



# **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

## **Основные положения среднесрочной программы деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (стратегии) на 2012-2015 годы**

2012 г.

# 1. Основания для разработки среднесрочной программы деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (стратегии) на 2012-2015 годы

Среднесрочная программа деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (стратегия) на 2012-2015 годы (далее – Среднесрочная программа) разработана на основании пункта 3 перечня поручений Президента Российской Федерации Д.А.Медведева по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики 14 февраля 2012 г. от 29.02.2012 № Пр-534 и с учетом задач, поставленных в том числе перед Фондом «РЖС»:

– в послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 22 декабря 2011 г.;

– в перечне поручений от 13 февраля 2012 г. № ВП-П12-1763 по реализации положений статьи Председателя Правительства Российской Федерации В.В.Путина «Строительство справедливости. Социальная политика для России»;

– в перечне поручений от 29 марта 2012 г. № ВП-П13-1770 по реализации положений статей Председателя Правительства Российской Федерации В.В.Путина «Россия сосредотачивается - вызовы, на которые мы должны ответить» от 16 января 2012 г. и «О наших экономических задачах» от 30 января 2012 г.;

– в протоколе совещания у Председателя Правительства Российской Федерации В.В.Путина от 16 апреля 2012 г. № ВП-П9-15пр;

– в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

## 1.1. Макроэкономические условия реализации Среднесрочной программы

Среднесрочная программа и целевые значения показателей разработаны исходя из макроэкономических условий, определенных в варианте 2 (умеренно-оптимистичный) Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 год и плановый период 2013-2014 годов, Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, а также целей, установленных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Указанными документами предусмотрены следующие показатели экономической конъюнктуры:

- средняя цена на нефть марки Urals в диапазоне 97-101 доллар США за баррель;
- темп роста ВВП Российской Федерации на уровне 3,7-4,6%;
- индекс потребительских цен (декабрь к декабрю) в диапазоне 4-6%;
- достижение средней обеспеченности жильем в 2015 году 25-27 кв. м общей площади на человека;
- увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 741 тысяч в год к 2015 году;
- снижение показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту в рублях над индексом потребительских цен на уровне не более 2,5 процентных пунктов к 2015 году.

В случае изменения (отклонения) показателей экономической конъюнктуры, приведенных в вышеуказанных документах, целевые значения показателей Среднесрочной программы могут быть скорректированы по решению попечительского совета Фонда «РЖС».

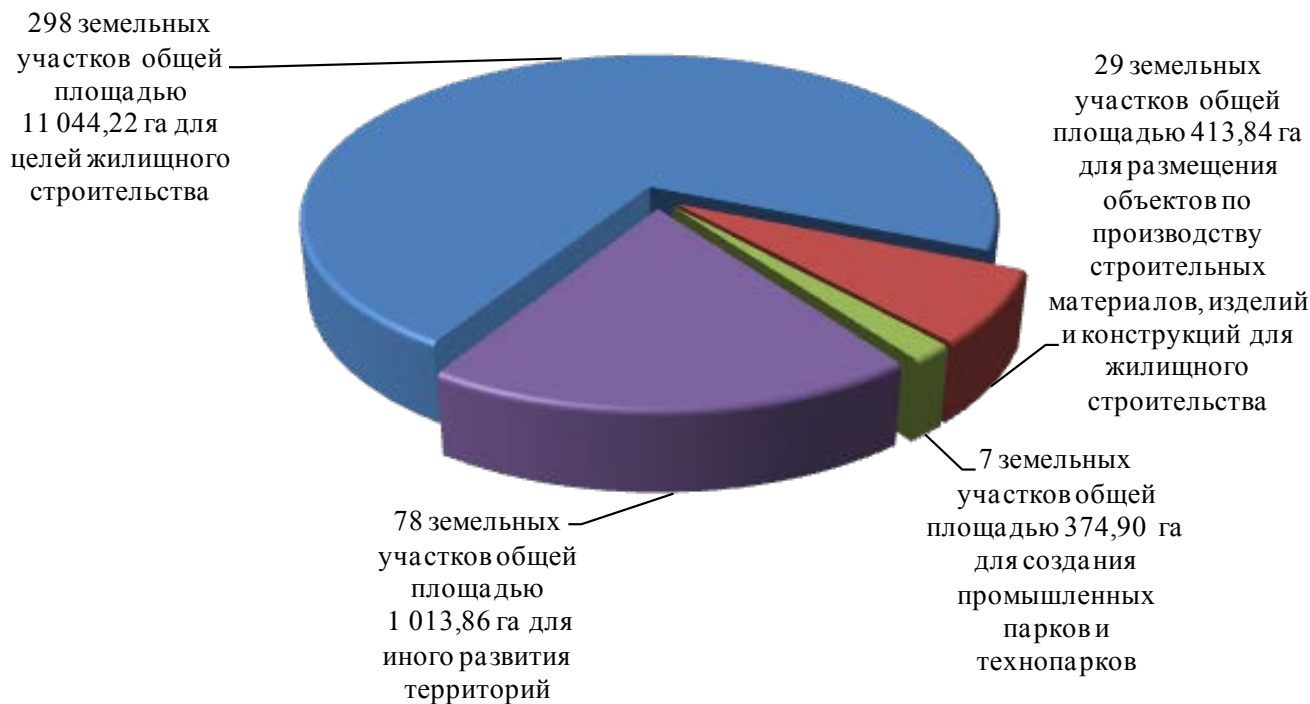
**2. База для изменения (уточнения)  
приоритетов деятельности  
Федерального фонда содействия развитию  
жилищного строительства**



## 2.1. Вовлечение в оборот земельных участков

По состоянию на 1 января 2012 г. на основании предложений Фонда «РЖС» Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства приняты решения о вовлечении в оборот 412 земельных участков, расположенных в 60 субъектах Российской Федерации, общей площадью 12 846,83 га.

