

УТВЕРЖДЕНА

попечительским советом Федерального фонда
содействия развитию жилищного
строительства «19» ноября 2010 г.

протокол № 36

*(с изменениями, утвержденными
протоколами заседаний попечительского
совета от 12.06.2011 г., № 49, от 6.10.2011 г.,
№ 54, от 26.10.2011 г., № 55, от 10.11.2011 г.,
№ 56, от 21.11.2011 г. № 57)*

Программа деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на 2011 год

Содержание

Раздел	Стр.
Введение	4
1 Анализ рыночного окружения на рынках жилья и земельных участков и условия реализации Стратегии развития Фонда в плановом периоде	6
1.1 Рынок жилья	6
1.2 Рынок земельных участков	8
2 Производственная программа Фонда на плановый период	8
2.1 Сбор сведений о земельных участках, подготовка предложений по земельным участкам с учетом перспектив последующей реализации на рынке	8
2.2 Оформление прав на земельные участки	10
2.3 Изменение категории и вида разрешенного использования	11
2.4 Охрана и эксплуатация земельных участков	12
2.5 Предпродажная подготовка и развитие земельных участков	13
2.5.1 Определение наиболее эффективного использования земельных участков	13
2.5.2 Анализ и формирование заключения по градостроительной подготовке земельных участков	13
2.5.3 Определение мероприятий по инфраструктурному обеспечению земельных участков	15
2.5.4 Разработка и согласование проектов Планов мероприятий по освоению земельных участков	16
2.6 Предоставление земельных участков для целей жилищного и иного строительства	17
2.6.1 Оценка земельных участков для целей проведения сделок	17
2.6.2 Продвижение земельных участков	17
2.6.3 Организация и проведение аукционов	18
2.7 Освоение земельных участков	20
2.7.1 Заключение по итогам аукционов договоров аренды земельных участков, контроль за выполнением победителями аукционов условий договоров аренды и мониторинг освоения земельных участков, предоставленных на аукционах	20
2.7.2 Безвозмездная передача образованных земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований	21
2.7.3 Мониторинг освоения земельных участков, полномочия по которым переданы субъектам РФ	22
2.8 Содействие развитию промышленности строительных материалов и строительных технологий	23
2.9 Содействие созданию промышленных моно- и многоотраслевых кластеров	25
3 Содействие деятельности по планировке территории и архитектурно-строительному проектированию	25
3.1 Архитектурные конкурсы	26
3.2 Градостроительные конкурсы	28
3.3 Проектирование (проекты повторного применения)	28

Раздел	Стр.
3.4 Формирование библиотеки документов в области жилищного строительства Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства	28
4 Содействие внедрению инновационных проектных решений и инновационных строительных материалов и технологий в целях создания комфортной среды обитания человека	29
5 Предоставление обязательств по выкупу жилых помещений экономического класса	30
6 Взаимодействие с другими институтами развития	31
6.1 Взаимодействие с финансовыми институтами развития	31
6.2 Взаимодействие с технологическими институтами развития и субъектами естественных монополий	31
7 Координация спроса	32
8 Развитие Единой информационно-аналитической системы (далее – ЕИАС Фонда)	34
9 Стипендии студентам архитектурно-строительных специальностей (соглашения с архитектурно-строительными вузами)	37
10 Выставочная деятельность	37
11 Формирование и стимулирование спроса на малоэтажное жилье	37
12 Международное сотрудничество	38
13 Развитие отношений с общественностью	39
14 Инвестиционная программа деятельности Фонда на плановый период	41
14.1 Обеспечение земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой	41
14.2 Инвестиции в ЕИАС Фонда	47
14.3 Инвестиции в разработку градостроительной и проектной документации	47
15 Ресурсное обеспечение мероприятий Программы деятельности Фонда	48
16 Организационное развитие Фонда	49
16.1 Бизнес-процессы	49
16.2 Развитие организационной структуры, внедрение кадровой политики, реализация программ адаптации и обучения	50
17 Управление рисками при реализации Программы деятельности	51
18 Показатели эффективности деятельности Фонда на плановый период	53
19 Приложения	55
19.1 Субъекты Российской Федерации, на долю которых приходится более 80% платежеспособного спроса на жилье экономического класса	55
19.2 Сводная таблица по проведенным в субъектах Российской Федерации аукционам по предоставлению субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления земельных участков в 2007-2009 гг	56
19.3 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	59
19.4 Применение энергосберегающих технологий и инноваций системы учета энергоресурсов	61
19.5 Рекламно-выставочные мероприятия	62
19.6 Находящиеся в собственности Фонда земельные участки, соответствующие критериям выбора земельных участков для реализации инвестиционных проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой	64
19.7 Планируемые в 2011 году к вовлечению в оборот Фондом земельные участки, соответствующие критериям выбора земельных участков для реализации инвестиционных проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой	65

Введение

Программа деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на 2011 год (далее – Программа) разработана в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 6 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и является одной из составных частей реализации Стратегии развития (приоритетных направлений деятельности) Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на 2010-2014 годы, утвержденной попечительским советом Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) 19 ноября 2009 г. (протокол № 17).

Основными рынками, на которых рассматриваются целевые сегменты, являются рынок жилья и рынок земельных участков.

В целом Программа структурирована следующим образом.

По каждому направлению – производственная программа, внедрение инновационных решений, разработка Единой информационно-аналитической системы (далее – ЕИАС Фонда) и т. д. – прогнозные результаты деятельности Фонда в 2010 году представлены как база для проведения дальнейших расчетов, затем по указанным и другим направлениям, рассматриваемым в Программе, представлен развернутый план действий, во многих случаях с процедурой реализации.

Следующим структурным блоком являются результаты упомянутых действий, выраженные в основном в количественной форме. Результаты основных разделов сведены в таблицу «Ключевые показатели эффективности деятельности Фонда».

Основным приоритетом Программы, также как и Стратегии, остается малоэтажное жилье для экономически активного сегмента населения – среднего класса.

Основными параметрами, характеризующими Программу, являются:

- подготовка предложений об использовании для целей жилищного строительства земельных участков общей площадью не менее 4 700 га, расположенных не менее чем в 60 субъектах Российской Федерации;
- из общей площади земельных участков, вовлекаемых в оборот для жилищного строительства, не менее 70% от общего объема – для строительства жилья экономического класса (3200 га), из них не менее 80% (около 2500 га) - для строительства малоэтажного жилья. Всего для строительства малоэтажного жилья в 2011 году будет вовлечено в оборот не менее 70% от общего объема вовлекаемых земельных участков, что составит около 3200 га;
- вовлечение в оборот не менее 8 земельных участков для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций;
- подготовка не менее 5 предложений об использовании земельных участков для размещения промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов.

В 2011 году планируется¹:

- предоставить в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства около 75 земельных участков общей площадью не менее 2000 га;
- провести аукционы по продаже права на заключение договора аренды не менее 8 земельных участков для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;
- провести около 20 аукционов по продаже объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, а также для иных целей.

¹ Количество и состав земельных участков будут уточняться в 2011 году исходя из конъюнктуры рынка при неизменных плановых показателях общей площади земельных участков.

1 Анализ рыночного окружения на рынках жилья и земельных участков и условия реализации Стратегии развития Фонда в плановом периоде

1.1 Рынок жилья

На динамику развития рынка жилой недвижимости оказывают влияние макроэкономические показатели, основные из которых в 2010 году характеризуются следующими значениями: ожидается положительный прирост ВВП на душу населения на уровне +12%², ожидается прирост доходов населения на уровне 6%³.

По сравнению с 2009 г. потребность домохозяйств в улучшении жилищных условий не претерпела значительных изменений – в целом по Российской Федерации такую потребность испытывают около 60% домохозяйств⁴, что соответствует 2 200 млн. кв. м. общей площади жилья всех видов, включая ИЖС, новостройки и вторичный рынок. Среди городского населения данный показатель достигает 65-70%.

Платежеспособный спрос на готовое жилье в 2010 г. предъявляют не более 10% домохозяйств из числа испытывающих потребность, что соответствует 239 млн. кв. м. общей жилой площади⁴.

В трехлетней перспективе платежеспособный спрос⁵ оценивается на уровне 137,6 млн. кв. м. общей жилой площади, из которых 93 млн. кв. м (или 70% от общего объема) относятся к готовому жилью экономического класса, в том числе: в 2011 г. – 32 млн. кв. м., в 2012 г. – 35 млн. кв. м., в 2013 г. - 26 млн. кв. м.⁶

В 2011 г. прогнозируется ввод жилья на уровне 60 млн. кв. м⁷. При этом ожидается, что лишь 11,1 млн. кв. м. можно будет отнести к рыночному предложению готового жилья экономического класса на первичном рынке⁸.

По оценкам Фонда, к 2011 году платежеспособный спрос на жилье экономического класса будет существенно превышать соответствующее рыночное предложение. При этом цены на жилье в среднем по России за первое полугодие 2010 г. выросли на 3%. Прирост цен на типовое жилье⁹ за тот же период был опережающим и составил 6%.

²В 2009 г. прирост ВВП относительно 2008 г. был отрицательным и составил -6%. Источник: © 2010 ООО «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант», мониторинг опережающего индикатора ВВП «Ренессанс Капитал – Российская Экономическая Школа».

³Источник: Росстат, доходы населения России в реальном выражении с учетом корректировки на индекс потребительских цен.

⁴Источник: общероссийские исследования домохозяйств, выполненные по заказу Фонда в 2009 -2010 гг.

⁵ При действующих на сегодняшний день условиях ипотечного кредитования.

⁶Источник: собственные данные Фонда.

⁷Источник: анализ и прогноз Фонда на базе прогноза Росстата и Министерства регионального развития Российской Федерации.

⁸Источник: собственные данные Фонда.

⁹ Термином «типовое жилье» Росстата описывает жилье, возводимое по проектам повторного применения, при этом не рассматривается соответствие жилья требованиям, утвержденным приказом Минрегиона России от 28 июня 2010 г. № 303 (см. Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья, утверждены приказом Росстата от 20.01.2009 № 7), следовательно, такое жилье не обязательно соответствует требованиям к жилью экономического класса, установленным Минрегионом России.

По данным ОАО «АИЖК», на сентябрь 2010 г. выдано 158,9 тыс. ипотечных займов на общую сумму 198,3 млрд. рублей, что в 2,6 раза больше аналогичного показателя 2009 г.

Следовательно, в ближайшей перспективе ожидается сохранение дисбаланса между предложением и спросом на готовое жилье экономического класса.

Возникают условия для опережающего роста спроса конечных потребителей на жилье экономического класса. Это обстоятельство может послужить причиной дальнейшего роста цен на жилье в будущем.

По сравнению с 2009 г. платежеспособный спрос на различные виды нового жилья в 2010 г. имеет тенденцию к смещению в пользу малоэтажного за счет увеличения доли спроса на индивидуальные дома.

По расчетам Фонда, при неизменных условиях ипотечного кредитования, в 2011 г. доля спроса на новое малоэтажное жилье (включая ИЖС) будет составлять около 35% (против 21% в 2009 г.) или примерно 17 млн. м² общей жилой площади. При этом ожидается, что доля спроса на жилье в многоэтажных домах в 2011 г. снизится и составит примерно 65% (против 71% в 2009 г.) или примерно 31 млн. кв. м. общей жилой площади.

Доли спроса на блокированные дома и жилье в многоквартирных малоэтажных домах экономического класса по сравнению с 2009 г. практически не изменились и составили соответственно около 3% и 5% (0,6 млн. кв. м. и 1 млн. кв. м. общей жилой площади).

По данным Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», на фоне общероссийской тенденции к увеличению спроса на доступное жилье¹⁰ ситуация на региональных рынках жилья в 2010 г. была неоднородной. С середины 2010 г. стала очевидной значительная поляризация региональных российских рынков жилья¹¹. Ряд регионов характеризовались спадом цен на жилье, другие с начала года характеризовались незначительным ростом стоимости жилья – от 0,2% до 2,3% в месяц. Из 45 крупнейших городов России цены на жилье снизились в 18-ти, а увеличились – в 27.

Среди регионов, в которых наметился рост отложенного спроса на жилье экономического класса, можно выделить группу, состоящую из 20 субъектов Российской Федерации (Приложение, раздел 19.1), на которые приходится более 80% общероссийского спроса¹², что соответствует 76 млн. кв. м. жилья или около 14 тыс. га совокупной площади земельных участков. На остальные регионы приходится около 20% общероссийского спроса на жилье экономического класса (28,5 млн. кв. м или около 5 тыс. га соответственно). Первая группа регионов будет являться приоритетной для целенаправленного поиска Фондом земельных участков с целью последующего их вовлечения в гражданский оборот в течение 2011 г.

¹⁰ Расшифровка термина «доступное жилье» в источнике не приводится.

¹¹Источник: www.irn.ru, анализ Фонда

¹²Источник: исследования, оценки и анализ Фонда за 2009-2010 гг., Росстат.

1.2 Рынок земельных участков

Конкурентная среда на рынке земельных участков складывается из предложений земельных участков субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, банков-держателей залоговых активов в виде земельных участков (включая такие специализированные инвестиционные структуры, как ООО «Сбербанк Капитал», ЗАО «ВТБ Капитал» и др.), а также предложений крупных частных землевладельцев.

Однако, как правило, данная земля недостаточно инфраструктурирована, что снижает ее привлекательность для застройщиков. Статистические данные, представленные субъектами Российской Федерации по проведенным органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления земельным аукционам свидетельствует об уменьшении объемов предоставления земельных участков застройщикам для целей жилищного строительства в большинстве субъектов Российской Федерации – в 62-х из 83-х субъектов Российской Федерации (Приложение, раздел 19.2).

Таким образом, российский рынок жилья и земельных участков в конце 2010 г. – начале 2011 г. можно охарактеризовать, как находящийся в начальной стадии восстановления.

В текущей рыночной ситуации задача Фонда состоит в предоставлении застройщикам земельных участков, расположенных в районах перспективного развития городских агломераций, вблизи сложившейся социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры городов, либо при отсутствии таковых и перспективе создания благоприятной жизненной среды в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой при участии Фонда.

2 Производственная программа Фонда на плановый период

2.1 Сбор сведений о земельных участках, подготовка предложений по земельным участкам с учетом перспектив последующей реализации на рынке

Общая площадь земельных участков, сведения о которых будут представлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации по итогам 2010 года в Фонд для целей жилищного строительства составит более 4500 га. При этом по сравнению с 2009 годом существенно повышено качество документарной обеспеченности земельных участков в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 26 декабря 2008 г. № 466.

В целях увеличения темпов вовлечения и предоставления земельных участков для целей жилищного строительства в 2011 году в Фонд от органов государственной власти субъектов Российской Федерации и из иных источников прогнозируется поступление сведений о земельных участках общей площадью не менее 5500 га.

При этом работа Фонда будет направлена на целенаправленный подбор земельных участков, включаемых в производственную программу, с применением следующих механизмов:

- определение территорий, на которых наблюдается устойчивый спрос на жилье и прогнозируемый ввод жилья в среднесрочной перспективе (с учетом показателей по вводу жилья в субъектах Российской Федерации в рамках разрабатываемых региональных программ стимулирования жилищного строительства до 2015 года);
- определение площади земельных участков, необходимых для удовлетворения существующего и прогнозируемого спроса на жилье;
- проведение анализа документов территориального планирования и градостроительного зонирования территорий с целью определения приоритетных направлений их развития. При этом приоритет при выборе земельных участков будет отдан земельным участкам, обладающим наилучшей транспортной доступностью, возможностью их обеспечения инженерной и транспортной инфраструктурой;
- анализ земельных участков, сведения о которых поступили в Фонд в 2009 и 2010 годах, на предмет нахождения этих земельных участков в границах территорий развития муниципальных образований и концентрации спроса на жилье и инициативный поиск земельных участков, отвечающих вышеуказанным требованиям.

