

«Жилье в Белгороде реально доступно»

ИЗ ПЕРВЫХ РУК

Делегация депутатов Госдумы Ярославской области посетила Белгородскую область. О своих впечатлениях корреспонденту «Северного края» рассказал заместитель председателя постоянной комиссии по бюджету, налогам и финансам облдумы Евгений Майн.

— Евгений Рейнгольдович, много ли депутатов ездило в Белгородскую область? Что вы хотели узнать?

— В состав делегации помимо меня входили Андрей Крутиков, Андрей Решатов, Владимир Гончаров и Павел Смирнов. Встретились с первым заместителем губернатора, начальником департамента финансов и бюджетной политики Белгородской области Владимиром Боровиком и начальником департамента строительства, транспорта и ЖКХ области Николаем Калашниковым, посетили три района области, осмотрели ЖБК-1, пообщались с руководством предприятия.

Мы приехали в этот регион, чтобы понять: почему Белгородская область строит жилья больше всех в России на душу населения — 0,71 кв. метра. Это даже больше, чем в Москве. Для сравнения — в Ярославской области этот показатель равен 0,19 кв. метра (в среднем по России — 0,36 кв. метра). То есть мы строим почти в пять раз меньше, чем в Белгородской области.

В 2006 году в этом регионе было сдано 938 тыс. кв. метров жилья. При этом более половины — индивидуальные дома. Тем самым белгородские власти решают несколько проблем, в частности, минимизируют затраты на содержание ЖКХ. Собственный дом обслуживает сам жилец, так что не надо платить коммунальщикам никаких субвенций и дотаций.

— Получается, что для бюджета выгодно стимулировать строительство коттеджей?

— Естественно. Более того, психология людей, которые живут в частном доме, совершенно отличается от обитателей многоэтажек. Таковы приоритеты стратегии жилищного строительства, разработанные в 2003 году. В этом году должно быть построено 1,1 млн. кв. метров жилья. А к 2010 году поставлена задача довести строительство жилья до 1,5 млн. кв. метров. Таким образом, будет достигнута европейская норма: 1 кв. метр на человека в год.

Строительство индивидуальных жилых домов ведется на территориях, прилегающих к Белгороду и другим городам, как правило, вдоль основных автомобильных дорог и рядом с водоемами. Это целые поселки или кластеры. Власти строят в них небольшую школу, детсад и фельдшерско-акушерский пункт. Как только заселяется половина участков, администрация асфальтирует весь поселок. Кластеры вокруг Белгорода планируются перевести в городскую зону. Пока это пригород — Белгородский район.

Разработана документация на 80 микрорайонов кластерной застройки. Выделено 30 тысяч участков, которые может купить любой гражданин, проживающий в области не менее трех лет.

— Сложно получить согласования на возведение дома?

— Абсолютно просто. В Белгородской области создана система «одного окна» — если человек отвечает всем требованиям, то в течение 30 дней получает пакет документов — отвод земли, разрешение на строительство, бесплатный проект дома.

Земельный участок площадью в пятнадцать соток стоит 15 тысяч рублей. Также надо заплатить за подведенные сети 10 тысяч рублей и в течение семи лет — еще 35 тысяч рублей. Сегодня в Ярославле позволить себе строительство дома могут лишь богатые люди. У нас только земля стоит несколько тысяч долларов за сотку.

В Белгороде дается пять лет на возведение дома. Если это условие нарушается, то надо доплатить за участок еще 240 тысяч рублей. Есть несколько способов приобретения жилья. Люди, получившие участок, могут сами построить дом. В таком случае стройматериалы обойдутся примерно в 5,5 тыс. рублей за кв. метр. Можно дом заказать, но тогда он обойдется от 9 до 15 тысяч рублей за кв. метр в зависимости от качества материалов.

— Какие дома реально строятся?

— Бревенчатых халуп мы не видели. В основном это одноэтажные кирпичные дома площадью 100 — 120 кв. метров. Дерево у них дорогое. Стройиндустрия региона без проблем обеспечивает все потребности рынка, есть два цементных завода. Областная администрация получает дефицитный и весьма дорогой ныне цемент по госзаказу по цене ниже рыночной стоимости примерно на 30 процентов.

В итоге в Белгородской области средняя цена кв. метра в коттеджах — порядка 15 тысяч рублей. Многоэтажное жильё в элитных районах Белгорода доходит до 22 тысяч рублей. Очень много людей, в том числе и состоятельных, давным-давно уехали из центра города, построив свои дома на природе.

— Где белгородские власти нашли участки под застройку?

— Треть земель в Белгородской области, причем наиболее пригодных для проживания, принадлежит региональной администрации. Из них 24 тыс. га переданы в виде уставного капитала в компанию, которая занимается организацией жилищного строительства — ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» (БИК). 100 процентов ее акций принадлежит Белгородской области. БИК предоставляет будущим застройщикам участки, которые полностью оборудованы инфраструктурой — подведена вода, газ, электроэнергия и построена дорога. Работы проведены специализированными организациями, но все расходы заложены в тарифе на их услуги как инвестиционная составляющая. Эта величина невелика, например, для газовиков — всего 0,3 процента. Но в абсолютных цифрах это 230 млн. рублей.

Губернатор Евгений Савченко ежегодно дает план работ соответствующим структурам — тем же газовикам и энергетикам, и они отвечают за его выполнение. Если намеченное дело не будет исполнено, то глава региона может ходатайствовать о снятии виновного с работы. Правда, срыва поставленных губернатором задач по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой еще не случилось.

