

УТВЕРЖДЕНО
попечительским советом Федерального
фонда содействия развитию жилищного
строительства
«19» ноября 2009 г. протокол № 17

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ
(ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)
ФЕДЕРАЛЬНОГО ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА 2010-2014 ГОДЫ

Москва, 2009

Содержание

I. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.....	4
Цели, приоритеты и задачи	4
II. Институциональные и рыночные условия деятельности Фонда	7
1. Институциональные условия.....	7
Земельный фонд	7
Земли в собственности Российской Федерации	8
Земли населенных пунктов	8
Жилье	9
Инженерная инфраструктура.....	9
Производство строительных материалов, изделий и конструкций.....	10
2. Рыночные условия	10
Рынок жилья	10
Рынок земельных участков	11
Рынок технологий жилищного строительства.....	12
Информационная инфраструктура.....	12
III. Стратегические направления деятельности	13
Формирование нормативной базы	13
Технология предоставления земельных участков для целей жилищного и иного строительства	14
Сбор сведений о земельных участках.....	14
Подготовка предложений по использованию земельных участков	16
Оформление прав Фонда на земельные участки	17
Предоставление земельных участков на аукционах	17
Содействие развитию промышленности строительных материалов и строительных технологий	19
Содействие развитию проектирования и разработке градостроительной документации.....	20
Стимулирование спроса	20
Единая информационно-аналитическая система.....	22
Организации взаимодействия с общественностью	23
Финансовый план.....	23
Организационная структура	24
Кадровая политика.....	24
Этап развития: 2010-2014 годы	25
Развитие нормативной базы.....	25
Развитие технологии предоставления земельных участков для целей жилищного и иного строительства.....	26
Сбор сведений о земельных участках.....	26
Подготовка предложений по использованию земельных участков	26
Подготовка и проведение аукционов.....	27
Развитие поддержки промышленности строительных материалов и строительных технологий	31

Развитие единой информационно-аналитической системы.....	34
Развитие стимулирования спроса.....	35
Содействие развитию промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов.....	37
Развитие отношений с общественностью	37
Международное сотрудничество	38
Финансовое и инвестиционное планирование.....	38
Развитие организационной структуры	41
Развитие кадровой политики	41
IV. Показатели эффективности деятельности Фонда.....	43
V. Заключение.....	44

I. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства

Цели, приоритеты и задачи

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд), созданный во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2008 г. № 715 «О мерах по развитию жилищного строительства», осуществляет свою деятельность в соответствии с нормами Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон).

Основной целью деятельности Фонда как института развития является **формирование благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества** в части создания безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан, содействия развитию жилищного строительства, иному развитию территорий, развитию объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, развитию производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, содействие созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов.

Для достижения указанной цели Фонд в пределах своей компетенции должен создать условия для решения установленной Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года¹ задачи – **увеличения к 2020 году объема ежегодного ввода жилья до 140-150 млн. кв. м на базе комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий в целях жилищного строительства на основе утвержденной градостроительной документации.**

При этом стратегическим приоритетом Фонда является создание условий для строительства жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного².

С 2012 года строительство не менее 30% жилья (**20 млн. кв. метров**) в Российской Федерации будет осуществляться на земельных участках, вовлеченных в оборот Фондом³.

Реализация указанных целей и приоритетов требует решения ряда задач.

1. Фонд должен оказывать определяющее влияние на развитие сегмента рынка жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного, через предоставление необходимого количества комплексно обеспеченных земельных участков.

¹ Концепция утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р.

² Приоритет строительства малоэтажного жилья экономического класса установлен в приоритетном национальном проекте «Комфортное и доступное жилье – гражданам России» и в федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы. Доля малоэтажного жилья в общем объеме ввода должна соответствовать показателям, установленным в ФЦП «Жилище» (приложение № 3).

³ В 2010 году – 10% жилья (6,5 млн. кв. метров), в 2011 году – не менее 20% (14 млн. кв. метров).

Под комплексным обеспечением земельных участков понимается:

системная интеграция Фондом процесса освоения земельного участка, включая обеспечение исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, субъектами естественных монополий, финансовыми и иными организациями обязательств, связанных с освоением участков на протяжении всего цикла – от оформления прав застройщика и получения необходимой разрешительной документации до регистрации прав собственности граждан – покупателей жилья;

содействие обеспечению участка инженерной инфраструктурой: в соответствии с предельными объемами жилищного и иного строительства, исходя из условий подключения к инженерным сетям, Фонд должен оказывать содействие застройщику в техническом подключении с оплатой только тарифа на подключение к инженерным сетям и лишь в отдельных случаях, при отсутствии технической возможности, допускать затраты на строительство внешних сетей, стремясь свести их к минимуму;

содействие в доступе к финансовым ресурсам: Фонд при необходимости, возникающей у застройщика, должен содействовать доступу его к кредитным ресурсам по стоимости, позволяющей вести строительство жилья экономического класса, а также содействовать гражданам – покупателям жилья в получении на приемлемых условиях ипотечных кредитов на покупку жилья, возводимого на участках, предоставленных Фондом;

обеспечение возможности использования на земельном участке проектов повторного применения: Фонд должен создать базу данных проектов жилых зданий повторного применения, отвечающих современным требованиям к жилью экономического класса, и приемов застройки, пригодных для использования на земельных участках различной площади и рельефа, в различных географических и климатических зонах, различных градостроительных ситуациях, включающую также сведения об используемых материалах и технологиях и их производителях.

Реализация указанного комплекса мер должна осуществляться только в отношении земельных участков, на которых будет возводиться жилье, отвечающее критериям жилья экономического класса, что потребует внесения изменений в действующее законодательство в части предоставления Фонду возможности устанавливать требования к технико-экономическим параметрам строительства, осуществляемого на земельных участках, предоставленных Фондом.

2. Фонд должен ежегодно вовлекать в оборот необходимое количество земельных участков, обеспечивающих рост производства современных строительных материалов, изделий и конструкций (в первую очередь для малоэтажного домостроения), отвечающих стандартам энергоэффективности и экологичности, и содействовать созданию на этих участках современных производственных мощностей.

Такие земельные участки должны быть предоставлены в количестве, обеспечивающем соответствие размещаемых производственных мощностей прогнозам объемов и структуры вводимого жилья.

При этом приоритет должен быть отдан размещению предприятий, обеспечивающих выпускаемой продукцией рост объемов малоэтажного домостроения с применением энергоэффективных и экологически чистых материалов, изделий, конструкций.

Фондом также должна быть осуществлена разработка программ, направленных на создание экономической привлекательности таких участков посредством:

оказания содействия обустройству промышленных территорий посредством строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

оказания содействия созданию промышленных центров-кластеров с целью объединения в рамках данной промышленной зоны производственных бизнес-проектов в различных технологических областях (возможно, не связанных со строительством), строительных мощностей и земельных участков под жилищное строительство;

осуществления инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры с привлечением российских финансовых институтов;

обеспечения условий для создания больших индустриальных парков с различными технологиями по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций;

создания условий для развития единых инфраструктурных центров для обеспечения промышленных территорий едиными энергетическими и инженерными мощностями и транспортными возможностями, обеспечивающими полное освоение таких территорий инвесторами.

Таким образом, Фонд должен одновременно активно работать на трех рынках: земельных участков, жилья и жилищного строительства, промышленности строительных материалов.

II. Институциональные и рыночные условия деятельности Фонда⁴

1. Институциональные условия

Правовые условия осуществления деятельности Фонда

Статус Фонда как некоммерческой организации, созданной на основании Закона в целях содействия развитию жилищного строительства, формированию рынка доступного жилья и иному развитию территорий, предопределяет круг основных правовых установлений, влияющих на осуществление деятельности Фонда.

В соответствии со статьей 1 Закона Фонд является институтом развития. Это означает, что Фонд обязан ориентироваться на создание и поддержание институциональных механизмов в жилищной сфере, на формирование рынка доступного жилья и иное развитие территорий.

Земельным кодексом Российской Федерации установлено деление земель по целевому назначению на категории, при этом правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Объекты жилищного строительства могут быть размещены исключительно на земельных участках, входящих в состав земель населенных пунктов, одновременно на таких земельных участках могут быть размещены и иные объекты, предназначенные для развития населенных пунктов.

Перевод земельных участков из одной категории в другую осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Базовым принципом предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, в целях жилищного строительства является предоставление таких участков с использованием процедуры открытого аукциона.

Земельный фонд

Разграничение государственной собственности на землю

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Согласно государственным статистическим наблюдениям, на 1 января 2008 г. в установленном порядке право собственности Российской Федерации возникло на земельные участки площадью 270,6 млн. га, что составило 17,2% общей площади земель государственной и муниципальной собственности. В

⁴Подробный анализ институциональных и рыночных внешних условий на момент начала оперативной деятельности Фонда содержится в приложениях № 1 и 2 соответственно.

собственности субъектов Российской Федерации зарегистрировано 5,8 млн. га, в муниципальной собственности – 1,4 млн. га земель⁵.

Земли в собственности Российской Федерации

Около 90% площади земель, представляющих собой собственность Российской Федерации, составляют земельные участки, относящиеся к категории земель лесного фонда.

В перечень объектов, под которыми сформированы земельные участки с целью регистрации права собственности Российской Федерацией, в основном входят:

на землях сельскохозяйственного назначения – государственные предприятия и организации: опытные производственные хозяйства, племенные объединения, опытные селекционные станции, а также подсобные хозяйства промышленных предприятий и другие объекты;

на землях поселений – объекты Министерства обороны Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, предприятий Министерства энергетики Российской Федерации, Министерства транспорта Российской Федерации, Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (в том числе объекты ФГУП «Почта России»), Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, научно-исследовательские институты, образовательные учреждения и другие объекты;

на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и другого специального назначения – около 90% площади земель федеральной собственности составили земельные участки, занятые объектами обороны и безопасности.

В целом доля разграниченных земель в городских населенных пунктах составила лишь 6,5%, в сельских – 1,2% от площади земель, подлежащих разграничению.

