

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЁ: ЛИВЕНСКИЙ ВАРИАНТ

С естественным желанием людей жить лучше в нашем государстве всегда была завывка. Нет, недостатка в размашистых, дерзновенных по замыслу и чрезвычайно привлекательных по социальным перспективам программах не наблюдалось. Чего стоит, например, утопия последнего нашего комгенсека об отдельной квартире каждой советской семье к 2000 году. В общем, как на дрожжах росли проекты, но гораздо медленнее реальные этажи. Множились бумажные планы, а не квадратные метры жилья. А между тем о незыблемый квартирный вопрос продолжали разбиваться семьи (не всякий вынесет 20-летнюю каторгу ожидания своего угла). И продолжают — ведь ни для кого не секрет, что рыночные преобразования лишь усугубили ситуацию (кто, кроме скромной новорусской прослойки, способен сегодня купить нормальное жильё?). И совсем не случайно в недавнем президентском послании самая острая проблема современной России — демография — накрепко увязана с отсутствием у многих семей нормальных жилищных условий. Вот почему не только с большой надеждой (свет в окошке), но и со скептической усмешкой (очередной мыльный пузырь) россияне отреагировали на национальную программу "Доступное и комфортное жильё — гражданам России". На вопрос корреспондента газеты "Труд": "Какой из национальных проектов вы считаете главным?" губернатор области Е.С. Строев ответил не задумываясь: "Доступное жильё". Такого же мнения придерживается и глава города Ливны Ю.В. КОРОСТЕЛКИН. Мы попросили Юрия Викторовича рассказать о первых шагах реализации этого проекта, о возникающих при этом проблемах — ведь очевидно, что нагрузка на органы местного самоуправления легла невероятная.



ТЕПЛО... БЕЗ ТРУБ

— Что там говорить, — как всегда эмоционально включился в беседу мэр второго по величине города Орловщины, — жилищный вопрос в нашей стране всегда был злободневным. Актуален он и сегодня. Нет квартирных проблем только у граждан с высокими доходами — им доступно практически любое жильё. Но таких в России всего два процента. Подавляющее же большинство граждан лишь мечтают о квартире или доме.

— Приоритетный национальный проект "Доступное жильё" — их шанс.

— Очень хочется надеяться, что так оно и будет. Но, признаюсь, когда услышал впервые об этом нацпроекте, сразу вспомнил, сколько уже на моем веку было пафосных программ. Где они теперь?

В свое время мы пробовали различные варианты строительства жилья. В том числе первыми в области в начале 1990-х с помощью облигаций жилищного займа. Для этого создали специальный городской центр "Перспектива". Люди с небольшими доходами имели возможность по квадратному метру за три-четыре года купить квартиру. Тогда одна только "Перспектива" построила семь домов — порядка девяти тысяч квадратных метров жилья.

Позже в Ливнах появились и другие строительные организации. Кстати, сегодня ввод жилья почти не отстает от советских времен, когда в год сдавалось порядка 15 — 16 тысяч квадратных метров. Теперь строим 12 — 14 тысяч. И жильё это расходуется.

— Юрий Викторович, а какова сегодня в нём потребность в Ливнах?

— В улучшении жилищных условий нуждаются порядка трех тысяч семей. Для нашего небольшого города это прилично. Тем более что цифра эта "плавающая": появляются новые семьи. Сегодня у нас в общежитиях прозябают больше тысячи человек.

— Федеральная целевая программа "Жилище", являющаяся составной частью нацпроекта "Доступное жильё", дробится на четыре подпрограммы. Ливны нашли себя в них?

— Мы действуем, скажем так, по всему фронту — в разной степени включились во все подпрограммы: "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры", "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой", "Переселение граждан из ветхого жилого фонда" и "Обеспечение жильём молодых семей".

Возьмем "Модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры". В Ливнах делается немало для снижения затрат в ЖКХ, повышения качества жилищно-коммунальных услуг. Только в этом году на индивидуальное поквартирное отопление планируем перевести 200 квартир. На это в муниципальном бюджете предусмотрено 132,6 тыс. рублей, еще 387,4 тысячи — средства МУП "Жилсервис".