Отдельным направлением работы Фонда станет вовлечение крупных земельных участков, которые будут являться основой для работы Фонда на данной территории на несколько лет, а также основой для инвестирования в разработку документации по планировке территории, инвестированию в создание инженерной и транспортной инфраструктуры.

Фондом будет продолжена работа по целевому подбору земельных участков для развития производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства на основе классификационных технико-экономических требований к земельным участкам, предназначенным для указанных целей.

Фонд в 2011 году планирует подготовить предложения об использовании земельных участков для целей жилищного строительства площадью не менее 4 800 га, из которых не менее 40% будут составлять земельные участки, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми, передаются органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

В 2011 году будет продолжена работа по расширению географии вовлечения земельных участков в субъектах Российской Федерации. В результате планируется вовлечение в оборот земельных участков в не менее 60 субъектах Российской Федерации¹³ (за период с 2009 по 2011 год суммарно).

Особое внимание будет уделено субъектам Российской Федерации, входящим в состав Северо-Кавказского федерального округа. Содействие развитию жилищного строительства в республиках Северного Кавказа имеет важное социально-экономическое значение, с точки зрения как обеспечения доступным жильем жителей региона, так и создания новых рабочих мест, что в настоящее время является одним из самых острых вопросов развития региона. Нормативная база для этого создана в 2010 году.

¹³В 2010 году – в 50 субъектах Российской Федерации.

Фонд планирует вовлечь в оборот земельные участки для целей жилищного и иного строительства в Республике Северная Осетия-Алания, Карачаево-Черкесской Республике, Кабардино-Балкарской Республике и Чеченской Республике в первую очередь путем передачи полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, органам государственной власти указанных субъектов Российской Федерации по согласованию с полномочным представителем Президента Российской Федерации в СКФО.

Из общей площади земельных участков, предназначенных для жилищного строительства не менее 70 % площадей от общего объема земель, вовлекаемых в оборот для жилищного строительства, предлагается для строительства жилья, отвечающего требованиям к жилью экономического класса, что составляет 3 300 га, из них не менее 80% (около 2 600 га) предлагается для строительства малоэтажного жилья.

В целях стимулирования малоэтажного строительства на земельных участках, вовлекаемых в гражданский оборот в рамках реализации Федерального закона от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон), Фонд планирует в 2011 году вовлечь в гражданский оборот для малоэтажного строительства не менее 70% площадей от общего объема земель, вовлекаемых в оборот для жилищного строительства, что составляет около 3 300 га.

Также Фондом планируется в 2011 году вовлечь в гражданский оборот не менее 8 земельных участков для целей строительства объектов по производству строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства.

В отдельное направление работы Фонда в 2011 году можно выделить подготовку предложений об использовании земельных участков для размещения объектов, обеспечивающих создание условий для развития малого и среднего предпринимательства (промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов). В 2011 году планируется подготовить предложения в отношении 5 земельных участков, предусматривающие как передачу земельных участков для формирования имущества Фонда, так и передачу полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению ими органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

Дополнительно с целью предотвращения (снижения) экономических рисков и других угроз безопасности, при сборе сведений о земельных участках будет обеспечено взаимодействие с правоохранительными государственными органами (ФСБ России, МВД России, Минобороны России, органами прокуратуры и др.).

2.2 Оформление прав на земельные участки

Оформление прав на земельные участки и объекты недвижимости, переданные Фонду в качестве имущественного взноса Российской Федерации на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства, осуществляется в Фонде в соответствии с разработанными бизнес-процессами. В 2010 году Фондом достигнуто 50-процентное сокращение сроков

оформления прав Фонда на земельные участки по отношению к регламентным без ущерба качеству.

В 2011 году Фонд обеспечит как минимум сохранение достигнутых в 2010 году темпов оформления прав Фонда на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества и проведения необходимых кадастровых работ, связанных с образованием земельных участков Фонда, развивая сотрудничество в данном направлении с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом.

В 2011 году Фонд планирует повысить эффективность исполнения решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства в связи с внедрением в электронный реестр земельных участков схемы бизнес-процесса оформления прав и появлением возможности отслеживания исполнения предусмотренных данным бизнес-процессом работ в режиме реального времени.

Основываясь на минимальных сроках оформления прав на земельные участки, а также учитывая то, что приблизительно 50% земельных участков, планируемых к оформлению в собственность Фонда в 2011 году, потребуют проведения работ по образованию земельных участков или уточнению границ таких земельных участков, Фонд планирует в течение 2011 года выполнить мероприятия по оформлению прав на все земельные участки, переданные в собственность Фонда и не оформленные в 2010 году, а также не менее 70% земельных участков, переданных в 2011 году. Таким образом, в 2011 году будет оформлено право собственности Фонда на земельные участки общей площадью не менее 2 500 га, что обеспечит достижение Фондом плановых значений показателей по предоставлению земельных участков в 2011 году и создаст задел для реализации земельных участков в начале 2012 года.

По итогам 2010 года в рамках данных работ была организована работа по подготовке 95¹⁴ отчетов по оценке земельных участков, в том числе с находящимися на них объектами недвижимого имущества.

В 2011 году будет организован конкурс по отбору оценочных организаций, выполняющих отчеты по оценке земельных участков, в том числе с находящимися на них объектами недвижимого имущества.

Планируется организация работ по оценке не менее 110 земельных участков для целей постановки на баланс.

2.3 Изменение категории и вида разрешенного использования

Около 95% земельных участков, передаваемых Фонду, в целях реализации Закона, требуют проведения мероприятий по подготовке их к аукциону, из которых изменение категории и вида разрешенного использования земельных участков является одним из основных и наиболее продолжительным по времени.

¹⁴ 95 отчетов с учетом планируемых заданий на оценку. Фактическое количество по состоянию на 30.10.2010 г. – 88 подготовленных отчетов.

При этом Фондом в 2010 году достигнуто 25-процентное сокращение сроков проведения мероприятий по изменению категории и вида разрешенного использования земельных участков по отношению к регламентным. В 2011 году Фондом будет продолжена работа по оптимизации указанных мероприятий, направленная в первую очередь на сокращение сроков их проведения.

Положительное влияние на темпы подготовки к реализации земельных участков Фонда окажет законодательное закрепление ряда инициативных предложений Фонда, связанных с сокращением сроков административных процедур по изменению целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков Фонда. Планируется инициировать внесение изменений в Закон и в Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

2.4 Охрана и эксплуатация земельных участков

В 2010 году охранные мероприятия проведены на 10 земельных участках, охрана 4 из них потребуется и в 2011 году. Анализ работы по организации охранных мероприятий за 2009-2010 годы показывает, что данные пропорции будут сохранены в 2011 году: проведение охранных мероприятий потребуется на 16 земельных участках.

Таким образом, в 2011 году планируется проведение охранных мероприятий на 20 земельных участках. Указанный прогноз обеспечения охраны будет корректироваться в зависимости от следующих факторов:

- формирования имущества Фонда либо передачи полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками органам государственной власти субъектов Российской Федерации;
- местоположения, окружения и инфраструктуры земельного участка (значительное удаление от населенных пунктов, рельеф местности, отсутствие необходимых технических подключений, большие площади и т.д.);
- наличия на земельном участке объектов недвижимости и их характеристик (ценность, целостность, риски нанесения ущерба общественной безопасности и пр.);
- временных сроков обеспечения охраны (быстрая реализация земельного участка – передача в аренду, дополнительные инженерные работы по обустройству земельных участков, возможность возникновения протестной активности населения и т.д.);
- наличия обременения (аренда земельного участка или объекта недвижимости третьими лицами, вынесение правоохранительными органами решений об ограничении его использования и т.д.);
- риска незаконного использования земельного участка третьими лицами (незаконная предпринимательская деятельность, самозахват и т.д.);
- необходимости проведения профилактических мероприятий по предупреждению совершения возможных правонарушений на земельном участке и объектах недвижимости;

- наличия на земельном участке проблем геологического, биологического, сейсмического, радиологического характера и т.д.

2.5 Предпродажная подготовка и развитие земельных участков

2.5.1 Определение наиболее эффективного использования земельных участков

В 2010 году для 62 земельных участков в качестве наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) было признано жилищное строительство. При этом конкретные параметры застройки были определены и заложены в условиях проводимых аукционов. Помимо жилищного строительства в 2010 году для 17 земельных участков в качестве НЭИ было определено коммерческое использование и еще для 11 – использование для размещения объектов промышленности строительных материалов.

Методика определения НЭИ (Приложение, раздел 19.3) предполагает детальный градостроительный, экономический и юридический анализ земельного участка.

В 2011 году планируется определение НЭИ в отношении не менее 130 земельных участков общей площадью не менее 3500 га, что создаст базу для предпродажной подготовки, продвижения и реализации земельных участков в 2011–2012 годах.

2.5.2 Анализ и формирование заключения по градостроительной подготовке земельных участков

При подготовке земельных участков к проведению аукционов по продаже права на заключение договоров аренды возникает необходимость определения градостроительного потенциала земельных участков с учетом существующих градостроительных ограничений. Результатом такого анализа будет являться определение возможности размещения на земельном участке того или иного типа застройки, а также площади, отводимой под строительство объектов различного функционального назначения.

Учитывая планы Фонда по вовлечению в оборот земельных участков под жилищное строительство, в 2011 году в рамках подготовки заключений об использовании земельных участков будут подготовлены градостроительные заключения на территорию площадью не менее 2800 га более чем в 30 субъектах Российской Федерации.

По каждому из рассматриваемых Фондом земельных участков будут сформированы аналитические заключения, выводы и рекомендации, включающие:

- информацию о разработке и утверждении схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации;
- анализ документов территориального планирования: схемы территориального планирования муниципального района, генерального плана городского округа, городского или сельского поселения (предусмотренное функциональное зонирование территории, наличие

градостроительных и планировочных ограничений использования земельного участка);

- анализ правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ): информация о разработке и утверждении ПЗЗ, территориальной зоне, видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- анализ проектных документов и материалов (проекты планировки, имеющиеся предложения по использованию участков);
- анализ градостроительного окружения, транспортной и пешеходной доступности земельных участков;
- анализ возможностей использования земельного участка для строительства жилья, в том числе экономического класса, в том числе малоэтажного.

Выполнение данных видов работ позволит более целенаправленно и обоснованно подходить к формированию основных требований к параметрам и характеристикам развития территорий земельных участков, включаемых в состав аукционной документации при подготовке аукционов.

Разработка основных требований к параметрам и характеристикам планируемого развития территории земельного участка, а также технико-экономическим и технологическим параметрам застройки

В соответствии со статьей 16.1 Закона Фонд получил право устанавливать основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территорий земельных участков, минимальному объему осуществления жилищного строительства в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.

Данная работа была начата в 2010 году. Первые аукционы с включенными в состав аукционной документации требованиями, предъявляемыми к застройщику для учета при проектировании и строительстве, состоялись во II квартале 2010 г. В III-IV кварталах 2010 г. перечень обязательных требований был расширен, в частности в сфере применения энергосберегающих технологий и повышения уровня комфортности жилой среды.

Кроме основных требований к минимальному объему жилья, доле жилья экономического класса и планировочным решениям участков, в состав требований дополнительно включено 9 инновационных технологических решений, направленных на энергосбережение и повышение комфортности и экологичности жилища, в том числе отдельные элементы «умного дома», системы учета энергоресурсов и обеспечения энергосбережения (Приложение, раздел 19.4).

Все вышеперечисленные требования ужесточают по отдельным группам параметров действующие в Российской Федерации СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» от

10.06.2010 г. и разработаны с учетом директивы № 2010/31/EU Европейского парламента и Европейского совета от 19 мая 2010 г. по энергоэффективности.

В 2011 году планируется продолжить разработку основных требований для 100% земельных участков, право аренды которых будет выставлено на аукцион, под комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства.

Данные мероприятия при их реализации позволят достичь снижения потребляемых энергоресурсов в жилой застройке до 35%, существенно снизить эксплуатационные расходы для конечного потребителя и качественно улучшить среду жизнедеятельности человека.

При этом превышение удельной стоимости дополнительных затрат на строительство не превысит 500-600 рублей на 1 кв. м. общей площади объекта, что не является критичным для экономики проектов в целом.

2.5.3 Определение мероприятий по инфраструктурному обеспечению земельных участков

Одной из основных задач в деятельности Фонда «РЖС» является содействие развитию объектов инженерной инфраструктуры.

В целях решения данной задачи Фондом в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, будут определяться объемы электрической мощности и расходы воды, тепла и газа.

В рамках соглашений, заключенных с Минэнерго России, ООО «Межрегионгаз», ОАО «ФСК ЕЭС», ОАО «Холдинг МРСК», Фонд будет осуществлять взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, администрациями субъектов Российской Федерации и муниципальных образований по определению комплекса мероприятий по обеспечению земельных участков Фонда соответствующей инженерной инфраструктурой и получению технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В зависимости от обеспеченности земельных участков сетями и резервами соответствующих мощностей Фонд будет осуществлять следующие мероприятия:

- определение наличия утвержденной платы за подключение (присоединение), в счет которой обеспечивается присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерной инфраструктуры; в данном случае Фонд готовит заключение о возможности обеспечения земельных участков инженерными сетями через соответствующие тарифы;
- анализ инвестиционных программ организаций коммунального комплекса и субъектов естественных монополий на наличие в них мероприятий по строительству необходимой инженерной инфраструктуры и источников их финансирования; при отсутствии необходимых мероприятий в данных инвестиционных программах Фондом будет осуществляться взаимодействие с Минэнерго, ОАО «Газпром», ООО «Межрегионгаз», ОАО «ФСК ЕЭС»,

ОАО «Холдинг МРСК» и организациями коммунального комплекса по корректировке таких инвестиционных программ;

- при отсутствии объектов инженерной инфраструктуры, резервов мощностей в районе расположения земельных участков и невозможности включения мероприятий по их строительству и реконструкции в инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций Фондом на основании разработанных и утвержденных критериев отбора земельных участков будет организована работа по строительству объектов инженерной инфраструктуры.

Фонд примет участие в разработке Минрегионом России типовых решений по обеспечению земельных участков экономичной и энергоэффективной децентрализованной инженерной инфраструктурой, предусматривающей ее окупаемость за счет платы за оказание коммунальных услуг.

2.5.4 Разработка и согласование проектов Планов мероприятий по освоению земельных участков

В соответствии с соглашениями о сотрудничестве (взаимодействии), заключенными с 83 регионами Российской Федерации, Фондом разрабатываются планы мероприятий по жилищному строительству, предусматривающие сферы организационной и финансовой ответственности за выполнение всех этапов работ по комплексному освоению территорий (далее – План мероприятий).

В 2010 году были утверждены 28 планов мероприятий. Ход реализации проектов освоения земельных участков Фонда, права аренды которых были реализованы на аукционах, показал высокую эффективность Планов мероприятий как средства координации действий всех сторон.

В 90% случаев совместная работа застройщика, Фонда и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований по реализации утвержденных Планов мероприятий позволила в 2–5 раз сократить сроки разработки и согласования отдельных этапов проекта.

В 2011 году Фондом продолжится работа по максимальному сокращению и контролю сроков выполнения Планов мероприятий в соответствии с договорами аренды, заключенными в 2009-2010 годах, а также по вновь заключаемым договорам.

Планами мероприятий будут обеспечены 100% земельных участков, планируемых к предоставлению под комплексное освоение территории в 2011 году.

Кроме того, Фондом планируется модернизировать формат Плана мероприятий по земельным участкам, предоставляемым в аренду под комплексное освоение в целях жилищного строительства, в части строительства объектов внешней инженерной инфраструктуры.

Предполагаемый формат Плана мероприятий будет включать большую детализацию источников финансирования строительства каждого вида инженерных сетей с учетом синхронизации действий застройщиков с

мероприятиями, предусмотренными инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций, а также адресными инвестиционными программами муниципальных образований.

2.6 Предоставление земельных участков для целей жилищного и иного строительства

2.6.1 Оценка земельных участков для целей проведения сделок

В 2010 году были организованы работы по оценке земельных участков, в том числе с находящимися на них объектами недвижимого имущества, для целей проведения сделок. До конца 2010 года будет подготовлено 48 отчетов для определения начальной цены аукционов.

