

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

DOI: 10.26653/1561-7785-2017-4-10

### ОПЫТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>1</sup>

**Шаров С.Ю.**

Институт социально-экономических проблем народонаселения РАН  
(117218, Россия, г. Москва, Нахимовский проспект, 32)

E-mail: sharov.su@gmail.com

**Аннотация.** Индивидуальное жилье по ряду параметров является перспективной формой расселения. В Белгородской области принято решение о том, что оно должно стать основной его формой. Проводимая политика позволила области занять лидирующую позицию по строительству такого жилья в России. Такая политика направлена на решение практических вопросов, возникающих у населения при строительстве собственного дома (земельного и финансовых), кроме того существенно упрощены бюрократические процедуры, уделяется внимание развитию строительного сектора. Предоставляются земельные участки жителям области по ценам, существенно ниже рыночных, в первую очередь из резервов земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в основном, вблизи городов. Также проводится скупка или взаимобмен неиспользуемых земель, находящихся в частной собственности, включаются в использование пустующие (бесхозные) земли. Частично переводятся под застройку земли сельскохозяйственного назначения. По предоставляемым землям совместно с муниципалитетами проводится планировка, обеспечение инфраструктурой осуществляется в рамках областных программ. Вопросы финансирования строительства и одновременно предоставления земли решаются специально созданной областной организацией: действуют ряд схем, таких как субсидирование ставки процента или погашения части долга, например, при рождении ребенка. При поддержке областной власти созданы и работают жилищные накопительные кооперативы. В ряде крупных предприятий, в том числе бюджетной сферы, действуют программы по обеспечению жильем своих работников по различным схемам.

**Ключевые слова:** доступное жилье, жилищная политика, предоставление земли под жилье, финансирование жилищного строительства, субурбанизация, институты регионального развития

© Шаров С.Ю. [текст], 2017.

<sup>1</sup> Статья подготовлена при финансовой поддержке РФФИ (РГНФ), проект № 16-02-00530.

Устойчивое экономическое развитие территории и рост благосостояния населения определяются величиной и качеством бюджета развития — вложений в «человеческий капитал», инфраструктуру и производство. Одним из главных компонентов таких вложений являются совокупные общественно-частные инвестиции в индивидуальное жилье. Оно позволяет создать благоприятные условия для социально-демографического воспроизводства, избежать демографической ловушки городского сжатого пространства и малометражных квартир, порождает уверенность в своих силах и благополучном будущем, содействуя личному развитию, воспитывая хозяйское отношение к территории. Создание инфраструктуры для индивидуального жилья способствует более равномерному и полноценному освоению территории, создает условия реализации пространственного производственного потенциала территории. Строительная деятельность дает мощный импульс экономического оживления территории.

Трудно переоценить значение индивидуального жилья для геополитической безопасности — оно позволяет укоренить население на территории и сократить пустые пространства, что особенно актуально в современной России, где стоит вопрос о необходимости вновь осваивать пришедшие в упадок территории. Более равномерное расселение приводит к сокращению ущерба от потенциальных техногенных катастроф. Индивидуальное жилье способствует развитию сельскохозяйственного производства — приусадебное земледелие оказывается на

удивление продуктивным; диверсификация источников продуктов питания повышает продовольственную безопасность; работа на земле укрепляет физическое и психологическое здоровье. Расселение в индивидуальном жилье, в отличие от многоквартирного, может со временем привести к развитию местных сообществ и локальной культуры (ландшафтная самоидентификация).

Один из главных аспектов реформ 1990-х гг. — перенос смысла жизни общества с менталитета трудового подвига, необходимого (по крайней мере, в риторике) для обеспечения жизнедеятельности страны, на обеспечение комфортной жизни. В пространственном аспекте это выражается в переносе центра внимания с размещения производительных сил (население должно быть там, где нужно производству) на систему расселения (производственно-транспортная система должна подстраиваться под обеспечение тех мест, где удобно людям). Индивидуальное жилье должно стать важнейшей составляющей системы расселения, повернутой лицом к людям.

Еще один аргумент в пользу индивидуального жилья — строительство может быть дешевле, чем покупка квартиры, в том числе, за счет выполнения части работ своими силами. Поддержка индивидуального строительства разрушает монополию на доступ к земельным ресурсам избранных девелоперов и монополию производителей традиционных стройматериалов (панелей). Ввиду финансовой доступности индивидуального жилья, оно имеет в значительной степени недоиспользован-

ный потенциал в плане вклада в решение жилищной проблемы.