Будем продолжать работу по модернизации городских очистных сооружений. МУП "Водоканал" уже оформлена заявка на ассигнование из федерального бюджета в объеме 16,6 млн. рублей. Общий же объем финансирования подпрограммы модернизации городских объектов ЖКХ за счет бюджетов всех уровней в течение 2006 — 2010 годов оценивается в 135 млн. рублей.

— Наверное, наиболее проб-

лемным является обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой. До сих пор строители делают это за счет собственных оборотных средств, что не способствовало росту объемов строительства, удорожало стоимость квадратного метра.

— Здесь, как известно, финансовой основой служат заемные средства банков с расчетной ставкой рефинансирования 14% годовых. Мы нашли кредитора для этой подпрограммы — филиал Московского индустриального банка. По существующим условиям федеральный бюджет обязуется возместить 50% затрат на уплату процентов по полученным кредитам.

В настоящее время под жилищное строительство на участках с необходимыми инженерными коммуникациями определены три микрорайона: Заливский (площадь свыше 20 гектаров), Стрелечий (10 га) и Солнечный (15 га). Последний активно застраивается. Причем новые дома в обязательном порядке оборудуются системами индивидуального поквартирного отопления — мы ушли от неэффективных труб.

В 2006 — 2007 годах в Солнечном в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой" планируется ввести в эксплуатацию новую трансформаторную подстанцию мощностью 630 киловатт, проложить две кабельные линии электропередачи. Будут проложены газопроводы высокого и среднего давления, появятся водопровод и ливневая канализация. Потребность в средствах оценивается в 19,5 млн.

рублей. Планируем завершить здесь строительство пятиэтажного 89-квартирного жилого дома и начать новую — 70-квартирную пятиэтажку. В микрорайоне Солнечный за 2006 — 2010 годы будет построено более 35 тыс. квадратных метров жилья. В Заливском — порядка 73 тысячи. Общая же потребность в средствах на обеспечение городских земельных участков коммунальной инфраструктурой оценивается в 246 млн. рублей.

— Нет опасений, что существующая в Ливнах строительная база начнет сдерживать освоение площадок?

— Пока нет. У нас город небольшой. Не все же сегодня сразу начнут брать ипотечные кредиты. В конце концов из Орла или Ельцы привезем необходимые стройматериалы.

ИПОТЕЧНЫЙ ИНТЕРЕС

— Юрий Викторович, а что можно сказать о ливенской программе обеспечения жильём молодых семей?

— Мы действуем в рамках прописанных в федеральной программе положений. Схема известна: 10% от стоимости квартиры для молодой семьи выделяется из федерального бюджета, 20% — из областного, 10% — из муниципального. Остальные 60% — собственные средства населения и ипотечные кредиты для молодой семьи.

Кстати, мы уже через полтора месяца будем выдавать ключи от квартир первой группе из 20 молодых семей. Сейчас набрали еще 20. Рассчитываем, что до 2010 года свои жилищные условия смогут улучшить порядка ста молодых семей. Для выполнения этой

подпрограммы из бюджетов всех уровней потребуется более 30 млн. рублей.

— Признаться, результат весьма скромный...

— Согласен, молодых семей, желающих приобрести жильё, гораздо больше. Но причина не в нас: на федеральном уровне пока еще не сформирована оптимальная система оказания бюджетной поддержки этой категории граждан.

Сегодня Ливенское отделение Сбербанка выдает кредиты на приобретение жилья всем желающим сроком на 15 лет под 15% годовых, но, понятно, семье со средним уровнем доходов, а тем более молодой, такая ипотека не по карману.

— Какова сегодня средняя зарплата в Ливнах?

— Где-то порядка 5,8 тыс. рублей.

— А стоимость квадратного метра?