Земли населенных пунктов

В состав земель, относимых к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья, причем сельскохозяйственные угодья занимают почти половину площади населенных пунктов, а непосредственно под застройкой (в том числе жилой) находится только **17,7%** земель (0,2% площади Российской Федерации).

Развитие территорий и градостроительное планирование Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» установлен срок окончания разработки и утверждения документов территориального планирования и градостроительного зонирования территорий Российской Федерации – 1 января 2010 г.

⁵Здесь и далее - Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 году. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Москва, 2008, стр. 58.

По данным Министерства регионального развития Российской Федерации, до конца 2009 года градостроительной документацией будет обеспечено только большинство административных центров субъектов Российской Федерации, крупнейших и крупных городов.

Жилье

Население страны на 1 января 2009 г. составило 141,9 млн. человек⁶, количество частных домохозяйств – 52,7 млн., количество домохозяйств бездомных – 68 тыс.

Плотность населения – 8,4 человека на 1 кв. км.

Жилищный фонд Российской Федерации равен 3,1 млрд. кв. м, или примерно 58 млн. жилых единиц (квартир, домов и т.п.).

В очереди на улучшение жилищных условий стоят около 3 млн. домохозяйств как нуждающиеся в обеспечении жильем из государственных и муниципальных жилищных фондов. В год обеспечиваются жильем примерно 150 тыс. домохозяйств.

Данные социологических исследований показывают, что жилищная проблема стоит перед 60% российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями, при этом для 32% семей жилищная проблема стоит достаточно остро и требует решения в ближайшие три года а каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. Общая потребность населения Российской Федерации в жилье составляет 1570 млн. кв. м, и для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46%⁷.

Инженерная инфраструктура

Общая площадь эксплуатируемых зданий в Российской Федерации составляет 5 млрд. кв. м. На их отопление расходуется 400 млн. тонн условного топлива в год, или более трети энергоресурсов Российской Федерации. Особенно остро эта проблема стоит в коммунальном хозяйстве, которое потребляет до 20% электрической и 45% тепловой энергии, производимой в стране. На единицу жилой площади в России расходуется в 2-3 раза больше энергии, чем в Европе.

Энергопотребление жилищ в Российской Федерации в 3-4 раза выше, чем в среднем в европейских странах.

В связи с тем, что, по данным Минрегиона России, фактический износ сетей инженерного обеспечения в регионах достигает 60-70%, в первоочередном порядке должны разрабатываться мероприятия по модернизации и реконструкции инженерной инфраструктуры. Износ и аварийное состояние инженерных систем водоочистки, водоотведения и генерирующих систем электро- и

⁶ Оценка численности постоянного населения субъектов Российской Федерации на 1 января 2009 г., Росстат.

⁷ Проект федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы, стр. 7.

теплообеспечения ставят под угрозу надежность и безопасность проживания в крупных городах.

Действующая в настоящее время система массовой точечной застройки населенных пунктов увеличила нагрузку на существующие изношенные сети и привела к значительному росту аварийности на объектах коммунальной инфраструктуры.

В городах часто имеется острый дефицит располагаемых резервов систем инженерного обеспечения, постоянно увеличивающийся по мере роста строительства.

Производство строительных материалов, изделий и конструкций

Производственные мощности предприятий по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций на территории Российской Федерации размещены неравномерно – больше половины из них сосредоточены в европейской части страны, где выпускается до 85% товарной продукции отрасли. Сложившиеся условия дефицита многих видов строительных материалов в ряде регионов Российской Федерации в сочетании с постоянно растущими тарифами на железнодорожные перевозки приводят к значительному увеличению цены продукции для конечного потребителя.

Выпуск отечественного комплектного оборудования в сфере производства строительных материалов практически приостановлен. Так, в цементном машиностроении производятся лишь некоторые компоненты из технологического цикла, отвечающие современным требованиям к экологии и энергосбережению.

Из действующих в стране цементных предприятий 85% заводов работают по энергоемкому «мокрому» способу производства, в то время как в зарубежных странах подавляющее большинство предприятий по производству цемента работает по энергосберегающей «сухой» технологии. В Российской Федерации в 2008 году из всего произведенного цемента по «сухому» способу выпущено только 13,8% (7,4 млн. тонн)⁸.

Материально-техническая база большинства научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций промышленности строительных материалов к настоящему времени изношена, произошла значительная утечка научных кадров.

2. Рыночные условия

Рынок жилья

В результате проведенных реформ в жилищной сфере доля частного жилищного фонда увеличилась с 33 до 81,1%, а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 18,8%, из которых 13,5% составляет муниципальный жилищный фонд.

⁸ «Основные показатели деятельности отдельных отраслей экономики», «Промышленность и статистика предприятий», «Производство основных видов продукции в натуральном выражении», годовые данные. Росстат, <http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi>

В предшествовавшие экономическому кризису годы в стране отмечался устойчивый рост жилищного строительства: в 2005 году было построено 43,6 млн. кв. м жилья, в 2006 году – 50,6 млн. кв. м, в 2007 году – 61,0 млн. кв. м и в 2008 году – 64,1 млн. кв. м.

Однако существующий разрыв между рыночными ценами на жилье и реальными доходами населения не позволяет приобретать жилые помещения значительной части нуждающихся в них граждан. В 2008 году только 17,8% российских семей могли приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств⁹.

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей – семьям с высокими доходами.

По оценке, основанной на данных государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним за 2008 год, ежегодно осуществляются сделки, в которые вовлечено порядка 5,3% жилых домов и квартир, находящихся в частной собственности.

Рынок земельных участков

В 2007 году в Российской Федерации с учетом действующих договоров аренды государственных и муниципальных земель в обороте находилось 4 519 093 земельных участка общей площадью 115 843,9 тыс. га¹⁰.

Доля арендованных земель от учтенных в государственной и муниципальной собственности в среднем по России составляет 7,2%.

В целом площадь проданных земельных участков государственной и муниципальной собственности незначительна и составляет тысячные доли процента их общей площади.

Российский земельный рынок имеет существенные ресурсы для развития территорий в целях жилищного строительства. Однако во многих субъектах Российской Федерации и входящих в их состав муниципальных образованиях как первичный, так и вторичный рынок земельных участков практически не развит или находится в стадии развития.

Во многих субъектах Российской Федерации с началом кризиса на рынок вышло много новых предложений по продаже земельных участков. Однако в большинстве случаев собственники этих участков пытаются освободиться от низколиквидных активов (с непривлекательным месторасположением, низкой транспортной доступностью, отсутствием инфраструктуры, коммуникаций и планов застройки).¹¹

⁹Здесь и далее – проект ФЦП «Жилище» на 2010-2015 годы.

¹⁰Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 году, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), Москва, 2008, стр. 174-175.

¹¹Источник: <http://www.irm.ru/articles/20361.html>; <http://ipocredit.ru/analytic/2425955>;
<http://www.rway.ru/txt.asp?txt=2913&rbr=37>.

Рынок технологий жилищного строительства

Технологии жилищного строительства неразрывно связаны с возможностями материально-технической базы строительного комплекса, его обеспеченностью строительными машинами и механизмами, кадровым составом строительных организаций, а также с возможностями предприятий по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций по месту основного их применения.

Проведенное Росстатом в 2006 году единовременное обследование состояния жилищного строительства в 43 субъектах Российской Федерации на основе регистра строящихся жилых домов показало, что примерно 55% жилых домов строятся из кирпича, 33% – из дерева, по 1,5% – из сборных панелей и монолитного железобетона.

Кроме того, одноэтажных жилых домов в стране строится 56% от всех возводимых за год жилых домов, но в общей площади нового жилья они составляют только 12%, двухэтажных домов – 35% (16% общей площади), а домов высотой 9 этажей и выше строится только 3%, но их общая площадь превышает 58% всей площади нового жилищного строительства.

Информационная инфраструктура

Информационная инфраструктура целевых рынков характеризуется неполнотой, разрозненностью, отсутствием единых баз данных, а также отсутствием ведомств или организаций, на регулярной основе занимающихся сбором, мониторингом, анализом и представлением соответствующей информации на уровне, достаточном для принятия обоснованных управленческих решений.

III. Стратегические направления деятельности

Стартовый этап: формирование основ развития (2008-2009 годы)

Формирование нормативной базы

В целях реализации Закона по предложениям и при непосредственном участии Фонда были разработаны проекты более 15 законодательных и нормативных актов для осуществления Фондом деятельности по вовлечению в гражданский оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности (перечень указанных проектов законодательных и нормативных актов и перечень документов, принятых попечительским советом Фонда, приведены в приложении № 4).

Основа деятельности Фонда с точки зрения формирования его ресурсной базы (земельных участков) заложена постановлениями Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2008 г. № 1032, от 19 августа 2009 г. № 665 и от 28 сентября 2009 г. № 763, которые внесли изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности». Указанные изменения продлили до 1 января 2012 г. запрет на согласование федеральными органами исполнительной власти сделок, связанных с распоряжением земельными участками, иными объектами недвижимого имущества (за исключением передачи в аренду), находящимися в федеральной собственности, а также исключили нормы, связанные с механизмом направления высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации в Росимущество заявок на использование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в целях жилищного и иного строительства, в том числе для производства строительных материалов, изделий и конструкций.

Необходимость реализации антикризисных мер в российской экономике в 2008 году вызвала принятие в Закон изменений, направленных на участие Фонда как института развития в деятельности по инвестированию в строительство и приобретение жилья. При этом вне зависимости от источника инвестирования решение об участии в инвестиционной деятельности принимается высшим органом управления Фонда – попечительским советом, а способы и условия распоряжения жилыми помещениями определяются Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства (далее – Правительственная комиссия). Указанные изменения были приняты Федеральным законом от 1 декабря 2008 г. № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с Приоритетными направлениями и программой деятельности Фонда на 2009 год (приложение № 5), утвержденными попечительским советом Фонда, были приняты необходимые документы, регламентирующие деятельность Фонда на этапах от обработки поступающих от

органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечней земельных участков до проведения аукционов по продаже земельных участков, прав аренды земельных участков и объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками.