Следует сразу оговориться, что индивидуальное жилье в современных условиях — не эквивалентно сельскому: наиболее перспективно массовое строительство индивидуального жилья в городах и пригородах, в пределах агломераций для жителей, которые считают центром своего культурного и профессионального интереса город, т.е., по сути, являются горожанами, а сельское хозяйство воспринимают как дополнительную занятость или хобби. Объективно это укладывается в логику российской догоняющей субурбанизации. Однако для самой сельской местности индивидуальное жилье является основным видом и также должно быть в центре внимания.

Тема постоянного индивидуального жилья тесно соприкасается с темой второго пригородного жилья, традиционно распространенного, продолжающего активно развиваться в России и заслуживающего внимания и поддержки. При определенных условиях второе жилье, находящееся в более благоприятной среде, может стать основным, а малометражная квартира — вторым, временным жильем недалеко от работы.

Сейчас в российском обществе созрело понимание, что успешное развитие определяется сотрудничеством власти и населения. Этот тезис можно усилить и сказать, что власть призвана не только создать механизмы поддержки развития, но и занять в отношении развития твердую направляющую позицию. Необходимо найти такую идеологию и такие механизмы поддержки, чтобы патернализм со стороны власти не провоцировал

иждивенческих настроений, а наоборот способствовал экономической активности населения в решении задачи улучшения своей жизни.

В Белгородской области удается найти такой баланс. По словам губернатора Белгородской области Е.С. Савченко, упор на индивидуальное жилье делается осознанно: «Индивидуальное строительство жилья должно стать нашим главным приоритетом в социальной политике. Мы должны удовлетворить естественное желание всех людей иметь собственный дом, потому что индивидуальное жилье отвечает самой природе человека и укрепляет его и физически, и нравственно, соответствует нашим национальным традициям. Оно является самым безопасным видом жилья. Не может быть качественной жизни без удовлетворения потребности для подавляющего числа граждан в строительстве или в приобретении своего дома»<sup>2</sup>. «Тленное богатство государства, сотни миллиардов долларов, которые у нас сегодня находятся во всех фондах, мы обязаны превратить в богатство народа — собственный дом россиянина!» [1]

Параллельно в области проводится политика сокращения строительства и улучшения качества вводимого многоквартирного жилья. Активизация рынка квартир должна происходить за счет продажи на вторичном рынке квартир теми, кто переезжает в свой новый дом.

Важно, чтобы таким настроением были пропитаны не только политика

<sup>2</sup> Из отчета губернатора Белгородской области Е.С. Савченко на заседании областной Думы 22.04.2004 г. «О выполнении программы социально-экономического развития области» — цит. по [2].

власти, но и население. Позиция губернатора состоит в том, что идея своего дома должна стать некой «белгородской национальной идеей», или «белгородской мечтой». Так, уже в школах с детьми проводятся обсуждения, как они видят свой будущий дом. Сотрудничество власти и населения позволило занять Белгородской области лидирующую в России позицию по строительству индивидуального жилья.

Нами предпринята попытка раскрыть логику белгородской политики в сфере индивидуального жилья, начиная с идеологии и заканчивая практическими решениями<sup>3</sup>.

Преимущества экономико-географического положения Белгородской области — относительно мягкие зимы (фактор, важный для нашей темы, поскольку он позволяет сократить расходы на строительство индивидуального жилья и его отопление), благоприятные природно-климатические условия для ведения сельского хозяйства (область входит в Черно-

земье), наличие крупнейшего в мире железно-рудного бассейна — Курской магнитной аномалии, выгодное положение на транзитных путях из России на Украину, развитая система железных и автомобильных дорог.

В области развиваются две агломерации: центральная Белгородская (по оценке, население — около 600 тыс. человек<sup>4</sup>, экономический потенциал около 40% области<sup>5</sup>) и горно-металлургическая Старооскольско-Губкинская (население около 400 тыс. человек<sup>6</sup>). Основные агломерационные оси, на которые ориентировано индивидуальное жилищное строительство, — Север-Юг вдоль трассы Москва-Крым и Запад-Восток вдоль трассы Сумы-Белгород-Губкин-Старый Оскол-Воронеж [2].

ВРП в области в 2014 г. составил 401 тыс. руб./человек. В 2005 г. по этому показателю область занимала 5-е место после Москвы, Липецкой, Московской и Ярославской областей; с 2010 г. она занимает 2-е место после Москвы. Можно с уверенностью утверждать, что в значительной степени экономические успехи связаны с бумом строительства индивидуального жилья, имеющего большой мультипликативный эффект для экономики в целом.

