-14», жилые комплексы «Соловьиная роща», «Станция юбилейная», «Станция спортивная», «Южный парк» и др.

В микрорайоне «Салават Купере» планируется ввести в эксплуатацию 93 многоквартирных дома с жилой площадью 1495,5 тыс. кв. метров. В настоящее время введено в эксплуатацию 8 домов первой очереди, 14 – будут

введены в эксплуатацию до конца 2017 года. В 2016 года приступили к строительству 2 очереди микрорайона, включающей в себя 11 домов.

Инфраструктура жилой среды района состоит из различных объектов социального, культурного и бытового назначения, в том числе 16 отдельно стоящих и 4 встроенных в жилые дома дошкольных образовательных учреждений, 7 школ, 24 многоуровневых паркинга, поликлиники, спортивный комплекс, культурно-развлекательные центры.

Стоимость инженерной инфраструктуры микрорайона составляет 1445,7 млн. рублей, из них: сети теплоснабжения – 310,4 млн. рублей, сети водоснабжения – 737,9 млн. рублей, сети водоотведения – 397,4 млн. рублей.

По данным муниципальных образований в республике 118 территорий (7 тыс. гектаров земли), подлежащих комплексному освоению, на которых возможно построить до 6,5 млн. кв. метров жилья. Планируемый период освоения – 2018-2050 годы. Наиболее значимые территории в Нижнекамском и Тукаевском районах и в г. Набережные Челны.

Основными проблемами в сфере жилищного строительства наряду со слабо развитой конкуренцией среди застройщиков и бюрократической системой предоставления земельных участков является недостаточность земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой, а также непрозрачные и обременительные для застройщиков условия присоединения объектов строительства к системам коммунальной инфраструктуры. Отсутствуют надежные механизмы финансирования и реализации проектов обеспечения земельных участков объектами инфраструктуры в целях жилищного строительства.

По городу Казани можно отметить следующие проблемы развития территории:

1. На северо-восточном, восточном и юго-восточном направлениях, а также на земельных участках, выделенных для представления многодетным семьям, практически нет централизованных источников теплоснабжения, водоснабжения, системы водоотведения. Интенсивное развитие данных территорий сдерживает прохождение магистральных продуктопроводов и соответствующие установленные охранные зоны.

2. Инженерная инфраструктура центральной части г. Казани, в том числе Кировского района, характеризуется большим процентом изношенности сетей и сооружений, требующих реконструкции.

3. Одной из значительных проблем города является полная загруженность КНС «Верхняя», вследствие чего приостанавливается новое строительство в северной части г. Казани из-за отсутствия возможности перекачки дополнительных стоков на биологические очистные сооружения.

Стимулирование градостроительной деятельности через упрощение процедуры получения застройщиками права на застройку земельных участков предусмотрено в Градостроительном кодексе Российской Федерации за счет

развития системы открытых публичных торгов, что упростило получение застройщиками разрешения на строительство и выполнение технических условий по развитию инженерной инфраструктуры. Данные мероприятия должны быть подкреплены на уровне муниципальных образований установлением четких и прозрачных процедур территориального планирования, определения градостроительных регламентов и видов разрешенного использования земельных участков.

Существующая практика решения проблемы развития коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства основана на формировании организациями, предоставляющими коммунальные услуги, монопольной платы за присоединение к системам коммунальной инфраструктуры или на выполнении застройщиками технических условий для присоединения объектов строительства к этим системам, определенных на основе непрозрачных и изменяющихся принципов. Такая практика создает неравные конкурентные условия для застройщиков и приводит к невозможности освоения новых перспективных площадок для жилищного строительства.

В Послании Президента Республики Татарстан Государственному Совету Республики Татарстан, на 2017 год в рамках вопроса о земельных ресурсах, как о важном резерве в инфраструктурном развитии республики, было указано на угрожающую ситуацию с изменением категорий земель, за последние 10 лет, только в пригородах Казани и Набережных Челнов присоединены к землям населенных пунктов десятки тысяч гектаров земель сельхозназначения, что с одной стороны привело к существенному сокращению земель сельхозугодий, а с другой – к тому, что участки, переведенные под индивидуальное жилищное строительство, реализуются без инженерной и социальной инфраструктуры и, зачастую, по спекулятивным ценам.

С учетом изложенного, РЕШЕНО:

I. Принять к сведению информацию министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан И.Э. Файзуллина, руководителя исполнительного комитета г. Казани Д.Г. Калинин.

II. РЕКОМЕНДОВАТЬ:

1. Министерству строительства, архитектуры и жилищного коммунального хозяйства Республики:

1.1. Усилить контроль за соблюдением органами местного самоуправления процедур, установленных законодательством о градостроительной деятельности, для подготовки и утверждения схем территориального планирования муниципальных образований Республики Татарстан, правил землепользо-

вания и застройки, документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков.

1.2. Продолжить формирование и внедрение при развитии застроенных или подлежащих застройке территорий в целях жилищного строительства механизмов государственно-частного партнерства, организационных механизмов привлечения кредитных и инвестиционных средств для реализации проектов.

2. Некоммерческой организации «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан»

3. Муниципальным образованиям в Республике Татарстан:

3.1. Обеспечить:

максимальную прозрачность при распоряжении землей, установление четких и прозрачных процедур территориального планирования, определения градостроительных регламентов и видов разрешенного использования земельных участков;

создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов обеспечения земельных участков объектами коммунальной инфраструктуры;

опережающее обеспечение земельных участков объектами коммунальной инфраструктуры для проведения аукционов и увеличения предложений жилья на конкурентном ранке жилищного строительства, удовлетворяющего спрос населения.

3.2. Принять меры по:

координации планов развития коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, формированию муниципальных программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на основе среднесрочных прогнозов жилищного и иного строительства;

по резервированию земельных участков для строительства дорог и инженерных объектов, объектов социального назначения.

3.3. Совместно с ресурсоснабжающими организациями разработать инвестиционные программы развития организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры осваиваемых территорий.

4. Комиссии Государственного Совета Республики Татарстан по контролю за реализацией государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» продолжить работу по совершенствованию федерального и республиканского жилищного законодательства.

III. Направить настоящее решение в:

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального

хозяйства Республики Татарстан;
Некоммерческую организацию «Государственный жилищный фонд при
Президенте Республики Татарстан»;
муниципальные образования в Республике Татарстан.

Председатель Комиссии

Р.Т. Бурганов