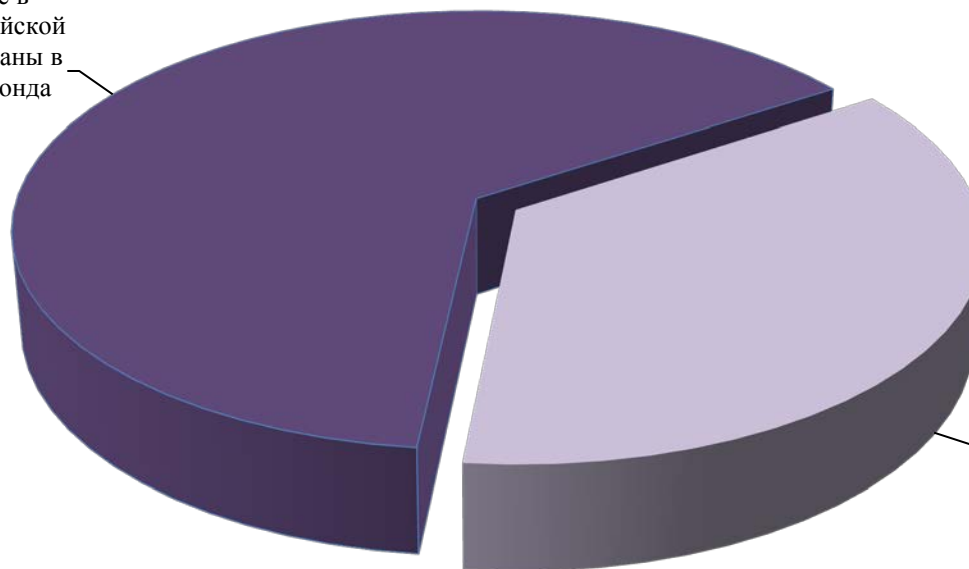
### Структура вовлечения в оборот земельных участков в зависимости от цели дальнейшего использования



## 2.1. Вовлечение в оборот земельных участков (продолжение)

### Структура распределения вовлекаемых в оборот земельных участков между субъектам Российской Федерации и Фондом «РЖС»

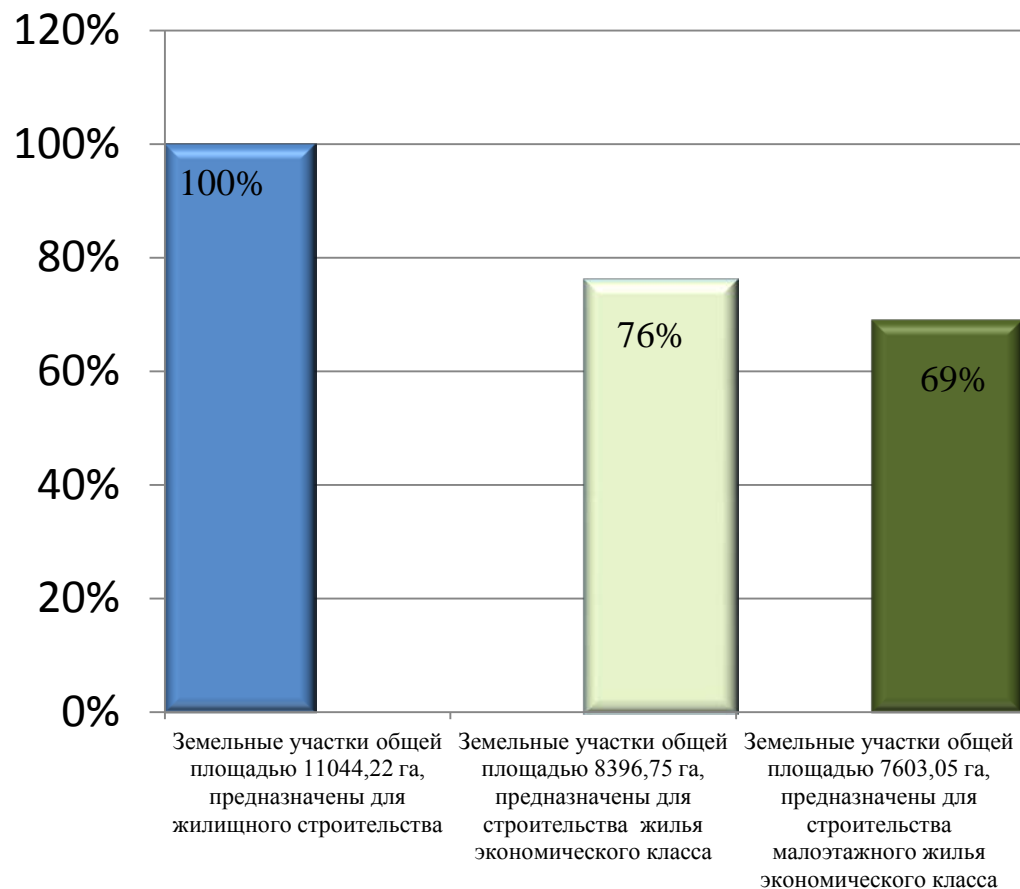
264 земельных участка  
общей площадью  
8 430,58 га (65%),  
расположенные в  
41 субъекте Российской  
Федерации, переданы в  
собственность Фонда  
«РЖС»



в отношении 148  
земельных участков  
общей площадью  
4 416,25 га (35%)  
осуществление  
полномочий Российской  
Федерации по  
управлению и  
распоряжению передано  
органам  
государственной власти  
субъектов Российской  
Федерации

## 2.1. Вовлечение в оборот земельных участков (продолжение)

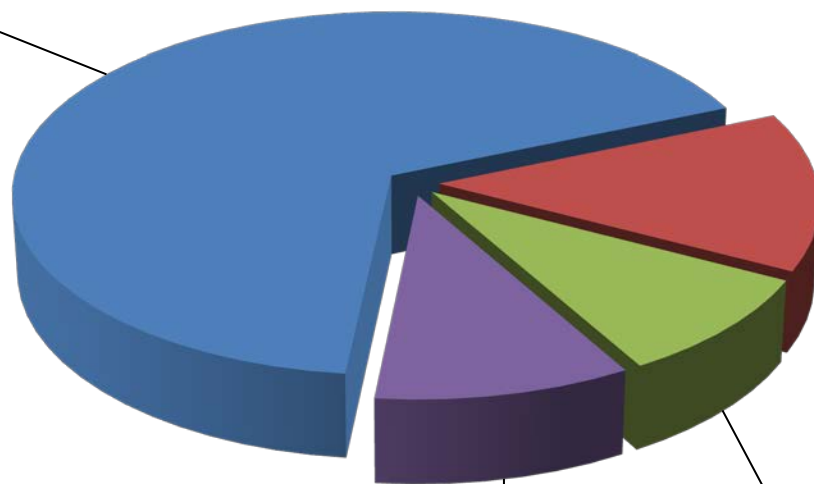
### Структура вовлечения в оборот земельных участков в целях жилищного строительства (класс, этажность)



## 2.2. Предоставление Фондом «РЖС» земельных участков на аукционах

За период с 2009 по 2011 год Фонд «РЖС» провел 147 аукционов и предоставил застройщикам 121 земельный участок:

81 земельный участок  
общей площадью  
3418,53 га предоставлен  
для жилищного  
строительства, в том  
числе для комплексного  
освоения в целях  
жилищного  
строительства



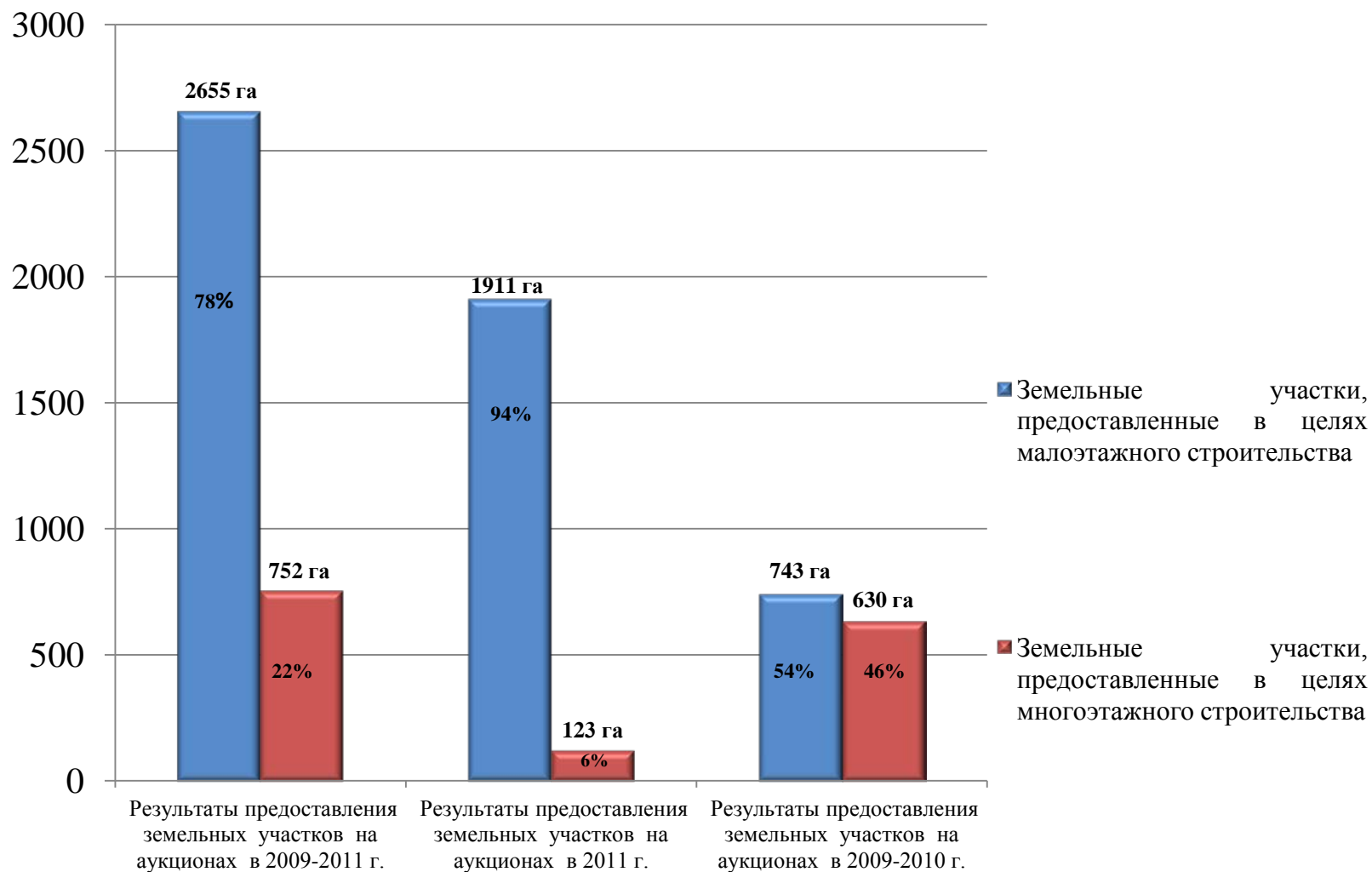
17 земельных участков  
общей площадью  
176,62 га  
предоставлены для  
размещения объектов по  
производству  
строительных  
материалов, изделий и  
конструкций для  
жилищного  
строительства

12 земельных участков  
общей площадью 37 га  
предоставлены при  
продаже объектов  
недвижимого имущества  
одновременно с  
земельными участками

11 земельных участков  
общей площадью 184,72  
га предоставлены для  
иного строительства



## 2.3. Динамика изменения доли предоставляемых на аукционах Фондом «РЖС» земельных участков для малоэтажного жилищного строительства



## 2.4. Предоставление земельных участков многодетным семьям, жилищно-строительным кооперативам, а также для размещения общежитий высших учебных заведений

### Предоставление земельных участков многодетным семьям

В 2011 году Фондом «РЖС» подготовлены предложения о передаче субъектам Российской Федерации полномочий Российской Федерации в отношении **8 земельных участков общей площадью свыше 530 га** в целях бесплатного предоставления многодетным семьям, что позволит обеспечить земельными участками около 3700 многодетных семей.

### Предоставление земельных участков для размещения общежитий высших учебных заведений

В 2011 году Фондом «РЖС» была получена информация от федеральных органов исполнительной власти о потребности 304 высших учебных заведений в строительстве общежитий на более чем 150 тыс. мест., из которых выделено 45 приоритетных вузов.

Фондом «РЖС» проведен анализ существующих типовых проектов и проектов повторного применения студенческих общежитий, по результатам которого составлен альбом из 27 проектов, в наибольшей степени отвечающих современным требованиям энергоэффективности, экологичности, комфортности.

### Предоставление земельных участков жилищно-строительным кооперативам

При участии Фонда «РЖС» в 2011 году были внесены изменения в Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», позволяющие **оказывать содействие жилищно-строительным кооперативам** в следующих формах:

- безвозмездная передача кооперативам земельных участков Фонда «РЖС»;
- безвозмездная передача кооперативам типовой проектной документации;
- оказание содействия в обеспечении земельных участков объектами инженерной инфраструктуры.

**Указанные меры поддержки позволяют снизить стоимость возводимого кооперативами жилья на 25-30%.**

Фонд «РЖС» принял участие в подготовке постановления Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108, которым утвержден перечень отдельных категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов.

Кроме того, Фондом «РЖС» были подготовлены предложения к проекту постановления Правительства Российской Федерации об утверждении типового устава жилищно-строительного кооператива.