По строительству индивидуального жилья в расчете на одного жителя Белгородская область с большим отрывом лидирует в России — она более чем на 80% опережает

<sup>3</sup> *Справочно:* Белгородская область расположена на юго-западе России, граничит на северо-западе и севере с Курской, на востоке — с Воронежской областями, на юге и западе с Луганской, Харьковской и Сумской областями Украины. Площадь области составляет 27 тыс. кв. км (0,2% площади России и 4,2% площади Центрального федерального округа), численность постоянного населения на 01.01.2017 г. — 1553 тыс. человек, из которого 67% городское, средняя плотность населения 57 чел./кв. км (4-е место в Центральном федеральном округе после Москвы, Московской и Тульской областей). С 2012 года наблюдается прирост населения темпом 3-5 тыс. человек в год за счет миграции, естественная убыль населения продолжается и составляет порядка 2,5 тыс. человек в год. Основная часть естественной убыли населения (87% в 2016 г.) приходится на сельскую местность, а миграционного прироста — на городскую (84%).

<sup>4</sup>[https://ru.wikipedia.org/wiki/Белгород#Белгородская\\_агломерация](https://ru.wikipedia.org/wiki/Белгород#Белгородская_агломерация)

<sup>5</sup> «Большому Белгороду» — большое плавание. Белгородская правда 5.03.2014. — <http://belpravda.ru/news/05.3.14-3045.html>

<sup>6</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Старооскольско-Губкинская\\_агломерация](https://ru.wikipedia.org/wiki/Старооскольско-Губкинская_агломерация)

Московскую область и в динамике демонстрирует высокие темпы роста (табл. 1). В 2015 г. удельный вес индивидуального жилья в общем вводе жилья в области составил 80,5%. В абсолютном выражении это состав-

ляет 1,25 млн. кв. м индивидуального жилья, что только на 19% ниже, чем в Ростовской области, население которой превышает население Белгородской области в 2,7 раза.

Таблица 1

**Ввод в действие жилых домов,  
построенных населением, кв. м на тыс. человек**

Table 1

Commissioning of residential houses built by population,  
(square meters per thousand people)

Территории	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Российская Федерация	122	179	187	198	213	248	240
Центральный федеральный округ	135	177	182	185	187	206	245
Белгородская область	322	557	626	646	635	697	807
Воронежская область	110	150	172	174	211	230	199
Курская область	82	87	81	126	169	154	217
Липецкая область	189	438	397	517	500	614	496
Московская область	400	417	389	338	250	232	440
Ростовская область (Южный ФО)	154	312	309	322	327	319	365

Источник: Росстат.

Больше половины объема строительства сконцентрировано в Белгородской агломерации. Хотя границы агломераций не совпадают с границами муниципальных образований, статистика по ним все же позволяет оценить относительный масштаб явления: в Белгороде и Белгородском районе в 2015 г. введено, соответственно, 139 и 520 тыс. кв. м индивидуального жилья, в Старооскольском городском округе — 161 тыс. кв. м, в Губкинском — 50 тыс. кв. м<sup>7</sup>.

Политика области направлена на решение практических вопросов. Жилищное строительство требует обеспечения, во-первых, земельными участками, во-вторых, инфраструктурой, в-третьих, финансирования строительства жилых зданий, в-чет-

вертых, доступности социальной инфраструктуры. Хотя индивидуальные дома дешевле в строительстве, чем многоэтажные, для них требуется много земли, и, соответственно, большие площади необходимо покрыть дорожной и инженерными сетями. Существенным моментом является сокращение времени и расходов на прохождение бюрократических процедур — оформление участка и регистрация права.

Большое значение имеет развитие строительной отрасли и производства стройматериалов.

В Белгородской области в решении всех этих вопросов направляющую роль играет руководство области. Для решения вопросов планировки земель новой застройки и предоставления земельных участков (совместно с муниципалитетами), обеспечения их инфраструктурой и

<sup>7</sup> По базе данных показателей муниципальных образований Росстата.

содействия в финансировании строительства создано ОАО «Белгородская ипотечная корпорация», 100% акций которой находится в собственности Белгородской области. Также действует ГУП «Белгородский областной фонд поддержки ИЖС», ориентированный на сельскую местность.