В течение 2011 года в рамках подготовки Фондом земельных участков к их предоставлению на аукционах будут выполняться работы по организации оценки для целей определения:

- графика платежей, включающего наиболее удобное для застройщика сочетание платежей за право аренды, арендной платы и платежей по выкупу и безусловно обеспечивающего получение доходов Фондом (не менее 70 отчетов).
- начальной (стартовой) величины арендной платы для заключения договоров аренды земельных участков, предназначенных для строительства объектов по производству строительных материалов (не менее 10 отчетов);
- начальной (стартовой) цены прав на земельные участки, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества, при их продаже в соответствии с процедурами, установленными законодательством о приватизации (не менее 20 отчетов).

Для этого планируется привлечение на конкурсной основе независимых оценочных организаций.

Кроме того, в течение 2011 года будут проводиться работы по организации экспертизы всех отчетов об оценке стоимости земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества, подготовленных независимыми оценочными организациями, данных отчетов.

Экспертиза отчетов, выполненных в рамках подготовки Фондом земельных участков к их реализации на аукционах, будет осуществляться в рамках договоров, заключенных с саморегулируемыми оценочными организациями, отобранными по итогам открытого конкурса.

Экспертиза отчетов, выполненных для целей постановки земельных участков на баланс Фонда, будет осуществляться работниками Фонда.

2.6.2 Продвижение земельных участков

С целью привлечения максимально возможного числа потенциальных инвесторов для участия в аукционах Фондом планируется разработка программ

продвижения земельных участков Фонда, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества.

В 2010 году было подготовлено 112 программ продвижения, в том числе по 66 земельным участкам, предназначенным для комплексного освоения, 14 земельным участкам, предназначенным для размещения объектов промышленности строительных материалов, и 32 земельным участкам для реализации под иное развитие, что способствовало успешному проведению аукционов в 2010 году.

Мероприятия, предусматриваемые программами продвижения, условно делятся на основные мероприятия, которые реализуются для всех земельных участков Фонда, дополнительные и специальные, которые разрабатываются и реализуются с учетом специфики отдельных земельных участков.

Основные мероприятия включают:

- формирование списков целевой группы потенциальных инвесторов;
- подготовку презентационных материалов по участку;
- рассылку презентационных материалов инвесторам, администрациям субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления;
- проведение встреч с потенциальными инвесторами.

Дополнительные мероприятия включают:

- участие в специализированных выставках, форумах, конференциях, круглых столах;
- проведение презентации земельных участков в рамках круглых столов с участием представителей местной администрации, естественных монополий и потенциальных инвесторов;
- размещение информации на интернет-сайтах и в интернет-СМИ;
- размещение рекламных баннеров и щитов.

В 2011 году, согласно утвержденному плану по вовлечению земельных участков, планируется подготовить не менее 130 программ продвижения.

2.6.3 Организация и проведение аукционов

В 2010 году по итогам проведенных аукционов прогнозируется предоставление в аренду 36 земельных участков общей площадью не менее 1070 га для их комплексного освоения в целях жилищного строительства и 7 земельных участков для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства.

По итогам проведенных в 2010 году аукционов Фонд заключит 4 договора купли-продажи объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, и 3 договора купли-продажи земельных участков для иных целей.

С учетом опыта организации и проведения аукционов в 2011 году планируется¹⁵:

- предоставить в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства около 75 земельных участков общей площадью не менее 2000 га;
- провести аукционы по продаже права на заключение договора аренды не менее 8 земельных участков для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;
- провести около 20 аукционов по продаже объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, а также для иных целей.

С целью расширения каналов сбыта и повышения эффективности работы по продвижению и реализации земельных участков Фонда, а также учитывая положительный опыт работы Фонда со специализированными организациями в 2010 году при проведении аукционов по продаже земельных участков, в 2011 году планируется продолжить привлечение отобранных на конкурсной основе специализированных организаций по федеральным округам.

В целях повышения прозрачности процедуры аукционов и увеличения числа их участников Фонд планирует проводить аукционы в электронной форме на электронных торговых площадках после:

– утверждения Правительством Российской Федерации предусмотренного статьей 32.1 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного или муниципального имущества» порядка организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме;

– утверждения Министерством экономического развития Российской Федерации предусмотренных статьей 32.1 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного или муниципального имущества» требований к средствам обеспечения пользования сайтом в сети Интернет, на котором будет проводиться продажа государственного или муниципального имущества в электронной форме;

– внесения в Земельный кодекс Российской Федерации положений, предусматривающих проведение аукционов по продаже (передаче в аренду) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме;

– внесения Фондом соответствующих изменений в документы, регулирующие деятельность Фонда;

– выбора Фондом специализированной организации.

При принятии правлением Фонда решений о подготовке аукционов будут учитываться следующие требования к комплексному освоению в целях жилищного строительства: использование энергосберегающих и экологически

¹⁵ Количество и состав земельных участков будут уточняться в 2011 году исходя из конъюнктуры рынка при неизменных плановых показателях общей площади земельных участков.

чистых технологий строительства и строительных материалов; энергетическая эффективность жилых и общественных зданий; минимальная отделка помещений, состав и характеристики инженерного оборудования; в том числе при продаже земельных участков для размещения промышленных объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства: применение энергосберегающих технологий и материалов при возведении объектов, производящих строительные материалы, изделия и конструкции.

Созданию условий для формирования рынка доступного жилья экономического класса будет способствовать установление возможности проведения Фондом аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков лицам, предложившим максимальное снижение цены реализации установленного объема жилья для обеспечения отдельных категорий граждан. В 2011 году планируется законодательно закрепить предложения Фонда по внесению соответствующих изменений в Закон.

(раздел 2.6.3 в ред. протокола от 21.11.2011 г., № 57)

2.7 Освоение земельных участков

2.7.1 Заключение по итогам аукционов договоров аренды земельных участков, контроль за выполнением победителями аукционов условий договоров аренды и мониторинг освоения земельных участков, предоставленных на аукционах

Подготовка и оформление договоров аренды земельных участков, образованных в соответствии с документацией по планировке территории, планируется в 2011 году на основании решений правления Фонда и в соответствии с условиями договоров аренды, заключаемых с победителями по итогам проведенных аукционов.

Контроль за выполнением победителями аукционов условий договоров аренды, заключенных по итогам аукционов, планируется в 2011 году в установленные сроки в соответствии с порядком, утвержденным попечительским советом Фонда.

Подготовка предложений о начале претензионно-исковой работы Фонда с победителем торгов, нарушившим условия договора аренды, начисление неустоек за несвоевременное выполнение условий договоров аренды (государственная регистрация договора, представление банковской гарантии в счет обеспечения комплексного освоения земельного участка и уплаты арендных платежей, уплата арендной платы, комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства) планируется в 2011 году на основании решений правления Фонда.

В целях обеспечения своевременного ввода в эксплуатацию запланированных объемов качественного жилья, отвечающего требованиям экономичности, экологичности, энергоэффективности и комфортности, а также строительства предприятий по производству строительных материалов, изделий и конструкций Фондом будет осуществляться мониторинг освоения земельных участков, в том числе не менее 10, предоставленных для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий и конструкций.

Опыт 2010 года показывает, что по 70% земельных участков, переданных под комплексное освоение, фактические сроки выполнения всех этапов работ существенно опережают сроки, утвержденные Планами мероприятий.

В 2011 году деятельность Фонда будет направлена на дальнейшее сокращение сроков реализации Планов мероприятий при соблюдении победителями аукционов законодательных и нормативных требований.

В процессе мониторинга освоения земельных участков Фондом планируется работа с застройщиками по следующим основным направлениям:

- оптимизация технических условий подключения к инженерным сетям;
- координация действий застройщиков, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципалитетов, субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса;
- минимизация сроков разработки и утверждения градостроительной документации;
- сокращение сроков получения разрешительной документации;
- консультативное и методическое сопровождение застройщиков по вопросам градостроительного, правового и нормативно-технического характера.

С целью контроля за выполнением обязательств застройщиков на строительных площадках Фондом планируется выполнение следующих мероприятий:

- анализ отчетной формы о ходе освоения земельных участков, ежемесячно представляемой победителями аукционов в Фонд, по договорам аренды;
- фотофиксация работ, выполняемых на строительных площадках;
- служебные командировки работников Фонда с выездами на место производства работ;
- оснащение строительных площадок веб-камерами с непосредственной трансляцией изображения на мониторы застройщика и Фонда.

2.7.2 Безвозмездная передача образованных земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований

В целях обеспечения комплексного освоения земельных участков и формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан, Фондом особое внимание будет уделяться вопросам создания на предусмотренных для этих целей земельных участках объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, обустройства территорий общего пользования.

Законом установлен приоритетный способ распоряжения такими земельными участками, а именно их безвозмездная передача в государственную или муниципальную собственность для обеспечения решения вопросов федерального, регионального или местного значения.

Таким образом, в 2011 году в соответствии с утвержденными планами-графиками мероприятий по освоению земельных участков, на основании утвержденного попечительским советом Фонда порядка, Фондом будет организована работа по согласованной передаче в кратчайшие сроки в государственную или муниципальную собственность земельных участков в установленных Законом случаях.

При этом Фонд планирует проанализировать целесообразность законодательного закрепления обязанности соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления безвозмездно принимать в государственную или муниципальную собственность земельные участки, образованные при комплексном освоении территорий для целей жилищного строительства и предназначенные для размещения объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, и при необходимости, инициирует внесение соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации.

2.7.3 Мониторинг освоения земельных участков, полномочия по которым переданы субъектам РФ

В соответствие с Законом и соглашениями о взаимодействии (сотрудничестве), заключенными между Фондом и субъектами Российской Федерации в 2010 году Фондом ежеквартально проводился мониторинг осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности.

В ходе проведения мониторинга выявлено, что в основном аукционы по предоставлению земельных участкам запланированы на второй (44%) и третий годы (38%) осуществления переданных полномочий, и лишь по 18% от общего количества участков субъекты Российской Федерации планируют провести аукцион в первый год.

Практика освоения земельных участков, переданных для формирования имущества Фонда, показывает, что в большинстве случаев проведение аукционов осуществляется в течение первого года с момента принятия соответствующего решения Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства.

В целях создания условий, стимулирующих освоение земельных участков, находящихся в федеральной собственности, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также в целях вовлечения в оборот земельных участков, в отношении которых органами государственной власти субъектов Российской Федерации указанные полномочия не реализуются, в 2011 году предлагается рассмотреть возможность внесения изменений в Закон в части сокращения до одного года срока осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации таких полномочий.

2.8 Содействие развитию промышленности строительных материалов и строительных технологий

В целях содействия развитию энергоэффективных и экологически чистых технологий и строительных материалов, создания условий для их использования в жилищном строительстве Фондом в 2010 году выработаны подходы по целенаправленному вовлечению земельных участков, предназначенных для размещения предприятий по производству строительных материалов.

В 2010 году Фондом совместно с субъектами Российской Федерации актуализированы прогнозы объемов производства и потребления основных видов строительных материалов, изделий и конструкций на долгосрочную перспективу.

Совместно с ОАО «Проектный институт № 2» в 2010 году Фондом начата разработка технико-экономических требований к земельным участкам для размещения производственных объектов, которые позволят в будущем подбирать земельные участки для размещения производственных объектов с точки зрения их оптимальной сырьевой и инфраструктурной обеспеченности.

В рамках приоритетных направлений работы по оказанию содействия развитию производства строительных материалов, изделий и конструкций Фонд в 2011 году предусматривает реализацию следующих мероприятий.

В 2011 году Фондом будет продолжена работа по целенаправленному вовлечению земельных участков для размещения производственных объектов по выпуску строительных материалов.

Работа будет проводиться по двум направлениям:

- анализ предложений субъектов Российской Федерации по использованию земельных участков под размещение производственных объектов;
- анализ информации о федеральных земельных участках в регионах с имеющимся и прогнозируемым дефицитом строительных материалов.

В 2011 году Фондом будет завершена работа по разработке классификационных технико-экономических требований к земельным участкам, предназначенным для размещения производственных мощностей по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций. В качестве основных показателей при разработке технико-экономических требований будут проработаны:

- объем модульной производственной мощности;
- оптимальный и минимально необходимый размеры земельного участка;
- обеспечение основными сырьевыми ресурсами в радиусе рациональной перевозки исходного сырья;
- объемы необходимой потребности в топливно-энергетической, инженерной и транспортной инфраструктуре;
- обеспечение сбыта продукции в радиусе оптимального плеча ее перевозки.

Полученные параметры создадут возможность предоставления потенциальным инвесторам, заинтересованным в создании современных производств по выпуску строительных материалов, детальной информации о

земельном участке, окружающей его инфраструктуре, возможных вариантах размещения на земельном участке производственных предприятий для повышения интереса к аукционам, проводимым Фондом.

С привлечением профильных проектных организаций Фондом будет проведена научно-исследовательская работа по разработке рекомендаций по размещению на территории субъектов Российской Федерации современных энергосберегающих производств по выпуску строительных материалов, изделий, конструкций и инженерного оборудования, профильная направленность которых будет соответствовать целям развития жилищного строительства.

Фондом в 2011 году будут актуализированы перспективы развития субъектов Российской Федерации в целях выявления инвестиционных инициатив крупнейших представителей строительной отрасли регионов. Для этого Фондом будут сформированы и направлены запросы в субъекты Российской Федерации о предоставлении данных по планам реализации инвестиционных проектов по созданию предприятий по производству строительных материалов на период 2012-2015 годов.

Для текущего обновления и перспективного развития информационной базы Фонда в сфере производства и потребления строительных материалов, изделий и конструкций в 2011 году будет продолжена работа по формированию общих производственных показателей и анализу практики применения на предприятиях передовых технологий и производства на них современной строительной продукции. Будет продолжена обработка данных по таким показателям, как балансы производства и потребления основных строительных материалов, прогнозы потребности в новых производственных мощностях, современные технологии производства строительных материалов, изделий и конструкций, сырьевая безопасность регионов. Полученные данные войдут в соответствующий раздел Единой информационной аналитической системы Фонда.

В 2011 году Фонд будет проводить работы по созданию условий для повышения экономической привлекательности участков, на которых планируется размещение предприятий, обеспечивающих выпускаемой продукцией рост объемов малоэтажного домостроения с применением энергоэффективных и экологически чистых материалов, изделий и конструкций посредством, по следующим основным направлениям:

- оказание содействия обустройству промышленных территорий посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, в том числе путем осуществления инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры¹⁶;

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

¹⁶ В случае соответствия земельных участков критериям, установленным в разделе 14.1 Программы.

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

- установление комфортного¹⁷ для застройщиков (победителей аукционов) графика платежей за земельный участок, предусматривающего перенос основных платежей на период окончания строительства;

- обеспечение застройщиков (победителей аукционов) сведениями об основных сырьевых ресурсах в радиусе рациональной перевозки исходного сырья и о рынке сбыта продукции в радиусе оптимального плеча ее перевозки.

2.9 Содействие созданию промышленных моно- и многоотраслевых кластеров

С целью создания благоприятных условий для развития жилищного строительства, экономии на издержках при строительстве объектов инженерной инфраструктуры при реализации инвестиционных проектов по строительству жилья Фондом в 2011 году будут выработаны концептуальные подходы к вовлечению и реализации на аукционах земельных участков для создания промышленных моно- и многоотраслевых кластеров.

При этом моноотраслевые кластеры будут ориентированы на развитие предприятий одной отраслевой направленности, в то время как многоотраслевые предполагают развитие производств различных отраслей промышленности.

Данные подходы будут основываться на целенаправленном вовлечении в оборот земельных участков для размещения на одной территории промышленных предприятий различной отраслевой направленности. С целью обеспечения работников этих предприятий доступным жильем экономического класса Фондом будут вовлекаться в оборот земельные участки для развития малоэтажного строительства с учетом того, что данные земельные участки под жилищное строительство должны находиться в радиусе оптимальной транспортной доступности.