Фондом «РЖС» проведены мероприятия по реализации пилотного проекта «Каинская Заимка», предусматривающего создание кооператива из числа молодых ученых Сибирского отделения РАН на земельном участке Фонда «РЖС», расположенном по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, в районе п. Каинская Заимка.

Для реализации указанного пилотного проекта Фонд «РЖС» подготовил предложение о предоставлении молодым ученым, вступающим в члены кооператива, единовременной социальной выплаты за счет собственных средств Фонда «РЖС» в размере до 220 млн рублей.

Совместно с ОАО «Сбербанк России» Фонд «РЖС» подготовил предложения по разработке специального ипотечного продукта для молодых ученых, вступающих в члены кооператива.

## 2.5. Безвозмездная передача образованных земельных участков

В 2009-2011 годах Фонд «РЖС» принял решения о безвозмездной передаче земельных участков Фонда «РЖС»:

– 115 га – в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в целях создания объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, обустройства территорий общего пользования;

– 375,02 га – в собственность некоммерческой организации «Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий» в целях реализации проекта создания территориально обособленного комплекса для развития исследований и разработок и коммерциализации их результатов (для создания инновационного центра «Сколково») в соответствии с поручением Президента Российской Федерации от 31.03.2010 № Пр-880.

## 2.6. Содействие обеспечению земельных участков Фонда «РЖС» объектами инженерной инфраструктуры для реализации проектов строительства жилья и проектов строительства объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций

В зависимости от обеспеченности земельных участков Фонда «РЖС» объектами инженерной инфраструктуры, а также резервами мощностей соответствующих ресурсов, Фонд «РЖС» осуществлял следующие мероприятия:

**1. Определение наличия возможности присоединения объектов капитального строительства к сетям инженерной инфраструктуры в счет действующей платы за технологическое присоединение.**

**2. Определение возможности включения мероприятий по строительству (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры на земельных участках Фонда «РЖС» в инвестиционные программы субъектов естественных монополий (ОАО «Газпром», ОАО «ФСК ЕЭС», ОАО «Холдинг МРСК») и организаций коммунального комплекса.**

**3. Инвестирование денежных средств Фонда «РЖС» на основании:**

– критериев отбора земельных участков Фонда «РЖС» для обеспечения их инженерной инфраструктурой, установленных Программой деятельности Фонда «РЖС» на 2011 год;

– Порядка 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, утвержденного попечительским советом Фонда «РЖС» (протокол от 06.10.2011 № 54).

Приоритетом при осуществлении Фондом «РЖС» инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой является внесение Фондом «РЖС» платы за подключение к сетям инженерной инфраструктуры в соответствии с тарифами, утвержденными региональными и муниципальными органами власти.

В период с 2009 по 2011 год Фонд «РЖС» приступил к реализации **инвестиционных проектов по обеспечению 25 земельных участков инженерной инфраструктурой, расположенных в 7 субъектах Российской Федерации (Приморский край, Кировская, Курганская, Московская, Новгородская, Псковская и Челябинская области) общей площадью 1 315,2 га, на которых планируется строительство не менее 2 373 тыс. кв. м жилья.**

Общий объем инвестиций – 3 329,94 млн рублей.

На начало 2012 года Фондом «РЖС» были осуществлены инвестиции по обеспечению инженерной инфраструктурой 20 земельных участков общей площадью 959,6 га в объеме 1 189,3 млн рублей.

## 2.7. Основа для изменения (уточнения) приоритетов деятельности Фонда «РЖС» на период 2012-2015 годов

В период с 2008 по 2011 год в Фонде «РЖС» сформированы устойчивые механизмы:

- вовлечения в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- продвижения земельных участков Фонда «РЖС»;
- предоставления земельных участков Фонда «РЖС» на аукционах для целей жилищного строительства, в том числе комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также для строительства объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций и иного развития территории;
- мониторинга освоения земельных участков Фонда «РЖС», предоставленных на аукционах, в том числе путем контроля выполнения условий договоров аренды победителями аукционов, проводимых Фондом «РЖС»;
- оказания содействия победителям аукционов, проводимых Фондом «РЖС», в доступе к финансовым ресурсам;
- содействия в подключении объектов капитального строительства, возводимых на земельных участках Фонда «РЖС», к инженерной инфраструктуре;
- содействия развитию промышленности строительных материалов и технологий, а также моно- и многоотраслевых кластеров;
- Содействия в разработке проектной документации малоэтажных жилых домов и документации по планировке территории в границах земельных участков Фонда «РЖС» путем проведения архитектурных и градостроительных конкурсов.

## 2.8. Мониторинг освоения земельных участков Фонда «РЖС», предоставленных под комплексное освоение территорий, за период 2009-2011 годов

При освоении земельных участков Фонда «РЖС» в период 2009-2011 годов:

- Введено в эксплуатацию - 0,5 млн кв. м жилья в 5 субъектах Российской Федерации.
- В стадии разработки документации по планировке территории, проектирования и строительства – 8,9 млн кв.м жилья в 23 субъектах Российской Федерации, в том числе:
  - 4,9 млн кв. м – многоэтажное строительство
  - 4 млн кв. м – малоэтажное строительство
- Разработана документация по планировке территории по 28 проектам на территорию общей площадью 1 823 га.
- Получено разрешение на строительство на жилые дома, общей площадью 2,6 млн кв.м, в том числе на малоэтажные жилые дома, общей площадью 1,13 млн кв.м.

**Фондом «РЖС» реализуется система контроля** за выполнением застройщиком обязательств по договору аренды на всех этапах реализации проекта, в том числе:

- за соблюдением сроков проектирования и строительства;
- за качеством строящегося жилья;
- за соблюдением выполнения требований Фонда к экологичности, энергоэффективности и комфортности.

**Фондом «РЖС» реализуется система содействия** застройщикам на всех этапах реализации проекта в части:

- сокращения сроков прохождения согласований на этапах разработки документации по планировке территории, проектирования и получения разрешительной документации на строительство. На этапе подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории достигнуто сокращение сроков в 1,6 раза, на этапе получения разрешительной документации - в 2,5 раза, относительно регламентных;
- оптимизации технических условий на присоединение к инженерным сетям. Комплекс мероприятий по обеспечению инженерной инфраструктурой объектов капитального строительства позволил снизить затраты на подключение к инженерным сетям на 35,2% при сохранении объема жилищного строительства;
- содействия в привлечении заемного финансирования по 4-м проектам комплексного освоения территорий, обеспечивающим строительство 510 тыс.кв.м жилья, а также по двум проектам строительства предприятий по производству строительных материалов.