Земельные участки предоставляются гражданам РФ, проживающим в области не менее трех лет. Размер представляемых участков, как правило, 15 или 25 соток (возможен до 1,2 га)<sup>8</sup>. Земельные участки минимальной площади размером 15 соток предоставляются по стоимости, покрывающей практически только оформление и регистрацию земельного участка (которая входит в стоимость предоставления), дополнительная площадь оплачивается по более высокой удельной цене. Областная администрация организовала оформление и регистрацию земельных участков для населения по схеме «единого окна» [1].

В 2004 г. Белгородской ипотечной корпорации планировалось поэтапно предоставить для индивидуального жилищного строительства около 20 тыс. га для постройки не менее 60 тыс. домов, из них в Белгороде — 1,1 тыс. га, в Белгородском районе — 9,6 тыс. га, в Губкинском — 1,8 тыс. га [3].

По факту, в 2004-2010 г. в Белгородском районе сформированы индивидуальные участки на площади 13 тыс. га и около 1,7 тыс. га — на территории Белгорода<sup>9</sup>.

В 2008-2015 гг. по области предоставлено 44 тыс. земельных участков, из которых 32 тыс. — Белгородской ипотечной корпорацией и 12 тыс. — органами местного самоуправления [4]. Из общего числа земельных участков предоставлено по районам и городским округам: в Белгородском — 23 тыс., в г. Белгороде — 1,5 тыс., в четырех соседних с Белгородским районах — 7 тыс., в Старооскольском — 6 тыс., Губкинском — 1,3 тыс. В табл. 2 показаны источники земель у Белгородской ипотечной корпорации для предоставления земельных участков населению.

Сначала земельные участки предоставлялись, в основном, из земель, находящихся в государственной собственности области, неразграниченной государственной и муниципальной собственности (помимо централизованного канала, земельные участки предоставляются муниципалитетами) [4]. К началу 2014 г. в государственной и муниципальной собственности почти не осталось крупных массивов земель, расположенных в пригородах и перспективных для индивидуального жилищного строительства, в том числе, земель сельскохозяйственного назначения, которые можно было бы передать без ущерба сельскому хозяйству. Тогда внимание обратили на земли, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц, — в первую очередь, на неиспользуемые земли садоводческих и огороднических товариществ, а также пустующие (заброшенных) земли. Была проведена инвентаризация земель и вы-

<sup>8</sup> Информация с сайта Белгородской ипотечной корпорации <http://www.ipoteka.belgorod.ru/>

<sup>9</sup> Белгородская агломерация будет развиваться планомерно. Белгородские новости, 23 апреля 2011 г.

<https://belnewsru.wordpress.com/2011/04/23/белгородская-агломерация-будет-разв>

явлены неиспользуемые земли, удовлетворяющие требованиям к местоположению (расстояние до города, рациональность подведения коммуникаций) и к планировке (возмож-

ность формирования участков площадью не менее 15 соток с учетом необходимых земель общего пользования).

Таблица 2

**Источники земель для формирования земельных участков  
под индивидуальное строительство в 2011-2014 гг.  
(площадь земель, полученных Белгородской ипотечной корпорацией, га)**

Table 2

Sources of land for individual residential construction in 2011-2014  
(the area of land transferred to the Belgorod Mortgage Corporation, ha)

<b>Источники земель для индивидуального строительства</b>	<b>2011 г.</b>	<b>2012 г.</b>	<b>2013 г.</b>	<b>2014 г.</b>	<b>Итого</b>
Земельные участки областной собственности, переданные в собственность или аренду на торгах	960	184	387	-	1 531
Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, предоставленные для комплексного освоения	39	37	697	235	1 008
Земельные участки, предоставленные взамен изымаемых для государственных нужд	-	-	191	918	1 110
Земельные участки, полученные в результате встречного обмена с частными землями	2 779	-	380	332	3491
Земельные участки, предоставленные органами местного самоуправления из неразграниченных земель	283	246	-	18	547
Земельные участки, внесенные в качестве вклада в уставный капитал	-	-	-	43	43
<b>Всего</b>	<b>4 062</b>	<b>468</b>	<b>1 654</b>	<b>1 546</b>	<b>7 730</b>

Источник: [4].

В отношении садоводческих и огороднических товариществ «реализация такого подхода на практике предусматривает побуждение собственников, к так называемому эффекту естественного поглощения — заинтересованные лица в результате гражданско-правовых сделок увеличивают площадь земель до минимально необходимой» [4], после чего у муниципалитетов появляется возможность отнесения их к зоне, предназначенной для индивидуального жилищного строительства, с изменением вида использования земель и

последующим их включением в состав поселений.