Для обеспечения строительных площадок современными энергоэффективными и экологически безопасными материалами, быстровозводимыми строительными элементами и конструкциями, Фонд будет стимулировать создание высокотехнологичных производств строительных материалов в составе формирующихся моно- и многоотраслевых кластеров.

3 Содействие деятельности по планировке территории и архитектурно-строительному проектированию

В рамках осуществления деятельности по содействию развитию рынка жилищного строительства, в том числе малоэтажного, Фонд в 2011 году продолжит реализацию долгосрочного проекта «Дом XXI века», в рамках которого предусматривается:

¹⁷ Без ущерба экономическим интересам Фонда.

– ежегодное проведение совместно с Союзом архитекторов России открытых публичных конкурсов на лучшее выполнение архитектурных проектов объектов жилищного строительства (далее – архитектурные конкурсы) с последующей разработкой на основе архитектурных проектов участников архитектурных конкурсов проектной документации объектов жилищного строительства, в том числе малоэтажного;

– ежегодное проведение совместно с Российской академией архитектуры и строительных наук открытых публичных конкурсов на лучшее выполнение произведений градостроительства – эскизов архитектурно-планировочного решения застройки территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда (далее – градостроительные конкурсы), с последующей разработкой на основе таких эскизов документации по планировке территории земельных участков Фонда с использованием проектной документации объектов жилищного строительства, в том числе малоэтажного, выполненной на основании архитектурных проектов участников архитектурных конкурсов;

– продажа на аукционах прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, обеспеченных документацией по планировке территории и проектной документацией объектов жилищного строительства, в том числе малоэтажного, с осуществлением Фондом контроля за выполнением арендаторами обязательств по комплексному освоению земельных участков Фонда в соответствии с условиями договоров аренды;

– формирование библиотеки документов в области жилищного строительства Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

3.1 Архитектурные конкурсы

В период с февраля по май 2011 года будет проведен третий архитектурный конкурс.

Конкурс будет проводиться в два тура. Первый тур будет направлен на осуществление предварительного отбора участников конкурса с целью определения их квалификации и будет проводиться по правилам открытого конкурса.

Второй тур будет проведен по правилам закрытого конкурса среди участников, прошедших предварительный отбор, и будет направлен на определение победителя конкурса путем профессиональной оценки и сопоставления конкурсных проектов.

Участники конкурса должны будут предложить архитектурные проекты малоэтажных жилых домов экономического класса (индивидуального, блокированной застройки и многоквартирного) для климатической зоны южной части Сибирского федерального округа в целях создания комфортной и доступной для граждан, энергоэффективной и экологичной жилой среды.

Предлагаемые архитектурные проекты должны будут соответствовать требованиям к жилью экономического класса, содержащимся в Методических рекомендациях по отнесению жилых помещений к жилью экономического

класса¹⁸, а также предусматривать применение таких инновационных решений, как возобновляемые источники электроэнергии (солнечные элементы), энергоэффективные приборы освещения (светодиодные системы внутридомового и уличного освещения), энергоэффективное остекление зданий (двухкамерные или вакуумные стеклопакеты), современные слаботочные системы автоматизированного пожаротушения, автоматизированные системы учета и контроля электрической и тепловой энергии¹⁹.

Конкурсный архитектурный проект можно будет использовать при разработке проектной документации для строительства энергоэффективных малоэтажных жилых домов экономического класса в Сибирском федеральном округе.

В IV квартале 2011 года будет проведен открытый публичный конкурс на лучший архитектурный проект студенческого общежития.

Конкурс будет проводиться в два тура. Первый тур будет направлен на осуществление предварительного отбора участников конкурса с целью определения их квалификации и будет проводиться по правилам открытого конкурса.

Второй тур будет проведен по правилам закрытого конкурса среди участников, прошедших предварительный отбор, и будет направлен на определение победителя конкурса путем профессиональной оценки и сопоставления конкурсных проектов.

Участники конкурса должны будут предложить архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения студенческих общежитий, предусматривающие создание современного узнаваемого образа здания, позволяющего обеспечить формирование масштабной архитектурной среды с учетом различной градостроительной ситуации застраиваемых участков в целях создания комфортной, энергоэффективной и экологичной жилой среды.

Кроме того, проектные предложения участников конкурса должны будут содержать схему планировочной организации территории с размещением как отдельного здания общежития, так и студенческого жилого комплекса, формируемого из таких зданий, с размещением необходимых объектов обслуживания.

Предлагаемые архитектурные проекты студенческих общежитий должны будут соответствовать требованиям к жилью экономического класса, содержащимся в Методических рекомендациях по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса (в части требований, установленных к общежитиям), а также предусматривать применение таких инновационных

¹⁸ Утверждены приказом Минрегиона России от 28 июня 2010 г. № 303.

¹⁹ «Требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории в части комфортности, энергоэффективности и экологичности при подготовке документации по планировке территории, а также к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства» установлены Фондом на основании пунктов 1 и 2 части 1 статьи 16.1 Закона.

решений, как возобновляемые источники электроэнергии (солнечные элементы), энергоэффективные приборы освещения (светодиодные системы внутридомового и уличного освещения), энергоэффективное остекление зданий (двухкамерные или вакуумные стеклопакеты), современные слаботочные системы автоматизированного пожаротушения, автоматизированные системы учета и контроля электрической и тепловой энергии.

Конкурсные архитектурные проекты можно будет использовать при разработке проектной документации для строительства студенческих общежитий в регионах Российской Федерации с различными климатическими условиями.

3.2 Градостроительные конкурсы

Во втором полугодии 2011 года будет проведен второй градостроительный конкурс, предметом которого будет являться лучшее выполнение произведения градостроительства – эскиза архитектурно-планировочного решения застройки территории в границах земельных участков Фонда, расположенных в Сибирском федеральном округе.

Проектная организация – победитель конкурса разработает документацию по планировке территории земельных участков Фонда с использованием проектной документации объектов малоэтажного жилищного строительства, выполненной на основании архитектурных проектов участников второго архитектурного конкурса, проведенного в 2011 году.

3.3 Проектирование (проекты повторного применения)

По результатам второго архитектурного конкурса, проведенного в 2010 году, в 2011 году Фондом будет осуществлена разработка не менее 15 комплектов типовой проектной документации малоэтажных жилых домов различных типов.

Применяемая Фондом система контроля за разработкой проектной документации в сочетании с механизмом задействования организационного ресурса Фонда по получению исходно-разрешительной документации позволит существенно сократить сроки разработки проектной и рабочей документации по сравнению с нормативными..

3.4 Формирование библиотеки документов в области жилищного строительства Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

Фондом будет продолжена работа по формированию библиотеки документов в области жилищного строительства Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – библиотека Фонда), в которую будет входить в том числе проектная документация малоэтажных, среднеэтажных и многоэтажных жилых домов и общежитий, выполненная с применением вариантных несущих конструкций, инженерных решений и отделочных материалов.

Библиотека Фонда будет формироваться путем включения в нее как проектной документации объектов жилищного строительства, разработанной по заказу Фонда проектными организациями – лауреатами архитектурных

конкурсов, так и отобранной Фондом по критериям соответствия стандартам жилья экономического класса, энергоэффективности и экологичности успешно реализованной проектной документации объектов жилищного строительства, права на которую (исключительное право или право использования) приобретены Фондом.

Использование при застройке земельных участков Фонда указанной проектной документации позволит существенно снизить стоимость и сроки реализации проектов строительства.

Правовые и организационные процедуры предоставления Фондом проектов из библиотеки Фонда определяются попечительским советом Фонда.

(раздел 3 в ред. протокола от 6.10.2011 г., № 54)

4 Содействие внедрению инновационных проектных решений и инновационных строительных материалов и технологий в целях создания комфортной среды обитания человека

В 2011 году будет организована работа по внедрению в проектные решения (как при разработке проектов жилых домов Фондом, так и при выполнении арендаторами земельных участков Фонда проектной документации по благоустройству территории и по жилищному строительству) с дальнейшей реализацией следующих инновационных решений:

- возобновляемые источники электроэнергии (солнечные элементы, солнечные кровли с теплообменниками);
- энергоэффективные приборы освещения (светодиодные системы внутридомового и уличного освещения);
- энергоэффективное остекление зданий (двухкамерные или вакуумные стеклопакеты);
- современные слаботочные системы автоматизированного пожаротушения, автоматизированные системы учета и контроля электрической и тепловой энергии;
- частотно-регулируемые приводы в системах водоснабжения и теплоснабжения;
- управление системами освещения внутридомовых помещений общего пользования и придомовых территорий с применением систем автоматического регулирования.

Использование в проектных решениях малоэтажных блокированных и секционных жилых домов инновационных технологий и строительных материалов позволит обеспечить энергоэффективность зданий не ниже класса «А» в соответствии с СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», что примерно на 50% снизит удельные затраты на отопление.

Кроме того, в проектных решениях застройки земельных участков, передаваемых Фондом, предусматриваются улучшенные условия по экологичности и комфортности среды проживания в части организации велосипедных дорожек, обеспечения условий для перемещения маломобильных групп населения, организации ландшафтного орошения, обеспечения аэрации

застройки с исключением возможности возникновения замкнутых циркуляционных зон.

5 Предоставление обязательств по выкупу жилых помещений экономического класса

Попечительским советом Фонда 26 апреля 2010 года (протокол № 24) утвержден Порядок принятия решений об осуществлении Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства инвестиционной деятельности по приобретению жилых помещений, регламентирующий действия при предоставлении застройщикам обязательств Фонда по приобретению жилых помещений (далее – обязательства Фонда) с целью стимулирования строительства жилья экономического класса и расширения возможностей кредитования застройщиков.

В 2010 году Фонд начал рассмотрение заявок на предоставление обязательств Фонда. Обязательства Фонда выполнили свою индикативную роль и стали инструментом содействия реализации пилотных проектов. Возможность предоставления обязательств Фонда стала дополнительной гарантией банкам и способствовала снижению процентных ставок по кредитам, предоставленным застройщикам, реализующим проекты строительства жилья экономического класса на участках Фонда.

Анализ опроса 16 застройщиков – победителей аукционов Фонда, находящихся на разных стадиях реализации проектов строительства жилья, показал, что из 5 победителей аукционов, получивших или планирующих получить до конца 2010 года разрешение на строительство (ЗАО «ТУС», ООО «Кировспецмонтаж», ООО «Инвестиции», ОАО «Курский завод крупнопанельного домостроения», ЗАО «Жилищный капитал»), только один застройщик выразил заинтересованность в предоставлении гарантий Фонда на существующих условиях (ЗАО «Жилищный капитал»).

Из 11 победителей аукционов, планирующих получить разрешение на строительство в 2011 году, рассматривают возможность обращения 2 застройщика (ООО «Инвестиционно-девелоперская компания МК», проект в северном Тушине, и ЗАО «Мосфундаментстрой-6», проект в микрорайоне Загорье), что составляет объем предоставления обязательств Фонда по приобретению жилья экономического класса в инвестиционной программе Фонда в 2011 году на уровне 1,08 млрд. рублей и объем резервирования собственных средств Фонда в 2011 году в соответствии с Порядком осуществления инвестиционной деятельности около 108 млн. рублей.

Анализ показал, что основной причиной низкой заинтересованности застройщиков выдаче гарантий явился высокий дисконт (15%) от цены Минрегиона России, установленный в условиях экономического кризиса.

Для повышения востребованности обязательств Фонда на рынке строительства жилья экономического класса планируется внести изменения в Порядок осуществления инвестиционной деятельности. Изменения прежде всего

предполагаются в части приближения уровня цены предоставления обязательств Фонда к уровню цен установленных Минрегионом России.

6 Взаимодействие с другими институтами развития

6.1 Взаимодействие с финансовыми институтами развития

В 2010 году Фонд в рамках обеспечения взаимодействия с финансовыми институтами развития подписал меморандум о взаимодействии и соглашение о конфиденциальности с ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» и начал работу по согласованию условий соглашений о сотрудничестве с первыми тридцатью банками рейтинга российских кредитных организаций по объему собственного капитала по данным ЦБ РФ на 01.01.2010 г.

Для получения обратной связи с банками по реализации соглашений о сотрудничестве и обеспечения финансирования проектов строительства жилья экономического класса застройщиков-победителей аукционов Фонд планирует проводить регулярную работу по организации участия и выступлений на круглых столах Фонда представителей банков, заинтересованных в финансировании проектов строительства жилья экономического класса на соответствующих земельных участках Фонда, и ОАО «АИЖК» в целях организации ипотечного кредитования потребителей жилья экономического класса.

В рамках подписанных соглашений Фонд планирует продолжить взаимодействие с ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» и ОАО «АИЖК» по вопросам разработки 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.

6.2 Взаимодействие с технологическими институтами развития и субъектами естественных монополий

В целях создания условий для внедрения в проекты, реализуемые Фондом в области жилищного строительства, модернизационных решений и инновационных строительных материалов и технологий Фондом в 2010 году заключено Соглашение о взаимодействии (сотрудничестве) с ГК «Ростехнологии» и Генеральное соглашение о стратегическом партнерстве с ГК «Российская корпорация нанотехнологий».

В рамках указанных соглашений стороны совместно определили основные направления деятельности по развитию энергоэффективных и энергосберегающих технологий, материалов и изделий в целях создания условий для их использования в жилищном строительстве, по практическому внедрению перспективных инновационных изделий и материалов, созданных с использованием нанотехнологий, инновационных и наноматериалов.

В 2011 году Фондом совместно с государственными корпорациями «Ростехнологии» и «Российская корпорация нанотехнологий» будут отобраны и внедрены в строительство на различных стадиях проектирования и производства материалы и технологии, обеспечивающие комфортность среды обитания в жилье, построенном на земельных участках Фонда, в том числе тонкопленочные фотоэлектрические панели на базе микроморфного кремния, светодиодные лампы бытового и промышленного назначения, светопрозрачные ограждения с применением вакуумных стеклопакетов.

В целях выработки единых подходов по вопросам комплексного освоения земельных участков в части их обеспечения объектами инженерной инфраструктуры с учетом энергоэффективных технологий в 2011 году Фондом во взаимодействии с субъектами естественных монополий планируется осуществлять следующие мероприятия:

- в рамках реализации соглашений о взаимодействии с ОАО «Холдинг МРСК», ОАО «ФСК ЕЭС» совместными рабочими группами будут проведены работы в следующих направлениях:
 - согласование и внесение предложений по корректировке в схемы и программы перспективного развития объектов энергетики в субъектах Российской Федерации в части обеспечения земельных участков Фонда объектами энергетики;
 - присоединение объектов капитального строительства на земельных участках Фонда к электрическим сетям;
 - развития и внедрения систем коммерческого учета электрической энергии;
 - применение энергоэффективных и энергосберегающих технологий при электроснабжении участков Фонда.
- в рамках реализации соглашения о взаимодействии с ОАО «Газпром» рабочей группой будут проведены работы в следующих направлениях:
 - развитие систем газоснабжения в субъектах Российской Федерации в части обеспечения земельных участков Фонда объектами газоснабжения;
 - подключение объектов капитального строительства к сетям газоснабжения;
 - согласование лимитов газа для газоснабжения земельных участков Фонда;
 - применения энергоэффективных и энергосберегающих технологий при газоснабжении участков Фонда.

7 Координация спроса

В ходе реализации задачи по обеспечению служебным и постоянным жильем военнослужащих и других категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, сотрудников Российской академии наук (далее – РАН), прежде всего молодых ученых, Фонд планирует осуществлять подготовку предложений об использовании для жилищного

строительства земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности.

В первую очередь такие предложения будут подготовлены в отношении земельных участков Фонда на основе информации о потребности министерств и ведомств Российской Федерации в служебных жилых помещениях с учетом требований к жилью, предъявляемых министерствами и ведомствами.