В целях организации системного взаимодействия Фонда с органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с субъектами естественных монополий Фондом были заключены соглашения о сотрудничестве:

с 83 субъектами Российской Федерации¹²;

с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, Федеральной службой финансово-бюджетного надзора, Счетной палатой Российской Федерации, Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору¹³;

с субъектами естественных монополий: ОАО «Газпром», ООО «Межрегионгаз», ОАО «ФСК ЕЭС» и ОАО «Холдинг МРСК»¹⁴.

Регламентные сроки проведения Фондом мероприятий для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства составляют от 340 до 490 дней (приведены в приложении № 6).

На основании соглашений, заключенных с федеральными органами исполнительной власти, Фондом было организовано взаимодействие с органами, осуществляющими кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество, позволившее в два раза сократить сроки подготовки земельных участков к выставлению на аукцион.

Фактические сроки проведения Фондом мероприятий для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства на примере земельных участков, выставленных Фондом на аукцион, приведены в приложении № 7.

Технология предоставления земельных участков для целей жилищного и иного строительства

Сбор сведений о земельных участках

В 2008 году Фондом были направлены обращения в федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные организации о представлении Фонду сведений и обосновывающих их документов, необходимых для подготовки предложений об использовании земельных участков, в том числе о наличии

¹² Соглашениями установлен приоритетный порядок рассмотрения обращений Фонда.

¹³ Соглашениями установлены ускоренные сроки прохождения документов и представления сведений, а также возможность работы непосредственно с центральным аппаратом.

¹⁴ Соглашениями установлен ускоренный порядок выполнения необходимых расчетов, предоставления сведений прохождения согласований.

документов территориального планирования и градостроительного зонирования территорий, о фактическом использовании указанных земельных участков и о расположенных на них объектах недвижимости.

Сбор информации о земельных участках для последующего их вовлечения в оборот осуществлялся одновременно по нескольким направлениям:

1. Поступление перечней земельных участков от органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В ходе обработки сведений, поступающих от субъектов Российской Федерации, была выявлена необходимость усиления заинтересованности органов местного самоуправления в представлении информации, находящейся в их компетенции. Руководителями 16 субъектов Российской Федерации совместно с Фондом были проведены совещания с главами муниципальных образований, в ходе которых путем разъяснения преимуществ реализации Закона для муниципальных образований было ускорено представление соответствующей информации (перечень субъектов Российской Федерации приведен в приложении № 8).

Для оперативного решения вопросов по вовлечению земельных участков в жилищное строительство в приоритетных регионах созданы рабочие группы с участием работников Фонда (г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург).

Результаты анализа перечней земельных участков и документов к ним, поступивших в Фонд от субъектов Российской Федерации, показали, что лишь 12% земельных участков полностью обеспечены необходимыми документами и по ним возможна подготовка предложений Фонда, предусмотренных статьей 11 Закона, 60% не обеспечены необходимым набором документов, а по 11% земельных участков могут быть подготовлены только предложения о нецелесообразности их использования в целях жилищного и иного строительства (приложение № 9).

Из представленных субъектами Российской Федерации земельных участков 17% относятся к земельным участкам, предоставленным организациям, подведомственным Министерству обороны Российской Федерации.

Относительно данных земельных участков имеется коллизия действующего законодательства¹⁵, разрешением которой может стать совместное освоение Минобороны России и Фондом земельных участков, принадлежащих подведомственным Минобороны России федеральным государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, в целях строительства жилья, как для обеспечения военнослужащих, так и для продажи на рынке.

¹⁵Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности» не предусмотрено исключений, устанавливаемых для организаций, подведомственных отдельным органам исполнительной власти. Вместе с тем постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом» Министерству обороны Российской Федерации без каких-либо изъятий предоставлены права по управлению и распоряжению земельными участками, принадлежащими подведомственным ему федеральным государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям.

2. Фонд инициировал получение от Росимущества информации о заявках на использование земельных участков в целях жилищного и иного строительства, в том числе для производства строительных материалов, изделий и конструкций, направленных субъектами Российской Федерации в соответствии с пунктом 5 постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности».

3. В Фонд также поступала информация из иных источников (федеральные органы исполнительной власти, государственные академии наук, другие юридические лица).

Структура поступления предложений по земельным участкам в разрезе источников и регионов приведена в приложении № 10.

В целях учета и систематизации данных о земельных участках, в том числе о земельных участках с расположенными на них объектами недвижимого имущества, пригодных для достижения целей, предусмотренных Законом, а также в целях осуществления контроля за подготовкой предложений по использованию земельных участков и реализацией решений межведомственного коллегиального органа сформирован временный реестр земельных участков и объектов недвижимости Фонда (далее – Реестр Фонда). В Реестр Фонда предусмотрено внесение сведений о предложениях по земельным участкам, поступивших в Фонд, правах на земельные участки, ограничениях (обременениях) прав и правообладателях земельных участков; объектах недвижимости, правах на объекты недвижимости, ограничениях (обременениях) прав и правообладателях объектов недвижимости.

Подготовка предложений по использованию земельных участков

Подготовка предложений по использованию земельных участков осуществлялась Фондом в соответствии с порядком, утвержденным Правительственной комиссией, а также в зависимости от:

наличия необходимого для подготовки предложения пакета документов;
объема работ, необходимых для оформления прав и предоставления земельных участков;

наличия информации о спросе на земельный участок или его часть.

Информация о подготовке и утверждении попечительским советом Фонда предложений по земельным участкам и о принятии решений Правительственной комиссией приведена в приложении № 11.

Анализ документов и сведений о земельных участках показал, что в связи с отсутствием в регионах утвержденных в установленном порядке схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования, а также утвержденных тарифов на подключение вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к системам коммунальной инфраструктуры большинство

земельных участков (более 90%) должны быть переданы в собственность Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации.

В целях решения указанной проблемы внесены изменения в документы Правительственной комиссии, предусматривающие расширение возможности передачи полномочий по управлению находящимися в федеральной собственности земельными участками субъектам Российской Федерации.

Оформление прав Фонда на земельные участки

Информация об издании на основании принятых Правительственной комиссией решений о целесообразности передачи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда Росимуществом распоряжений о передаче имущества в собственность Фонда, выполненных работах по разделу земельных участков и регистрации права собственности на них приведена в приложении № 12.

Информация о проведенных работах по изменению категории и/или вида разрешенного использования земельных участков и расторжению договоров аренды приведена в приложении № 13.

Предоставление земельных участков на аукционах

Анализ данных, предоставленных 81 субъектом Российской Федерации, показывает, что наибольшая площадь земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства была предоставлена в 2007 году, а в 2008 году снизилась на 24%. Дальнейшее ухудшение рыночной конъюнктуры в 2009 году привело к тому, что в первом полугодии 2009 г. площадь участков, по которым состоялись сделки, составила только 34% от общей площади 2008 года.

Анализ предоставления земельных участков для комплексного освоения в отдельных регионах показал, что в 2008 году сделки состоялись с каждым вторым участком, в 2009 году – только с каждым третьим.

Подтверждением общей негативной тенденции также служит сокращение предоставления земельных участков даже под точечную застройку: в первом полугодии 2009 г. таких участков было предоставлено на 81% меньше, чем в 2008 году.

Информация об аукционах по предоставлению земельных участков из государственной и муниципальной собственности для жилищного строительства приведена в приложении № 14.

Таким образом, земельный рынок второй половины 2008 года – начала 2009 года может быть охарактеризован как стагнирующий с доминирующим влиянием покупателя («рынок покупателя») при низком уровне спроса.

В этой ситуации перед Фондом стояла задача создания нового рыночного тренда, заключающегося в формировании стабильного спроса на земельные

участки в объемах, необходимых для строительства жилья экономического класса.

Фондом была начата работа по конструированию нового продукта – комплексно обеспеченных земельных участков.

Комплексное обеспечение земельных участков в связи с отсутствием у Фонда достаточного объема денежных средств на стартовом этапе осуществлялось преимущественно по безинвестиционному принципу и заключалось в координации действий и планов:

– администрации субъекта Российской Федерации в части:
реализации мероприятий по обеспечению земельного участка инженерной и транспортной инфраструктурой;

включения земельного участка в соответствующие целевые программы субъекта Российской Федерации;

сокращения сроков прохождения государственной экспертизы проектной документации;

– органов местного самоуправления в части:

сокращения сроков оформления и выдачи разрешительной документации, включая разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию;

выдачи в сокращенные сроки технических условий на подключение к инженерным сетям;

рассмотрения возможности выделения бюджетных средств на строительство объектов социальной инфраструктуры;

включения участка в качестве приоритетного в план реализации генерального плана развития муниципального образования;

– естественных монополий и организаций коммунального комплекса в части включения необходимых для развития участка внешних объектов инженерной инфраструктуры в инвестиционные программы;

– ОАО «АИЖК» и банков в части фондирования банков под гарантии Фонда выкупа части построенного жилья и предоставления банками кредитов застройщику и ипотечных кредитов гражданам – покупателям жилья;

– Фонда в части:

предоставления гарантии выкупа до 25% вводимых площадей в случае соответствия построенного жилья критериям экономического класса (устанавливаются Минрегионом России) и ценам, установленным для такого жилья;

установления комфортного графика платежей, включающего наиболее удобное для застройщика сочетание платежей за право аренды, арендной платы и платежей по выкупу (типовой график платежей приведен в приложении № 15);

содействия при взаимодействии застройщика с центральными и территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

предоставления доступа к информационным ресурсам Фонда по направлениям: градостроительное проектирование, проектирование, строительство, промышленность строительных материалов;

выполнения функций системного координатора процесса от проведения аукциона до оформления прав застройщика на построенные объекты и граждан на жилье.

При подготовке и проведении аукционов Фондом совместно с представителями органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, субъектов естественных монополий и организаций жилищно-коммунального комплекса, ОАО «АИЖК» и банков были проведены круглые столы (роуд-шоу), в ходе которых потенциальным застройщикам был представлен новый продукт.