Пустующие (заброшенные) земли оформляются как «выморочное имущество» или «бесхозная вещь». Это позволило на 1 января 2015 года обеспечить земельными участками 69% многодетных семей от числа поставленных на учет<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> в соответствии с законом Белгородской области от 8.11.2011 г. № 74 «О предоставлении земельных участков многодетным семьям».

Земельные пай и участки из земель сельхозназначения в местах будущего индивидуального жилищного строительства скупает Фонд поддержки индивидуального жилищного строительства [2].

Белгородская логика предоставления земельных участков требует борьбы со злоупотреблениями в виде «спекуляций» и регламентацию сроков строительства. Сельскохозяйственные угодья, скупленные вокруг больших городов в надежде на позднейшую выгодную продажу и не обрабатываемые, власти стараются изъять через суд на основании ненадлежащего использования. Хотя участок предоставляется в собственность, после его предоставления, действует запрет на отчуждение в течение 5 лет; для борьбы со спекуляцией также используется рычаг, возникающий благодаря тому, что область берет на себя обязательство обеспечения подключения коммуникаций [4]. Кроме того, по словам губернатора, в случае продажи полученного участка от продавца требуется компенсировать разницу между рыночной ценой и стоимостью предоставления [1].

Что касается сроков, то застройщик должен начать строительство в течение года с момента получения земли и закончить через 5 лет, что предусмотрено в договоре не передаче земельного участка. При нарушении сроков участок может быть изъят в судебном порядке и передан другому застройщику. Кроме того, в части санкций при нарушении предельных сроков строительства предусмотрено применение максимальной ставки земельного налога [3].

Продолжение белгородской логики в сфере поддержки освоения населением территории области можно проследить в законе Белгородской области «О родовых усадьбах в Белгородской области»<sup>11</sup> и соответствующих подзаконных актах. Усадебное хозяйство определяется как «форма жизненного уклада, при которой приоритет отдается использованию земли как природному объекту, охраняемому в качестве важнейшей составной части природы, внедряются экологические системы земледелия, осуществляется гармоничное взаимодействие с природой и минимальное негативное влияние на нее, возрождаются исконные народные обряды, праздники и ремесла, популяризируется здоровый образ жизни» (ст. 2 Закона). В законе делается упор на экологию, возрождение исторических устоев, личный труд, однако, по-видимому, авторы пока имеют туманное представление, во что на практике выльются усадьбы.

С точки зрения порядка предоставления земельных участков дело обстоит определеннее<sup>12</sup>. Программа представляет собой некий местный аналог дальневосточного гектара. Земельные участки площадью по 1 га предоставляются гражданам РФ, постоянно проживающим на территории Белгородской области, из собственных земель Белгородской ипотечной корпорации (читай — земель Белгородской области) видов разре-

<sup>11</sup> от 15.03.2010 № 331 с изменениями от 03.05.2011 года № 36 и от 31.10.2013 № 239.

<sup>12</sup> Порядок предоставления земельных участков гражданам для организации родовых усадеб, утвержденный решением наблюдательного совета ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» от 29 мая 2010 года.



шенного использования «для индивидуального жилищного строительства» или «для ведения личного подсобного хозяйства». Решение о предоставлении земельных участков принимается Белгородской ипотечной корпорацией по рекомендации муниципальных комиссий, их местоположение определяют муниципалитеты. Оформляет земельный участок и право на него Белгородская ипотечная корпорация; пользователь компенсирует ей эти расходы, несет текущие расходы, в том числе уплачивает земельный налог, отвечает за целевое использование. Участок предоставляется в безвозмездное срочное пользование на 49 лет с возможностью наследования; условием продления пользования является продолжение его использования по назначению.

Меры поддержки предусматривают инженерное, социальное и ландшафтное обустройство, включение усадеб в действующий механизм предоставления займов на строительство индивидуальных жилых домов и надворных построек, включение усадеб, на которых ведется сельское хозяйство, в программу «Семейные фермы «Белогорья». Решение о предоставлении земельного участка принимается муниципальными комиссиями и направляется в Белгородскую ипотечную корпорацию, которая должна предоставлять участки в порядке очередности поступления заявлений<sup>13</sup>.