В 2010 году Фондом была проведена работа по сбору информации об имеющейся потребности в жилых помещениях у главных распорядителей средств федерального бюджета, осуществляющих приобретение жилья, таких как Минобороны России, МВД России, МЧС России, ФСБ России, ФСКН России, ФМБА. Выявленная потребность составила 94 106 квартир общей площадью 5 964 075 кв. м в 83 субъектах федерации.

Полученные от Минобороны России данные по квартирографии не обладают достаточной полнотой необходимой для системной работы по координации государственного спроса. Тем не менее, Фондом, исходя из полученных от органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации данных, была представлена Минобороны России информация о наличии на территории муниципальных образований строящихся и готовых жилых помещений, свободных от обременений и предназначенных для реализации.

По сведениям, полученным из Минобороны России при закупке квартир для обеспечения военнослужащих с использованием указанной информации было достигнуто снижение цен от 1,2 до 10%

В 2011 году планируется продолжить работу по сбору и анализу информации о потребности министерств и ведомств Российской Федерации в жилых помещениях и предъявляемым к ним требованиям, прежде всего в отношении Минобороны России.

Кроме того, Фонд планирует осуществлять мероприятия по сбору, анализу и обобщению информации от отраслевых органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации о наличии на территории муниципальных образований строящихся и готовых жилых помещений, свободных от обременений и предназначенных для реализации.

На основании полученных сведений планируется формирование и актуализация единого реестра данных о потребности и наличии жилья в разрезе субъектов Российской Федерации.

В рамках выполнения задачи по обеспечению Фондом предложения жилья, соответствующего требованиям государственных заказчиков, Фонд продолжит работу по реализации пилотного проекта по застройке земельных участков в г. Истре, Истринского района Московской области в соответствии с квартирографией и требованиями к жилым помещениям, предъявляемым Минобороны России.

На основе информации РАН об объемах жилья, которое может быть приобретено РАН за счет средств федерального бюджета для обеспечения сотрудников РАН служебными жилыми помещениями по установленным нормативам в конкретном субъекте Российской Федерации, Фонд планирует

осуществлять подготовку инвестиционных предложений о приобретении жилых помещений в счет обязательств по выкупу жилья экономического класса, возводимого на земельных участках Фонда.

Кроме того, задачу по обеспечению жильем федеральных государственных служащих, работников федеральных государственных унитарных предприятий и учреждений, государственных академий наук и подведомственных таким академиям организаций планируется решить посредством безвозмездной передачи земельных участков потребительским кооперативам, созданным вышеназванными лицами в целях удовлетворения их потребности в жилье.

Необходимым условием для обеспечения постоянным и служебным жильем отдельных категорий граждан, в том числе с использованием механизма льготного предоставления земельных участков жилищным некоммерческим объединениям граждан, является предоставление Фонду возможности безвозмездной передачи имущества Фонда в собственность публично-правовых образований, определяемых распоряжениями Правительства Российской Федерации, в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации случаях, а также безвозмездной передачи земельных участков потребительским кооперативам, созданным вышеназванными лицами в целях удовлетворения их потребностей в жилье.

В этой связи в 2011 году необходимо законодательно закрепить за Фондом соответствующие полномочия, порядок и условия безвозмездной передачи земельных участков публично-правовым образованиям и потребительским кооперативам путем внесения изменений в Закон.

8 Развитие Единой информационно-аналитической системы (далее – ЕИАС Фонда)

В декабре 2010 г. планируется ввести в эксплуатацию следующие программно-технические комплексы, входящие в состав ЕИАС Фонда:

- маркетинговая информационная система (далее – МИС);
- географическая информационная система (далее – ГИС);
- система загрузки, очистки и преобразования данных;
- внутренний корпоративный портал.

К моменту ввода в эксплуатацию наполнение базы данных МИС будет включать в себя следующие разделы по целевым рынкам на уровне субъектов Российской Федерации²⁰:

- макроэкономические и статистические показатели;
- рынок земельных участков: градостроительная документация, схемы развития инженерной инфраструктуры, инвестиционные программы, структура земельного фонда, характеристики земельных участков,

²⁰ Объем информации по каждому субъекту Российской Федерации определяется исходя из следующих факторов: полнота сбора статистических данных Росстатом; наличие прошедшего согласование в Минрегионе России проекта региональной программы стимулирования развития жилищного строительства; проведение в 2010 г. Фондом маркетинговых исследований и количество вовлеченных в оборот и предоставленных Фондом земельных участков на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

предлагаемых на рынке земли, сделки с земельными участками, участники рынка земельных участков, факторы, влияющие на развитие рынка земельных участков, и прогноз его развития;

- рынок жилья: объем и структура жилого фонда, объем и структура спроса на первичном и вторичном рынках, объем и структура предложения на первичном и вторичном рынках, объем и структура сделок по купле-продаже жилой недвижимости, рынок ипотечного кредитования, форма участия конечного потребителя в жилищном строительстве, факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости, и прогнозы развития;
- рынок жилищного строительства: основные экономические показатели строительства, объем и структура строящегося жилья, жилищное проектирование, действующие участники рынка жилищного строительства;
- рынок строительных материалов и новых технологий: основные характеристики строительных материалов, производство и потребление основных видов строительных материалов, технологии производства основных строительных материалов, запасы полезных ископаемых для производства строительных материалов, сбыт;
- технопарки, промышленные парки и бизнес-инкубаторы: информация от субъектов Российской Федерации в части вовлечения в оборот земельных участков;
- региональные программы стимулирования развития жилищного строительства: целевые показатели региональных программ, земельные участки, инфраструктура, жилье, строительные материалы;
- инновации: земельные участки, проекты планировки, экологичность, энергоэффективность и энергосбережение, здоровье и социальное благосостояние.

На постоянной основе, с использованием системы загрузки, очистки и преобразования данных в МИС поступают данные о предложении земельных участков и жилья из открытых источников, сведения из субъектов Российской Федерации по реестрам объектов незавершенного строительства, а также текстовые и графические материалы генеральных планов и правил землепользования и застройки. Взаимодействие МИС с федеральными органами исполнительной власти (Росстат, Минрегион России, ФСФР России), а также органами власти субъектов Российской Федерации и иными хозяйствующими субъектами (Банк России, ОАО «АИЖК») в настоящее время осуществляется с использованием электронной почты и оптических носителей.

ГИС Фонда до конца 2010 года будет наполнена цифровыми картографическими данными открытого пользования по Российской Федерации (масштаб 1:1000000) и приоритетным территориям для реализации производственной программы Фонда на 2011 год (28 субъектов Российской Федерации масштабов 1:100000-1:200000 и 30 населенных пунктов масштабов 1:10000-1:25000). Также будет реализована интеграция ГИС на уровне веб-сервисов с порталом государственных услуг, предоставляемых Росреестром в

электронном виде, для получения информации публичной кадастровой карты Российской Федерации.

Таким образом, в ЕИАС Фонда аккумулируется информация о производственной деятельности Фонда и данные о состоянии целевых рынков, получаемые из внутренних (структурные подразделения Фонда) и внешних источников (федеральные органы государственной власти, органы власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, хозяйствующие субъекты).

Интеграция функций входящих в ЕИАС Фонда систем обеспечивается средствами внутреннего корпоративного портала. В портале реализован унифицированный доступ к МИС, ГИС и реестру земельных участков Фонда. За счет этого ЕИАС Фонда обеспечивает целенаправленное вовлечение в оборот находящихся в федеральной собственности земельных участков и иных объектов недвижимого имущества и мониторинг реализации производственных сценариев.

В 2011 году будет продолжено развитие функционала программно-технических комплексов, входящих в состав ЕИАС Фонда, повышена надежность и производительность работы системы, а также обеспечена информационная безопасность ЕИАС Фонда. Фонд планирует разработать и внедрить следующие системы:

- внешний корпоративный портал;
- система ведения реестра земельных участков Фонда;
- система определения стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с ростом числа решаемых задач, а также увеличением количества источников и объемов перерабатываемой информации будут наращиваться масштабы работ по наполнению ЕИАС Фонда, а также существенно возрастет объем работ по техническому сопровождению действующих программно-технических комплексов ЕИАС Фонда.

Для обеспечения информационной безопасности ЕИАС Фонда будет внедрена система защиты от несанкционированного доступа к ЕИАС Фонда, обеспечен аудит и мониторинг состояния информационной безопасности информационных ресурсов Фонда и организованы защищенные каналы передачи данных между Фондом и его филиалами, а также с органами исполнительной власти Российской Федерации и контрагентами.

Особое внимание при развитии ЕИАС Фонда в 2011 году будет уделено интеграции информационных сервисов Фонда с информационными системами органов государственной власти Российской Федерации и встраиванию в формирующуюся инфраструктуру пространственных данных Российской Федерации. Решение данной задачи будет осуществляться за счет построения платформы, обеспечивающей публикацию информационных сервисов Фонда для федеральных органов исполнительной власти, органов власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

9 Стипендии студентам архитектурно-строительных специальностей (соглашения с архитектурно-строительными вузами)

Планируется разработать алгоритм отбора специальностей и высших учебных заведений, 10 студентов старших курсов которых по результатам сдачи весенней сессии за третий курс получают именные стипендии Фонда. Преддипломную практику указанные студенты будут проходить в профильных подразделениях Фонда в целях подготовки востребованной дипломной работы и последующей специализации выпускников в Фонде по окончании высшего учебного заведения.

Кроме того, Фондом будет учреждено 50 стипендий для студентов строительных и архитектурных вузов и факультетов. Порядок определения вузов и факультетов, а также регламент и условия предоставления стипендий будут разработаны и представлены на утверждение попечительского совета Фонда.

10 Выставочная деятельность

В 2011 году будет продолжено развитие экспо-направления (Приложение, раздел 19.5) направленного на повышение информированности целевых аудиторий о результатах архитектурного и градостроительного конкурсов, проводимых Фондом. Результатом этой деятельности станет:

- организация экспозиций по итогам проведения таких конкурсов;
- создание мультимедийных продуктов, наиболее полно представляющих результаты таких конкурсов;
- создание электронного каталога типовых проектов для использования потенциальными инвесторами при освоении земельных участков Фонда.

11 Формирование и стимулирование спроса на малоэтажное жилье

В 2010 году Фондом реализован ряд мероприятий по популяризации малоэтажного жилья экономического класса, направленных, прежде всего на бизнес-аудиторию. В частности, представлены результаты ежегодных архитектурных конкурсов «Дом 21 века» в рамках ведущих международных и российских выставочных мероприятий, таких как международные инвестиционные форумы «МИПИМ», «Экспо-Реал», выставка «Домэкспо», архитектурный фестиваль «Зодчество» и других. Разработана презентационная и полиграфическая продукция с информацией о проектах комфортного малоэтажного жилья экономического класса – победителях конкурсов. В средствах массовой информации опубликовано более 400 информационных материалов, посвященных малоэтажному жилью экономического класса, с упоминанием Фонда²¹.

По данным исследований спроса российских домохозяйств на жилье, проведенных по заказу Фонда в 2010 году, доля в совокупном платежеспособном

²¹ Согласно данным аналитического отчета по итогам мониторинга средств массовой информации по тематике деятельности Фонда, проводимым ООО «Интегрум»

спросе на новое малоэтажное жилье (включая ИЖС) на период 2011–2015 г.г. составляет примерно 40% (или 101 млн. кв. м. общей жилой площади).

ФЦП «Жилище» в 2011 г предусмотрено значение целевого показателя доли ввода малоэтажного жилья (включая ИЖС) в общем объеме ввода на уровне 50% (около 32 млн. кв. м. общей жилой площади). Значение спроса в указанный период на малоэтажное жилье по оценкам Фонда меньше плановых показателей ФЦП «Жилище» примерно на 15 млн. кв. м. общей жилой площади.

По оценкам Фонда для достижения плановых показателей ФЦП «Жилище» в 2011 г. необходимо обеспечить переключение спроса с многоэтажного на малоэтажное жилье 160-200 тыс. домохозяйств, а в период до 2015 г. включительно – суммарно около 1000 тыс. домохозяйств.

Для обеспечения данного результата фондом планируется реализация комплекса мер по формированию спроса и стимулированию сбыта на малоэтажное жилье в России.

В целях увеличения доли малоэтажного жилья экономического класса в платежеспособном спросе, основное коммуникационное воздействие Фонд в 2011 году планирует осуществлять на конечных потребителей такого жилья.

При анализе целевого (интенсивного) сегмента потенциальных потребителей малоэтажного жилья экономического класса, обеспечивающего до 65% соответствующего платежеспособного спроса, были определены основные группы целевой аудитории. Прежде всего это жители городов с совокупным ежемесячным доходом домохозяйства не менее 60 тыс. рублей, проживающие семьей вместе с детьми. Такие целевые домохозяйства состоят из трех или четырех человек, их «ядром» является: а) молодая пара (25-35 лет) с одним или двумя несовершеннолетними детьми, либо проживающая с родителями и б) зрелая супружеская пара (45–55 лет) со взрослым ребенком, либо с пожилым родителем одного из супругов. Члены «ядра» семьи являются лицами, принимающими доминантное решение о покупке жилья²².

При разработке коммуникационной программы также будет проанализировано наличие предложения малоэтажного жилья экономического класса в регионах реализации программы, с тем чтобы синхронизировать активность информационной кампании по целевым каналам с предложением на данных территориях.

12 Международное сотрудничество

В целях привлечения иностранных инвестиций и передовых энергоэффективных и экологически чистых технологий в жилищное строительство, промышленность строительных материалов и инженерную инфраструктуру будет продолжено развитие и углубление международного сотрудничества Фонда по следующим направлениям:

- продолжение реализации положений Меморандума о взаимопонимании между Фондом и Канадской корпорацией жилья и ипотеки, в рамках

²² Источник: исследования домохозяйств, выполненные по заказу Фонда в 2009 – 2010 г.г.,

которого в 2010 году осуществлена разработка концепции застройки земельных участков общей площадью 400 га в районе п. Трудовое (Приморский край, г Владивосток);

- осуществление «дорожных карт» сотрудничества в рамках российско-канадской рабочей группы, созданной в соответствии с Меморандумом;
- реализация демонстрационных проектов комплексной малоэтажной застройки осуществляемых при содействии канадских строительных организаций;
- реализация в Российской Федерации проектов жилищного строительства, проектов производства строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства с использованием опыта и привлечением инвестиций канадских организаций;
- изучение и использование в случае необходимости канадского опыта в области государственной поддержки жилищной сферы, развития территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий, строительства энергоэффективного и экологически чистого жилья;
- установление контактов и развитие сотрудничества с соответствующими зарубежными институтами развития Великобритании, США, Германии, Швеции и Финляндии;
- содействие гармонизации российской и европейской систем нормирования в области строительства;
- методическое, информационное и организационное обеспечение участия Фонда в международных выставках и конференциях;
- использование зарубежного опыта для подготовки предложений по совершенствованию нормативно-правовых актов, определяющих деятельность Фонда;
- обобщение зарубежного законодательного опыта и анализ финансово-экономической практики в целях разработки методических рекомендаций для повышения эффективности государственной политики в области жилищного строительства, производства строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и нового развития территорий;
- использование зарубежного опыта маркетинговых мероприятий в целях повышения эффективности деятельности Фонда;
- содействие привлечению иностранных участников на проводимые Фондом архитектурные и градостроительные конкурсы.

13 Развитие отношений с общественностью

В соответствии с задачами, поставленными в Стратегии (приоритетных направлениях деятельности) Федерального фонда содействию развитию жилищного строительства на 2010 – 2014 гг., Фонд будет осуществлять работу по определению системы аспектов своей деятельности, имеющих ключевое значение для выделенных групп целевых аудиторий, созданию информационных

продуктов и развитию каналов доставки объективной информации о деятельности Фонда для данных групп аудиторий.