После соответствующей подготовки был проведен ряд аукционов по продаже прав аренды земельных участков в целях их комплексного освоения. Информация об аукционах приведена в приложении № 16.

Содействие развитию промышленности строительных материалов и строительных технологий

Увеличение предложения на рынке жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного, должно обеспечиваться адекватным развитием промышленности энергоэффективных и экологически чистых строительных материалов и технологий малоэтажного домостроения.

Фондом совместно с субъектами Российской Федерации и ведущими производителями цемента проведена обработка и выполнен детальный анализ проектов по 28 строящимся (реконструируемым) цементным заводам, принадлежащим 13 российским компаниям.

С участием субъектов естественных монополий (ОАО «Газпром», ОАО «РЖД», ОАО «ФСК ЕЭС» и ОАО «РусГидро») Фондом проанализирован прогноз потребности в цементе при реализации их инвестиционных программ.

Проведена оценка потенциальных возможностей отечественной научно-исследовательской и проектной базы по оказанию услуг предприятиям по производству цемента.

Результатом проведенного анализа стала подготовка предложений для Правительства Российской Федерации по поддержке девяти предприятий – производителей цемента, принадлежащих резидентам Российской Федерации, с суммарной проектной производительностью около 16 млн. тонн цемента в год.

Фондом был проведен мониторинг и анализ рынка современных технологий строительства жилья, в первую очередь малоэтажного, в том числе применяемых в сейсмоопасных регионах.

Сформирована информационная база для последующего использования при реализации проектов строительства малоэтажного жилья на участках Фонда.

По результатам анализа различных параметров, таких как энергоэффективность, экологичность, сейсмостойкость, теплопроводность, звукоизоляция, продолжительность возведения, стоимостные характеристики, Фондом составлена классификация технологий малоэтажного домостроения (приложение № 17), рассчитана структура инвестиционных затрат для каждого

вида технологий с учетом распределения логистических потоков, выработаны рекомендации по приоритетному использованию отдельных технологий в малоэтажном строительстве.

Составлен каталог заводов – поставщиков основных конструктивных элементов данных технологий по номенклатуре выпускаемой продукции, мощности предприятий, объемам и срокам поставки, энергетической емкости производства, логистике.

Выработаны подходы к их использованию в различных регионах Российской Федерации на основе существующих макроэкономических, социальных, климатических и иных показателей конкретного региона с целью оптимизации затрат на строительство (методика регионалистики малоэтажного жилья экономического класса).

Содействие развитию проектирования и разработке градостроительной документации

Увеличение объемов ввода жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного, непосредственно связано с уровнем разработки документов территориального планирования российских регионов и Российской Федерации в целом.

С целью снижения стоимости строительства, а также для создания условий использования (применения) лучших проектных решений, в особенности в малоэтажном строительстве, Фонд совместно с Союзом архитекторов России организовал работу по проведению архитектурного конкурса на лучшие проекты малоэтажных жилых домов экономического класса с использованием энергоэффективных технологий и экологически чистых строительных материалов.

В результате конкурсного отбора Фонд планирует получить альбом проектов, иллюстрирующий наиболее прогрессивные проектные решения одноквартирных, блокированных и малоэтажных многоквартирных домов с оптимальными параметрами жилых помещений и жилой застройки на их основе, что, в свою очередь, позволит использовать их в массовом строительстве, в том числе в инвестиционных проектах, реализуемых на земельных участках Фонда, обеспечит эффективное решение жилищных проблем граждан, приведет к сокращению затрат на строительство.

Фонд проводит сбор информации и оценку рынка проектных услуг, анализ существующей базы проектной продукции на основе каталогов проектов повторного применения для жилищного строительства, представленных такими разделами, как «Малоэтажные жилые дома коттеджного типа» и «Малоэтажные жилые дома городского типа».

Стимулирование спроса

Работа Фонда в этой части строилась в двух направлениях:

анализ и подготовка предложений по стимулированию негосударственного (коммерческого) спроса на приобретение жилья в собственность;

анализ и подготовка предложений по повышению эффективности реализации государственного спроса на жилье.

Коммерческий спрос на жилье может быть разделен на две части:

спрос на приобретение жилья в собственность, в свою очередь подразделяющийся на приобретение жилья у застройщика и строительство жилья с использованием механизмов создания гражданами некоммерческих объединений;

спрос на аренду жилья.

В целях изучения негосударственного спроса на жилье было проведено маркетинговое исследование домохозяйств Российской Федерации (выборка составляла: 1641 респондент по 140 населенным пунктам и 3398 респондентов по 258 населенным пунктам, размер предельной ошибки – 3,7%). Базовая целевая группа потребителей – семьи, готовые начать финансирование улучшения жилищных условий в 2009 году как без поддержки, так и с поддержкой государства в различных формах. Дополнительные целевые группы – молодые семьи (до 35 лет), очередники и семьи, осуществляющие ИЖС.

В результате были определены:

текущие жилищные условия и потребность населения в жилье;

краткосрочные (на 2009 год с детализацией по кварталам) планы населения по удовлетворению жилищной потребности (способ решения жилищного вопроса, параметры жилья, сроки реализации и т.д.);

источники финансирования приобретения жилья и потребность в ипотечном кредите: сумма, процентная ставка и т.д.;

факторы, сокращающие потребительский спрос на жилье и степень их влияния;

пути преодоления барьеров развития рынка жилья;

возможности формирования дополнительного спроса на приобретение нового жилья в 2009 году за счет государственной поддержки;

эффективность государственных инвестиций в поддержку жилищного рынка; социально-демографический профиль различных целевых групп.

Результаты исследования (приложение № 18) были использованы при подготовке документов по антикризисному управлению, а также для подготовки предложений по стимулированию спроса населения на жилье и спроса застройщиков на земельные участки.

В ходе маркетинговых исследований был выявлен также сегмент, для которого решение проблемы доступного жилья связано не с приобретением в собственность, а с арендой жилья.

Фондом продолжают углубленные маркетинговые проработки для последующего конструирования рыночно ориентированного арендного продукта и подготовки предложений по мерам стимулирования строительства арендного жилья.

Указанная позиция активно поддерживается рядом субъектов Российской Федерации.

Рассмотрение действующего порядка реализации *государственного спроса* на жилье показало, что различные заказчики часто размещают государственные заказы на приобретение жилья в одном и том же регионе в одно и то же время по разным ценам, создавая тем самым «автоконтракцию» из одного источника – федерального бюджета.

Во исполнение поручения Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики Фондом разработан сетевой график реализации функции единого оператора по приобретению жилья за счет средств федерального бюджета, включающий:

мероприятия по внесению необходимых изменений в законодательные и нормативные правовые акты;

разработку и принятие органами управления Фонда необходимых регламентных и методических документов;

мероприятия организационного характера, предусматривающие организацию получения от государственных заказчиков приобретения жилья сведений о потребности в приобретении жилья в разрезе субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, сроков поставки, площади и планировки квартир, требований к отделке и т.д.

В целях выявления потребности в приобретении жилья для обеспечения отдельных категорий граждан была разработана и направлена в федеральные органы государственной власти форма представления в Фонд информации о потребности в жилых помещениях.

График выполнения работ приведен в приложении № 19.

Одной из составляющих процесса координации должны служить результаты анализа незавершенного строительства в региональном разрезе с выделением строящихся объектов жилья экономического класса, структурированного по местоположению, площади, планировке квартир и т.д.

В результате взаимодействия с Минрегионом России и субъектами Российской Федерации Фондом создана база данных об объектах незавершенного строительства по состоянию на I квартал 2009 г. (приложение № 20).

Единая информационно-аналитическая система

Проведенный Фондом анализ показал отсутствие единого информационного подхода, описывающего взаимосвязь жилищного, земельного рынков и рынка строительных материалов, изделий и конструкций.

Фондом было принято решение о создании единой информационно-аналитической системы (далее – ЕИАС).

Основной целью ЕИАС является представление федеральным органам исполнительной власти, органам управления и структурным подразделениям Фонда сведений и информационно-аналитических материалов для обоснования принятия решений, повышения их эффективности.

ЕИАС включает пополняемую и анализируемую на постоянной основе информацию по:

рынку земельных участков (структура земельного фонда, документация территориального планирования и градостроительного зонирования, сделки с земельными участками, игроки земельного рынка и т.д.);

рынку жилья и жилищного строительства (объем и структура спроса и предложения на первичном и вторичном рынках, структура сделок купли-продажи жилья и т.д.);

рынку строительных материалов (баланс производства и потребления, производители, экспортеры и импортеры строительных материалов и т.д.).

Структура ЕИАС и маркетинговой информационной системы в ее составе приведена в приложении № 21.

Организация взаимодействия с общественностью

При взаимодействии с общественностью Фонд выделяет три сегмента, на которые направлена его деятельность:

население и прежде всего та его часть, которая является потенциальным покупателем (арендатором) жилья экономического класса;

органы государственной власти всех уровней;

бизнес-сообщество и прежде всего та его часть, которая работает на жилищном, строительном и земельном рынках жилья экономического класса.

Для взаимодействия с указанными целевыми аудиториями была создана база данных и налажено информационное сотрудничество по освещению общественно значимых мероприятий Фонда с более чем 2000 российских средств массовой информации, освещающих тему жилищного строительства. Кроме того, создан интернет-сайт Фонда, организован ряд интервью и комментариев руководства Фонда, организовано и освещено в СМИ участие Фонда в ряде выставок, конференций, совещаний и круглых столов.

По данным агентства «Интегрум», за период с мая по сентябрь 2009 года работа Фонда нашла отражение в 950 материалах федеральных СМИ, в том числе в 20 сюжетах на федеральных телеканалах. Около 730 материалов о работе Фонда опубликовано в региональных СМИ.

Финансовый план

На начальном этапе деятельности Фонда единственным источником поступления финансовых средств были имущественные взносы Российской Федерации в объеме 300 млн. рублей в 2008 году и 800 млн. руб. в 2009 году.

Начиная с 2010 года денежные взносы из бюджета Российской Федерации в Фонд не предусмотрены.