При обеспечении жильем в ряду важнейших вопросов стоит вопрос

финансирования строительства. Преимущество индивидуального строительства — относительная дешевизна. По расчетам Белгородской ипотечной корпорации, строительство дома собственными силами «при поддержке органами местного самоуправления» может обойтись в 3-5 раз дешевле рыночной стоимости, издержки на содержание индивидуального жилья — в 2 раза ниже [3].

В Белгородской области поддерживается финансирование как строительства собственными силами (покупка стройматериалов), так и с привлечением подряда, а также приобретение готовых домов. К слову, сектор подрядных организаций, состоящий из множества мелких фирм, — единственный из цепочки связанных с индивидуальным жильем отношений, который действует, по словам губернатора, «в мягком, либеральном режиме» [1], но надо все же понимать — под зорким «отеческим оком».

Банковское ипотечное кредитование развито на среднем российском уровне. По данным Центробанка<sup>14</sup> за 2016 г., в области предоставлено 6379 ипотечных жилищных кредитов объемом 9,4 млрд. руб. (средний размер 1,48 млн. руб.) со средневзвешенным сроком кредитования 15,4 года. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 1.01.2017 составила 28 млрд. руб. (можно предположить, что эти объемы в значительной степени приходятся на квартиры).

Для обеспечения доступности финансирования в Белгородской области применяются разнообразные субсидии. Субсидируются ставки кредитов и займов, предоставляются

<sup>13</sup> Постановление правительства Белгородской области от 26.07.2010 № 254-пп «О реализации закона Белгородской области «О родовых усадьбах в Белгородской области».

<sup>14</sup> <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka>

единоразовые субсидии накопительных или погашающих взносов, т.е. при наступлении определенного события на накопительный счет вносится определенная сумма, либо погашается определенная часть долга. Пример такого события — рождение ребенка (сумма помощи различается от того, какой по счету ребенок). Источники субсидирования — областной и федеральный бюджеты, также говорится о субсидиях со стороны предприятий-работодателей и местных бюджетов. Отмечается важность федеральных субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по жилищным кредитам [5].

Отдельного рассмотрения заслуживает опыт создания и работы в Белгородской области жилищных накопительных (строительно-сберегательных) кооперативов. Закон говорит, что жилищный накопительный кооператив — это «потребительский кооператив, создаваемый как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов»<sup>15</sup>. В Белгородской области, однако, такие кооперативы создаются решением сверху (властями области и предприятиями), а не в результате самоорганизации потребителей — в современных российских условиях инертности и кризиса доверия населения — это может быть единственным практически решаемым.

Период взаимоотношений с кооперативом удобно представить как

<sup>15</sup> ст.2 Федерального закона о жилищных накопительных кооперативах № 215-ФЗ от 30.12.2004.

состоящий из периода накопления и периода погашения. На первом этапе за счет взносов накапливается 30-50% стоимости жилья и кредитором по отношению к кооперативу является пайщик. Далее кооператив предоставляет недостающую сумму, приобретает жилье, и пайщик поэтапно погашает теперь уже свой долг кооперативу [6].

Преимущества кооператива по отношению к банковской ипотеке — интеграция периода накопления (в ипотеке накопление первоначально взноса происходит за рамками ипотечных отношений), более низкие затраты на обслуживание долга в связи с некоммерческим характером кооператива, ориентация на специфику потребностей и возможностей местного населения (при этом разные кооперативы могут ориентироваться на запросы разных слоев населения), возможность использования дополнительных инструментов поддержки со стороны властей (например, гарантия защиты накопительных взносов от инфляции, возможность оплаты паевого взноса путем внесения материнского капитала и субсидий для молодых семей, финансирование кассового разрыва, возникающего на первом этапе работы кооператива).

Первый кооператив был создан распоряжением Правительства Белгородской области в 2005 г. при строительной организации для финансирования покупки построенных ею квартир. Крупнейший строительный сберегательный кооператив «Свой дом» (в 2009 г. — более 7 тыс. членов) создан также при поддержке области и ориентирован на молодых специалистов и бюджетников. В об-

ласти действуют и другие кооперативы [5].

Особого внимания заслуживает ряд решений технического характера, в частности опыт погашения жилищного займа сельскохозяйственной продукцией собственного производства [7]. Такая схема позволяет увязать решение сразу нескольких вопросов: создание источника финансирования жилищного строительства для лиц с невысоким денежным доходом, повышение занятости, закрепления населения в сельской местности, стимулирование мелкого сельскохозяйственного производства, налаживание каналов сбыта местной сельскохозяйственной продукции. Также интересны такие белгородские решения, как измерение прогресса финансирования в жилплощади, когда каждому взносу сопоставляется определенное количество переходящих в «собственность» квадратных метров и обеспечивается защита от их удорожания, а также выдача кредитов не в денежной форме, а стройматериалами [5].