### **3. Приоритеты и показатели деятельности Фонда «РЖС» на период 2012-2015 годов**



## 3.1. Структура приоритетов деятельности Фонда «РЖС» на период 2012 -2015 годов

### **Стратегический приоритет деятельности Фонда «РЖС»:**

- Формирование благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан путем создания условий, обеспечивающих ввод на земельных участках Фонда «РЖС», жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного, в том числе для обеспечения жильем отдельных категорий граждан.

### **Механизмы реализации:**

- сокращение сроков вовлечения в оборот земельных участков;
- существенное увеличение количества вовлекаемых в оборот земельных участков;
- снижение по сравнению с рыночной стоимости современного и комфортабельного жилья экономического класса, строящегося на земельных участках Фонда «РЖС»;
- создание новых рабочих мест;
- привлечение инвестиций в строительство жилья и производство строительных материалов.

*(пункт 3 перечня поручений Президента Российской Федерации Д.А.Медведева по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики 14 февраля 2012 г. от 29.02.2012 № Пр-534)*



### 3.1. Структура приоритетов деятельности Фонда «РЖС» на период 2012-2015 годов (продолжение)

В период 2012-2015 годов деятельность Фонд «РЖС» будет обусловлена необходимостью решения двух разнонаправленных задач.

С одной стороны, в работе Фонда «РЖС» будет иметь место усиление социальной составляющей, связанной с бесплатной предоставлением земельных участков, в случаях:

- вовлечения в оборот земельных участков для последующей передачи субъектам Российской Федерации полномочий Российской Федерации в целях бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям;

- проведения аукционов с обязательствами застройщиков по продаже жилых помещений по фиксированной цене («голландские аукционы»);

- содействия жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа отдельных категорий граждан;

- содействия строительству студенческих общежитий.

Вышеупомянутое бесплатное предоставление Фондом «РЖС» земельных участков повлечет за собой «выпадение» доходов из бюджета Фонда «РЖС».

С другой стороны, Фонд «РЖС» продолжит осуществлять инвестиционную деятельность, в том числе по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, расходы на которую составят не менее 50% от всех расходов Фонда «РЖС», за исключением расходов на налоги и сборы.

## 3.2. Показатели деятельности Фонда «РЖС» на период 2012-2015 годов

Среднесрочная программа устанавливает систему показателей, являющихся индикаторами социальной значимости деятельности Фонда «РЖС» в период 2012-2015 годов

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Целевое значение показателя
1	Сокращение сроков вовлечения в оборот земельных участков Фонда для жилищного строительства или комплексного освоения в целях жилищного строительства	%	25
2	Снижение по сравнению с рыночной стоимости современного и комфортабельного жилья экономического класса, возведенного и возводимого на земельных участках Фонда	%	не менее 8
3	Количество земельных участков Фонда, предоставленных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства	шт.	500
4	Объем инвестиций, привлеченных в строительство объектов капитального строительства на земельных участках Фонда, предоставленных для жилищного строительства	млрд руб.	114
5	Объем инвестиций, привлеченных в создание предприятий по производству энергоэффективных и экологически чистых строительных материалов, изделий и конструкций на земельных участках Фонда	млрд руб.	5
6	Создание новых рабочих мест на предприятиях по производству энергоэффективных и экологически чистых строительных материалов, изделий и конструкций, построенных на земельных участках Фонда	шт.	750
7	Общий расчетный объем жилья, находящегося в стадии разработки документации по планировке территории, проектирования и строительства на предоставленных Фондом земельных участках	млн кв. м	34
8	Количество проектов строительства объектов по производству энергоэффективных и экологически чистых строительных материалов, изделий и конструкций на земельных участках Фонда	шт.	45

### 3.3. Инструментарий достижения целей деятельности Фонда «РЖС»



### 3.3.1. Совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность Фонда «РЖС»

В период 2012-2015 годов Фонд «РЖС» продолжит подготовку предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации по направлениям деятельности Фонда «РЖС»:

#### 1.1. Повышение доступности жилья - проведение «голландских аукционов»

Предложения Фонда «РЖС» направлены на законодательное установление порядка предоставления земельных участков Фонда «РЖС» для строительства жилья экономического класса на аукционах с обязательством застройщиков по продаже жилых помещений по фиксированной цене, определяемой в результате проведения таких аукционов, с учетом максимального снижения цены продажи жилья от цены Минрегиона России («голландские аукционы»).

Предлагается установить, что земельные участки будут предоставляться Фондом «РЖС» застройщику бесплатно в безвозмездное срочное пользование.

«Голландские аукционы» будут проводиться на основании сведений об объеме жилых помещений, представляемых в Фонд «РЖС» органами государственной власти субъектов Российской Федерации на основании предложений органов местного самоуправления.

Решения о проведении «голландских аукционов» будут приниматься попечительским советом Фонда «РЖС».

Перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилых помещений экономического класса по фиксированной цене, будет устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Правила формирования списков граждан имеющих право на приобретения жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда «РЖС», переданных в безвозмездное срочное пользование, а также порядок включения указанных граждан в списки определяется законом субъекта Российской Федерации.

До ввода в эксплуатацию жилых домов застройщик обязан заключать договоры долевого участия или в течение 6 месяцев с даты ввода в эксплуатацию жилых домов застройщик обязан заключать договоры долевого участия или договоры купли-продажи жилых помещений по фиксированной цене с гражданами, категории которых установлены Правительством Российской Федерации. В случае если в указанный срок такие граждане не воспользуются таким правом приобретения жилых помещений, такие жилые помещения в течение 12 месяцев подлежат продаже по фиксированной цене любым иным лицам. По истечении 12 месяцев такие жилые помещения подлежат продаже любым иным лицам без ограничений цены.

### 3.3.1. Совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность Фонда «РЖС» (продолжение)

#### 1.2. Обеспечение надлежащего качества жилья, возводимого на земельных участках Фонда «РЖС»

Фондом «РЖС» на основании предложений Национального объединения строителей будут подготовлены изменения в Закон № 161-ФЗ в части установления дополнительных квалификационных требований к участникам аукционов:

- наличие у участника аукциона опыта работы в области строительства;
- наличие у участника аукциона допуска к осуществлению работ по строительству, выданного саморегулируемой организацией;
- непроведение ликвидации участника аукциона или отсутствие решения суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона банкротом и об открытии конкурсного производства;
- отсутствие участника аукциона в реестре недобросовестных застройщиков.