Планирование доходов от операций с земельными участками осуществлялось в соответствии с показателями Приоритетных направлений и программы деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на 2009 год. Бюджетом Фонда на 2009 год с учетом сроков оформления необходимых документов и решений по земельным участкам

предусмотрено поступление доходов только в IV квартале 2009 г. в размере 1 100 млн. руб.

Бюджет расходов на 2009 год был запланирован в объеме 1 483 млн. руб. и определялся как бюджет текущих расходов, связанных с продолжением становления структуры Фонда, оформлением отдельных самостоятельных направлений его деятельности, организацией и координацией всех производственно-технологических цепочек в рамках основной деятельности, а также формированием подходов и принципов для будущей инвестиционной деятельности.

В рамках антикризисных мер финансово-экономический контроль целесообразности фактических расходов, оптимизация использования ресурсов, включая численность персонала, позволили осуществлять исполнение бюджета Фонда по расходам в размере не более 70% от утвержденного на 2009 год объема.

Основной проблемой финансового администрирования с точки зрения планирования будущих расходов была неопределенность в отношении развития рынка земельных участков с учетом его стагнации, начавшейся в августе 2008 года

Организационная структура

Попечительским советом Фонда были утверждены организационная структура (приложение № 22) и штатное расписание Фонда (292 человека).

Попечительским советом Фонда создан Комитет по кадрам и вознаграждениям Фонда.

Созданы филиалы Фонда по Северо-Западному и Уральскому федеральным округам.

Кадровая политика

В рамках утвержденной организационной структуры и штатного расписания Фонд проводил прозрачную политику по подбору персонала, публикуя кадровые объявления в сети «Интернет».

Во взаимодействии с ведущими кадровыми агентствами проводился целенаправленный поиск кандидатов на ключевые позиции в основные подразделения Фонда.

При этом основные требования к кандидатам включали квалификационный уровень и опыт работы в профильных структурах.

Этап развития: 2010-2014 годы

Развитие нормативной базы

В целях предоставления Фонду возможности обеспечения строительства на предоставляемых Фондом земельных участках жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного, необходимо внести изменения в действующее законодательство, предусматривающие возможность включения в состав сведений, указываемых в извещениях о проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства и учитываемых при формировании существенных условий договора аренды, следующих показателей:

- требований к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, при подготовке проекта планировки и проекта межевания территории;

- минимального объема осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, иными технико-экономическими показателями жилищного строительства, требований к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

Анализ сложившейся практики выявил необходимость законодательного урегулирования вопросов, касающихся движимого имущества, находящегося на земельных участках, передаваемых Фонду; порядка подготовки и согласования схем расположения земельных участков на кадастровом плане и кадастровой карте; порядка представления информации Фонду федеральными органами исполнительной власти и т.д.

Кроме того, необходимо внесение изменений, предусматривающих сокращение сроков подготовки и выставления на аукционы земельных участков, полномочия по которым переданы субъектам Российской Федерации.

Одновременно в соответствующие документы, принимаемые Правительственной комиссией, необходимо внести изменения, стимулирующие субъекты Российской Федерации к ускоренному предоставлению ими земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства. В случае выполнения субъектами Российской Федерации данного требования должен быть увеличен объем передаваемых им земельных участков.

Проекты таких изменений в законодательство и нормативно-правовые акты должны быть подготовлены Фондом в 2010 году – первом полугодии 2011 года.

Необходимость внесения иных изменений будет зависеть от результатов дальнейшего анализа правоприменительной практики.

Для выполнения указанной работы Фонд будет продолжать взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти и профильными комитетами Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

Развитие технологии предоставления земельных участков для целей жилищного и иного строительства

Сбор сведений о земельных участках

Основной целью работы Фонда в этом направлении является изменение качества документальной готовности земельных участков, заключающееся в:

- обеспечении каждого земельного участка при внесении всеми документами, необходимыми для подготовки предложений;
- ориентированности при подборе земельных участков на спрос на жилье экономического класса, прежде всего малоэтажное.

Для достижения указанной цели необходимо дальнейшее развитие взаимодействия с субъектами Российской Федерации по прогнозированию среднесрочного платежеспособного спроса на жилье экономического класса как при подготовке предложений как по поступающим заявкам, так и по ранее поступившим.

Кроме того, необходимо активизировать поступление предложений по использованию земельных участков, инициированных органами местного самоуправления.

Необходимо также усиление взаимодействия с иными источниками информации (прежде всего с федеральными органами исполнительной власти и бизнес-сообществом) по вопросу находящихся в федеральной собственности земельных участков.

Основными результатами работы в данном направлении должны стать:

а) поступление в Фонд необходимого объема земельных участков, при этом из них полным пакетом документов должны быть обеспечены:

- в 2010 году не менее 30%;
- в 2011 году не менее 50%;
- в 2014 году не менее 90%;

б) завершение сбора недостающих документов по ранее поступившим земельным участкам в случае пригодности этих участков для вовлечения в оборот в целях жилищного и иного строительства.

Подготовка предложений по использованию земельных участков

Наличие значительного числа уже имеющихся предложений по земельным участкам и действия Фонда по повышению качества поступившей информации позволят осуществлять целенаправленный отбор участков при подготовке предложений по приоритетному вовлечению их в гражданский оборот.

В ходе целенаправленного отбора поступившая информация будет анализироваться на предмет:

- наличия спроса на земельный участок или его часть;

- наличия инфраструктуры (возможности обеспечения земельного участка инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой);
- наличия документов территориального планирования и градостроительного зонирования (необходимости внесения в них изменений).

Одним из основных инструментов целенаправленного отбора будет маркетинг, включающий:

- определение наилучшего и наиболее эффективного способа использования участка (ННЭИ-анализ);
- определение оптимального времени и способа продажи участка (целиком или частями);
- прогнозирование доходов Фонда от продажи земельного участка (прав аренды земельного участка);
- разработку концепции и программы продвижения участка.

Исходя из ранее заявленных объемов вовлечения в оборот земельных участков и на основе целенаправленного отбора по указанной выше процедуре Фонд будет стремиться к вовлечению в оборот в рамках платежеспособного спроса максимальных по площади земельных участков в максимальном количестве субъектов Российской Федерации.

Подготовка и проведение аукционов

Рост объемов строительства жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного, требует непрерывного увеличения объемов предоставления рынку качественно нового продукта (комплексно обеспеченных земельных участков), предусматривающего создание условий для:

- обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой;
- разработки и утверждения необходимой градостроительной, планировочной и проектной документации, обеспечивающей строительство преимущественно малоэтажных жилых домов экономического класса с использованием энергоэффективных технологий и экологически чистых строительных материалов;
- обеспечения застройщика необходимыми финансовыми ресурсами с привлечением различных финансовых институтов.

Создание условий для обеспечения земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой

В 2010-2011 годах Фонд планирует перейти от простой координации действий органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, субъектов естественных монополий и организаций коммунального комплекса к оптимизационной координации, заключающейся в:

- проведении оптимизационных расчетов подключаемой нагрузки вплоть до разработки проектной документации на создание инженерных сетей;

- содействию включению требуемых объемов строительства инженерной инфраструктуры в инвестиционные программы организаций коммунального комплекса.

Оптимизационная координация (при наличии необходимости таковой) будет включать:

1. Формирование пакета документов для получения технических условий:
 - получение в органах местного самоуправления ситуационных планов и топографических карт участков;
 - выполнение с привлечением специализированных организаций расчетов электрических и тепловых нагрузок, расчета топливного режима и планируемого объема потребления газа, баланса водопотребления и водоотведения;
 - сбор иных документов, требуемых для получения технических условий.
2. Получение технических условий.
3. Разработку с привлечением специализированных организаций схем внешнего электроснабжения, схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, схем газоснабжения.
4. Разработку с привлечением проектных организаций проектной документации на строительство внешних инженерных сетей, в том числе нелинейных объектов инженерной инфраструктуры (подстанции, котельные, насосные станции).
5. С целью включения объектов строительства электрических и газораспределительных сетей в инвестиционные программы субъектов естественных монополий планируется подписание соглашений с Министерством энергетики Российской Федерации. Для определения источников финансирования данных инвестиционных программ планируется заключение соглашения с Федеральной службой по тарифам. Для обеспечения земельных участков объектами коммунальной инфраструктуры будет осуществляться взаимодействие с субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления по включению в инвестиционные программы организаций коммунального комплекса необходимых объемов строительства коммунальных сетей.

В отношении участков, по которым отсутствуют резервы мощностей для подключения объектов капитального строительства, в 2012-2014 годах Фонд планирует перейти от «оптимизационной» к «инвестиционной» координации, которая должна заключаться в следующем.

По участкам, где отсутствует резерв мощностей, а затраты на подключение значительны, Фонд с привлечением специализированных проектных организаций при взаимодействии с субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса, а также органами местного самоуправления и субъектами Российской Федерации будет стремиться обеспечивать разработку

комплексных программ развития инженерной инфраструктуры¹⁶ как для данных участков, так и для примыкающих к ним территорий.

В рамках реализации программ развития инженерной инфраструктуры Фонд будет стремиться обеспечивать, при необходимости участвуя в финансировании¹⁷:

- строительства специализированными организациями распределительных (подводящих) электрических сетей и центров питания классом напряжения до 110 кВ включительно в случаях наличия дефицита трансформаторной мощности в муниципальном образовании и значительной потребности в присоединяемой нагрузке для целей жилищного строительства;

- строительства специализированными организациями подводящих газораспределительных сетей, в том числе до объектов генерации и котельных при наличии разработанных схем газоснабжения в муниципальном образовании;

- строительства специализированными организациями линейных объектов коммунальной инфраструктуры, при наличии разработанных и утвержденных программ развития коммунального комплекса в муниципальном образовании;

- строительства специализированными организациями теплоисточников, объектов генерации и иных нелинейных объектов коммунальной инфраструктуры (очистные сооружения и водозаборы) при дефиците соответствующих мощностей и отсутствии объектов коммунальной инфраструктуры в муниципальном образовании.

Фонд также будет выступать координатором при выполнении данных программ.