Представляет интерес часто встречающееся высказывание, что предприятия-работодатели остаются центром коллективной солидарности, как это было в советские времена (например, [5]), что подразумевает и их определенную ответственность в обеспечении работников жильем.

Формы участия предприятий включают:

- формирование комиссий, решающих, кому дать рекомендацию (в Белгородскую ипотечную корпорацию) для получения земельного участка и помочь финансированием;

- строительство жилья и предоставление его работникам на различных условиях;
- определение земельных массивов для застройки;
- оказание финансовой помощи в строительстве или приобретении жилья;
- содействие в создании при предприятиях жилищных накопительных кооперативов.

Финансирование предприятия могут обеспечивать за свой счет или за счет банковских кредитов, при этом для банка заемщиком является предприятие. Далее предприятие может предоставлять ссуду работникам на строительство, либо на покупку построенного самим предприятием жилья. Предприятие может также давать займы своему жилищному накопительному кооперативу на покрытие кассового разрыва. Для государственных учреждений практичным решением является строительство социального жилья для своих работников. Программы по обеспечению жильем действуют на некоторых крупных агропромышленных, добывающих, энергетических предприятиях области, в двух государственных университетах [5].

Ускоренное жилищное освоение территории требует кардинального решения в части формирования инфраструктуры. В Белгородской области ответственность за обеспечение дорогами и коммуникациями (кроме внутриплощадочных сетей) взяла на себя область. Финансирование осуществляется за счет областного бюджета, а также ресурсоснабжающих организаций ЖКХ. Сокращение расходов на создание инфраструктуры требует согласованности сроков

строительства домов и объектов инфраструктуры. Так, дороги с твердым покрытием, которые обеспечивает область, экономно строить после подключения к инженерным сетям, которое требует завершения строительства домов. Это еще одна причина того, почему контролю за выполнением обязательства застройщиков построиться в пятилетний срок придается большое значение.

Подытоживая, можно сделать вывод, что причиной успеха стала сильная политика государственной власти Белгородской области, идеологически и прагматически обоснованная, комплексно решающая земельный, финансовый и инфраструктурный вопросы, последовательно проводящаяся на протяжении уже полутора десятков лет при встречном активном стремлении населения обзавестись своим домом.

### **Литература и Интернет источники**

1. **Савченко Е.С.** Опыт жилищного строительства в Белгородской области // Промышленное и гражданское строительство. — 2006. — № 12. — С. 6-10.
2. **Соловьев А.Б.** Современная стратегия развития жилищного строительства Белгородской области // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — 2004. — № 4 (21). [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://dpr.ru/journal/journal\\_16\\_15.htm](http://dpr.ru/journal/journal_16_15.htm)
3. Как приобрести земельный участок и построить на нем собственный дом (пособие в форме: вопрос-ответ) // АО «Белгородская ипотечная корпорация». 2004. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.mesto-doma-tvoego.ru/f80/t8.html>
4. **Цапков А.Н.** Основные направления региональной политики по обеспечению земельными участками индивидуального жилищного строительства // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Экономика. Информатика. — 2016. — Т. 38. — № 9 (230). — С. 10-20.
5. **Калашников Н.В.** Жилищное строительство: решение вопроса по-белгородски // Право и инвестиции. — 2009. — № 3. — С. 56-59.
6. **Ковалева Е.И., Ломакина М.В., Мирошниченко В.В.** Развитие ЖК в Белгородской области: результаты и перспективы // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2015. — № 9. — С. 54-58.
7. **Зуева Л.И., Чувев С.В.** Социально-экономическая оценка основных способов приобретения жилья в Белгородской области // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. — 2007. — № 4. — С. 226-232.

**Благодарности и финансирование:** исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ (РГНФ), проект № 16-02-00530.

#### **Для цитирования:**

Шаров С.Ю. Опыт индивидуального жилищного строительства в Белгородской области // Народонаселение. — 2017. — № 4. — С. 135-148. DOI: 10.26653/1561-7785-2017-4-10.

#### **Сведения об авторе:**

*Шаров Сергей Юрьевич*, кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник ИСЭПН РАН, Москва, Россия.