— Она колеблется от 13 до 14 тыс. рублей. Начиная строительство на новой площадке, мы поставили жесткое условие застройщику: стоимость квадратного метра не должна превышать 14 — 15 тыс. рублей.

— Но разве такое жильё доступно?

— Доступно — не значит почти бесплатно. Нужно поселить в людях уверенность, что они в состоянии приобрести жильё. Вы правы, этого сегодня пока нет. Один квадратный метр стоит 15 тысяч рублей. Перемножим на 50 "квадратов" и получим 700 — 800 тыс. рублей, необходимых для покупки квартиры. Понятно, у средней по доходам семьи таких денег нет. Где их взять? В банке? Но там кредит дается под 15 — 16% годовых. И гарантии нужны, а что такая семья может дать в залог? В общем, люди походят по кругу и сходят с дистанции... Надо совершенствовать систему ипотечного кредитования, делать её более доступной.

— Правильно, по словам курирующего нацпроект "Доступное жильё" первого вице-преьера Д.А. Медведева, как раз озабочено этим. Предполагается, что уже к 2007 году процентная ставка по ипотечным кредитам в среднем по России снизится до 11%.

— Хорошо бы. Думаю, тогда многие семьи-среднячки по доходу смогут позволить себе ипотеку, пока не будет целевых средств, ничего к лучшему не изменится. Мы ищем возможности, стараемся под свою программу найти источник финансирования, в том числе и через Министерство регионального развития что-то получить, ведем с ними переговоры.

ли необходимый пакет документов и направили его в федеральный центр. И как только получим подтверждение о включении в федеральную программу ипотечного жилищного кредитования — примемся за дело.

Я считаю, что максимально очищенная от бюрократических препонов ипотека заинтересует население. Долговременная система доступного кредитования, притом с облегченными залоговыми условиями — что ещё надо? Других источников государство не откроет. И область не даст, а тем более муниципалитет.

— А как же решать свой квартирный вопрос так называемым малоимущим гражданам? У них что, вообще никаких шансов?

— Это очень болезненный вопрос. И он, думаю, таким останется до тех пор, пока не будет решен на федеральном уровне. Знаете, здесь проверяется 131-й Федеральный закон. Сказываются перекося бюджетного федерализма. Об этом много говорится, но пока мало что меняется. Сегодня наш муниципальный бюджет нам спускается "сверху" в готовом виде, разбитый по доходам и расходам — по всем статьям. И как-то повлиять на ситуацию у депутатов горсовета нет никакой возможности.

Считаю, что без изменения закона о формировании бюджета нам трудно будет что-то внятно говорить людям по поводу строительства социального жилья. Судите сами, мы сегодня имеем 13% (!) собственных доходов от всех налогов поступлений на территории города. В этом году планируется собрать около 1 млрд. рублей (с социальными отчислениями — 1,5 млрд. рублей). А между тем собственный бюджет муниципалитета — 140 миллионов. 60% — заработная плата, 30% — питание в школах и детских садах, а все остальное — на нужды коммуналки. Вот и всё поле деятельности для местного самоуправления. Что здесь выкроить на строительство социального жилья?

ВЕТХАЯ ПРОБЛЕМА

— Юрий Викторович, а что делать с ветхим жильём?

— Сносить, конечно. Но пока эта федеральная программа не получит весомой финансовой подпитки, пока не будет целевых средств, ничего к лучшему не изменится. Мы ищем возможности, стараемся под свою программу найти источник финансирования, в том числе и через Министерство регионального развития что-то получить, ведем с ними переговоры.

— Насколько "ветхая" проблема остра для Ливен?

— Ученые выяснили, что впервые наш город упоминается в летописях XI века! Так что Ливнам можно отменить все тысячелетие.

— Ну тысячелетие до домов, наверное, в городе не осталось.