Создание условий для обеспечения участков Фонда градостроительной документацией

Развитие работы Фонда в данном направлении будет заключаться в разработке координационных механизмов взаимодействия, которые должны обеспечить эффективное включение участков Фонда в планы развития территорий Российской Федерации, отражаемые в документах территориального планирования и градостроительного зонирования.

Работа Фонда будет скоординирована с деятельностью Министерства регионального развития Российской Федерации по согласованию схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, федеральных целевых программ и ведомственных целевых программ в части, касающейся комплексного территориального развития.

¹⁶ Данные программы будут определять объемы инженерного строительства (котельные, электрические высоковольтные подстанции, канализационные и водопроводные насосные станции, очистные сооружения, объекты по утилизации твердых бытовых отходов, линейные объекты инфраструктуры), конструктивные решения с учетом энергоэффективных технологий, стоимость строительства, исполнителей программы и источники финансирования.

¹⁷ Участие в финансировании строительства может заключаться как в предоставлении субъектам естественных монополий и организациям коммунального комплекса долгосрочных целевых займов, так и в непосредственное строительство ими за счет Фонда объектов инженерной инфраструктуры, которые остаются в собственности Фонда.

Фонд будет вносить предложения по содержанию проектов правил землепользования и застройки (далее-ПЗЗ) и составу карт градостроительного зонирования, принимать участие в публичных слушаниях по проектам ПЗЗ, проводить мониторинг внесения изменений в проекты ПЗЗ по результатам публичных слушаний.

С целью обеспечения выполнения требований, предъявляемых Фондом к параметрам жилой застройки, прежде всего малоэтажной, размещаемой на предоставленных Фондом земельных участках, а также для ускорения освоения таких участков новым видом деятельности Фонда должна стать совместная работа со специализированными проектными организациями по осуществлению эскизной градостроительной проработки, обеспечивающей строительство преимущественно малоэтажных жилых домов экономического класса с использованием энергоэффективных технологий и экологически чистых строительных материалов.

Цель эскизной градостроительной проработки – определение (с учетом планировочных особенностей окружающей территории) предельных возможных параметров застройки, выполнение технологических расчетов инженерной и транспортной инфраструктуры, определение линий регулирования застройки и границ участков.

Деятельность Фонда в этой части будет состоять в осуществлении практических действий по внесению предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории (подготовке и утверждению технического задания на разработку проекта планировки), участии в публичных слушаниях, формировании предложений и замечаний к проектной документации по планировке территории для включения их в протокол публичных слушаний, контроле за учетом выраженных Фондом замечаний и предложений.

Фонд будет продолжать работу по формированию методической базы нормативных документов в области градостроительства, создавать базу «лучшего опыта» с целью тиражирования лучших проектов, привлекать к сотрудничеству отечественные и зарубежные проектные организации, владеющие современными технологиями проектирования малоэтажной жилой застройки, проводить профессиональные градостроительные конкурсы.

Создание условий для обеспечения финансовыми ресурсами

Фонд продолжит работу, направленную на обеспечение доступа застройщиков к кредитным ресурсам и содействие в получении ипотечных кредитов гражданами – покупателями жилья, возводимого на участках, предоставленных Фондом для комплексного освоения.

Данный механизм предусматривает, что Фонд будет предоставлять гарантию (оферту) на покупку согласованного объема жилья после завершения его строительства в пределах установленных ограничений, в том числе по цене, которая не может превышать централизованно устанавливаемую цену жилья экономического класса по данному региону, тем самым гарантируя выкуп не

реализованных на открытом рынке квартир при одновременном задании индикатора цены.

Предполагается, что общий объем гарантий будет составлять до 25% общего количества жилых помещений по проекту для многоэтажного жилья экономического класса и до 35% - для малоэтажного жилья.

В соответствии с разработанным алгоритмом банки по результатам анализа финансового состояния застройщика и технико-экономических параметров проекта принимают решение о проектном финансировании строительства при условии, что ОАО «АИЖК» заключает с банком ряд договоров, обеспечивающих фондирование проекта строительства.

Банк кредитует застройщика в соответствии с проектом строительства и осуществляет кредитование граждан – участников долевого строительства.

По завершении строительства в случае необходимости исполнения Фондом оферты по приобретению квартир банк предоставляет Фонду кредиты на покупку жилья с учетом обязательств ОАО «АИЖК» рефинансировать их.

Фонд погашает ипотечные кредиты, рефинансированные ОАО «АИЖК», за счет последующей реализации жилья.

Существенные условия гарантии (оферты) будут согласовываться Фондом со всеми участниками программы и утверждаться попечительским советом Фонда.

Фонд планирует реализовать указанный механизм с привлечением трех групп банков:

банки 1-й группы – региональные банки (по информации Ассоциации региональных банков России, около 60 банков готовы участвовать в вышеуказанной программе);

банки 2-й группы – федеральные банки без государственного участия;

банки 3-й группы – федеральные банки с государственным участием.

При этом банки 1-й и 2-й групп привлекаются совместно с ОАО «АИЖК», а банки 3-й группы готовы взаимодействовать с Фондом без участия ОАО «АИЖК».

Аукционные процедуры и аутсорсинг

В целях оптимизации программ по продвижению земельных участков и повышения прозрачности процедур Фонд будет при необходимости привлекать для организации и проведения аукционов специализированные организации, в первую очередь выполняющие функции электронной торговой площадки.

Кроме того, Фонд предполагает возможность привлечения на конкурсной основе организаций, специализирующихся на продвижении земельных участков на рынок.

Развитие поддержки промышленности строительных материалов и строительных технологий

В рамках этого направления в 2010-2014 годах Фонд совместно с Минрегионом России и субъектами Российской Федерации будет вести работу по актуализации прогнозов производства и потребления строительных материалов, изделий и конструкций на период до 2020 года, включающую:

- анализ прогнозов инвестиционной активности регионов по объему инвестиций в основной капитал;
- оценку прогнозов объемов ввода жилых домов по субъектам Российской Федерации с анализом структуры вводимого многоквартирного и малоэтажного жилья по материалам ограждающих конструкций стен;
- составление прогнозов потребности в строительных материалах, изделиях и конструкциях на указанный период;
- выявление дефицита по видам продукции в разрезе субъектов Российской Федерации;
- разработку прогноза необходимого ввода в действие производственных мощностей по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций, отвечающих современным передовым требованиям по качеству и ассортименту.

По технологиям производства, соответствующим требованиям энергоэффективности, экологичности и номенклатуре продукции, максимально приближенной к потребителям малоэтажного строительства, будет проанализирован банк данных существующих и введенных в эксплуатацию производственных мощностей в последний период по наиболее типичным (модульным) технологическим линиям и производствам.

В этих целях для получения необходимой информации Фонд планирует заключить соглашения с Федеральной таможенной службой, Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации и др.

Планируется также с привлечением научно-исследовательских и проектных организаций, экспертных организаций и групп разработать технико-экономические требования к федеральным земельным участкам, предлагаемым для размещения на них предприятий по производству энергоэффективных и экологически чистых строительных материалов, изделий и конструкций, преимущественно ориентированных на малоэтажное строительство.

С учетом вышеуказанных технико-экономических требований будет осуществлен выбор земельных участков для размещения производственных мощностей по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций, включая:

- анализ поступивших от субъектов Российской Федерации предложений по использованию земельных участков под размещение производственных объектов и выбор вариантов приоритетных видов производств той или иной продукции применительно к конкретному земельному участку;
- анализ имеющихся в субъектах Российской Федерации федеральных земельных участков в районах с имеющимся или прогнозируемым дефицитом

строительных материалов, изделий и конструкций и выбор площадок для размещения предприятий по производству необходимых строительных материалов исходя из принципа их оптимальности по площади, сырьевой и инфраструктурной обеспеченности.

Такие земельные участки будут выбираться в количестве, обеспечивающем соответствие размещаемых производственных мощностей объемам и структуре вводимого жилья, с приоритетом малоэтажного жилищного строительства по энергоэффективным технологиям и с применением экологически чистых строительных материалов.

Одновременно предусматривается ряд мер по стимулированию создания новых производственных мощностей на земельных участках, предоставляемых Фондом, включающих:

- оказание содействия обустройству промышленных территорий, в том числе посредством строительства и развития объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- содействие строительству единых инфраструктурных центров для обеспечения промышленных территорий едиными энергетическими и инженерными мощностями и транспортными возможностями, гарантирующими полное освоение таких территорий всеми инвесторами;

- содействие созданию индустриальных парков с различными технологиями по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций;

- создание промышленных центров-кластеров различной направленности на основе производства, не связанного со строительством;

- разработку механизмов стимулирования инвесторов, реализующих проекты создания производств по выпуску современных экологически чистых и энергоэффективных материалов, путем предоставления гарантии выкупа жилых помещений застройщикам, возводящим жилье экономического класса с использованием данных материалов;

- разработку механизмов применения комфортных графиков оплаты (с различными формами рассрочки платежа) приобретенных на аукционах земельных участков, предназначенных для промышленного строительства;

- разработку совместно с внешними финансовыми институтами механизмов по предоставлению инвесторам (победителям аукционов) привлекательных условий кредитования инвестиционных проектов по созданию производственных центров, промышленных и индустриальных парков;

- разработку программ по внедрению инновационных технологий на земельных участках Фонда, включая проведение инновационно-технологических конкурсов на лучшие проекты по освоению земельных участков.

Развитие единой информационно-аналитической системы

Фонд завершит разработку и введет в эксплуатацию единую информационно-аналитическую систему (далее – ЕИАС) в 2010-2011 годах.

В качестве основной структурной компоненты ЕИАС будет выступать специализированная система с геоинформационной составляющей, сочетающая как стандартные функции ведения баз данных, так и специфические функции учета мониторинга реализации субъектами Российской Федерации переданных им полномочий, земельных участков Фонда, управления проектами подготовки предложений об использовании земельных участков и их продажи на аукционах, а также бюджетирования.