#### 1.3. Расширение агломерационных радиусов вокруг крупных городов, ликвидация избыточных ограничений при реализации проектов жилищного строительства

##### 1.3.1. Фондом «РЖС» будут подготовлены предложения по внесению изменений в Закон № 161-ФЗ в части:

- наделения Фонда «РЖС» полномочиями по образованию находящихся в федеральной собственности земельных участков, обеспечению постановки их на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав;
- вовлечения в оборот земельных участков при отсутствии их государственного кадастрового учета или при отсутствии установленных границ земельных участков;
- вовлечения в оборот высвобождаемого недвижимого военного имущества;
- возможности Фонда «РЖС» заключать договоры о развитии застроенных территорий;
- сокращения срока государственной регистрации с 15 до 5 дней, а также представление Фонду «РЖС» сведений ЕГРП ограниченного доступа.

Фонд «РЖС» примет участие в подготовке предложений по иным законопроектам, касающихся деятельности Фонда «РЖС».

После внесения изменений в Закон № 161-ФЗ Фондом «РЖС» будет организована работа по внесению изменений в документы, регулирующие деятельность Фонда «РЖС».

### 3.3.2. Вовлечение в оборот земельных участков (целенаправленный поиск)

Вовлечение в оборот земельных участков будет осуществляться путем проведения Фондом «РЖС» целенаправленного поиска, характеризующегося следующими основными критериями:

**1) для целей жилищного строительства в субъектах Российской Федерации:**

– наличие устойчивого спроса на жилье экономического класса, прежде всего малоэтажное;

– наличие утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования либо проектов указанных документов, размещенных на официальных сайтах органов государственной власти, органов местного самоуправления в сети Интернет;

– наличие существующей возможности или перспектив подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

– наличие земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

**2) для строительства объектов промышленности строительных материалов в субъектах Российской Федерации:**

– наличие спроса на жилье;

– наличие дефицита строительных материалов и производственных мощностей предприятий промышленности строительных материалов, сгенерированного в первую очередь растущим спросом на жилье;

– обеспеченность земельных участков транспортной инфраструктурой, инженерными коммуникациями, документами территориального планирования и градостроительного зонирования.

### 3.3.2. Вовлечение в оборот земельных участков (*продолжение*)

В целях увеличения объема ввода жилья экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности, экологичности и комфортности Фонд «РЖС» в период 2012-2015 годов подготовит предложения об использовании земельных участков общей площадью не менее 30 000 га.

При вовлечении в оборот земельных участков для их последующего предоставления Фонд «РЖС» будет ориентироваться на два основных сегмента рынка застройщиков:

1) Крупные компании.

Для удовлетворения спроса на земельные участки крупных компаний застройщиков, в рамках **расширения агломерационного радиуса** вокруг крупных населенных пунктов (административных центров субъектов Российской Федерации) **Фонд «РЖС»** будет вовлекать в оборот земельные участки значительной площади, **прилегающие к границам указанных населенных пунктов.**

2) Средние компании.

Для удовлетворения спроса на земельные участки средних компаний застройщиков Фонд «РЖС» будет вовлекать в оборот земельные участки площадью до 30 га.

*Примечание:*

*1) По экспертным оценкам, освоение земельного участка площадью 30 га осуществляется в срок от 3 до 5 лет, что в значительной степени корреспондируется со сроком действия Среднесрочной программы.*

*2) Указанный подход не ограничивает участие любых строительных компаний в любых аукционах, проводимых Фондом.*

### 3.3.2. Вовлечение в оборот земельных участков *(продолжение)*

При подготовке предложений об использовании земельных участков в отдельное направление будет выделена подготовка предложений о вовлечении в оборот земельных участков, предназначенных для передачи жилищно-строительным кооперативам.

Вовлечение в оборот указанных земельных участков будет осуществляться преимущественно на основе принципа совместной застройки территории кооперативами и коммерческими организациями при создании единой социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Начиная с 2012 года Фонд организует работу по подготовке предложений о вовлечении в оборот находящихся в федеральной собственности земельных участков, в отношении которых:

- срок осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению истек;
- субъектами Российской Федерации не были реализованы полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению;
- полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению были реализованы субъектами Российской Федерации с нарушением статьи 14 Закона № 161-ФЗ.



### 3.3.3. Оформление прав Фонда «РЖС» на земельные участки, подготовка земельных участков для предоставления

В рамках подготовки земельных участков для предоставления в целях жилищного и иного строительства Фонд «РЖС» в 2012-2015 годах будет реализовывать следующие мероприятия:

- организация проведения работ по образованию земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности и подлежащих передаче для формирования имущества Фонда;
- обеспечение постановки земельных участков, иных объектов недвижимого имущества Фонда на государственный кадастровый учет;
- обеспечение государственной регистрации права собственности Фонда «РЖС» на земельные участки, иные объекты;
- обеспечение изменения категории и (или) вида разрешенного использования земельных участков;
- внесение соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**При этом Фонд «РЖС» обеспечит сокращение регламентных сроков реализации указанных мероприятий не менее чем на 25%.**

### 3.3.4. Предоставление Фондом «РЖС» земельных участков на аукционах

Фонд «РЖС» в 2012-2015 годах предоставит на аукционах:

- для целей жилищного строительства не менее 500 земельных участков общей площадью не менее 17 000 га;
- для строительства объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства предоставит не менее 40 земельных участков.

К 2015 году Фонд «РЖС» предоставит земельные участки, расположенные не менее чем в 55 субъектах Российской Федерации, для жилищного строительства, размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, иного развития территории.

### 3.3.5. Социальная составляющая деятельности Фонда «РЖС» на период 2012-2015 годов

#### **Передача земельных участков в целях обеспечения жильем многодетных семей**

В 2012-2015 годах Фонд «РЖС» продолжит подготовку предложений о передаче субъектам Российской Федерации полномочий Российской Федерации в целях предоставления земельных участков многодетным семьям.

При этом Фонд «РЖС» выступит с инициативой о внесении изменений в Закон № 161-ФЗ в части законодательно установленной обязанности по обеспечению земельных участков, передаваемых многодетным семьям, объектами инфраструктуры за счет средств региональных и местных бюджетов.

Фонд «РЖС» будет осуществлять мониторинг реализации регионами переданных полномочий, включая мониторинг обеспечения указанных земельных участков объектами инженерной инфраструктуры за счет средств региональных и местных бюджетов.