— Тысячелетних нет, а вот домов, которым более ста лет, очень даже много — деревянные, шлаковые развалюхи. Город пережил немецкие бомбежки... 45 тыс. квадратных метров жилья в Ливнах признано ветхим — около 7% городского жилищного фонда. И, честно скажу, для меня как главы муниципалитета это самый крепкий орешек. Многие дома дышат на ладан, и случится что, отвечать в первую очередь придется Коростелкину. Что там говорить, людей надо переселять. Мы пытаемся это делать, но из-за безденежья получается слишком медленно: четыре семьи четыре года переселяем...

— Нелепо перекладывать эту ношу на плечи органов местного самоуправления. Какие-то же средства под переселение граждан из ветхого и аварийного жилья поступают из федерального центра?

— К сожалению, нет. В прошлом году, когда формировалась соответствующая федеральная программа, мы передавали необходимый пакет документов — ни-че-го. Кажется, Орлу дали несколько миллионов — капля, которой хватило всего на несколько квартир. Во время визита в Орел в январе этого года министр регионального развития В.А. Яковлев, помнится, обещал, что будет принят реальный механизм финансирования этой важной программы. Посмотрим.

— Юрий Викторович, что, на ваш взгляд, необходимо для успешной реализации в Ливнах национального проекта "Доступное жильё"?

— Вопрос и простой, и сложный. О проблемах мы уже поговорили — они известны. Теперь их надо решать — то есть работать. Делать все, чтобы предпринимаемые шаги были выверенными, согласованными, последовательными. Только так можно рассчитывать на ощутимый результат. А это и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, и строительство современных жилых домов, и развитие целых микрорайонов. Это обновление нашего древнего города. А главное — повышение качества жизни ливенцев.

Николай СОЛОПЕНКО.

НОВОСТРОЙКИ НА БЕРЕЗОВОЙ УЛИЦЕ

Александр Фетисов, генеральный директор ОАО "Ливныагросстрой", показал на гору бетонных блоков, лежащую на стройплощадке:

— Это для первого дома, который будет строиться нами по ипотечной программе в рамках национального проекта "Доступное и комфортное жильё — гражданам России".

Это предприятие выиграло городской конкурс на выделение земельного участка для строительства жилья по ипотеке. Сейчас ОАО "Ливныагросстрой" занимается подготовкой участка: в основном уже проложены водопроводные сети, канализация, строится электрическая подстанция. Заказана документация в Ливнах, чтобы начать строительство нулевого цикла.

Первый дом по национальному проекту вырастет в районе новостроек, который был раньше известен только аккурными коттеджами наиболее обеспеченных жителей Ливен. В пяти минутах ходьбы от этого участка, с которым теперь здесь будут связывать старт национального проекта строительства доступного жилья, — уже заселенный красивый кирпичный дом с индивидуальным отоплением в каждой из 68 квартир. Он построен тоже "Ливныагросстроем". Рядом этим же предприятием на Березовой улице быстрыми темпами строится 86-квартирный дом. Недалеко достраивается пятиэтажка из белого кирпича.

Он ответил, что сейчас под его началом работают 250 человек, хотя когда-то коллектив насчитывал 1500 человек. ОАО "Ливныагросстрой", которое по-прежнему считается одним из самых сильных среди строительных предприятий в городе, первым стало возводить дома по принципу долевого участия и за последние годы сдало в эксплуатацию 550 квартир. Средняя зарплата составляет 5,5 тыс. рублей в месяц.

— Мы очень надеемся на национальную программу строительства доступного и комфортного жилья, на обещанную Президентом РФ в его послании поддержку семьям, — сказал директор. — На то, что предоставленные по этой программе ипотечные кредиты дадут возможность многим наконец-то улучшить свои жилищные условия. Я думаю, что в течение двух-трех лет нам предстоит быстрыми темпами строить многоэтажные дома. Техника у нас к этой работе готова. Люди — тоже. У нас



трудятся инженерно-технические работники, каменщики и отделочники с большим стажем. Если не поддержать сейчас строительный конвейер, то он застопорится. Богатые уже построили себе квартиры, и не по одной. А у тех, кто живет в общежитиях, нет денег на новое жильё. У нас около 20 построенных квартир пока не продано...