Ключевыми задачами коммуникационной деятельности Фонда в 2011 году станут:

- обязательное информирование аудиторий о деятельности Фонда, соответствии с частью 6 статьи 4, частью 9 статьи 12 Закона. Результатом станет публикация в официальном печатном органе Фонда «Российской газете» годового отчета Фонда, а также опубликование в «Российской газете» 100% извещений о проведении аукционов по продаже земельных участков Фонда или прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда; информации о результатах таких аукционов; информационных сообщений о продаже объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, и об итогах такой продажи;
- увеличение информационной активности Фонда, основанное на установление комплексного взаимодействия с ведущими средствами массовой информации. В рамках такого взаимодействия предполагается заключение соглашений с рядом федеральных и региональных СМИ для более полного и объективного информирования целевых аудиторий о деятельности Фонда. Результатом станет увеличение годового сравнительного коэффициента информационной активности до 75%;
- разработка и производство информационных продуктов, направленных на увеличение информированности целевых групп о деятельности Фонда, а также повышение эффективности существующих коммуникационных каналов и развитие новых, в том числе за счет развития журналистского пула. Результатом будет являться: увеличение коэффициента информационной активности Фонда (общей динамики упоминаний Фонда в федеральных, региональных и специализированных СМИ) – не менее 1600 публикаций в квартал;
- реализация во взаимодействии с профессиональными и общественными организациями (Российским союзом строителей, Ассоциацией строителей России, Национальным агентством малоэтажного и коттеджного домостроения) коммуникационной программы, направленные на популяризацию малоэтажного жилья экономического класса среди целевой аудитории;
- информационное реагирование в случае проявления негативной информационной активности, направленной против Фонда и деятельность государства в сфере развития жилищного строительства. Результатом станет увеличение позитивных упоминаний Фонда в СМИ (доля позитивных публикаций с упоминанием Фонда в общем объеме публикаций о Фонде) – не менее 20%;
- разработка и развитие бренда Фонда. Результатом станет создание идеологии и платформы бренда, а также комплекса идентификационных элементов, интегрированных в коммуникационную деятельность Фонда;

- мониторинг эффективности реализации коммуникационной деятельности Фонда. Результатом будет являться оперативная корректировка реализации коммуникационной стратегии на основании проводимых социологических исследований: 24 исследования в формате фокус-групп с населением, а также 112 экспертных интервью с представителями органов государственной власти, бизнес- и экспертного сообщества и средств массовой информации. Кроме того, будет осуществляться ежедневный мониторинг информационного пространства, по итогам которого будет разработано 12 информационно-аналитических отчетов.

В рамках коммуникационной деятельности Фонд выделяет три ключевые целевые группы, с которыми обеспечивается приоритетное взаимодействие:

- население, преимущественно та его часть, которая является потенциальным покупателем (арендатором) жилья экономического класса;
- органы государственной власти всех уровней и органы местного самоуправления;
- бизнес-сообщество, преимущественно та его часть, которая работает на жилищном, строительном и земельном рынках жилья экономического класса.

Кроме того, активное взаимодействие будет осуществляться с ретранслирующими аудиториями: средствами массовой информации и экспертным сообществом.

14 Инвестиционная программа деятельности Фонда на плановый период

14.1 Обеспечение земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой

В 2009-2010 годах Фондом предоставлялись для жилищного и иного строительства наиболее подготовленные с точки зрения обеспечения инженерной инфраструктурой земельные участки или участки, для обеспечения которых инженерной инфраструктурой не требовалось прямых инвестиций Фонда (затраты на их обеспечение инженерной инфраструктурой были включены в инвестиционные программы естественных монополий либо покрывались за счет застройщиков).

В 2011 году Фонд планирует предоставлять участки, в том числе требующие участия Фонда в финансировании обеспечения их инженерной инфраструктурой в связи с отсутствием возможности присоединения к существующим инженерным сетям или невключением мероприятий по строительству объектов инфраструктуры в инвестиционные программы естественных монополий и организаций коммунального комплекса.

Все земельные участки, предоставляемые в 2011 году для комплексного освоения в целях жилищного строительства, будут иметь возможность присоединения к инженерным сетям безинвестиционно (присоединение к сетям за счет застройщиков или включение мероприятий по строительству объектов

инженерной инфраструктуры в инвестиционные программы естественных монополий и организаций коммунального комплекса) или в случае соответствия земельных участков Фонда критериям, указанным ниже, с привлечением инвестиций Фонда в строительство объектов инженерной инфраструктуры как в форме внесения платы за подключение объектов строительства к существующим инженерным сетям, так и в форме капитальных вложений, а также в форме финансовых вложений.

Для определения принципов, приоритетов и критериев инвестиционной деятельности в 2011 году Фонд в инициативном порядке разработал и в 2011 году внесет на утверждение попечительского совета Фонда порядок принятия решений об осуществлении Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья и проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, устанавливающий в том числе регламент определения Фондом формы инвестирования по каждому инвестиционному проекту Фонда.

Для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой Фонд планирует использовать следующие критерии отбора:

Для земельных участков, на которых планируется реализация проектов строительства жилья:

- земельный участок принадлежит Фонду на праве собственности;
- земельный участок предназначен для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, доля жилья экономического класса в прогнозном объеме застройки на земельном участке составляет не менее 75%²³;
- минимальная площадь земельного участка или совокупности земельных участков, на которых планируется реализация инвестиционного проекта, составляет не менее 50 га²⁴;
- на локальном рынке жилья имеется текущий и прогнозируется спрос на жилье экономического класса;
- на запросы, направленные Фондом в адрес органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления муниципальных образований, естественных монополий и организаций коммунального комплекса, о возможности обеспечения земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой за счет средств бюджетов соответствующих уровней, а также средств, выделенных по программам развития территорий, инвестиционным программам естественных монополий и организаций коммунального комплекса, в соответствии со сроками реализации проектов строительства жилья получен отрицательный ответ.

²³См. стенограмму совещания у Председателя Правительства Российской Федерации В.В.Путина от 16.08.2010 (<http://www.government.ru/docs/11774/>).

²⁴Размер земельных участков, на которых планируется реализация инвестиционного проекта, может быть меньше указанного в соответствии с отдельным решением попечительского совета Фонда.

При принятии Фондом решения об осуществлении инвестиционной деятельности по обеспечению земельного участка Фонда инженерной инфраструктурой решающим фактором является наличие в планируемом общем объеме жилой застройки на земельном участке объектов малоэтажного жилищного строительства.

Для земельных участков, на которых планируется реализация проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства:

- земельный участок принадлежит Фонду на праве собственности;
- проектная мощность производства, планируемого на земельном участке, обеспечивает строительство жилья, подтвержденного спросом, в объеме не менее 150 тыс. кв. м в год;
- планируемое на земельном участке производство представляет собой модульный домостроительный комбинат по выпуску элементов и конструкций для малоэтажного домостроения с производством не менее 80% конструкций домокомплекта на одном предприятии;
- на запросы, направленные Фондом в адрес органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления муниципальных образований, естественных монополий и организаций коммунального комплекса, о возможности обеспечения земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой за счет средств бюджетов соответствующих уровней, а также средств, выделенных по программам развития территорий, инвестиционным программам естественных монополий и организаций коммунального комплекса, в соответствии со сроками реализации проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, получен отрицательный ответ.

Кроме того, обязательным условием для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда является отрицательное значение чистой приведенной стоимости проекта строительства жилья либо проекта строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, на земельном участке Фонда при обеспечении земельного участка инженерной инфраструктурой за счет застройщика (согласно отчету об оценке, проведенной независимой оценочной организацией).

В рамках инвестиционной программы Фонда на 2011 год, исходя из критериев отбора земельных участков Фонда для обеспечения их инженерной инфраструктурой, степени проработанности проектов строительства жилья экономического класса и готовности обоснования инвестиций (финансирования) в обеспечение земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой, Фонд планирует осуществить инвестиционную деятельность по обеспечению нижеперечисленных земельных участков инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья²⁵:

²⁵В случае если по результатам аукционов будут заключены договоры аренды соответствующих

- Московская область, г. Истра; площадь 65,51 га (далее – проект «Истра»);
- Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое; площадь 400 га (далее – проект «Трудовое»);
- Приморский край, г. Владивосток, бухта Патрокл; площадь 162,5 га (далее – проект «Патрокл»);
- Кировская область, по границе населенного пункта г. Киров; площадь 48,67 га (далее – проект «Киров-48»);
- Челябинская обл., Сосновский р-н; площадь 282,77 га (далее – проект «Челябинск»).

Для обеспечения данных земельных участков инженерной инфраструктурой в соответствии с планами-графиками реализации инвестиционных проектов Фондом запланированы следующие мероприятия:

Земельные участки проекта «Истра» (срок реализации инвестиционного проекта Фонда 3 года):

Мероприятия, финансируемые в форме внесения платы за подключение путем оплаты Фондом стоимости подключения к существующим инженерным сетям организации коммунального комплекса с последующей уступкой права по договору на подключение застройщику – победителю аукциона Фонда:

- строительство ПС 110/10 кВ «Ново-Победа» с двумя трансформаторами 110/10 кВ мощностью 25 МВ•А каждый (с дальнейшей переуступкой застройщику – победителю аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков проекта «Истра»);
- строительство кабельной линии от ПС 110/10 кВ «Ново-Победа» до земельного участка (РП-10 кВ) и строительство двух РП 10 кВ (с дальнейшей переуступкой застройщику – победителю аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков проекта «Истра»).

Мероприятия, финансируемые в форме платы за подключение путем заключения Фондом с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом за застройщика – победителя аукциона платы за подключение к существующим инженерным сетям организации коммунального комплекса в рамках исполнения обязательств по договору на подключение:

- модернизация систем водоснабжения Истринского муниципального района для подключения к ним объекта капитального строительства с водопотреблением в объеме 2329 куб. м/сут;
- модернизация систем водоотведения Истринского муниципального района для подключения к ним объекта капитального строительства с водоотведением в объеме 1871 куб. м/сут.

Мероприятия, финансируемые в форме внесения платы за подключение путем оплаты Фондом стоимости подключения к существующим инженерным

сетям организации коммунального комплекса с последующей уступкой права по договору на подключение застройщику – победителю аукциона Фонда:

- строительство очистных сооружений ливневых стоков производительностью 6,6 л/сек.

По данному проекту объем финансирования Фондом предусматривается в 2010-2012 годах в размере не более 641,3 млн рублей. Финансирование в размере 183,4 млн рублей произведено в 2010 году в качестве платы за присоединение к электрическим сетям. На 2011 год запланировано финансирование в размере не более 286,1 млн рублей в качестве платы за подключение к сетям водоснабжения и водоотведения. На 2012 год запланировано не более 171,8 млн рублей, из которых не более 71,5 млн рублей – в качестве платы за подключение к сетям водоснабжения и водоотведения; 28,0 млн рублей – в качестве НДС по переуступке прав по договору об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям; не более 72,3 млн рублей – в форме²⁶ платы за подключение к инженерным сетям очистки ливневых и талых вод организации коммунального комплекса.

Земельные участки проекта «Трудовое» (срок реализации инвестиционного проекта Фонда 2 года):

Мероприятия, финансируемые в форме внесения платы за подключение путем заключения Фондом с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом за застройщика – победителя аукциона платы за подключение к существующим инженерным сетям организации коммунального комплекса в рамках исполнения обязательств по договору на подключение:

- строительство сетей водоснабжения;
- строительство очистных сооружений бытовых стоков.

По данному проекту объем финансирования Фондом предусматривается в 2011-2012 годах в размере не более 800 млн. рублей. На 2011 год запланировано финансирование в размере не более 280 млн. рублей, на 2012 год – в размере не более 520 млн. рублей²⁷.

Земельные участки проекта «Патрокл» (срок реализации инвестиционного проекта Фонда 1 год):

Мероприятие, финансируемое в форме внесения платы за подключение путем заключения Фондом с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом за застройщика – победителя аукциона платы за подключение к существующим инженерным сетям организации коммунального комплекса в рамках исполнения обязательств по договору на подключение:

- строительство резервуаров чистой воды (РЧВ) «Морское кладбище».

²⁶ Объем финансирования будет уточнен после утверждения тарифов и согласования объемов потребления ресурсов.

²⁷ Объем финансирования будет уточнен после утверждения тарифов, проекта планировки и согласования объемов потребления ресурсов.

По данному проекту в 2011-2012 годах объем финансирования Фондом составит 192 800 000 рублей, в том числе в 2011 году – 173 531 767 рублей, в 2012 году – 19 268 233 рубля.

Земельные участки проекта «Киров-48» (срок реализации инвестиционного проекта Фонда 2 года):

Мероприятия, финансируемые в форме внесения платы за подключение путем заключения Фондом с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом за застройщика – победителя аукциона платы за подключение к существующим инженерным сетям организации коммунального комплекса в рамках исполнения обязательств по договору на подключение:

- строительство водовода, водоочистительного оборудования (фильтров) и контрольно-измерительных приборов от станции III подъема ОАО «Нововятский механический завод»;
- прокладка напорного коллектора $L=1200$ пм от границ земельных участков до точки подключения к канализационной линии дома № 174 по ул. Советской $D=150$ мм при условии проведения работ по увеличению диаметра существующей канализационной линии от точки подключения до канализационного коллектора $D=400$ мм, а также при условии выполнения работ по оборудованию КНС-11 насосным агрегатом ($Q=300$ куб. м/час, $h=20-25$ м; $P=55$ кВт) и строительству (капитальному ремонту) одной нитки напорного коллектора ($L=700$ пм, $D=500$ мм) от вышеуказанной КНС (ул. Романова, 2и) до камеры НК-45.

По данному проекту объем финансирования Фондом предусматривается в 2011-2012 годах в размере не более 144 млн. рублей. На 2011 год запланировано не более 50,4 млн. рублей, на 2012 год – не более 93,6 млн. рублей²⁸.

Земельные участки проекта «Челябинск» (срок реализации инвестиционного проекта Фонда 2 года):

Мероприятие, финансируемое в форме внесения платы за подключение путем заключения Фондом с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом за застройщика – победителя аукциона платы за подключение к существующим инженерным сетям организации коммунального комплекса в рамках исполнения обязательств по договору на подключение:

- строительство собственного водозаборного узла и локальных очистных сооружений согласно утвержденной программе ООО «Инженерные коммуникации» по развитию систем водоснабжения и водоотведения муниципального образования «Кременкульское сельское поселение Сосновского муниципального района» на период 2011-2020 годов.

По данному проекту объем финансирования Фондом предусматривается в 2011-2012 годах в размере не более 920 млн рублей. На 2011 год запланировано не более 322,0 млн рублей, на 2012 год – не более 598,0 млн рублей.

²⁸ Объем финансирования будет уточнен после утверждения тарифов, проекта планировки и согласования объемов потребления ресурсов.

Таблица. Стоимость мероприятий по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков Фонда (расходы по инвестиционной деятельности)

№ п/п	Наименование	Стоимость мероприятий с НДС, млн руб.			
		Всего	2010 год	2011 год	2012 год
1	2	3	4	5	6
1	Проект «Истра»	641,3	183,4	286,1	171,8
2	Проект «Трудовое»	800,0	-	280,0	520,0
3	Проект «Киров-48»	144,0	-	50,4	93,6
4	Проект «Челябинск»	920,0	-	322,0	598,0
5	Проект «Патрокл»	192,8	-	173,5	19,3
Итого расходы по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой		2 698,1	183,4	1 112,0	1 402,7

(раздел 14.1 в ред. протоколов от 12.06.2011 г., № 49, от 10.11.2011 г., № 56)

14.2 Инвестиции в ЕИАС Фонда

В 2011 году будет продолжено развитие функционала ЕИАС, повышена ее надежность и производительность, а также обеспечена информационная безопасность ЕИАС Фонда.