#### **Содействие жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа отдельных категорий граждан**

В 2012 – 2015 годах Фонд «РЖС» обеспечит:

- вовлечение в оборот земельных участков для их передачи кооперативам на основании соответствующих ходатайств;
- проведение необходимых мероприятий по изменению категории и вида разрешенного использования земельных участков для их передачи кооперативам;
- подготовку проектов решений попечительского совета Фонда о передаче земельных участков Фонда в безвозмездное срочное пользование кооперативам или в собственность кооперативам (их членам);
- мониторинг осуществления кооперативом строительства;
- оказание содействия кооперативам путем безвозмездной передачи архитектурных проектов или проектной документации повторного применения (права их использования);
- оказание содействия кооперативам в подключении многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, к сетям инженерно-технического обеспечения;
- оказание содействия молодым ученым – участникам пилотного проекта «Каинская заимка» путем предоставления единовременных выплат за счет средств Фонда «РЖС» в размере до 220 млн рублей.

### 3.3.5. Социальная составляющая деятельности Фонда «РЖС» на период 2012-2015 годов (продолжение)

#### Содействие строительству студенческих общежитий

На основании представленной федеральными органами исполнительной власти информации о потребности высших учебных заведений в строительстве студенческих общежитий, а также сведений о наличии (отсутствии) у высших учебных заведений земельных участков, пригодных для размещения общежитий, Фонд «РЖС» в 2012-2015 годах будет оказывать необходимое содействие 45 приоритетным высшим учебным заведениям:

– высшим учебным заведениям, имеющим в пользовании пригодные для строительства общежитий земельные участки, - в их подготовке к строительству (изменение категории и вида разрешенного использования земельных участков, их постановка на государственный кадастровый учет, государственная регистрация соответствующих прав высших учебных заведений на земельные участки);

– высшим учебным заведениям, не имеющим в пользовании пригодные для строительства общежитий земельные участки, - в подборе находящихся в федеральной собственности земельных участков, а также в организации мероприятий по передаче таких земельных участков высшим учебным заведениям.

Фондом «РЖС» будет инициировано внесение изменений в Закон № 161-ФЗ в части возможности предоставления в безвозмездное срочное пользование земельных участков Фонда «РЖС» для строительства общежитий.

### 3.3.6. Проведение мониторинга реализации субъектами Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками

В 2012-2015 годах Фонд «РЖС» продолжит проведение мониторинга осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных, им полномочий Российской Федерации.

С учетом расширения перечня полномочий, передаваемых органам государственной власти субъектов Российской Федерации, и сокращения сроков их осуществления потребуется усиление контроля за реализацией указанных полномочий и внесение изменений в приказ Минэкономразвития России о форме представления отчетности в части:

- контроля за осуществлением бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям;
- контроля за реализацией проектов строительства объектов инфраструктуры за счет средств региональных и местных бюджетов на земельных участках, предоставляемых многодетным семьям.

### 3.3.7. Содействие развитию промышленности строительных материалов и строительных технологий, а также созданию территориальных кластеров

В 2012-2015 годах на земельных участках Фонда «РЖС» будет реализовываться не менее **45 проектов по строительству объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций**. При этом к **концу 2015 года** на земельных участках Фонда будет **введено в эксплуатацию не менее 15 предприятий** по производству строительных материалов, изделий и конструкций.

В целях содействия созданию территориальных кластеров на земельных участках Фонда «РЖС» в 2012-2015 годах Фонд «РЖС» будет реализовывать комплекс мер по созданию и развитию территориальных кластеров

При создании территориальных кластеров Фонд в 2012-2015 годах будет ориентироваться, в первую очередь, на субъекты Российской Федерации, в которых осуществляется выполнение долгосрочных и среднесрочных федеральных целевых программ по реализации крупных проектов в различных отраслях промышленности.

В целях обеспечения доступным жильем работников предприятий, создаваемых в рамках территориальных кластеров, Фонд будет вовлекать в оборот для строительства жилья земельные участки, расположенные в радиусе оптимальной транспортной доступности от создаваемых рабочих мест.

Для обеспечения жилищного строительства современными энергоэффективными и экологически безопасными строительными материалами Фонд будет оказывать содействие развитию высокотехнологичных производств по выпуску строительных материалов на земельных участках Фонда, находящихся в радиусе рациональной доставки производимой на предприятиях продукции до земельных участков Фонда, на которых реализуются проекты строительства жилья, в том числе экономического класса.

Под реализацией проектов создания объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций понимаются проекты, находящиеся в стадии разработки планировочной, проектной документации, строительства и эксплуатации предприятий, построенных на земельных участках Фонда, которые предоставлены на аукционах в период 2009-2015 годов.

### 3.3.8. Создание условий для обеспечения земельных участков Фонда градостроительной документацией, содействие деятельности по планировке территории и архитектурно-строительному проектированию

В 2012-2015 годах будет реализовываться комплекс мер по включению земельных участков Фонда «РЖС» в планы развития территорий муниципальных образований субъектов Российской Федерации.

Кроме того, в рамках осуществления деятельности по содействию развитию рынка жилищного строительства, в том числе малоэтажного, Фонд «РЖС» продолжит реализацию проекта «Дом XXI века», в рамках которого предусматривается:

- проведение совместно с Союзом архитекторов России открытых публичных конкурсов на лучшее выполнение архитектурных проектов объектов жилищного строительства с последующей разработкой на основе архитектурных проектов, представленных участниками конкурсов, проектной документации объектов жилищного строительства, прежде всего малоэтажного;

- проведение совместно с Российской академией архитектуры и строительных наук ежегодных открытых публичных конкурсов на лучшее выполнение произведения градостроительства – эскиза архитектурно-планировочного решения застройки территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, с последующей разработкой на основе такого эскиза документации по планировке территории;

- формирование библиотеки документов в области жилищного строительства Фонда.

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

Безвозмездное предоставление документов из библиотеки Фонда будет осуществляться на основании Порядка предоставления застройщикам проектной и рабочей документации, в том числе типовой (прав ее использования), объектов жилищного строительства из состава библиотеки документов в области жилищного строительства Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, утвержденного попечительским советом Фонда (протокол от 12.07.2011 № 49).