Еще не так давно А.А. Фетисову казалось, что возможности для роста объема жилищного строительства практически исчерпаны. Поэтому национальный проект строительства доступного жилья с использованием ипотеки, считает он, это спасение и для многих нуждающихся в улучшении жилищных условий людей, и для строительного комплекса. Чтобы сохранить коллектив, платить вовремя зарплату, руководство ОАО "Ливныагросстрой" в прошлом году стало ориентироваться на увеличение выпуска стройматериалов, бордюров, тротуарной плитки, столярных изделий. Приобрели вибропресс, работающий по немецкой технологии, обеспечивающий большую прочность бетонных изделий. Ливенские бордюры, например, сделанные по этой технологии, поставляются не только в Орловскую, но и в соседние области.

Недавно А.А. Фетисов участвовал в совещании в Брянске, проводившемся корпорацией "Агропромстрой". Руководителям строительных организаций из разных областей показали несколько объектов, познакомили с действующей ипотечной программой. Пока, как заметил А.А. Фетисов, массового жилищного строительства в Брянске не наблюдается. Директора предприятий спорили между собой, какое жильё считать доступным. И соглашались друг с другом, что хорошо было бы, если бы ипотечные кредиты предоставлялись под 3%, если бы государство нашло возможность компенсировать хотя бы часть стоимости жилья. Тогда оно станет доступным для большей части населения. Возможно, что через несколько лет их пожелания сбудутся. Однако и в нынешнем виде национальный проект строительства доступного жилья дает шанс немалому числу людей улучшить свои жилищные условия.

Л. ОРЛОВА.

Фото Андрея САШИНА.

СКОРО — ДВАДЦАТЬ НОВОСЕЛИЙ

Белый кирпичный дом, на котором пока нет таблички с номером и названием улицы, смотрит на окружающий мир незастекленными окнами.

— А вы успеете сдать квартиры по программе "Жильё для молодой семьи" к 1 августа? — недоверчиво спросили мы представительницу городского центра "Перспектива", который строит этот дом.

— Конечно, — ответила Л. Ретинская. — Давайте пойдём к дому с другой стороны. Вот два подъезда, ко-

торые будут сдаваться первыми для 20 молодых семей, участвующих в этой программе. Видите, здесь уже стоят пластиковые окна. На установленные хорошие окна и котловоды индивидуального поквартирного отопления мы не экономим. Сейчас в этих подъездах ведутся штукатурные работы.

цене только первого взноса. Жильё им обошлось всего по 180 тыс. рублей. Спасибо родственникам и друзьям, которые помогли собрать деньги на первый взнос. Хорошо, что государство начинает заботиться о молодежи.

Сейчас в Ливнах начинается реализация второго этапа программы "Жильё для молодой семьи". Городской центр "Перспектива" готов и дальше строить квартиры для молодежи, получают новенькие двухкомнатные квартиры по

В. ЛИСОВА.

Рекс® С + Рекс® Дуо

НАСТОЯЩАЯ ПРИБЫЛЬ ПРИХОДИТ ПОСЛЕ 50 ц/га

Простая арифметика:
 Одна обработка Рекс® С = 25 ц/га
 Одна обработка Рекс® Дуо = 35 ц/га
 Двойная обработка!
 Рекс® С + Рекс® Дуо = Более 55 ц/га качественного зерна

Компания BASF успешно опробовала и рекомендует к использованию комбинацию инновационных фунгицидов Рекс® С и Рекс® Дуо для двух последовательных обработок зерновых.

Рекс® С предназначен для первой, стартовой, обработки, а Рекс® Дуо — для второй.

Технические консультации:
 Курск (4712) 52-09-76, (903) 873-62-48

Официальные дистрибьюторы:
 ООО Агро 57 (4862) 36-90-22
 ООО Агролига России (4712) 52-07-87
 ООО Акрол Компани (4712) 52-56-21
 ООО Юпитер 9 (4712) 51-46-83

BASF
 agro.service@basf.com