*Контактная информация:* e-mail: sharov.su@gmail.com

DOI: 10.26653/1561-7785-2017-4-10

## EXPERIENCE OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN BELGOROD OBLAST

Sergey Yu. Sharov

Institute of Socio-Economic Studies of Population, RAS  
(32 Nakhimovsky prospect, Moscow, Russian Federation, 117218)

E-mail: sharov.su@gmail.com

**Abstract.** Individual housing by a number of parameters is a promising form of settlement. In Belgorod oblast it has been decided that it should become the main such form. The policy carried out in the region allowed it to take a leading position in the construction of individual housing in Russia. This policy is aimed at solving the practical issues that people face when procuring their own housing: obtaining land and funding for construction. In addition, bureaucratic procedures have been significantly simplified; attention is paid to development of the construction sector. Residents of the region can obtain land plots at prices significantly lower than market prices, primarily from the reserves of state and municipal land, mainly near cities; the regional administration purchases or interchanges unused private land, turns into use vacant (ownerless) land; agricultural land is partially transferred for individual housing construction. Planning of the allocated land and provision with infrastructure is conducted in cooperation with municipalities within the frames of regional programmes. The issues of construction financing are addressed together with the issues of providing land by a special regional organization — there are a number of schemes, such as subsidizing interest rate or partial debt reduction, for example, at birth of a child. Construction saving cooperatives have been established and are operating with the support of the regional authorities. At a number of large enterprises, including budget-funded ones, there are programs for providing housing to their employees under different schemes.

**Keywords:** affordable housing, housing policy, provision of land for housing, housing construction funding, suburbanization, regional development institutions

**References and Internet sources**

1. Savchenko E.S. Experience of housing construction in Belgorod oblast. Promyshlennoye i grazhdanskoye stroitel'stvo [*Industrial and Civil Construction*], 2006. No. 12. P. 6-10. (in Russ.)
2. Solovyev A.B. Modern strategy for development of housing construction in Belgorod oblast. Nedvizhimost' i investitsii. Pravovoye regulirovaniye [*Real Estate and Investments. Legal Regulation*]. 2004. No. 4 (21). Available at: [http://dpr.ru/journal/journal\\_16\\_15.htm](http://dpr.ru/journal/journal_16_15.htm) (in Russ.)
3. Kak priobresti zemel'nyy uchastok i postroit' na nem sobstvennyy dom (posobiye v forme: vopros-otvet) [How to purchase a plot of land and build a house on it. Manual in the form: question-answer]. AO «Belgorodskaya ipotechnaya korporatsiya» [JSC Belgorod Mortgage Corporation]. 2004. Available at: <http://www.mesto-doma-tvoego.ru/f80/t8.html> (in Russ.)
4. Tsapkov A.N. Main regional policy directions on providing land plots for individual housing construction. Nauchnyye vedomosti Belgorodskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika. Informatika [*Scientific Bulletins of the Belgorod State University. Series: Economics. Computer Science*]. 2016. Vol. 38. № 9 (230). P. 10-20. (in Russ.)

5. Kalashnikov N.V. Housing construction: solving the issue in Belgorod. *Pravo i investitsii [Law and Investment]*. 2009. No. 3. P. 56-59. (in Russ.)
6. Kovaleva E.I., Lomakina M.V. , Miroshnichenko V.V. Development of communal housing sector in Belgorod oblast: results and prospects. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika [Economics and Business: Theory and Practice]*. 2015. No. 9. P. 54-58. (in Russ.)
7. Zuyeva L.I., Chuyev S.V. Socio-economic assessment of the main ways of purchasing housing in Belgorod oblast. *Vestnik Belgorodskogo universiteta kooperatsii, ekonomiki i prava [Bulletin of the Belgorod University of Cooperation, Economics and Law]*. 2007. No. 4. P. 226-232. (in Russ.)

**Acknowledgments and funding:** The study was carried out with the financial support of RFBR, project No. 16-02-00530.

**For citation:**

Sharov S.Yu. Experience of individual housing construction in Belgorod oblast. *Narodonaselenie [Population]*. 2017. No. 4. P. 135-148. DOI: 10.26653/1561-7785-2017-4-10 (in Russ.)

**Information about the author(s):**

*Sharov Sergey Yurievich*, Cand. Sc. (Econ.), leading researcher, Institute of Socio-Economic Studies of Population, RAS, Moscow, Russian Federation.

Contact information: e- mail: *sharov.su@gmail.com*