### 3.3.9. Содействие в обеспечении объектов капитального строительства, возводимых на земельных участках Фонда, инженерной инфраструктурой

Фонд в 2012-2015 годах будет оказывать содействие в обеспечении объектов капитального строительства, возводимых на земельных участках Фонда, инженерной инфраструктурой, основываясь на следующих пяти последовательных базовых шагах:

1) Определение возможности присоединения объектов жилищного строительства, возводимых на земельных участках Фонда, к сетям инженерной инфраструктуры за счет действующих инвестиционных программ организаций жилищно-коммунального хозяйства и субъектов естественных монополий и утвержденной платы за технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) Определение возможности включения мероприятий по строительству (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры на земельных участках Фонда в инвестиционные программы субъектов естественных монополий (ОАО «Газпром», ОАО «ФСК ЕЭС», ОАО «Холдинг МРСК») и организаций коммунального комплекса;

3) Определение возможности финансирования мероприятий по созданию объектов инженерной инфраструктуры на земельных участках Фонда за счет средств регионального или местного бюджетов;

4) Определение возможности использования механизма государственно-частного партнерства в рамках меморандума о сотрудничестве, подписанного Фондом и ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» с целью осуществления инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой при условии соответствия инвестиционных проектов требованиям Внешэкономбанка;

5) Осуществление инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой в соответствии с Порядком осуществления Фондом инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой.



### 3.3.10. Осуществление Фондом «РЖС» инвестиционной деятельности

Инвестиционная деятельность Фонда «РЖС» в 2012-2015 годах будет осуществляться по следующим направлениям:

1) В целях осуществления в 2012-2015 годах инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья, а также проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, Фонд будет:

- осуществлять отбор и реализацию проектов в соответствии с Порядком осуществления Фондом инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой;

- отдавать приоритет проектам по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства малоэтажного жилья экономического класса;

- инвестировать в проекты по обеспечению земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой, реализация которых позволит достичь максимального социально-экономического эффекта, проявляющегося в обеспеченности населения жильем экономического класса, удовлетворенности платежеспособного спроса на жилье, эффективности использования инвестиционных средств.

Будет продолжено обеспечение прозрачности принимаемых Фондом решений, необходимых для инвестирования средств Фонда в обеспечение земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой, посредством включения в извещение о проведении аукциона и проект договора аренды условий (объем, форма, способы участия, вид и т. д.) об осуществлении Фондом инвестиций в обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой.

При формировании программ инвестиционной деятельности Фонда в 2012-2015 годах будет обеспечена адресность инвестиций, а также установлены лимиты денежных средств, исходя из которых Фонд будет принимать обязательства по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков Фонда с учетом сроков реализации инвестиционных проектов.

2) В 2012-2015 годах Фонд будет на регулярной основе проводить мониторинг заинтересованности застройщиков, реализующих проекты строительства жилья на земельных участках Фонда, в предоставлении Фондом обязательств по приобретению жилых помещений.

### 3.3.10. Осуществление Фондом «РЖС» инвестиционной деятельности (продолжение)

На базе данных об объемах строительства жилья на земельных участках Фонда и прогноза количества застройщиков, которые заинтересованы в предоставлении Фондом обязательств по приобретению жилых помещений, Фонд будет формировать резерв денежных средств в объеме, достаточном для исполнения таких обязательств в плановом периоде.

В соответствии с поступившими от застройщиков обращениями о предоставлении Фондом обязательств по приобретению жилых помещений Фонд будет принимать решения о предоставлении соответствующих обязательств, руководствуясь Порядком осуществления Фондом инвестиционной деятельности по приобретению жилых помещений. При этом решения Фонда о предоставлении обязательств по приобретению жилых помещений будут приниматься исходя из финансовых возможностей (бюджета) Фонда в соответствующем плановом периоде.

3) В 2012-2015 годах Фонд будет осуществлять инвестиции в развитие ЕИАС Фонда в объеме, достаточным для реализации мероприятий, указанных в настоящей Среднесрочной программы.

4) В 2012-2015 годах Фонд будет осуществлять инвестиции в разработку градостроительной документацией, а также документации по планировке территории и архитектурно-строительному проектированию в объеме, достаточным для реализации мероприятий, указанных в настоящей Среднесрочной программы.

5) Начиная с 2012 года Фонд на ежегодной основе в соответствии с Порядком предоставления стипендий Фонда, заключенными соглашениями о предоставлении стипендий Фонда будет выделять денежные средства федеральным государственным бюджетным образовательным учреждениям высшего профессионального образования (далее – ФГБОУ ВПО) строительного и архитектурного профиля с целью выплаты студентам стипендий Фонда. Студенты будут отбираться ФГБОУ ВПО в соответствии с критериями, указанными в Порядке предоставления стипендий Фонда

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Фондом «РЖС» приняты обязательства по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков Фонда «РЖС» в объеме 3 329,94 млн рублей с 2010 года по 2015 год, из которых 1 189,3 млн рублей уже инвестированы, что позволит обеспечить инженерной инфраструктурой земельные участки Фонда, на которых планируется осуществить строительство 2 373 тыс. кв. м жилья

## 4. Финансовая основа реализации Среднесрочной программы

Источники финансирования деятельности Фонда «РЖС»:

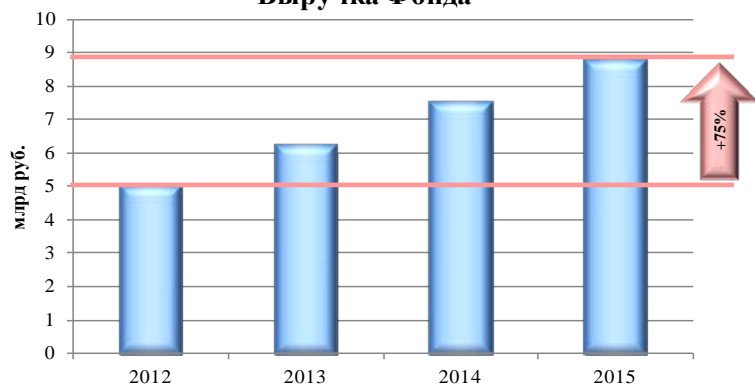
- доход от реализации земельных участков и объектов недвижимости, прав на заключение договоров аренды;
- арендная плата за земельные участки и суммы выкупа таких участков после завершения строительства;
- привлечение при необходимости кредитов банков для реализации инвестиционных проектов Фонда;
- иные источники в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая доход от размещения резервов в банковские вклады (депозиты).

Условием реализации планов Среднесрочной программы является увеличение к 2015 году выручки не менее чем на 75% по отношению к 2012 году

Планирование расходов в 2012-2015 годах будет осуществляться исходя из приоритета бюджета развития перед бюджетом текущей деятельности : не менее 50% расходов от общей суммы расходов, за исключением налогов, составят инвестиционные расходы



Выручка Фонда



Выручка