ЕИАС будет содержать следующие подсистемы:

- маркетинговая информационная система;
- система ведения реестра земельных участков, иных объектов недвижимого имущества и управления проектами подготовки предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности;
- система бюджетирования, финансового и управленческого учета;
- система электронного документооборота.

Параллельно с созданием ЕИАС будет разработано интеграционное решение для внедряемых и действующих систем Фонда, а также система обеспечения информационной безопасности (далее – СОИБ) для защиты автоматизированных систем и сведений ограниченного распространения (служебной и коммерческой тайны Фонда). Разработанная с учетом требований руководящих документов по безопасности ФСТЭК России и ФСБ России, СОИБ обеспечит защиту от несанкционированного доступа к информационным ресурсам (локальные сети, рабочие и серверные станции, автоматизированные системы), а также сведениям ограниченного распространения Фонда.

В рамках разработки решения будет рассмотрена возможность интеграции с федеральными государственными информационными системами, а также информационными системами обеспечения градостроительной деятельности (далее – ИСОГД). Будут заключены соглашения об информационном взаимодействии с основными федеральными органами исполнительной власти, являющимися владельцами статистической и иной информации о целевых рынках (Росстат, Росреестр, ФТС России, ФСФР России, и пр.), а также с институтами развития (ОАО «АИЖК») и юридическими лицами (ОАО «Сбербанк России»). Также на постоянной основе будет проводиться мониторинг информационного пространства и приниматься решения по подключению к актуальным источникам данных.

Одновременно Фонд должен завершить наполнение данными ЕИАС и создать на основе интеграционного решения внешний портал ЕИАС. Это позволит Фонду комплексно решать поставленные задачи через эффективную автоматизацию и унификацию основных внутренних бизнес-процессов и налаживание обмена информацией, построенного на общих принципах и подчиняющегося общим стандартам.

Основным каналом получения информации внешними пользователями будет размещение информационных материалов ЕИАС на официальном сайте Фонда.

В дальнейшем (в 2012-2014 годах) с учетом изменений целевых рынков и нормативной правовой базы будет совершенствоваться организационное и методическое обеспечение ЕИАС, при необходимости наращиваться аппаратная и программная инфраструктура.

Развитие филиалов Фонда потребует создания региональных узлов ЕИАС по месту расположения филиалов и их объединения с головным узлом Фонда по защищенным каналам связи для обеспечения единого информационного пространства.

Должен быть завершен процесс интеграции с федеральными государственными информационными системами и ИСОГД.

В рамках разработки внешнего портала ЕИАС будут рассмотрены вопросы создания единой точки ввода информации, которая позволит региональным органам власти представлять в унифицированном электронном виде перечни земельных участков и всех необходимых документов для подготовки предложений, а также отчеты по планам реализации решений Правительственной комиссии по каждому конкретному земельному участку и планам мероприятий по земельным участкам Фонда.

Аналогичный подход к представлению документов по земельным участкам может быть применен в отношении органов местного самоуправления, юридических и физических лиц.

Информационная поддержка обеспечения земельных участков Фонда объектами инженерной инфраструктуры и градостроительной документацией будет осуществляться с помощью консолидирования информации, поступающей в ЕИАС из местных ИСОГД.

В рамках ЕИАС планируется развивать инструменты по работе с финансовой информацией от застройщиков, ОАО «АИЖК» и кредитных организаций.

Развитие стимулирования спроса

В соответствии с ранее принятым подходом спрос делится на коммерческий и государственный. Коммерческий спрос, в свою очередь, подразделяется на спрос на приобретение жилья в собственность (состоит из приобретения жилья у застройщика и строительства жилья путем участия граждан в специализированных некоммерческих организациях) и спрос на аренду жилья.

Стимулирование коммерческого спроса на вновь вводимое жилье

Фонд будет стремиться оказывать индикативное влияние на снижение процентной ставки по ипотечным кредитам для граждан, приобретающих жилье. Такое влияние, в частности, может быть оказано через предоставление Фондом гарантий выкупа построенного жилья при условии принятия ОАО «АИЖК» и банками (участниками совместных с Фондом программ) на себя обязательств по ограничению конечной ставки ипотечного кредитования.

Фонд также будет оказывать содействие в создании и развитии института жилищных некоммерческих объединений граждан, прежде всего жилищных

кооперативов. В этом направлении Фонд планирует осуществить (после принятия соответствующего федерального закона):

- разработку порядка осуществления отбора управляющих компаний по организации строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан;
- разработку методики составления бизнес-плана строительного проекта (включая стоимость земельного участка, жилищного строительства, обеспечения земельного участка объектами инфраструктуры, кредитных средств) для жилищных некоммерческих объединений граждан;
- разработку типовых документов жилищных некоммерческих объединений граждан;
- отбор (аккредитацию) управляющих компаний по организации строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан и обеспечение заключения договора между управляющей компанией и жилищными некоммерческими объединениями граждан;
- подготовку предложений о вовлечении в оборот земельных участков для их последующего предоставления в установленном законодательством Российской Федерации порядке жилищным некоммерческим объединениям граждан;
- предоставление в установленном законодательством Российской Федерации порядке жилищным некоммерческим объединениям граждан земельных участков под жилищное строительство.

На основании имеющихся данных по спросу на арендное жилье и по результатам углубленного маркетингового исследования, проводимого Фондом, в случае выявления экономической и социальной целесообразности будет необходимо обеспечить следующие условия процесса строительства и реализации арендного жилья следующими условиями:

- поступление на рынок необходимого объема комплексно обеспеченных земельных участков;
- разработка проектов жилых зданий повторного применения, отвечающих платежеспособному спросу на аренду жилья;
- разработка совместного с субъектами Российской Федерации мер организационной и кредитной поддержки коммерческих и некоммерческих организаций, осуществляющих строительство, управление и предоставление жилья внаем.

Координация государственного спроса

В соответствии с решениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации (перечень актов Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации и перечень категорий граждан приведены в приложении № 23) значительная часть государственного спроса, связанная с обеспечением жильем военнослужащих и других предусмотренных федеральным законодательством категорий граждан, будет реализована в 2010-2011 годах.

На этом этапе Фонд будет выполнять работу по организации закупок жилых помещений для отдельных категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации (выполнение функций единого оператора), включающую:

- формирование единого реестра заявленной потребности в квартирах;
- размещение заказов на аукционах;
- формирование реестра отобранного жилья в соответствии с установленным порядком;
- направление информации об итогах аукционов победителям (застройщикам) и заказчикам;
- ведение единого реестра приобретенных квартир.

Начиная с 2012 года Фонд продолжит выполнение указанных функций по координации государственного спроса в соответствии с потребностью в обеспечении жильем отдельных категорий граждан.

Содействие развитию промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов

В соответствии со статьями 15 и 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ) технопарки, промышленные парки и бизнес-инкубаторы составляют инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, полномочия по формированию которой осуществляют органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления.

В связи с этим Фонд планирует разработать изменения в Федеральный закон № 209-ФЗ, предлагающие расширение перечня случаев, в которых осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками передается органам государственной власти субъектов Российской Федерации, установив, что указанные полномочия могут передаваться не только для целей жилищного строительства, но и для создания промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов.

Фонд будет осуществлять координацию работ по созданию технопарков, промышленных парков и бизнес-инкубаторов с учетом обеспечения работой граждан, приобретающих жилье, построенное на земельных участках Фонда.

Развитие отношений с общественностью

Ключевыми задачами коммуникативной деятельности Фонда станут:

- определение системы аспектов деятельности Фонда, имеющих ключевое значение для различных целевых аудиторий;
- создание ряда информационных продуктов, отвечающих ожиданиям целевых аудиторий;
- дальнейшее развитие каналов доставки информации целевым аудиториям.

Фонд будет стремиться к максимальной прозрачности своей деятельности, повышению узнаваемости, созданию объективного имиджа.

Необходимо продолжить создание и развитие инфраструктуры коммуникативной деятельности Фонда, активно наращивать присутствие Фонда в информационном поле, а также разработать и развивать бренд Фонда, наполненный необходимым содержанием.

Для определения позиций Фонда и ожиданий целевых аудиторий будет проведен анализ текущей коммуникативной ситуации, в том числе посредством социологических исследований (опросы, фокус-группы, экспертные интервью).

На основании проведенного анализа необходимо сформировать коммуникативную платформу Фонда с разработкой основных тем, сюжетных линий и систем аргументации.

Необходимо акцентировать внимание на организации трансляции (доставки) информации для целевым аудиториям. Для этого необходимо увеличить количество и улучшить качество коммуникативных каналов, усилить их таргетирование (разработать матрицу коммуникативных каналов для каждой целевой аудитории), сформировать инфраструктуру коммуникативной деятельности (тематические веб-ресурсы и СМИ), увеличить присутствие Фонда в интернет-пространстве как в части развития и продвижения официального сайта Фонда, так и в части создания пула тематических веб-ресурсов.

Важным элементом системы коммуникации с целевыми группами будет являться рекламно-выставочная деятельность Фонда.

Одним из ключевых направлений деятельности Фонда станет развитие внутренних коммуникаций Фонда, формирование корпоративной культуры и условий, обеспечивающих реализацию стратегических целей и задач Фонда.

Международное сотрудничество

Для привлечения инвестиций и внедрения передовых энергоэффективных и экологически чистых технологий в жилищное строительство, промышленность строительных материалов и инженерную инфраструктуру планируется взаимодействие Фонда с:

- аналогичными зарубежными институтами развития (Канадская ипотечная и жилищная корпорация, Канадская земельная компания, Агентство по жилью и местным сообществам Великобритании и др.);
- мировыми лидерами в области строительства жилья и строительных технологий;
- инвесторами нестроительного сектора в целях создания промышленных центров-кластеров различной направленности на основе производства, не связанного со строительством.

Финансовое и инвестиционное планирование

В качестве института развития Фонд будет продолжать решать объективно противоречивую социально-экономическую задачу. С одной стороны, для обеспечения роста объемов строительства жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного, Фонд должен обеспечить предоставление максимально возможного числа земельных участков на комфортных для застройщика

условиях: приемлемый график платежей, комплексное обеспечение участков и т.д. С другой стороны, для последующего инвестирования в комплексное обеспечение земельных участков, предоставляемых под строительство жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного, Фонд должен стремиться к максимизации собственных доходов от продажи земельных участков и прав на заключение договоров их аренды.