Основными направлениями инвестиций в ЕИАС Фонда в 2011 году станут:

- разработка и внедрение новых программно-технических комплексов (внешний корпоративный портал, система ведения реестра земельных участков Фонда, система определения стоимости объектов недвижимости), обеспечивающих интеграцию информационных сервисов Фонда в единое информационное пространство, формируемое информационными системами федеральных органов исполнительной власти и порталами государственных услуг;
- развитие функционала действующих программно-технических комплексов (маркетинговая информационная система, географическая информационная система), предусматривающее:
 - наращивание информационной базы ЕИАС Фонда с учетом развития и расширения деятельности Фонда;
 - развитие типовых отчетов системы;
 - доработку модели прогнозирования спроса и предложения жилья экономического класса на основе проведенной экспертизы по заказу Фонда;
 - мониторинг реализации региональных программ стимулирования развития жилищного строительства;
 - публикацию веб-сервисов для предоставления аналитической и пространственной информации внешним пользователям, в первую очередь органам государственной власти.

Разработку новых систем и развитие функционала входящих в ЕИАС Фонда систем планируется проводить на конкурсной основе.

Инвестиции в развитие ЕИАС Фонда в 2011 году составят 88,2 млн. руб.

14.3 Инвестиции в разработку градостроительной и проектной документации

В 2011 году в процессе работ по подготовке земельных участков к аукционам до 30% земельных участков Фонда, предназначенных для

комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства, в том числе экономического класса, будут обеспечены разработанными эскизами застройки территории (генеральными планами застройки).

Разработанные, в том числе при содействии уполномоченных органов архитектуры субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, эскизы застройки территорий позволят создать благоприятные условия для будущего инвестора в части осуществления последующей разработки и согласования документации по планировке территории.

Для целей разработки указанной документации Фондом в 2011 году будут запланированы инвестиции в размере 10,5 млн. рублей.

Инвестиции в разработку градостроительной документации в целях создания проектов повторного применения будут осуществляться по следующим направлениям:

- организация и проведение Третьего ежегодного архитектурного конкурса «Дом XXI века»;
- организация и проведение Второго ежегодного градостроительного конкурса;
- разработка типовой проектной документации (30 проектов жилых домов);
- проведение инженерно–геодезических, геологических и экологических изысканий;
- разработка документации по планировке территории;
- приобретение прав на проекты жилых домов повторного применения.

Общий объем инвестиций составит 65,3 млн. рублей.

15 Ресурсное обеспечение мероприятий Программы деятельности Фонда

Целевые поступления в Фонд в виде денежных средств из бюджета Российской Федерации в 2011 году не планируются. Доходы и поступления Фонда в 2011 году будут складываться из планируемой выручки от реализации земельных участков в 2011 году в объеме 4 654 млн. рублей (до уплаты налогов), из переходящего остатка денежных средств в объеме 3 223 млн. рублей, из которых 2 938 млн. рублей – средства, полученные от реализации земельных участков в 2009-2010 годах, и 285 млн. рублей – субсидия на уплату земельного налога, а также из внереализационных доходов в размере 36 млн. рублей. Общий объем поступлений в 2011 году составит 7 913 млн. рублей (до уплаты налогов).

Прогноз доходов и поступлений Фонда составлен на основании прогноза продаж на аукционах в 2011 году земельных участков, а также иных объектов недвижимого имущества, как находящихся в собственности Фонда, так и планируемых к передаче в собственность Фонда в 2010-2011 годах.

В 2011 году Фонд планирует произвести расходы и выплаты на общую сумму до 5 563 млн. рублей, в том числе налоги, сборы и отчисления составят 2 151 млн. рублей.

Финансирование инвестиционной деятельности Фонда в 2011 году планируется в размере 1 383 млн. рублей и будет производиться по следующим направлениям:

- расходы по обеспечению подключения к инженерным сетям и объектам инженерной инфраструктуры;
- расходы на строительство объектов инженерной инфраструктуры на земельных участках Фонда;
- расходы на разработку и приобретение прав на архитектурные проекты и типовую проектную документацию объектов жилищного строительства;
- расходы на обеспечение содействия деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, комплексному освоению земельных участков;
- расходы на развитие ЕИАС Фонда.

Источником финансирования инвестиционной деятельности Фонда в 2011 году будут собственные средства Фонда.

В целях реализации программы деятельности Фонда, обеспечения непрерывности деятельности Фонда, а также минимизации рисков неисполнения Фондом принятых обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой вследствие рисков ликвидности и рисков операционной деятельности, возникающих в отношении организации непрерывного денежного потока, информационного и аналитического обеспечения процесса принятия финансовых и инвестиционных решений в 2011 году будут созданы резервы на общую сумму 2 351 млн. рублей, в том числе:

1) резерв на финансирование инвестиционной деятельности в сумме 1 900 млн. рублей, сформированный для реализации следующих целей:

- исполнение обязательств по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков Фонда – в размере 633 млн. рублей;
- исполнение обязательств по приобретению жилых помещений – в размере 65 млн. рублей;
- исполнение обязательств по прочей инвестиционной деятельности – в размере 1 202 млн. рублей;

2) резерв на финансирование операционной деятельности в сумме 451 млн. рублей.

(раздел 15 в редакции от 26 октября 2011 г., протокол № 55)

16 Организационное развитие Фонда

16.1 Бизнес-процессы

Описание бизнес-процессов Фонда, начатое в 2010 году, позволит осуществить в 2011 году ряд мероприятий, связанных с их совершенствованием.

Среди планируемых к проведению в 2011 году мероприятий можно выделить основные:

- 1) построение процессной модели деятельности Фонда на основе взаимной увязки описанных бизнес–процессов;
- 2) разработка документации, регламентирующей выполнение описанных бизнес–процессов;
- 3) разработка показателей эффективности каждого бизнес процесса;
- 4) анализ описанных бизнес–процессов и их оптимизация;
- 5) переход от описания бизнес–процессов и процессной модели Фонда «как есть» к описанию и модели «как должно быть»;
- 6) разработка, утверждение и реализация комплекса последовательных мер по оптимизации работы сотрудников Фонда в соответствии с процессной моделью Фонда «как должно быть»;
- 7) поддержание процессной модели Фонда в актуализированном состоянии и периодическое выполнение пунктов 4) – 6).

По завершению указанных мероприятий к концу 2011 года в Фонде должны быть отработаны и внедрены организационные схемы работ в соответствии с описанными и оптимизированными бизнес–процессами.

Результатом работы с бизнес–процессами в 2011 году должна стать более эффективная работа сотрудников Фонда, которая позволит выполнять больший объем работ за более короткое время.

16.2 Развитие организационной структуры, внедрение кадровой политики, реализация программ адаптации и обучения работников Фонда

Развитие организационной структуры Фонда

Для выполнения задач, поставленных перед Фондом в 2011 году, планируется развивать организационную структуру посредством:

- проведения мероприятий по оптимизации и стабилизации кадрового состава структурных подразделений Фонда, в частности:
 - перераспределение функций в ведущих департаментах;
 - кадрового укрепления структурных подразделений, ответственных за выполнение увеличенных по инициативе Фонда показателей по вовлечению и предоставлению земельных участков (с увеличением численности на 20 единиц), и сохранение действующей штатной численности других структурных подразделений.
- осуществления ротации работников Фонда.

В соответствии с Планом подбора персонала на 2011 год и требованиями к уровню квалификации и профессиональной компетенции кандидатов, их личностным, профессионально важным психологическим и социальным качествам планируется осуществить подбор и отбор персонала на вакантные должности Фонда.

В срок до июня 2011 года определить квалификационные требования и должностные обязанности вновь введенных должностей в Фонде с учетом направления деятельности конкретного структурного подразделения.

Сформировать модели компетенций и профилей должностей с последующим созданием в сентябре 2011 года системы оценки персонала, проводимой на регулярной основе, которая позволит управлять эффективностью деятельности персонала, в том числе на основе системы оценки результативности работы работников с помощью ключевых показателей эффективности; организовать проведение оценки соответствия работников требованиям должности и профессиональной компетентности; выявлять управленческие кадры для создания кадрового резерва Фонда, а также создавать условия для развития личностных навыков управления и профессиональных компетенций на основе разработки и осуществление мероприятий по повышению квалификации и лояльности работников.

Внедрение кадровой политики

В апреле 2011 года планируется разработать и внедрить систему норм и принципов управления персоналом, направленную на развитие корпоративной культуры, и основные ценности организации, соответствующие реализации Стратегии развития Фонда.

Реализация программы адаптации работников Фонда

Для обеспечения быстрого вхождения в должность и эффективного использования профессиональных навыков и знаний вновь принятых на работу работников, в мае 2011 года внедрить системную Программу адаптации.

Реализация программы обучения работников Фонда

К марту 2011 года планируется разработать и запустить программу обучения, которая будет предполагать проведение совокупных мероприятий по обучению, направленных на приобретение работниками Фонда теоретических знаний и практических навыков, необходимых для достижения стратегических целей Фонда.

17 Управление рисками при реализации Программы деятельности

В целях реализации Программы Фондом предусмотрен комплекс мер по управлению рисками, обеспечивающих решение следующих задач:

- создание резервов, обеспечивающих непрерывность деятельности Фонда;
- минимизация потерь в финансово-хозяйственной деятельности за счет эффективного выполнения функций;
- качественное информационное и аналитическое обеспечение процесса принятия финансовых и инвестиционных решений, решений по структуре земельных активов Фонда;
- обеспечение своевременной подготовки полной и достоверной отчетности о результатах деятельности Фонда;
- проведение анализа отклонений в процессе осуществления оперативного мониторинга и контроля за реализацией Программы.

В процессе реализации Программы к числу наиболее критичных относятся риски ликвидности и риски операционной деятельности, возникающие в

отношении организации непрерывного денежного потока от продаж земельных участков.

В качестве мер, направленных на снижение рисков, предполагается повышение эффективности организации работы с земельными участками уже на стадии сбора сведений о целесообразности их дальнейшего использования в целях жилищного и иного строительства, в том числе за счет:

- применения к потенциальным земельным участкам Фонда фильтра «Потенциал ликвидности», обеспечивающего более полное соответствие земельных активов Фонда структуре потребностей рынка на коротком и среднем горизонте;
- формирования необходимого резерва земельных участков, имеющих возрастающий потенциал, относительно перспектив их реализации на рынке под соответствующие направления использования.

18 Показатели эффективности деятельности Фонда на плановый период

№ п/п	Наименование КПЭ	Удельный вес КПЭ	Единица измерения КПЭ	Значение КПЭ		
				Пороговое (100 баллов)	Целевое (110 баллов)	Максимальное (120 баллов)
Объем и структура земель, вовлеченных в оборот и предоставленных для жилищного строительства						
1	Общий объем вовлеченных в оборот земель для жилищного строительства	5%	га	4 800	5 100	5 500
2	Объем вовлеченных в оборот земель, предлагаемых для жилья экономического класса	10%	га	3 300	3 500	3 800
3	Объем вовлеченных в оборот земель, предлагаемых для малоэтажного строительства жилья экономического класса	10%	га	2 600	2 800	3 100
4	Общая площадь земельных участков, предоставленных под жилищное строительство и комплексное освоение в целях жилищного строительства	15%	га	2 000	2 300	2 600
Объем земель, вовлеченных в оборот и предоставленных на аукционах, предназначенных для размещения объектов ПСМ, промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов						
5	Количество вовлеченных в оборот земельных участков, предназначенных для размещения объектов ПСМ	10%	шт.	8	10	15
6	Количество вовлеченных в оборот земельных участков, предназначенных для размещения промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов	10%	шт.	5	6	8
7	Земельные участки, предоставляемые для размещения объектов ПСМ, ориентированных на малоэтажное строительство из энергоэффективных и экологически чистых материалов изделий, конструкций	10%	шт.	8	11	14

№ п/п	Наименование КПЭ	Удельный вес КПЭ	Единица измерения КПЭ	Значение КПЭ		
				Пороговое (100 баллов)	Целевое (110 баллов)	Максимальное (120 баллов)
Мониторинг освоения земельных участков						
8	Выполнение в установленные (по продолжительности) сроки работ, включенных в планы мероприятий по освоению земельных участков Фонда, ответственным исполнителем которых является Фонд	5%	%	100	-	-
Координация государственного спроса						
9	Снижение цен приобретения 1 кв. метра жилья по сравнению с централизованно установленными ценами для соответствующих регионов	5%	%	3	5	7
Выполнение бюджетных показателей						
10	Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав	10%	млн. руб.	4 600	4 900	5 200
11	Удельный вес расходов на развитие технологий и инвестиционную деятельность, в том числе направленных на достижение социального эффекта, в общем объеме расходов Фонда ²⁹	10%	%	40	45	50

(в редакции от 12 июня 2011 г., протокол № 49)

²⁹ Определяется как отношение объема расходов на развитие технологий и инвестиционную деятельность, в том числе направленных на достижение социального эффекта, к общему объему расходов, запланированных в финансовом плане доходов и расходов (бюджете) Фонда на 2011 год, за вычетом расходов на налоги, сборы, отчисления.

Приложения

19.1 Субъекты Российской Федерации, на долю которых приходится более 80% платежеспособного спроса на жилье экономического класса.

1. Москва
2. Московская область
3. Санкт-Петербург
4. Ленинградская область
5. Краснодарский край
6. Республика Башкортостан
7. Ростовская область
8. Республика Татарстан
9. Новосибирская область
10. Свердловская область
11. Челябинская область
12. Нижегородская область
13. Красноярский край
14. Ханты-Мансийский автономный округ
15. Пермский край
16. Кемеровская область
17. Тюменская область
18. Иркутская область
19. Ставропольский край
20. Саратовская область

19.2 Сводная таблица по проведенным в субъектах Российской Федерации аукционам по предоставлению субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления земельных участков в 2007-2009 гг

№ п/п	Субъект РФ	Комплексное освоение, га			Жилищное строительство, га			Итог (2007-2009)	Площади земельных участков по проведенным аукционам в расчете за год
		2007	2008	2009	2007	2008	2009		
1	Алтайский край	67,6642	1,3567	11,8634	61,3425	37,4336	12,1648	191,8252	63,9417
2	Амурская область	145,9854	9,6574	4,9016	3,8165	16,0375	3,8144	184,2128	61,4043
3	Архангельская область	14,8684	28,0068	14,3174	14,1367	18,5795	8,3528	98,2616	32,7539
4	Астраханская область	0,0000	19,0011	28,2054	45,0546	33,9861	56,6887	182,9359	60,9786
5	Белгородская область	345,4599	0,0000	247,7232	23,5741	14,5732	1 609,4245	2 240,7549	746,9183
6	Брянская область	н/д	277,7829	1,7299	3,8410	9,6420	4,0082	297,0040	99,0013
7	Владимирская область	38,0970	5,4650	0,0000	31,0527	59,0145	8,3999	142,0291	47,3430
8	Волгоградская область	44,07	47,55	33,6215	21,4	25,5	26,0807	198,2222	66,0741
9	Вологодская область	78,7224	54,5422	20,8089	24,1964	28,9127	42,2032	249,3858	83,1286
10	Воронежская область	37,5430	13,8907	1,6291	25,7325	30,5257	21,9940	131,3150	43,7717
11	Еврейская автономная область	148,9000	107,0500	9,5772	2,9385	32,7050	0,3832	301,5539	100,5180
12	Забайкальский край	0,0000	0,0000	169,2674	5,6925	5,2814	8,3428	188,5841	62,8614
13	Ивановская область	20,7007	5,3240	0,0000	10,7135	15,5599	29,9568	82,2549	27,4183
14	Иркутская область	3,8761	17,3932	5,5160	54,1823	73,3148	51,1516	205,4340	68,4780
15	Кабардино-Балкарская Республика	0,0000	0,0000	0,0000	0,2453	2,8920	0,8784	4,0157	1,3386
16	Калининградская область	65,5138	24,5399	0,0000	113,5291	123,3275	1,4993	328,4096	109,4699
17	Калужская область	58,2825	119,0063	36,2473	35,7645	156,7735	72,3502	478,4243	159,4748
18	Камчатский край	0,0000	0,0000	18,1186	14,1493	18,1016	5,1607	55,5302	18,5101
19	Карачаево-Черкесская Республика							0,0000	
20	Кемеровская область	20,7464	72,1440	0,7583	21,5388	55,2256	42,7620	213,1751	71,0584
21	Кировская область	52,6428	19,6074	0,0000	12,7978	12,6229	4,4072	102,0781	34,0260
22	Костромская область	24,1327	3,2000	5,5247	108,9540	23,1212	2,6408	167,5734	55,8578
23	Краснодарский край	0,0000	23,9802	114,5958	92,1549	65,4824	69,2830	365,4963	121,8321
24	Красноярский край	132,1915	51,8835	0,0000	11,7773	20,9997	3,2514	220,1034	73,3678
25	Курганская область	0,0000	0,0000	0,4008	21,6016	14,6873	19,1938	55,8835	18,6278
26	Курская область	25,1635	85,0232	0,0000	0,3400	7,0554	8,8341	126,4162	42,1387
27	Ленинградская область	0,0000	0,0000	0,0000	28,9061	4,5644	0,1498	33,6203	11,2068
28	Липецкая область	30,0000	280,1577	116,0115	7,3949	36,6108	17,6613	487,8362	162,6121