— Не ведет ли дешевизна земли к ее массовой скупке?

— Продано несколько тысяч участков, и при этом было только несколько таких прецеден-

тов. Нам объяснили, как удается избежать спекуляций с землей. Грамотно составленный договор — это гарантия как для застройщика, так и для области. В течение пяти лет участок продавать нельзя. Если продаешь раньше, то доплати до себестоимости подведения инженерной инфраструктуры порядка 300 тысяч. Свободных участков для всех хватает, так что нет смысла спекулировать землей.

При таких ценах 25 процентов населения Белгородской области может себе позволить приобрести жилье, у нас при наших условиях — только 5 процентов. В Белгородской области 60 процентов застройщиков — люди, ко-



торым нет и 30 лет. Это весьма показательно. В первую очередь именно молодежь решает свою жилищную проблему. Отсюда и рост рождаемости.

— А если не хватает денег на строительство дома?

— Можно обратиться в банк за ипотечным кредитом или в ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства». Уставной капитал гарантирован бюджетом. Фонд работает по принципу сберкасс: ежемесячно отчисляешь взнос, и через три года будет накоплена определенная сумма — максимум 300 тысяч рублей. Тебе выдают в три раза больше.

Обычно копят от шести месяцев до года. Можно купить дом, вложив чуть более 100 тысяч рублей. В прошлом году человек получил из фонда 340 тысяч рублей и построил однокомнатный дом площадью 42 кв. метра. Теперь он пришел за решением пристроить к нему еще одну комнату.

Но и в Белгородской области есть недостатки. Там нет региональных строительных норм и правил, которые требовали бы использования энергосберегающих технологий. В регионе газифицировано 98 процентов населенных пунктов. Когда в 2011 году «голубое топливо» будет продаваться внутри страны по мировым ценам, то газовое отопление приведет к резкому увеличению затрат жителей коттеджей. Это и нас касается. Мы тоже строим такие дома, но радуется, что в четыре раза меньше. Есть время изменить ситуацию.

— Можно ли использовать белгородский опыт развития индивидуального строительства в Ярославской области?

— Эту схему можно совершенно спокойно воспроизвести и у нас. Надо не ждать, а четко поставить задачу и начать строить. Чтобы внедрить этот механизм, нужна только политическая воля губернатора.

— Анатолий Лисицын недавно, мягко говоря, раскритиковал глав районов за про-

вал в жилищном строительстве...

— В Белгородской области глава региона решает многое. По сути все муниципальные районы живут по смете расходов и доходов — им спускаются планы развития (строительство жилья, дорог, школ), и с глав территорий жестко спрашивается за их выполнение или невыполнение. Там просто не может быть таких конфликтов, как у нас например, между главой Рыбинска и губернатором.

— Как так? Ведь по закону местное самоуправление независимо от государства?

— Там активно внедряется институт сити-менеджеров. В трети районов администрацией руководит наемный глава, контракт с которым подписывает губернатор.

— Насколько сопоставима Белгородская область с нашим регионом?

— Сейчас в Белгородской области проживает 1 млн. 540 тысяч человек. При этом треть населения — сельское. Это один из немногих регионов РФ, где коренные жители — русские и нет убыли населения. Это и большая миграция, и значительная рождаемость. Хотя, конечно, климатические условия несравнимы с Ярославской областью — там теплее, да и земля получше.

Доходы бюджета Белгородской области в прошлом году — 23,8 млрд. рублей, расходы — 31,1 млрд. Параметры бюджета сопоставимы с нашими. Но у них людей больше, поэтому бюджетная обеспеченность на душу населения примерно на 18 процентов меньше, чем у нас. Уже второй год в Белгородской области внедряются элементы БОР — бюджета, ориентированного на результат. Минфин РФ с будущего года обяжет применять его, чтобы определять, насколько эффективно используются бюджетные средства и стимулировать к этому регионы.

36 процентов бюджета области направляется на развитие. Это строительство дорог, благоустройство городов (3,5 млрд. рублей), поддержка АПК (2,3 млрд.). В каждом сельском районе ежегодно сдают по два современных животноводческих комплекса. В области строят ежегодно шесть школ. Средняя зарплата в сельском хозяйстве — 6,6 тысяч рублей.

Заемные средства — 3,4 млрд. рублей — целиком направляются на рефинансирование. Внешний долг — 8 млрд. Из них половина — гарантии под развитие новых производств. У ЖКХ Белгородской области есть свой бюджет — 6,1 млрд. рублей. В том числе 2 млрд. рублей — дотации и субвенции из областного бюджета. Они называют это проеданием. Мы же тратим на эти цели гораздо больше.

Проезд в маршрутке по Белгороду стоит всего 7 рублей, в пригороде до новых природных кластеров — 12 рублей. Почему у нас цена на проезд в маршрутке почти в два раза дороже? Техника такая же, бензин стоит столько же, средняя зарплата сопоставима.

Мы были в трех районах: все города вылизаны, тротуары в плитке. Фасады домов покрашены, причем в одной цветовой гамме, меня это вообще поразило. Вдоль дороги из одного района в другой побелены деревья.

— Какие-то потемкинские деревни...

— Нет, где мы были, везде то же самое. В Белгородской области я впервые за 15 лет услышал от простых людей: «Мы стали жить лучше, чем в застойные времена». Я не думал, что такое возможно в России.

Беседовал Сергей КУЛАКОВ.