Решение этого противоречия Фонд видит в:

– максимизации объемов продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков в целях их комплексного освоения, предусматривающих строительство жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного;

– продаже земельных участков, не предназначенных для строительства на них жилья экономического класса, с минимальными затратами со стороны Фонда по максимальным ценам.

Как отмечалось выше, начиная с 2010 года Фонд не планирует получения бюджетных средств. Финансирование деятельности Фонда будет производиться из следующих источников:

1. Прибыль, полученная от реализации земельных участков Фонда, прав на заключение договоров аренды, объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты, иного имущества Фонда.

2. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для комплексного освоения, и суммы выкупа таких участков после завершения строительства.

3. Кредиты банков, полученные для реализации инвестиционных проектов Фонда.

Совместно с ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» как институтом развития Фонд продолжит разработку механизмов развития и финансирования (кредитования) проектов строительства и модернизации производственной базы индустрии строительных материалов, необходимой для строительства жилья экономического класса, развития инженерной и транспортной инфраструктуры крупных проектов, в том числе проектов по созданию производственных центров, промышленных и индустриальных парков с различными технологиями по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций, проектов жилищного строительства в случаях, предусмотренных настоящей Стратегией и федеральной целевой программой «Жилище» на 2011-2015 годы, в том числе с обеспечением кредитов за счет государственных гарантий Российской Федерации.

В качестве дополнительного обеспечения обязательств Фонда по данным кредитам будет использоваться залог земельных участков Фонда. В связи с этим в соответствии с Положением о порядке передачи в залог земельных участков по заключаемым Фондом кредитным договорам, утвержденным протоколом попечительского совета Фонда от 28.11.2008 № 3, для целей передачи земельных участков в залог Фонд будет формировать залоговый реестр.

В залоговый реестр будут включены земельные участки, отвечающие требованиям кредитных организаций, предъявляемых к залогоу недвижимости.

Фондом планируется использование государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым на цели строительства жилья экономического класса, включая обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой¹⁸.

4. Иные источники, допускаемые действующим законодательством Российской Федерации.

В 2010 году доходная часть бюджета Фонда планируется в размере 4 млрд. рублей.

На основании прогнозируемого количества поступления в Фонд земельных участков планируется рост дохода по отношению к 2010 году¹⁹:

- в 2011 году не менее чем на 15%;
- в 2012 году не менее чем на 25%;
- в 2013-2014 годах не менее чем на 35%.

Планирование расходов в 2011-2014 годах будет осуществляться исходя из приоритета бюджета развития перед бюджетом текущей деятельности Фонда, то есть не менее 50% расходов в этот период составят инвестиционные расходы.

Инвестиционная деятельность будет осуществляться в нижеперечисленных основных направлениях в соответствии с принципами и приоритетами инвестирования, которые планируется разработать не позднее первого квартала 2010 г.:

- инвестирование в создание объектов инженерной и иной инфраструктуры для обеспечения подключения объектов жилищного и иного строительства на земельных участках Фонда к объектам инженерной и иной инфраструктуры, в том числе инвестирование в создание объектов инженерной и иной инфраструктуры с предварительным приобретением Фондом для этих целей земельных участков;

- инвестирование в подготовку градостроительной документации (внесение изменений в градостроительную документацию) в отношении земельных участков Фонда;

- инвестирование в приобретение прав на архитектурные проекты и типовую проектную документацию²⁰ или модификацию такой проектной документации, не затрагивающую конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

- инвестирование в строительство жилых помещений;
- инвестирование в приобретение жилых помещений;

¹⁸ Если предоставление таких гарантий будет предусмотрено федеральной целевой программой «Жилище» на 2011-2015 годы и входящей в ее состав подпрограммой «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства».

¹⁹ Может быть скорректировано в соответствии с коррекцией сценарных условий развития экономики Российской Федерации.

²⁰ Проектная документация объектов капитального строительства, получившая положительное заключение государственной экспертизы и применяемая повторно.

- предоставление гарантии по выкупу жилых помещений (оферты).

Развитие организационной структуры

В качестве инструментария реализации стратегических целей и задач, указанных выше, должна быть создана адекватная структура управления.

Структура должна обеспечивать скоординированное управление деятельностью Фонда как института развития, реализующего в том числе функции системного интегратора, координатора государственного спроса, собственника земельных участков, инвестора и продавца на трех рынках: земельном, жилищном и рынке строительных материалов.

Фонд также планирует развитие сети обособленных структурных подразделений (филиалов либо представительств) в субъектах Российской Федерации (федеральных округах). Решения о создании обособленных структурных подразделений будут приниматься исходя из принципа экономической целесообразности, предусматривающего:

- наличие на территории достаточного количества земельных участков, потенциально пригодных для вовлечения в оборот в целях строительства жилья экономического класса, прежде всего малоэтажного;
- наличие на территории достаточного объема платежеспособного спроса на жилье экономического класса;
- наличие возможности функционирования обособленного подразделения в режиме самокупаемости.

В целях развития стратегических направлений деятельности Фонда и осуществления контроля реализации Стратегии будет создан комитет по стратегии, в состав которого войдут члены попечительского совета Фонда и ключевые сотрудники Фонда. При необходимости в качестве членов комитета по стратегии будут привлекаться независимые эксперты.

Развитие кадровой политики

1. Дальнейшая работа Фонда в этой области будет направлена на создание эффективной организационной структуры с прозрачной и понятной системой корпоративного управления, отвечающей современным стандартам и предоставляющей возможности для максимального раскрытия потенциала персонала.

2. Фонд будет стремиться к использованию единых принципов и подходов в работе с персоналом.

3. Планируется работа Фонда по трем взаимосвязанным направлениям:

- привлечение в Фонд высокопрофессиональных работников и обеспечение эффективного использования их возможностей и потенциала;
- обучение и развитие персонала;
- создание эффективной системы мотивации.

4. В этих направлениях Фонд будет:

- регулярно проводить оценку работы имеющегося персонала;

- осуществлять мониторинг тенденций на рынке труда;
- проводить специальные мероприятия для ускоренной адаптации вновь принятых работников;
- формировать кадровый резерв Фонда;
- создавать систему обучения и развития персонала, скоординированную с системой мотивации.

Фонд будет стремиться создать эффективную систему мотивации.

Разрабатываемая система мотивации и стимулирования персонала будет основываться на:

- прямой зависимости размеров оплаты труда работников от конечных результатов их деятельности;
- разработке и применении системы ключевых показателей эффективности руководителей Фонда, руководителей структурных подразделений и работников Фонда, повышающей ответственность каждого работника за результаты деятельности соответствующего структурного подразделения и Фонда в целом;
- установлении соотношения постоянной и переменной частей вознаграждения на уровне вознаграждения на аналогичных должностях в сопоставимых компаниях с повышением веса переменной части, при этом должно преобладать долгосрочное премирование и премирование по результатам отдельных проектов в зависимости от их влияния на долгосрочную эффективность деятельности Фонда;
- учете среднерыночного отраслевого уровня оплаты труда, сложившегося для частных компаний, при определении размеров суммарного денежного вознаграждения работников Фонда.

IV. Показатели эффективности деятельности Фонда

Система показателей эффективности работы Фонда включает иерархически взаимосвязанные подсистемы показателей работы руководящего состава, структурных подразделений и сотрудников.

Оценка руководящего состава Фонда осуществляется по группам ключевых показателей эффективности, отражающих цели и приоритеты деятельности Фонда в соответствующих направлениях.

В целях увеличения предложения земельных участков для жилищного строительства в Российской Федерации, повышения доступности жилья, стимулирования строительства малоэтажного жилья экономического класса будет применена группа ключевых показателей «Объем и структура вовлеченных в оборот земель для жилищного строительства»:

- общий объем земель, вовлеченных в оборот для жилищного строительства;
- объем земель, вовлеченных в оборот для строительства жилья экономического класса;
- объем земель, вовлеченных в оборот для малоэтажного жилищного строительства экономического класса;
- в целях стимулирования развития промышленности строительных материалов будет применена группа показателей «Общее количество земельных участков, предоставляемых под промышленность строительных материалов и иное строительство»;
- земельные участки, предоставляемые для размещения объектов промышленности строительных материалов;
- земельные участки, предоставляемые для размещения объектов промышленности строительных материалов, ориентированных на малоэтажное строительство из энергоэффективных и экологически чистых материалов, изделий и конструкций;

В целях контроля процесса освоения земельных участков от аукциона до оформления прав граждан на приобретенное жилье будет применен показатель «Доля выполнения планов мероприятий по предоставлению участков Фонда».

В целях координации государственного спроса на квартиры, приобретаемые для отдельных категорий граждан, будет применен показатель «Доля квартир, приобретенных по ценам ниже централизованно установленных».

В целях стимулирования коммерческого спроса на жилье экономического класса и стимулирования развития малоэтажного строительства будет применяться группа показателей «Объем и структура выданных гарантий по выкупу жилья экономического класса»:

- общий объем выданных гарантий по выкупу жилья экономического класса;

- объем выданных гарантий по выкупу малоэтажного жилья экономического класса.

Выполнение бюджетных показателей Фонда:

- выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав;
- удельный вес инвестиционных расходов и расходов на развитие технологий.

К последней группе показателей оценки, возможность изменения которых носит периодический характер, относится группа качественных показателей.

Выполнение иных мероприятий, включенных в годовые программы деятельности Фонда.

Количественные измерители и весовые коэффициенты ключевых показателей эффективности деятельности Фонда приведены в таблице.

V. Заключение

Реализация описанной выше Стратегии позволит существенным образом изменить ситуацию в жилищном строительстве, прежде всего в строительстве малоэтажного жилья экономического класса. Предусмотренные Стратегией преобразования дадут возможность значительному числу граждан Российской Федерации решить одну из жизненно важных проблем – проблему получения доступного и комфортного жилья.