№ п/п	Субъект РФ	Комплексное освоение, га			Жилищное строительство, га			Итог (2007-2009)	Площади земельных участков по проведенным аукционам в расчете за год
		2007	2008	2009	2007	2008	2009		
29	Магаданская область	0,0000	0,0000	0,0000	4,8933	0,0000	0,2335	5,1268	1,7089
30	Москва							0,0000	0,0000
31	Московская область	27,3230	56,0050	0,2100	96,3200	182,4500	57,6399	419,9479	139,9826
32	Мурманская область							0,0000	0,0000
33	Ненецкий автономный округ	0,0000	0,0000		0,3051	1,3255		1,6306	0,5435
34	Нижегородская область	24,9100	0,0000	1,3300	1,4700	2,4800	2,9868	33,1768	11,0589
35	Новгородская область	6,2462	205,3959	0,0000	102,8571	27,6379	9,4792	351,6163	117,2054
36	Новосибирская область	13,0341	0,0000	33,5457	11,9348	14,3100	59,2653	132,0899	44,0300
37	Омская область	495,7587	160,8464	6,4099	13,5065	33,0135	16,0480	725,5830	241,8610
38	Оренбургская область	258,4804	85,8082	4,2885	35,6474	30,3140	109,4586	523,9971	174,6657
39	Орловская область	1,4229	43,9981	0,0000	26,5817	124,9095	31,4382	228,3504	76,1168
40	Пензенская область	25,0057	25,5816	11,2643	6,8167	27,2722	34,6010	130,5415	43,5138
41	Пермский край	111,1662	159,5476	25,5983	153,2419	97,0988	87,4179	634,0707	211,3569
42	Приморский край	24,6322	35,8447	32,2153	24,6322	25,8063	16,6924	159,8231	53,2744
43	Псковская область	20,3928	12,2645	0,0000	0,5697	2,9135	0,0000	36,1405	12,0468
44	Республика Адыгея	0,0000	0,0000	0,0000	30,8219	1,2105	2,9334	34,9658	11,6553
45	Республика Алтай	0,0000	0,0000	0,0000	14,7909	6,6809	5,4990	26,9708	8,9903
46	Республика Башкортостан	635,0000	163,9000	319,2200	114,3000	157,8000	118,7288	1 508,9488	502,9829
47	Республика Бурятия		73,7587		22,2035	32,2511	20,8859	149,0992	49,6997
48	Республика Дагестан	0,0000	0,0000	0,0000	1,2237	14,4538	1,7557	17,4332	5,8111
49	Республика Ингушетия							0,0000	0,0000
50	Республика Калмыкия	0,0000	57,8883	0,7195	0,7004	1,9867	1,9818	63,2767	21,0922
51	Республика Карелия	20,9773	9,9622	21,4798	14,2559	34,9487	8,9180	110,5419	36,8473
52	Республика Коми	10,5891	8,6772	0,0000	3,0031	1,7399	0,4126	24,4219	8,1406
53	Республика Марий-Эл	0,0000	22,9534	30,0001	33,0614	37,0202	11,3426	134,3777	44,7926
54	Республика Мордовия	210,9000	17,1612	0,0000	26,6431	33,1607	31,8962	319,7612	106,5871
55	Республика Саха (Якутия)	1,3666	0,6628	0,0000	18,5401	8,6683	11,5804	40,8182	13,6061
56	Республика Северная Осетия-Алания	0,0000	0,0000	0,0000	7,9545	13,5730	3,0139	24,5414	8,1805
57	Республика Татарстан	35,7334	99,9575	0,0000	82,8000	144,5562	10,9388	373,9859	124,6620
58	Республика Тыва	23,4126	0,0000	0,0000	5,9920	0,0000	0,8132	30,2178	10,0726
59	Республика Хакасия	0,0000	8,2949	0,0000	12,6851	18,4219	8,5040	47,9059	15,9686
60	Ростовская область	32,7499	88,9723	34,482	77,9561	54,0164	132,8057	420,9824	140,3275

№ п/п	Субъект РФ	Комплексное освоение, га			Жилищное строительство, га			Итого (2007-2009)	Площади земельных участков по проведенным аукционам в расчете за год
		2007	2008	2009	2007	2008	2009		
61	Рязанская область	0,0000	0,0000	0,0000	15,4829	12,5742	86,7132	114,7703	38,2568
62	Самарская область	29,0351	0,0000	0,0000	273,1739	176,5057	94,9692	573,6839	191,2280
63	Санкт-Петербург	767,5378	39,0755	0,0000	0,0000	10,9387	0,0000	817,5520	272,5173
64	Саратовская область	18,0000	0,0000	0,0000	0,7979	0,0000	0,0000	18,7979	6,2660
65	Сахалинская область	6,4664	4,5978	1,9214	2,1405	1,8086	1,7669	18,7016	6,2339
66	Свердловская область	79,5651	10,0944	1,0549	12,0534	150,1013	49,3219	302,1910	100,7303
67	Смоленская область	12,9900	42,3500	0,0000	21,5600	94,0500	0,2500	171,2000	57,0667
68	Ставропольский край	42,4336	342,2590	100,0004	11,4454	15,2186	16,8842	528,2412	176,0804
69	Тамбовская область	14,9069	13,2932		7,7731	12,9832	36,4023	85,3587	28,4529
70	Тверская область	17,1960	1,9164		45,6525	75,6775	16,8637	157,3061	52,4354
71	Томская область	29,2100	0,0000	90,0000	1,7600	8,9600	6,7300	136,6600	45,5533
72	Тульская область	67,0447	27,0468	108,5108	13,7732	16,8779	10,3362	243,5896	81,1965
73	Тюменская область	94,9900	60,5300	89,4500	54,3900	75,1900	36,5200	411,0700	137,0233
74	Удмуртская Республика	2,0849	22,6851	0,0000	9,1521	27,9725	26,0238	87,9184	29,3061
75	Ульяновская область	60,1000	5,2440	7,4041	11,0368	63,5609	28,9345	176,2803	58,7601
76	Хабаровский край	0,4285	0,0000	0,0000	0,4749	0,9063	1,1663	2,9760	0,9920
77	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	3,5740	3,0030	0,0000	1,2002	0,8125	0,0000	8,5897	2,8632
78	Челябинская область	291,5178	523,4260	370,9215	60,4488	75,0535	76,4197	1 397,7873	465,9291
79	Чеченская Республика							0,0000	0,0000
80	Чувашская Республика	23,6200	3,1800	24,6500	27,2200	22,7900	30,9500	132,4100	44,1367
81	Чукотский автономный округ	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2133	0,2133	0,0711
82	Ямало-Ненецкий автономный округ	7,6211	15,7977		31,1873	30,7542	6,3883	91,7486	30,5829
83	Ярославская область	269,2956	4,2238	0,0000	95,0022	40,8300	28,6069	437,9585	145,9862
ИТОГО:		5 171,2789	3 722,7654	2 155,4945	2 438,2606	2 986,1153	3 483,7688	19 957,6835	6 652,5612

19.3 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

В соответствии с Международными Стандартами Оценки наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям:

- быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т. е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т. е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Первый этап

На первом этапе из указанного набора выделяются функции, имеющие юридические противопоказания трех уровней:

- запрещенные законами или подзаконными актами, опирающимися на законы (эти функции далее исключаются из рассмотрения);
- противоречащие распоряжениям органов исполнительной власти, не опирающимся на законы (по этим функциям исследуется возможность преодоления запретов - с экономическим обоснованием для исполнительной власти поселения предпочтительности нового варианта использования земли и улучшений и с оценкой дополнительных затрат для собственника объекта оценки);
- потенциально способные вызвать сопротивление общественности (изучается возможность преодоления протестов – с оценкой затрат на производство «компенсационных» благ для населения).

Возможность преодоления запретов и протестов изучается с участием профильного департамента Фонда и в большинстве случаев успешно прогнозируется - с оценкой вероятности положительного решения и размеров дополнительных затрат.

Второй этап

На втором этапе анализа из оставшегося списка выбираются функции, реализация которых может быть затруднена из-за ограниченных возможностей участка и улучшений (мал размер участка, имеются проблемы геологического характера или неровности рельефа, и т.д.). Из дальнейшего рассмотрения исключаются функции, реализация которых окажется невозможной из-за непреодолимых трудностей устранения недостатков, но остаются для анализа (с учетом рисков) функции, реализация которых возможна за счет дополнительных

затрат (размеры земельного участка можно изменить, неровности рельефа можно исправить, в рамках предпродажной подготовки до аукциона и т.д.).

Третий этап

На третьем этапе анализа исключаются те из оставшихся функций, реализация которых не может обеспечить полный возврат вложенного капитала для перспективного инвестора Фонда и доход на капитал с нормой, равной безрисковой ставке Y_{rf} (для дальнейшего анализа оставляются только те функции, реализация которых оказывается экономически целесообразной, т.е. при норме отдачи, равной Y_{rf} , выполняется условие $NPV > 0$). На этом этапе дополнительно проверяется финансовая осуществимость оставшихся функций: из перечня последних исключаются функции, под реализацию которых, согласно расчётам Фонда, потенциальному инвестору, точно не удастся получить заемные средства на приемлемых условиях (из существования феномена финансового левеверджа следует нецелесообразность приобретения или создания объекта недвижимости без привлечения заемных средств при ставке процента по кредиту, меньшей общей нормы отдачи на капитал).

Четвёртый этап

На четвертом этапе анализа из оставшегося перечня оставляются функции, реализация которых (за вычетом всех дополнительных затрат, упоминавшихся выше) обеспечивает наивысшую доходность планируемого вероятного к реализации на данном земельном участке проекта и максимальную стоимость объекта - при приемлемом уровне надежности прогнозируемого результата. Последнее означает, что при окончательном выборе варианта НЭИ текущая стоимость будущих доходов должна рассчитываться с учетом рисков не только в нормах отдачи на капитал (своих для каждой из функций), но и в сценариях развития проекта, особенности которых не учитываются премиями за риски в структуре ставок дисконтирования (риски, связанные с преодолением запретов и протестов, с реализацией проектов устранения физических недостатков объекта, с обеспечением надежности источников финансирования). Окончательное решение о выборе варианта НЭИ обосновывается и принимается в рамках совещаний рабочей группы по утверждению программ предпродажной подготовке и продвижению земельных участков Фонда.

19.4 Применение энергосберегающих технологий и инновационной системы учета энергоресурсов

«Умный дом»
<ul style="list-style-type: none"> • Установка датчиков движения на лестничных площадках (освещение по необходимости). • Установка внутренних и наружных датчиков температуры окружающей среды (автоматическое регулирование теплоснабжения). • Автоматизированная система управления придомовым (уличным) освещением (программируемый годовой график освещения).
Инновационная система учета энергоресурсов
<ul style="list-style-type: none"> • «Умный учет электроэнергии»: <ul style="list-style-type: none"> • измерение э/э с высоким классом точности; • управление нагрузкой (дистанционное / программируемое); • возможность расчета по дифференцированным тарифам времени суток. • Автоматизированная система контроля и учета тепловой энергии. • Дистанционная система передачи данных учета энергоресурсов оператору (вода, тепло, газ, э/э). • Создание единой информационной среды абонентов для контроля потребленных энергоресурсов.
Инновационные решения обеспечения энергосбережения
<ul style="list-style-type: none"> • Вакуумные стеклопакеты долговечны, позволяют сохранять герметичность более сорока лет. Вакуум между камерами обеспечивает сохранение тепла и звукоизоляцию. • Светодиодные лампы - энергосберегающие светотехнические технологии. Преимущества: долговечность (до 11 лет бесперебойной работы), низкое энергопотребление (не более 10% от потребления при использовании ламп накаливания).

Превышение удельной стоимости на 1 м ² по сравнению с действующими типовыми проектными решениями, руб./м ²	Снижение энергоресурсов, %	Средний срок окупаемости для населения, лет
520	33	2,4
Российские компании, производящие (инвестирующие в) энергосберегающее оборудование и материалы: ГК «Ростехнологии» , ГК «РоснаноТех»³⁰		

³⁰ Указание конкретных производителей имеет информационный характер и не является обязательным требованием

19.5 Рекламно-выставочные мероприятия

№	Мероприятие	Срок	Место проведения	Формат участия	
Локальные выставочные мероприятия, семинары и конференции					
1	В соответствии с информационно-организационным планом деятельности Фонда			Участие представителя Фонда в пленарном заседании и в профильных дискуссионных площадках. Презентация деятельности Фонда и отдельных земельных участков, выставленных на аукционы.	
Международные форумы и выставки, проходящие на территории Российской Федерации					
2	Международный Санкт-Петербургский экономический форум	16-18 июня 2011 г.	С.-Петербург	Участие представителя Фонда в деловой программе, организация комментариев для средств массовой информации, презентация деятельности Фонда и распространение информационных материалов о Фонде и земельных участках, выставленных на аукцион, в случае наличия формата выставочной экспозиции.	
3	Международный инвестиционный форум «Сочи – 2011»	сентябрь 2011 г.	Сочи		
4	Байкальский экономический международный форум	сентябрь 2011 г.			
5	Красноярский экономический форум	17-19 февраля 2011 г.	Красноярск		
6	Форум «Россия - 2011»	2-4 февраля 2011 г.	Москва		
7	Международный архитектурный фестиваль «Зодчество»	15-17 октября 2011 г.	Москва		
8	Международный инвестиционный форум «PRO ESTATE»	8-10 сентября 2011 г.	С.-Петербург		
9	Международный банковский форум	Сентябрь 2011 г.	Сочи		
10	Международный финансовый форум	Ноябрь 2011 г.	Москва		
11	Выставка «Мосбилд 2011»	5-8 апреля 2011 г.	Экспоцентр		Фонд инициирует проведение тематической сессии для обсуждения перспективных направлений стимулирования развития жилищного строительства, в первую очередь малоэтажного
Международные инвестиционные выставки³¹					
12	Международный инвестиционный форум «MIPIM – 2010»	8-12 марта 2011 г.	Канн, Франция	Участие представителя Фонда в деловой программе, организация собственных конференц-	

³¹ Международные выставочные мероприятия отобраны с учетом оптимизации ресурсов для выполнения задач информирования целевых аудиторий о деятельности Фонда, продвижения земельных участков и привлечения потенциальных участников земельных аукционов Фонда.

№	Мероприятие	Срок	Место проведения	Формат участия
13	Международный инвестиционный форум «Ехро Real»	4-6 октября 2011 г.	Мюнхен, Германия	активностей, организация работы презентационного стенда Фонда, работа промо-персонала, распространение презентационных и полиграфических материалов, организация переговоров с потенциальными инвесторами.

19.6 Находящиеся в собственности Фонда земельные участки, соответствующие критериям выбора земельных участков для реализации инвестиционных проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой

**Коммерческая тайна
Федерального фонда содействия развитию
жилищного строительства**

19.7 Планируемые в 2011 году к вовлечению в оборот Фондом земельные участки, соответствующие критериям выбора земельных участков для реализации инвестиционных проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой

**Коммерческая тайна
Федерального фонда содействия развитию
жилищного строительства**